

GEMEENTE Boxmeer

GRONDNOTA 2021

Coverfoto: Achter 't Vrijthof, Vierlingsbeek
Foto pagina 2: Soetendaal, Vierlingsbeek



INHOUD

Algemeen 5
Uitgangspunten 5
COVID-19 (Corona) 5
Stikstof/PFAS 6
Voortgang woningbouw 6
Beleidsnotitie volkshuisvesting 6
Versnelling van de woningbouw 7
Ontwikkeling bedrijventerreinen en werklocaties 8
Grondprijzen 9
Stimuleringsmaatregelen 11
Kortingsbeleid sociale huurwoning 12
Promotie en acquisitie woningbouwkavels 12
Promotie en acquisitie bedrijfskavels 12
CPO 12

Inleiding 13

Samenvatting 15
Samenvattend overzicht van de resultaten van de herziene grondexploitatiebegrotingen 16
Overzichten van de uitgifte woningbouw & bedrijventerreinen 18
Raamkrediet grondexploitaties gemeente Boxmeer 22
Raamkrediet in voorbereiding zijnde grondexploitaties gemeente Boxmeer 24

Faciliterend grondbeleid en kostenverhaal 27
Kostenverhaal 27
Overzicht anterieure overeenkomsten per 31-12-2020 28
Uitvoering faciliterend grondbeleid 29
Omgevingswet 2022 29

Analyse van Reserves, Voorzieningen en Risico's 32
Reserves 32
Voorzieningen 32
Financiële risico's bij exploitatie bouwgrondcomplexen 32
Risicoafdekking 33
Worst-case scenario's 34
Verlaging grondprijzen 35

Samenvatting van de bouwgrond- en opstalexploitaties 39
1. Pastoorsbiest 42
2. Bakelgeert 44
3. Hoek Steenstraat en Burgemeester Verkuijlstraat 46
4. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase 48
5. Van Speijk 50
6. Voormalige school De Peppels 52
7. Voormalige school 't Ogelijn 54
9. Lange Heggen – Moerkamp 58
10. Achter de Molen 62
11. Achter de Molen fase III 64
12. Soetendaal 3e fase 68
13. Gemeentewerf 70
14. Stevenbeekseweg 74
15. Hogehoek 78
16. Brakels Eng 2 80
17. Achter de school 84
18. Achter de kapel 88
19. St. Cornelisstraat 92
20. Luinbeekweg 94
21. Horstenweg 98
22. Catharinaklooster 102
23. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha 104
24. Sterckwijck 106
25. Hoogeind afronding 110

Bijlage I: Woningbouwprogramma 112
Realisatie 2020 112
Ontwikkelingen beleid 113
Prognose en plancapaciteit 116
Woningbouwprogramma Boxmeer 2020-2030 117

Bijlage II: Grondprijzen omliggende gemeenten 118

Overzicht locaties projecten 119



‘t Ogelijn, Boxmeer

Algemeen

De gezamenlijke grondexploitaties van de diverse woningbouwgebieden c.q. bedrijventerreinen in de gemeente, maken onderdeel uit van de financiële huishouding van de gemeente Boxmeer. De grondexploitatie houdt zich actief en passief bezig met de verwerving, bouw- en woonrijp maken en de verkoop van bouwpercelen.

Deze activiteiten leggen een niet gering financieel beslag op de gemeentelijke middelen. De daaraan gepaard gaande risico's zijn navenant groot. De Grondnota biedt inzicht in deze risico's en schetst een beeld van de stand van zaken ten aanzien van de grondexploitaties in de diverse plannen.
De jaarlijks terugkerende Grondnota is dus enerzijds een instrument om inzicht te verschaffen in de financiële positie van de gehele grond- en opstalexploitatie, anderzijds om een beeld te schetsen van de actuele stand van zaken ten aanzien van de bouwgrond- en opstalexploitatie.
In dit kader zijn onder meer de kostprijscalculaties voor de complexen die per 1 januari 2021 in exploitatie zijn, herzien. Via een analyse van de reserves en voorzieningen, afgezet tegen de risico's voortvloeiend uit de bouwgrond- en opstalexploitatie, is de financiële positie in beeld gebracht.

In februari/maart 2021 zijn er voor vierentwintig complexen (woningbouw- en bedrijventerreinen) exploitatieramingen opgesteld.

Uitgangspunten

Bij de opstelling van de exploitatiebegrotingen zijn de volgende parameters gehanteerd:

- Rente: 1,27%
- Opbrengsten: uitgifteprijzen
- In de actuele kostprijscalculaties is rekening gehouden met de per 1 januari 2021 geldende uitgifteprijzen. Daarnaast is rekening gehouden met tijdelijke kortingsregelingen.
- Indexering: Indien van toepassing wordt bij de kosten rekening gehouden met een indexering van 2,00% per jaar. Bij de opbrengsten wordt geen rekening gehouden met een indexering.
- Compenserende maatregelen: De uitgaven die verband houden met natuurcompensatie worden direct verantwoord in de complexen. Op deze wijze is het mogelijk de "verplichte" compenserende maatregelen, behorende bij de diverse complexen van de grondexploitatie, te kunnen realiseren op het tijdstip waarop de gemeente dit zelf bepaalt en is de uitvoering niet rechtstreeks afhankelijk van de verkochte m².

COVID-19 (Corona)

In de Grondnota 2020 is aangegeven dat bij de eerstvolgende herziening wordt getracht om de gevolgen van COVID-19 te vertalen in de grondexploitaties.

Bij de tussentijdse analyse grondexploitaties is aangegeven dat op dat moment er alleen inzicht was in wat het effect is op de processen van projecten die in de voorbereidingsfase zitten. Hierbij moet je denken aan bijvoorbeeld extra fysieke en online bijeenkomsten vanwege een gemaximeerd aantal deelnemers.

Het is duidelijk dat de coronacrisis en de coronamaatregelen grote economisch en maatschappelijke gevolgen hebben. Hoe dit zich zal vertalen naar de woningmarkt en de bouwsector is nog onbekend. Eerste signalen zijn dat de bouwproductie doorgaat, maar dat de marktvraag zich meer gaat richten op het betaalbare segment.

Stikstof/PFAS

Met de uitspraak op 29 mei 2019 van de Raad van State m.b.t. de stikstofproblematiek heeft de stikstofproblematiek in 2019 een belangrijke plaats ingenomen. Boxmeer heeft te maken met 3 Natura-2000 gebieden te weten, de Oeffelter Meent, Boschhuizer Bergen en Maasduinen. Het rijk heeft eind 2019 normen vastgesteld hoe met deze problematiek om te gaan. Uit eerste berekeningen die de gemeente heeft laten uitvoeren m.b.t. nieuwbouwlocaties is naar voren gekomen dat voldaan kan worden aan de stikstofnormen. Wel is het noodzakelijk dat bij de realisering van een wijk (zowel bij de aanleg van wegen als de bouw van de huizen) hieraan aandacht wordt besteed. Dit kan in een aantal gevallen inhouden dat voorgeschreven zal worden dat met relatief jonge machines of met elektrische auto's of kranen gewerkt dient te worden. Gevolg hiervan kan zijn dat de kosten van bouw- en woonrijp maken hoger komen te liggen. Eind 2020 is door de gemeente Boxmeer als aanvulling op een bestaande bodemkwaliteitskaart een bodemkwaliteitskaart PFAS met bijbehorende Nota bodembeheer vastgesteld. Extra onderzoek naar PFAS voor grondverzet en transacties van gemeentelijke gronden is daarmee niet meer noodzakelijk en zal fors verminderen.

Voortgang woningbouw

De toezegging is gedaan om tussentijds te informeren over de stand van zaken ten aanzien van met name woningbouw. In een apart bijlagenboek worden de projecten van derden toegelicht. Daarnaast wordt in bijlage I de ontwikkeling van de woningbouwmarkt beschreven.

Beleidsnotitie volkshuisvesting

In 2018 is de Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woningmarktstrategie vormt de basis voor uitwerking van het gemeentelijk woonbeleid. Deze woningmarktstrategie biedt de volgende relevante uitgangspunten:

- Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is om voldoende woningaanbod te realiseren. Dit om te voorkomen dat mensen de gemeente verlaten omdat ze hun behoefte niet kunnen vervullen. We sturen dan ook op realisatie van productie in plaats van op plancapaciteit. Ervaring leert namelijk dat een deel van de woningbouwplannen wordt uitgesteld of geen doorgang vindt. Om te voorkomen dat de bouwproductie achterblijft bij de behoefte houden we daarom altijd rekening met een overcapaciteit van 30%. Dit maakt ons tegelijkertijd wendbaar en biedt ons mogelijkheden om te sturen bij nieuwe ontwikkelingen.
- Algemeen wordt gesteld dat de woningvraag in de kleine kernen beperkt en diffuus is en daarom vraagt om maatwerk. Daarom geldt in de kleine kernen het principe van ondernemerschap en 'goede plannen'. Concreet betekent dit dan ook dat de gemeente niet strak stuurt op harde aantallen of een vaststaand programma. Wel is

het belangrijk dat de ontwikkeling inspeelt op de huidige behoefte (en afzetbaar is) en een bijdrage levert aan de behoefte op langere termijn.

- Onder ondernemerschap verstaan we het stimuleren en faciliteren van nieuwe initiatieven vanuit de kernen. Voor ‘goede plannen’ geldt een deugdelijke motivering: een plan dat haalbaar is, waarvan ook de verkoop al (zo goed als) geregeld is, financierbaar is en het plan in beginsel niet meer dan circa 15 woningen bevat.
- Gezien het belang van de ruimtelijke- en leefkwaliteit van de dorpen zet de gemeente, naast inbreidings- en herstructureringslocaties, in op benutten van de kansen die transformatie van bestaand leegstaand of leegkomend vastgoed in het bestaand stedelijk gebied bieden.
- Wanneer de druk op de woningmarkt zo groot is en het echt niet mogelijk is de woningbouwopgave in bestaand stedelijk gebied te realiseren via nieuwbouw, transformatie of splitsing bestaande voorraad, kan worden afgewogen een uitbreidingslocatie te realiseren.
- In de ‘lokale bijlage van de gemeente Boxmeer’ bij de Regionale Woningmarktstrategie is bovendien als actiepunt benoemd om meer gewicht toe te kennen aan kansen op realisatie dan vasthouden aan strikte toepassing van het woningbouwprogramma. Onze doelstelling is om een constant aanbod van kavels en nieuwbouwwoningen voor diverse doelgroepen te hebben.

Versnelling van de woningbouw

De gemeente Boxmeer staat de komende jaren voor een grote woningbouwopgave, waarbij de noodzaak om voldoende te bouwen in de verschillende kernen groot is. Om in te kunnen spelen op deze opgave, rekening houdend met de mogelijkheid van vertraging en planuitval, is in de Raadsmemo van 10 november 202O gesteld dat hiervoor een planvoorraad van circa 1.560 woningen nodig is. Dit aantal komt voort uit de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, waarmee gefaseerd binnen de periode 2020 tot 2030 voldaan kan worden aan de woningbouwopgave in de gemeente Boxmeer.

Momenteel zitten er ca 1.780 woningen in de planvoorraad, waarmee voldaan wordt aan de geraamde behoefte in de periode tot 2031. De woningbouwopgave in de gemeente Boxmeer zit dan ook voornamelijk in het omzetten van de bestaande planvoorraad in harde plancapaciteit (vaststellen van bestemmingsplannen). Hierbij verschilt de opgave per kern en vergt dit per project een maatwerkgerichte aanpak. Aanvullend hierop hebben verschillende ontwikkelingen in de (landelijke) woningmarkt invloed op de acute woningbehoefte in de gemeente Boxmeer. Op korte termijn is de vraag naar (nieuwe) woningen ontzettend hard gestegen. Om hierop in te spelen is een versnelling van de woningbouw noodzakelijk. Daarom is een Taskforce ingesteld. De taskforce heeft de volgende opdracht:

1. Versneld uitvoering geven aan geprioriteerde projecten uit het woningbouwprogramma, waarbij bestaande kwaliteit behouden blijft.
2. Frequent overleg voeren met woningcorporaties teneinde actief een bijdrage leveren aan hun ontwikkelopgaven.
3. Actief faciliteren van wijk- en dorpsraden om de woningbouw in deze kernen te versnellen.
4. Marktpartijen/initiatiefnemers van reeds bekende plannen in beweging brengen om stappen te zetten naar realisatie van hun plannen. Hierbij krijgen kansrijke projecten voor versnelling de prioriteit van de Taskforce.
5. Frequent overleg met de provincie Noord-Brabant teneinde eventuele knelpunten m.b.t. bijvoorbeeld het aansnijden van ontwikkellocaties buiten het stedelijk gebied mogelijk te maken.

Kritische noot bij het versnellen betreft het behouden en borgen van kwaliteit. Hierbij zijn wettelijke procedures richtinggevend. De beoogde versnelling gaat dan ook gepaard met een weloverwogen en toekomstgerichte invulling van de beschikbare ruimte. In het verlengde hiervan en inspelend op een mogelijk afzetrisico (overcapaciteit), zal in sommige projecten hierdoor een fasering nodig zijn. Daarnaast is gelet op de beschikbare capaciteit en middelen een prioritering van projecten nodig, om de versnelling te kunnen bewerkstelligen. Hierbij wordt deels op de bekende projecten gericht en deels naar nieuwe locaties gekeken.

De versnelling van de woningbouw heeft hierdoor direct en indirect invloed op de gemeentelijke grondexploitatie. In de ramingen van de grondexploitaties wordt al rekening gehouden met plankosten, waardoor geen extra budget nodig is. Normaal worden deze plankosten grotendeel intern via doorbelasting door eigen medewerkers gerealiseerd. Door de versnelling is er tijdelijk extra externe capaciteit noodzakelijk. Dit betekent dat de kosten van deze externen direct ten laste van de grondexploitatie worden verantwoord. Eventuele bijstelling van de plankosten maken onderdeel uit van de actualisatie van de grondexploitaties.

Ontwikkeling bedrijventerreinen en werklocaties

Noordoost Brabant streeft naar een landelijke toppositie als economisch centrum op het grensvlak van voeding en gezondheid. Trends in voeding en gezondheid worden gesignaleerd. Producten en concepten worden ontwikkeld, die wereldwijd worden verspreid. Om deze ambitie waar te maken wil de regio onder andere vijf toplocaties hebben gerealiseerd en uitgebouwd, waaronder de Health Campus (Sterckwijck) Boxmeer. De overige locaties zijn het Life Sciences Park in Oss, de Willemspoort in ’s-Hertogenbosch, het Zorgpark Uden en het Foodpark Veghel. Op het bedrijvenpark Sterckwijck is in 2020 1.14.95 hectare uitgegeven. In januari 2021 heeft er een grondoverdracht plaatsgevonden van 1.17.70 ha.

Economische oriëntatie
In 2019 zijn er twee rapporten verschenen die relevante inzichten bieden over de mogelijke toekomstige (ruimtelijk, (sociaal) economische) ontwikkeling van het Land van Cuijk. Het eerste rapport is van professor Tordoir, hoogleraar aan de UVA. Dit rapport schetst de resultaten van een onderzoek naar het ‘daily urban system’ (functionele regio) Land van Cuijk. Het tweede onderzoek is gedaan door bureau Ruimtevolk in opdracht van Brabantkennis en is mede mogelijk gemaakt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Op basis van dit laatstgenoemde onderzoek is door de onderzoekers van Ruimtevolk een eerste aanzet geleverd voor een samenhangend ruimtelijk toekomstperspectief voor de regio. Overeenkomst in de analyses van beide rapporten is dat de beschreven ontwikkelingsrichtingen deels een nieuw licht werpen op onze economische positionering. Dit geldt vooral voor de noord-zuid-oriëntatie (Nijmegen, Venray, Venlo) die veel duidelijker naar voren komt dan de relatie oost-west (o.a. Den Bosch, Heusden). In 2020 zijn de inzichten uit beide rapporten door Buck Consultants International (BCI) vertaald naar concrete opgaven en meegenomen in verdere visievorming o.a. tbv de herindeling.

Grondprijzen

Voor de vaststelling van grondprijzen zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. marktconforme grondprijzen voor bouwontwikkelingen hanteren;
2. ten aanzien van de exploitatieprijs/uitgifteprijs uit te gaan van een benadering per complex, waarbij de methodiek van bepaling afhankelijk is van situatie en omstandigheden in het projectgebied.
3. In gevallen waar sprake is van een hogere exploitatieprijs dan de marktconforme uitgifteprijs dient de prijs per complex ter vaststelling aan de raad te worden aangeboden.
   het college doet jaarlijks verslag van de grondprijzen. In dit kader is bij de omliggende gemeenten geïnformeerd welke grondprijzen daar worden gehanteerd. Hieruit blijkt dat er geen significante afwijkingen zijn. Voor een overzicht zie bijlage II.

Op de volgende pagina worden de geldende uitgifteprijzen weergegeven.

CPO woningen Hogehoek, Oeffelt



Gebied	Uitgifteprijs excl. BTW	
Woningbouw		
Inwoners boven 3000		
Boxmeer	€	265,00
Overloon	€	265,00
Inwoners 1000-3000		
Sambeek	€	226,00
Beugen	€	226,00
Oeffelt	€	226,00
Rijkevoort	€	226,00
Vierlingsbeek	€	226,00
Inwoners tot 1000		
Groeningen	€	205,00
Vortum-Mullem	€	205,00
Maashees	€	205,00
Holthees	€	205,00
Bedrijventerreinen		
Sterckwijck		
Zone 1	€	130,00
Zone 2	€	130,00
Zone 3	€	135,00
Zone 4	€	135,00
Zone 5	€	150,00
BP Saxe Gotha		
Uitbreiding Saxe Gotha	€	130,00
Rijkevoort Hoogeind afronding		
Regulier	€	100,00
Reststroken bestaande kavels	€	15,00

Voor exploitaties in Centrum Boxmeer is het uitgangspunt voor de uitgifteprijsprijs de residuele grondwaarde

Zoals al bij de Grondnota 2019 en 2020 is vermeld, blijkt dat het niveau van de grondprijzen minimaal op het niveau van 2008 ligt. In de raadsvergadering van 12 december 2019 is besloten de kortingsregeling voor woningbouw te verlengen tot en met 31 december 2021. Door niet te indexeren is er sprake van een extra korting. Daarentegen is er bij de kostenkant wel sprake van indexatie.

In het kader van de herindeling vindt er een harmonisatie plaats van het grondbeleid. Het grondprijsbeleid maakt hier onderdeel van uit. Het voorstel is wederom om de grondprijzen niet aan te passen.

Stimuleringsmaatregelen

In de raadsvergadering van 12 december 2019 is besloten de regelingen voor woningbouw te verlengen tot en met 31 december 2021.
Deze regelingen zijn:

1. 25% kortingsregeling voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) bij koop-starterswoningen t/m 31-12-2017 ;
2. De 10%-kortingsregeling voor particuliere bouwers per 2017 opnieuw in te voeren en te laten gelden tot en met 31 december 2017.
3. De voorwaarde om in aanmerking te komen voor de korting is dat er uiterlijk 31-12- 2021 een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst diende te zijn.

Naast de hiervoor genoemde kortings-/stimuleringsregelingen zijn onderstaande regelingen ook van toepassing:

- Maatwerk sociale huur per locatie;
- Gedifferentieerde grondprijs;
- Startersleningen.

Kortingsregeling bedrijventerreinen bedrijventerrein Sterckwijck exclusief Health Campus, bedrijventerrein Boxmeer (Saxe Gotha) en "kleine bedrijventerreinen
In de raadsvergadering van 12 december 2019 is besloten de kortingsregeling voor bedrijventerreinen te verlengen tot en met 31 december 2021.

Deze regeling geldt voor kavels op het bedrijventerrein Sterckwijck exclusief Health Campus, bedrijventerrein Boxmeer (Saxe Gotha) en "kleine" bedrijventerreinen. Om in aanmerking te komen voor de kortingsregeling dient er uiterlijk op 31-12-2021 een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst te zijn. Daarbij dient opgemerkt te worden dat voor bedrijventerrein in Rijkevoort een gedifferentieerde grondprijs is opgenomen, zijnde € 100,- en € 15,- voor reststroken. De korting geldt niet voor de reststroken van € 15,-.

Het kortingspercentage van deze regeling is gekoppeld aan de werkgelegenheid die een bedrijf met zich brengt. Ten aanzien van het te verkopen kavel kan het binnenhalen van nieuwe werkgelegenheid worden gestimuleerd (ook een van de doelstellingen van de gemeente) c.q. bestaande werkgelegenheid binnen de gemeente behouden blijven. Hoe hoger het aantal werknemers hoe hoger de korting. De staffeling van deze korting is:

Aantal werknemers	Kortingspercentage
Vanaf 0 t/m 10 fte	5,00%
Meer dan 10 t/m 25 fte	7,50%
Meer dan 25 fte	10,00%

Diverse malen is besloten om de de regelingen te verlengen.
De verlenging van de kortingsregelingen heeft effect op de resultaten.

Kortingsbeleid sociale huurwoning

Het kortingsbeleid t.a.v. sociale huurwoningen van 25% van de in een plan c.q. kern geldende uitgifteprijs is onderwerp geweest bij de Prestatieafspraken 2019 en bij de Prestatieafspraken 2020-2022 met de corporaties Mooiland en Wonen Vierlingsbeek. Dit kortingskader was met name tot stand gekomen in een periode dat voornamelijk sprake was van woningbouw in zogenaamde uitleglocaties. Voor de uitleglocaties hanteert Boxmeer de hiervoor genoemde uitgifteprijzen. En kan met een kortingspercentage worden gewerkt. Voor transitielocaties in de kern Boxmeer is dan sprake van een residuele berekening van de grondwaarde. Hetgeen op een locatie wordt gebouwd bepaalt de grondwaarde.
Aangezien in toenemende mate sociale woningbouw, bij voorkeur levensloopbestendig wordt gebouwd, is het tevens een wens zo dicht mogelijk bij voorzieningen te bouwen. Tevens is sprake van combinatieplannen, een mix van commerciële bouw met daarin tevens opgenomen een sociaal deel. De prijsvorming is daarmede locatieafhankelijk en afhankelijk van hetgeen erop is voorzien. Maatwerk per locatie kan dan een goed alternatief zijn. Er dient nog wel nader te worden uitgewerkt op welke wijze de grondprijs wordt bepaald. Het maatwerk is ook opgenomen in de met de corporaties afgesloten Presentatieafspraken 2020-2022. Ook voor kleine kernen. In de jaarafspraken 2021 is opgenomen dat er er een sociale kavelprijs (gedifferentieerd naar kernen) bij nieuwbouw wordt gehanteerd. In 2021 wordt deze prijs samen vastgesteld. In het kader van de gemeentelijke herindeling wordt de methodiek afgestemd met de andere gemeenten (Cuijk, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis).

Promotie en acquisitie woningbouwkavels

De beschikbare voorraad bouwkavels is goed vindbaar op de gemeentelijke website[1] en facebook[2]. Promotioneel wordt door middel van gerichte advertenties aangesloten bij evenementen in de gemeente.
Naast inzet t.a.v. de verkoop van woningbouwkavels voor particulieren wordt nadrukkelijk ingezet op het realiseren van projectmatige woningbouw. Met name wordt ruimte geboden aan ontwikkelende bouwbedrijven om in (kleine) series bouwclusters in de gemeentelijke grondexploitaties in te vullen.

Promotie en acquisitie bedrijfskavels

In samenwerking met het bedrijf Cybox uit Boxmeer is een website[3] ontwikkeld gericht op de verkoop van bedrijfskavels. Deze website is qua opbouw dusdanig afgestemd met de gemeente Cuijk dat beide sites in de toekomst probleemloos in elkaar geschoven kunnen worden. De site is sinds het 2e kwartaal 2018 operationeel.
Daarnaast is de gemeente Boxmeer lid geworden van Health Valley Netherlands, het grootste innovatienetwerk in Life Sciences & Health van Nederland. Via dit netwerk wordt de Health Campus Boxmeer gepromoot en worden potentiële gegadigden benaderd.

1. *Zie http://www.boxmeer.nl/bouwkavels*
2. *Zie https://www.facebook.com/woneningemeenteBoxmeer*
3. *Zie https://www.kavelkaarten.nl/*

CPO

Binnen de volgende 8 kernen zijn CPO's ontstaan: Boxmeer, Holthees, Rijkevoort, Oeffelt, Beugen, Maashees, Overloon en Vortum-Mullem. In vier kernen kan nog aanvullende woningbouw plaatsvinden, tevens worden voor de kernen Groeningen, Oeffelt, Rijkevoort, Beugen en Vierlingsbeek plannen uitgewerkt waar CPO ook mogelijk is. Naast de kavels die specifiek gereserveerd zijn voor CPO kunnen kopers van de overige kavels ook aansluiten bij de CPO.

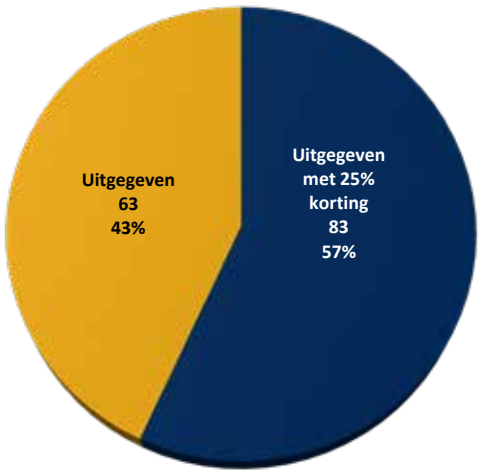
Kortingsregeling

In de raadsvergadering van 12 december 2019 is besloten de kortingsregeling voor CPO-deelnemers te verlengen tot en met 31 december 2021.

Van de 146 gebouwde woningen heeft de koper in 83 gevallen gebruik gemaakt van de kortingsregeling van 25%.

Kernen	Uitgegeven (gepasseerd/overeenkomst)	Gereserveerd
Beugen	35	0
Boxmeer	10	0
Groeningen	4	0
Holthees	17	9
Maashees	0	4
Oeffelt	11	0
Overloon	39	0
Rijkevoort	23	0
Vortum-Mullem	7	0
Totaal	**146**	**13**

Verdeling uitgegeven kavels CPO



Voorstel:
● De grondprijzen niet aan te passen;

Inleiding

In deze nota zijn de gegevens opgenomen van de bouwexploitaties waarvoor een exploitatiebegroting beschikbaar is.

Voor een overzicht van de complexen die per 1 januari 2021 in ontwikkeling zijn wordt verwezen naar het hoofdstuk “Samenvatting” op pagina 15.

In het hoofdstuk “Samenvatting van de bouwgrondexploitaties” vanaf pagina 39 wordt per complex een toelichting gegeven over de stand van zaken.

Luinbeekweg, Vortum-Mullem



Samenvatting

Overzicht van de resultaten (herziene) exploitatiebegrotingen

1. de data voltooiing van de in exploitatie genomen complexen
Een in exploitatie genomen complex wordt in principe geliquideerd zodra de bouwgrond geheel is uitgegeven en de gemeenschapsvoorzieningen zijn aangelegd. In de praktijk wordt meestal al tot (voorlopige) liquidatie overgegaan nadat de voorraad bouwgrond is uitgeput. Voor de nog te realiseren investeringen wordt dan op de balans een voorziening gevormd.

2. de boekwaarden
Het betreft hier de boekwaarden per 1 januari 2021 conform de jaarrekening 2020.

3. de berekende eindwaarden
Voor een groot aantal complexen zijn (herziene) exploitatiebegrotingen opgesteld. De berekende eindwaarden zijn de uiteindelijke resultaten bij liquidatie van het complex.

4. de gecalculeerde resultaten op basis van de netto contante waarde
De onder punt 3. genoemde eindwaarden gecorrigeerd met de rente (2,00% jaarlijks) over de periode 1 januari 2021 tot het moment van liquidatie leveren de gecalculeerde resultaten op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2021.
In de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)[1] staat dat de disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties, voor alle gemeenten gelijk wordt gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone.

1. *Zie https://www.commissiebbv.nl/file/download/57982359/Notitie%20Grondbeleid%20in%20begroting%20en%20jaarverslaggeving%20juli%202019.pdf*

Samenvattend overzicht van de resultaten van de herziene grondexploitatiebegrotingen

Omschrijving complex	Datum voltooiing	Boekwaarde 1-1-2021	Eindwaarde resultaat	Netto C.W. 1-1-2021
I. Woningbouw				
Boxmeer				
1. Pastoorsbiest	31-12-2021	€ (219.524)	€ (201.830)	€ (197.872)
2. Bakelgeert	31-12-2024	€ 2.515.670	€ 1.287.605	€ 1.189.548
3. Hoek Steen-/Burg. Verkuijlstraat	31-12-2026	€ 1.771.979	€ 743.146	€ 659.892
4. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase	31-12-2022	€ (1.115.054)	€ (1.334.180)	€ (1.282.372)
5. Van Speijk	31-12-2022	€ 12.542	€ (37.288)	€ (35.840)
6. Voormalige school De Peppels	31-12-2021	€ 233.845	€ 286.708	€ 281.086
7. Voormalige school 't Ogelijn	31-12-2021	€ 559.979	€ 617.287	€ 605.184
Beugen				
8. Sterckwijck (zie bedrijventerreinen)	31-12-			€ -
9. Lange Heggen-Moerkamp	31-12-2026	€ 462.111	€ 366.220	€ 325.193
Rijkevoort				
10. Achter de Molen	31-12-2022	€ (942.066)	€ (643.630)	€ (618.637)
Vierlingsbeek				
12. Soetendaal 3e fase	31-12-2024	€ 195.225	€ (144.240)	€ (133.255)
13. Gemeentewerf	31-12-2024	€ 466.354	€ 393.717	€ 363.734
Overloon				
14. Stevenbeekseweg	31-12-2023	€ (249.327)	€ (769.371)	€ (724.996)
Oeffelt				
15. Hogehoek	31-12-2022	€ 2.678	€ (182.689)	€ (175.595)
16. Brakels Eng 2	31-12-2026	€ 61.717	€ (27.216)	€ (24.167)
Maashees				
17. Achter de school	31-12-2026	€ 218.486	€ (543.824)	€ (482.900)
Groeningen				
18. Achter de kapel	31-12-2025	€ 34.349	€ (184.990)	€ (167.552)
Vortum-Mullem				
19. St. Cornelisstraat	31-12-2024	€ (54.135)	€ (232.867)	€ (215.133)
20. Luinbeekweg	31-12-2027	€ 948.635	€ 260.123	€ 226.452
Holthees				
21. Horstenweg	31-12-2024	€ 481.703	€ 421.187	€ 389.111
Sambeek				
22. Catharinaklooster	31-12-2023	€ (545.349)	€ (711.237)	€ (670.214)
II. Bedrijventerreinen				
Boxmeer				
23. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha	31-12-2022	€ 530.884	€ (625.212)	€ (600.934)
Beugen				
24. Sterckwijck	31-12-2036	€ 25.186.979	€ 2.580.265	€ 1.879.583
Rijkevoort				
25. Hoogeind afronding	31-12-2021	€ (197.669)	€ (256.595)	€ (251.564)
Totaal:		**€ 30.360.011**	**€ 1.061.090**	**€ 338.754**

** ( ) = batig*

Achter de Kapel, Groeningen

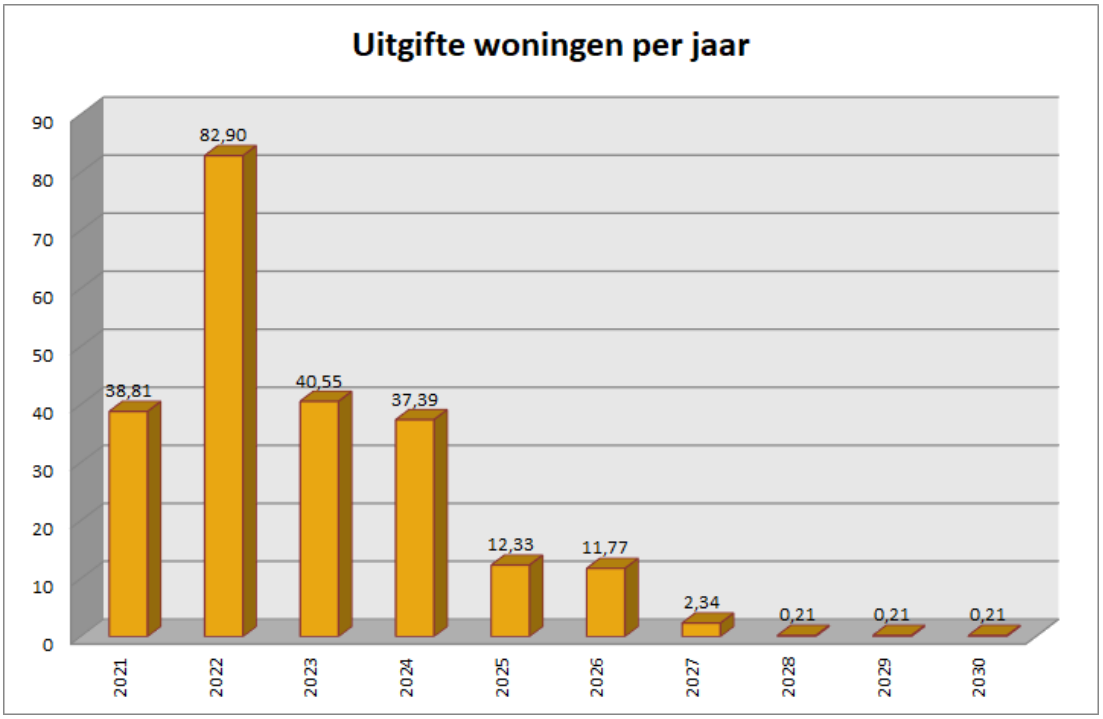


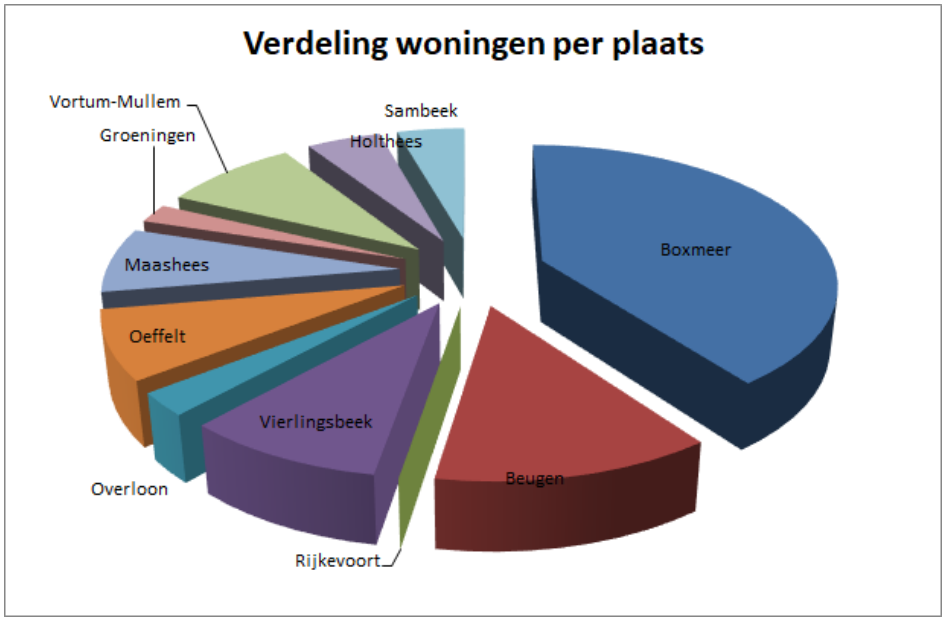
Overzichten van de uitgifte woningbouw & bedrijventerreinen

Overzicht uitgifte woningbouw

Dit overzicht is opgebouwd uit drie delen, te weten:

- Overzicht van totale en jaarlijkse uitgifte in euro's
- Overzicht van de totale en jaarlijkse uitgifte in aantal woningen
- Overzicht van de procentuele verdeling





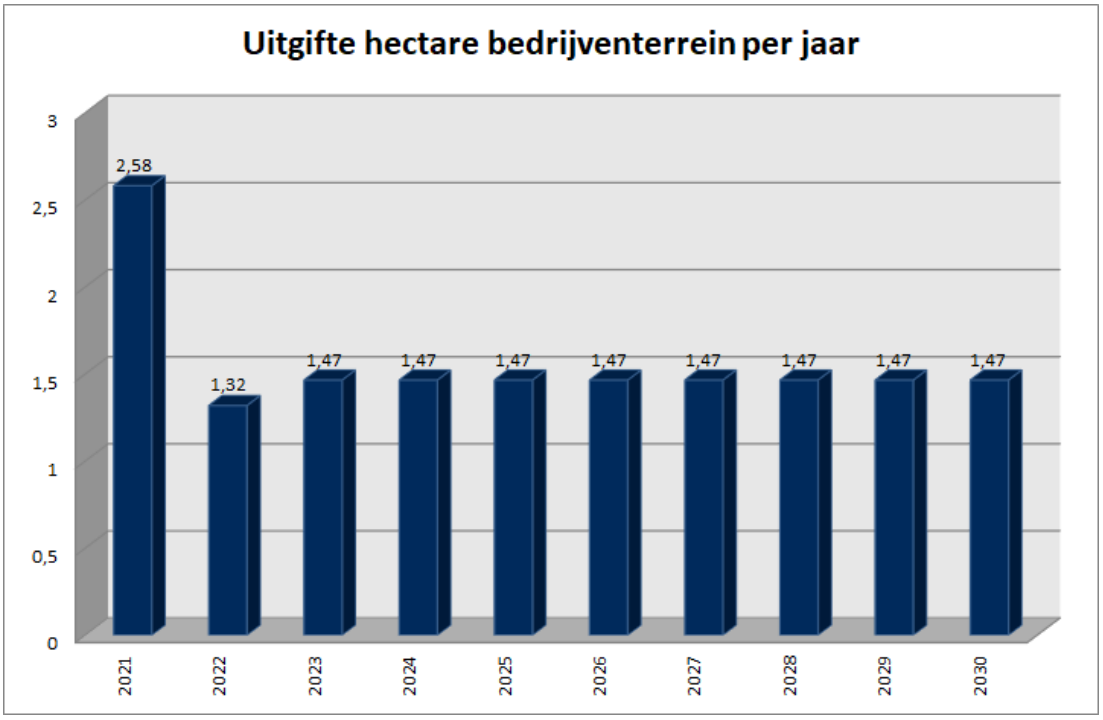
Overzicht uitgifte woningbouw periode 2021 - 2030 (bedragen excl. BTW)

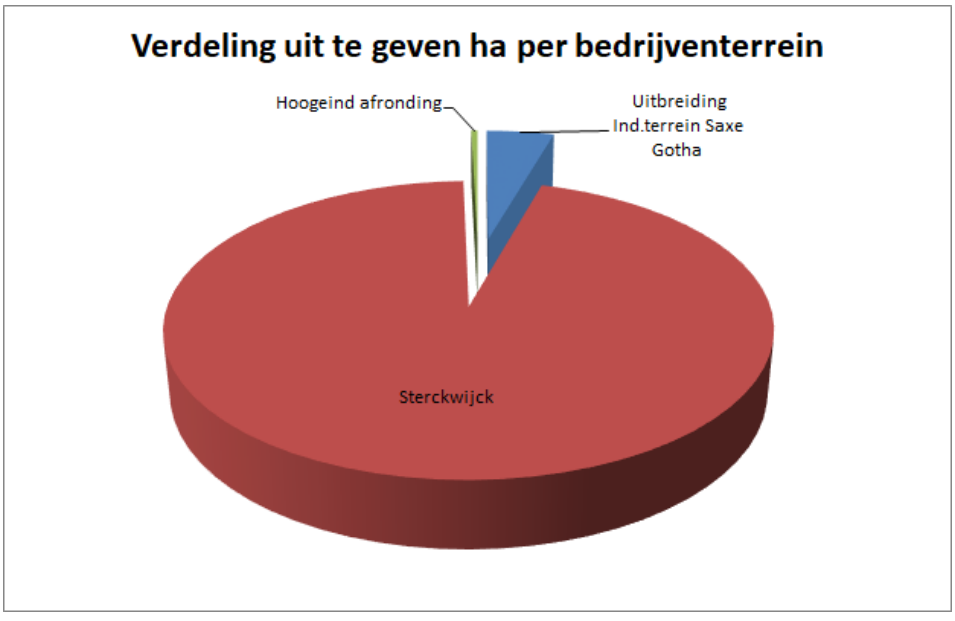
	Totaal		2021			2022			2023			2024			2025			2026			2027			2028			2029			2030		
Omschrijving complex	Bedrag	Aantal woningen	Bedrag	Aantal woningen	% van het totaal	Bedrag	Aantal woningen	% van het totaal	Bedrag	Aantal woningen	% van het totaal	Bedrag	Aantal woningen	% van het totaal	Bedrag	Aantal woningen	% van het totaal	Bedrag	Aantal woningen	% van het totaal	Bedrag	Aantal woningen	% van het totaal	Bedrag	Aantal woningen	% van het totaal	Bedrag	Aantal woningen	% van het totaal	Bedrag	Aantal woningen	% van het totaal
I. Woningbouw																																
Boxmeer																																
1. Pastoorsbiest	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
2. Bakelgeert	1.104.542	36	-	0,00	0%	552.271	18,00	50%	276.136	9,00	25%	276.136	9,00	25%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
3. Hoek Steen-/Burg. Verkuijlstraat	1.432.261	34	-	0,00	0%	613.280	14,56	43%	266.235	6,32	19%	552.746	13,12	39%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
4. Maasbroeksche blokken afr 1e fase	859.382	19	859.382	19,00	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
5. Van Speijk	164.565	2	-	0,00	0%	164.565	2,00	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
6. Voormalige school De Peppels	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
7. Voormalige school 't Ogelijn	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Beugen																																
8. Sterckwijck (incl woonkavels woon-werk)	641.320	4	130.786	0,82	20%	30.838	0,19	5%	34.264	0,21	5%	34.264	0,21	5%	34.264	0,21	5%	34.264	0,21	5%	34.264	0,21	5%	34.264	0,21	5%	34.264	0,21	5%	34.264	0,21	5%
9. Lange Heggen-Moerkamp	*1.528.643*	*25*	-	*0,00*	*0%*	*593.067*	*9,70*	*39%*	*393.848*	*6,44*	*26%*	*66.654*	*1,09*	*4%*	*143.284*	*2,34*	*9%*	*331.791*	*5,43*	*22%*	-	*0,00*	*0%*	-	*0,00*	*0%*	-	*0,00*	*0%*	-	*0,00*	*0%*
Rijkevoort																																
10. Achter de Molen	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Vierlingsbeek																																
12. Soetendaal 3e fase	716.488	8	170.449	1,90	24%	292.693	3,27	41%	253.346	2,83	35%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
13. Gemeentewerf	787.963	13	-	0,00	0%	787.963	13,00	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Overloon																																
14. Stevenbeekseweg	801.718	6	113.884	0,85	14%	687.834	5,15	86%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Oeffelt																																
15. Hogehoek	247.945	2	118.175	0,95	48%	129.769	1,05	52%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
16. Brakels Eng 2	854.280	16	-	0,00	0%	-	0,00	0%	213.570	4,00	25%	213.570	4,00	25%	213.570	4,00	25%	213.570	4,00	25%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Maashees																																
17. Achter de school	1.063.509	17	174.865	2,80	16%	205.072	3,28	19%	227.858	3,64	21%	227.858	3,64	21%	227.858	3,64	21%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Groeningen																																
18. Achter de kapel	389.316	5	113.283	1,45	29%	168.818	2,17	43%	107.215	1,38	28%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Vortum-Mullem																																
19. St. Cornelisstraat	470.876	5	70.479	0,75	15%	133.466	1,42	28%	133.466	1,42	28%	133.466	1,42	28%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
20. Luinbeekweg	1.267.464	15	189.189	2,24	15%	179.713	2,13	14%	179.713	2,13	14%	179.713	2,13	14%	179.713	2,13	14%	179.713	2,13	14%	179.713	2,13	14%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Holthees																																
21. Horstenweg	460.615	11	-	0,00	0%	211.130	5,04	46%	133.250	3,18	29%	116.235	2,78	25%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Sambeek																																
22. Catharinaklooster	714.612	10	575.080	8,05	80%	139.532	1,95	20%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
II. Bedrijventerreinen																																
Boxmeer																																
23. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Beugen																																
24. Sterckwijck	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Rijkevoort																																
25. Hoogeind afronding	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Totaal:	**13.505.498**	**228**	**2.515.572**	**38,81**		**4.890.009**	**82,90**		**2.218.899**	**40,55**		**1.800.640**	**37,39**		**798.688**	**12,33**		**759.337**	**11,77**		**213.977**	**2,34**		**34.264**	**0,21**		**34.264**	**0,21**		**34.264**	**0,21**	

Overzicht uitgifte bedrijventerreinen

Dit overzicht is opgebouwd uit drie delen, te weten:

- Overzicht van totale en jaarlijkse uitgifte in euro's
- Overzicht van de totale en jaarlijkse uitgifte in hectare
- Overzicht van de procentuele verdeling





Overzicht uitgifte bedrijventerreinen periode 2021 - 2030 (bedragen excl. BTW)

	Totaal		2021			2022			2023			2024			2025			2026			2027			2028			2029			2030		
Omschrijving complex	**Bedrag**	**Aantal ha**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**
II. Bedrijventerreinen																															
Boxmeer																															
23. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha	1.264.536	1,08	1.264.536	1,08	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Beugen																															
24. Sterckwijck	29.573.127	23,23	1.782.378	1,40	6%	1.678.636	1,32	6%	1.865.151	1,47	6%	1.865.151	1,47	6%	1.865.151	1,47	6%	1.865.151	1,47	6%	1.865.151	1,47	6%	1.865.151	1,47	6%	1.865.151	1,47	6%	1.865.151	1,47	6%
Rijkevoort																															
25. Hoogeind afronding	92.500	0,10	92.500	0,10	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Totaal:	**30.930.163**	**24**	**3.139.414**	**2,58**		**1.678.636**	**1,32**		**1.865.151**	**1,47**		**1.865.151**	**1,47**		**1.865.151**	**1,47**		**1.865.151**	**1,47**		**1.865.151**	**1,47**		**1.865.151**	**1,47**		**1.865.151**	**1,47**		**1.865.151**	**1,47**	

Bedrijfsverzamelgebouw Sterckwijck Romeinenstraat, Beugen



Raamkrediet grondexploitaties gemeente Boxmeer

Op basis van de herziene calculaties is het volgende raamkrediet (inclusief rente en indexering) benodigd: (zie tabel op de volgende pagina):

Maashaeghepark, Boxmeer



Overzicht benodigd raamkrediet per 1 januari 2021 in ontwikkeling zijnde grondexploitaties

	Benodigd krediet						Beschikbaar Bedrag 01.01.2021	Beschikbaar te stellen krediet
	Complex verwerving	Grond-woonrijp	Bouw- en uitgaven	Overige	Rente	Indexering		
I. Woningbouw								
Boxmeer								
1. Pastoorsbiest	46.681	209.506	219.381	10.802	402	486.772	492.000	-5.228
2. Bakelgeert 1)	1.341.003	186.031	1.408.082	535.396	14.882	3.485.394	3.431.141	54.253
3. Hoek Steen-/Burg. Verkuijlstraat	1.316.684	784.608	663.661	198.001	35.110	2.998.063	3.053.909	-55.846
4. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase	89.593	1.261.365	925.108	158.030	21.266	2.455.362	2.432.400	22.962
5. Van Speijk	0	55.023	67.996	921	3.337	127.277	127.382	-105
6. Voormalige school De Peppels	198.874	124.195	107.352	15.453	835	446.708	437.646	9.062
7. Voormalige school 't Ogelijn	800.200	217.485	133.102	54.918	984	1.206.690	1.190.275	16.415
Beugen								
8. Sterckwijck (zie bedrijventerreinen)								
9. Lange Heggen-Moerkamp	561.597	630.284	588.953	46.359	67.671	1.894.864	1.710.505	184.359
Rijkevoort								
10. Achter de Molen	699.988	1.295.375	482.745	84.774	12.254	2.575.136	2.562.621	12.515
Vierlingsbeek								
12. Soetendaal 3e fase	327.575	762.262	176.423	240.973	14.755	1.521.988	1.523.172	-1.185
13. Gemeentewerf	303.950	425.744	409.720	111.390	25.248	1.276.053	1.109.887	166.166
Overloon								
14. Stevenbeekseweg	1.679.792	1.405.035	493.110	264.528	10.098	3.852.563	3.813.012	39.551
Oeffelt								
15. Hogehoek	484.099	435.579	535.796	415.600	1.734	1.872.808	1.982.421	-109.613
16. Brakels Eng 2	40.795	313.012	401.147	28.154	43.956	827.064	808.829	18.235
Maashees								
17. Achter de school	166.699	566.138	270.182	91.944	18.280	1.113.242	1.094.367	18.875
Groeningen								
18. Achter de kapel	710.636	355.021	275.891	38.820	16.687	1.397.055	1.320.664	76.391
Vortum-Mullem								
19. St. Cornelisstraat	1.291.367	465.345	303.972	13.614	12.591	2.086.890	2.093.637	-6.748
20. Luinbeekweg	765.700	931.177	252.260	236.189	47.878	2.233.203	2.229.795	3.408
Holthees								
21. Horstenweg	802.788	552.187	244.783	311.117	13.777	1.924.652	1.785.787	138.865
Sambeek								
22. Catharinaklooster	1.903.016	1.840.232	924.276	1.041.917	25.408	5.734.849	5.706.637	28.212
II. Bedrijventerreinen								
Boxmeer								
23. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha	2.286.950	2.225.299	-949.029	1.813.776	1.957	5.378.952	5.342.806	36.146
Beugen								
24. Sterckwijck	20.027.452	14.149.419	6.529.251	13.901.420	611.243	55.218.785	55.243.762	-24.977
Rijkevoort								
25. Hoogeind afronding	155.085	45.000	20.782	17.229	609	238.705	237.132	1.572
Totaal:	**36.000.523**	**29.235.322**	**14.484.944**	**19.631.325**	**1.000.961**	**100.353.075**	**99.729.789**	**623.286**

1) Krediet is inclusief verwerving locatie Spring (Raadsvergadering 8 februari 2018)

Raamkrediet in voorbereiding zijnde grondexploitaties gemeente Boxmeer

Overzicht benodigd raamkrediet per 1 januari 2021 in voorbereiding zijnde grondexploitaties

Complex	Benodigd krediet						Beschikbaar Bedrag 01.01.2021	Beschikbaar te stellen krediet
	Grond-verwerving	Bouw- en woonrijp	Overige uitgaven	Rente	Indexering	Totaal		
Rijkevoort								
11. Achter de Molen fase III			560.000			560.000	560.000	-
Totaal:	**-**	**-**	**560.000**	**-**	**-**	**560.000**	**560.000**	**-**

Pastoor de Vochtplein, Sambeek



Pilot de Kraai, Boxmeer



Faciliterend grondbeleid en kostenverhaal

Naar aanleiding van het wijzigingsbesluit en de hier op gebaseerde richtinggevende notities Grondexploitaties en Faciliterend grondbeleid is het niet meer toegestaan om bepaalde kosten en opbrengsten, bij de gemeente Boxmeer de voorbereidingskredieten niet in exploitatie genomen gronden en overige ontwikkelingen, in de grondexploitatie te verantwoorden. Bij de bijstelling van de Grondnota in december 2016 is dit verwerkt.
Bij de Bijstelling Grondnota 2016 is tevens structureel een bedrag van € 20.000 voor zowel inkomsten als uitgaven in de begroting opgenomen voor de uitvoering van faciliterend grondbeleid. Dit zijn kosten die worden gemaakt voor initiatieven derden zoals het opstellen bestemminsplan, bouw- en woonrijp maken en onderzoeken.
Bij de jaarrekening wordt bekeken, welke kosten kunnen worden verhaald en welke bijdragen betrekking hebben op volgende jaren. Het nadelig saldo van de niet-verhaalbare kosten met de ontvangen bijdragen kunnen ten laste van de reserve plankosten worden gebracht.

Kostenverhaal

Op 18 juli 2008 is de nieuwe Wet Ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Afdeling 6.4 van deze wet gaat over grondexploitatie en kostenverhaal. Kostenverhaal kan zowel vooraf (anterieur) via een privaatrechtelijke overeenkomst als achteraf (posterieur) via een publiekrechtelijk exploitatieplan worden geregeld.

De Regeling Plankosten Exploitatieplan is op maandag 6 februari 2017 in de Staatscourant gepubliceerd en op 1 april 2017 in werking treden.

De plankostenscan is een verplichte berekeningsmethodiek voor het fixeren van de plankosten die via een exploitatieplan verhaald moeten worden. De plankostenscan geeft een norm voor bepaalde activiteiten en producten. De scan gaat uit van uren en tarieven en vaste bedragen. Voor beiden zijn gemiddelden genomen van alle gemeenten in Nederland. Het kan dus zijn dat een tarief hoger of lager ligt dan hetgeen in de gemeente Boxmeer geldt. Aan de hand van vragen wordt per bouwplan de plankostenscan doorlopen.
Hieruit rolt vervolgens een bedrag. De plankostenscan zal jaarlijks worden bijgesteld.

Plankostenscan verplicht bij exploitatieplan
De toepassing van de plankostenscan is vanaf de vaststelling verplicht bij het opstellen van het exploitatieplan. Hiermee verzwakt de discussie omtrent kostenverhaal, is de rechtszekerheid gediend en beschikken gemeenten en ontwikkelaars over duidelijke normen. Tevens betekent de vaststelling van de plankostenscan dat er een duidelijke fixering op door te rekenen kosten komt.

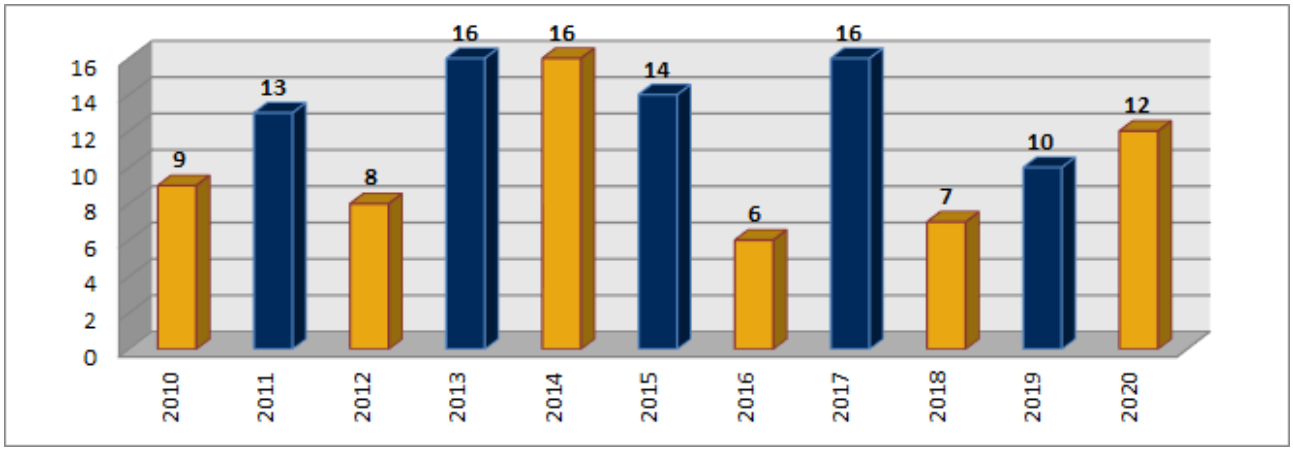
Plankostenscan als basis voor anterieure overeenkomsten
De plankostenscan dient tevens als basis voor het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten. Want ook anterieur is de gemeente verplicht alle kosten te verhalen. De plankostenscan is voor dit anterieure kostenverhaal een heldere basis. Indien de kosten lager uitvallen dan uit de scan blijkt zal de gemeente dit vanuit de eigen boekhouding moeten aantonen. M.a.w. de gemeente kan niet zomaar een ontwikkelaar lagere kosten in rekening brengen (staatsteun).
Het uitgangspunt is om de Regeling Plankosten Exploitatieplan te gebruiken als basis voor het vaststellen van de plankosten welke middels een anterieure overeenkomst verhaald worden. Op deze manier is voor alle partijen

duidelijk met welke kosten rekening gehouden moet worden. Bovendien: indien een ontwikkelaar en de gemeente anterieur géén overeenstemming bereiken en er dus géén getekende anterieure overeenkomst komt, zal de ontwikkelaar moeten afrekenen op basis van het exploitatieplan (en dus de plankostenscan).

In onderstaand overzicht en grafiek worden de aantallen per jaar weergegeven, alsmede de bedragen die in rekening zijn gebracht. Deze bedragen betreft vergoedingen voor de algemene kosten, niet bijvoorbeeld kosten bouw-en woonrijpmaken. Tevens wordt weergegeven hoeveel oninbaar is verklaard. Een deel van wat in 2020 rekening is gebracht heeft betrekking op het jaar 2021. Conform deel C en bijlage 6 van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)[1] dienen de inkomsten in het jaar te worden verantwoord, waar deze betrekking op hebben.

Overzicht anterieure overeenkomsten per 31-12-2020

	In rekening gebracht		waarvan oninbaar verklaard	
Jaar	**Aantal**	**Bedrag**	**Aantal**	**Bedrag**
2010	9	€ 58.592	0	€ -
2011	13	€ 121.790	1	€ 6.560
2012	8	€ 39.628	0	€ -
2013	16	€ 158.854	0	€ -
2014	16	€ 109.244	0	€ -
2015	14	€ 131.708	0	€ -
2016	6	€ 37.368	0	€ -
2017	16	€ 132.525	0	€ -
2018	7	€ 56.787	0	€ -
2019	10	€ 110.947	0	€ -
2020	12	€ 118.441	0	€ -
Totaal:	**127**	**€ 1.075.885**	**1**	**€ 6.560**



1 *Zie https://www.commissiebbv.nl/file/download/57982359/Notitie%20Grondbeleid%20in%20begroting%20en%20jaarverslaggeving%20juli%202019.pdf*

Uitvoering faciliterend grondbeleid

Om uitvoering te kunnen geven aan het uitvoeren van faciliterend grondbeleid is een bedrag van € 20.000 opgenomen. Dit bedrag is voor kleinschalige projecten van derden.

Op het moment van opstellen van deze Grondnota is nog niet bekend voor welke projecten van derden de gemeente kosten gaat maken die het bedrag van € 20.000 overstijgt, zoals bouw- en woonrijp maken, welke worden verhaald.

Bij de 2e bijstelling 2021 worden, op basis van de dan bekende gegevens, eventueel de budgetten bijgesteld.

Omgevingswet 2022

Per 1 januari 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Voor wat betreft kostenverhaal zal er sprake zijn van een aantal wijzigingen.
Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen vermeld.
Voor kostenverhaal voorziet het wetsvoorstel in een doorontwikkeling van de huidige regeling in de Omgevingswet. De bruikbaarheid van de regeling als stok-achter-de-deur is vergroot en de regeling wordt meer geschikt gemaakt voor verschillende gebiedsontwikkelingsopgaven, zoals transformatie en krimp. Ook wordt het eenvoudiger om organische gebiedsontwikkeling toe te passen of te werken met uitnodigingsplanologie. Daardoor kan beter met onzekerheden worden omgegaan en kunnen ook toekomstige ontwikkelingen worden gefaciliteerd.

Er worden geen regels meer opgenomen over de gemeentelijke regie – bijvoorbeeld over woningbouwcategorieën en inrichtingseisen – bij de inrichting van gebieden. Die regie is namelijk al mogelijk op grond van hoofdstuk 4 van de Omgevingswet.

Een andere belangrijke wijziging is dat in de regeling niet meer wordt vastgelegd hoe de verdeling van de te verhalen kosten moet worden bepaald. In de regeling worden hierover doelvoorschriften opgenomen. Gemeenten krijgen daardoor meer beleidsvrijheid. Dat sluit goed aan bij het ‘Decentraal, tenzij’-principe van de Omgevingswet. Bovendien wordt de regeling zo ook geschikt voor uitnodigingsplanologie en organische gebiedsontwikkeling. Hierbij zijn de kosten van tevoren immers moeilijk in te schatten.

Er blijft een verplichting voor gemeenten bestaan om kosten te verhalen. Bouwactiviteiten waarbij kostenverhaal aan de orde is, zijn straks opgesomd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Dit artikel vervangt artikel 6.2.1. Bro.

Ook blijft het principe bestaan van “eerst betalen en dan pas uitvoeren”.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal gaat onder de Omgevingswet via het Omgevingsplan middels een kostenverhaalsbeschikking. Het privaatrechtelijke traject van kostenverhaal middels anterieur contracteren blijft de basis. De bestaande regeling plankosten wordt geactualiseerd en opgenomen in de Aanvullingsregeling grondeigendom. Er komen meer mogelijkheden om van de verplichting tot kostenverhaal af te zien. Om willekeur en

rechtsongelijkheid op het gebied van kostenverhaal te voorkomen dient te zijner tijd een bestuurlijke keuze gemaakt te worden in welke gevallen de Gemeente gaat af zien van kostenverhaal.

Overigens wordt in de Invoeringswet Omgevingswet de eerbiedigende werking opgenomen met betrekking tot reeds gesloten grondexploitatie overeenkomsten onder de (dan oude) Wro.

Sint Cornelisstraat, Vortum-Mullem



Analyse van Reserves, Voorzieningen en Risico's

Reserves

Algemene reserve grondexploitatie

Deze reserve diende ter afdekking van financiële risico's van de grondexploitaties. Indien deze niet toereikend zou zijn, dan was de insteek dat de algemene reserve van de algemene dienst zou worden ingezet. Gezien de hoogte van de berekende financiële risico's is deze reserve daarmee niet toereikend voor het afdekken van de financiële risico's. De afgelopen jaren is deze reserve niet ingezet. In de voorkomende gevallen waarbij een extra storting in een verliesvoorziening nodig was, is deze aangevuld vanuit de algemene middelen. Omdat de reserve de afgelopen jaren niet is gebruikt, en de algemene reserve van de algemene dienst al "achtervang" is, is de reserve opgeheven bij de 2e bijstelling 2020.

Voorzieningen

Bij de exploitatie van bouwgronden worden voorzieningen gevormd wegens in te schatten verliezen. Daarnaast worden er voorzieningen gevormd vanwege kosten die nog worden gemaakt bij de afwikkeling van een complex.

Voorzieningen per 31-12-2020 in verband met gecalculeerde verliezen in relatie tot actuele calculaties

Omschrijving complex	Eindwaarde
2. Bakelgeert (Boxmeer)	€ 1.287.605
3. Hoek Steen-/Burg. Verkuijlstraat (Boxmeer)	€ 743.146
6. Voormalige school De Peppels (Boxmeer)	€ 286.708
7. Voormalige school 't Ogelijn (Boxmeer)	€ 617.287
13. Lange Heggen-Moerkamp (Beugen)	€ 366.220
17. Gemeentewerf (Vierlingsbeek)	€ 393.717
24. Luinbeekweg (Vortum-Mullem)	€ 260.123
25. Horstenweg (Holthees)	€ 421.187
28. Sterckwijck (Beugen)	€ 2.580.265
Totaal:	**€ 6.956.258**

Financiële risico's bij exploitatie bouwgrondcomplexen

In deze grondnota worden per complex de risico's toegelicht. Daarbij zijn onder andere de volgende risico's te onderscheiden:

- Marktrisico's;
- Risico's m.b.t. planologische procedure;
- Planschaderisico;
- Risico's archeologie;
- Risico's bodemverontreiniging;
- Procesrisico m.b.t. afwikkeling overeenkomsten.

1. Voorzienbare risico's

De voorzienbare risico's worden jaarlijks door actualisatie van de exploitatie-opzetten voor de afzonderlijke plannen en voor het totaal berekend. Vervolgens dient voor een eventueel per saldo verwacht verlies/risico een bedrag te worden gereserveerd.

2. Niet voorzienbare risico's

Voor de niet voorzienbare risico's is er geen dekking van de uitgaven en boekwaarde van de complexen. De IFLO-norm relateert de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit aan de boekwaarden van de complexen in exploitatie en de nog te maken kosten. De norm bestaat dus uit twee elementen:

- 10% van de boekwaarden van de exploitaties.
- 10% van de nog te maken kosten van de exploitaties.

Risicoafdekking

Op grond van het vorenstaande kan de financiële positie van de Grondexploitatie als volgt worden weergegeven:

Samenvatting financiële positie Grond- en opstalexploitatie				
Saldo algemene reserve grondexploitatie per 31-12-2020			€ -	A
In ontwikkeling zijnde grondexploitaties				
Boekwaarde per 01-01-2021 (zie pagina 16)	€ 30.360.011			
Tussentijdse winstneming	€ 3.952.873			
Voorzieningen nadelig resultaat per 1-01-2021 (zie pagina 32)	€ -6.956.258			
Nog te maken kosten per 01-01-2021 (zie toelichting per complex)	€ 15.857.563			
Totaal:		**€ 43.214.189**		
	IFLO-Norm:	**10%**		
	Benodigde weerstandscapaciteit:		€ 4.321.419	B

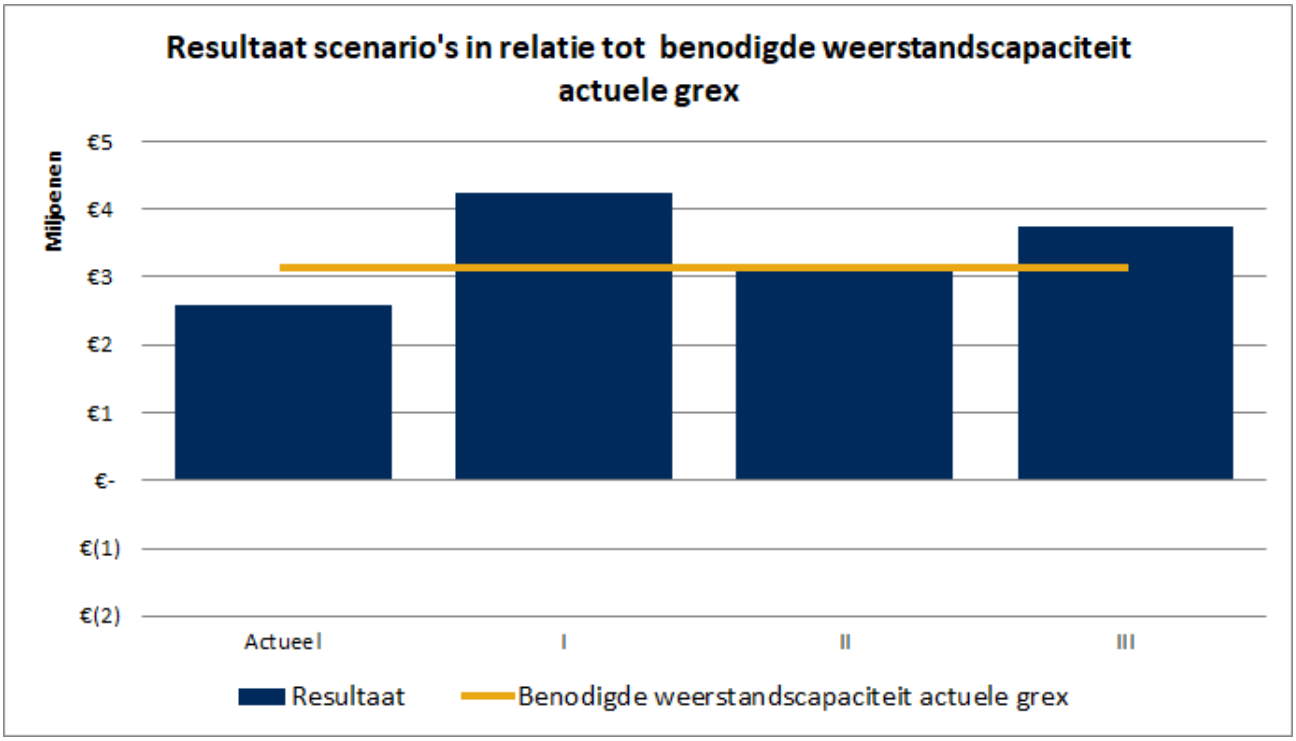
Bij het niet kunnen afdekken van werkelijke tekorten in de toekomst, wordt de algemene reserve van de algemene dienst ingezet.

Worst-case scenario's

Sterckwijck

Voor het complex Sterckwijck zijn 3 worst-case scenario's opgesteld.

Scenario	Gewijzigde uitgangspunten ten opzichte van actuele exploitatie	Resultaat
Actueel	niet van toepassing	€ 2.580.265
I	• Verlaging opbrengsten 5%	€ 4.242.974
II	• De verkopen bedrijventerreinen vanaf 2022 t/m 2038 1,27 hectare per jaar • Resterende looptijd van 16 naar 18 jaar • Extra kosten van 2x € 50.000 per jaar ivm langere looptijd	€ 3.149.131
III	• De verkopen bedrijventerreinen vanaf 2022 t/m 2040 1,14 hectare per jaar • Resterende looptijd van 16 naar 20 jaar • Extra kosten van 4x € 50.000 per jaar ivm langere looptijd	€ 3.746.903

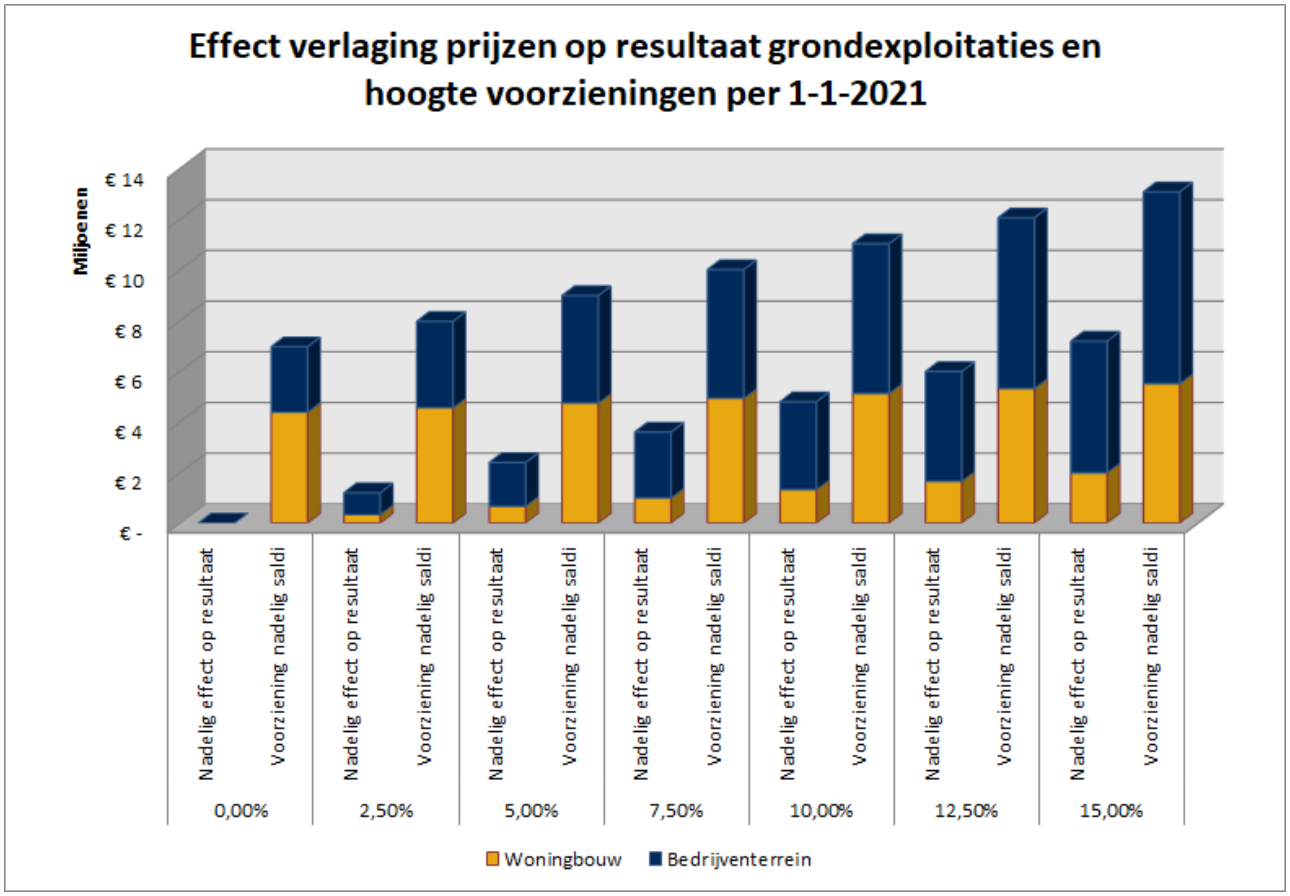


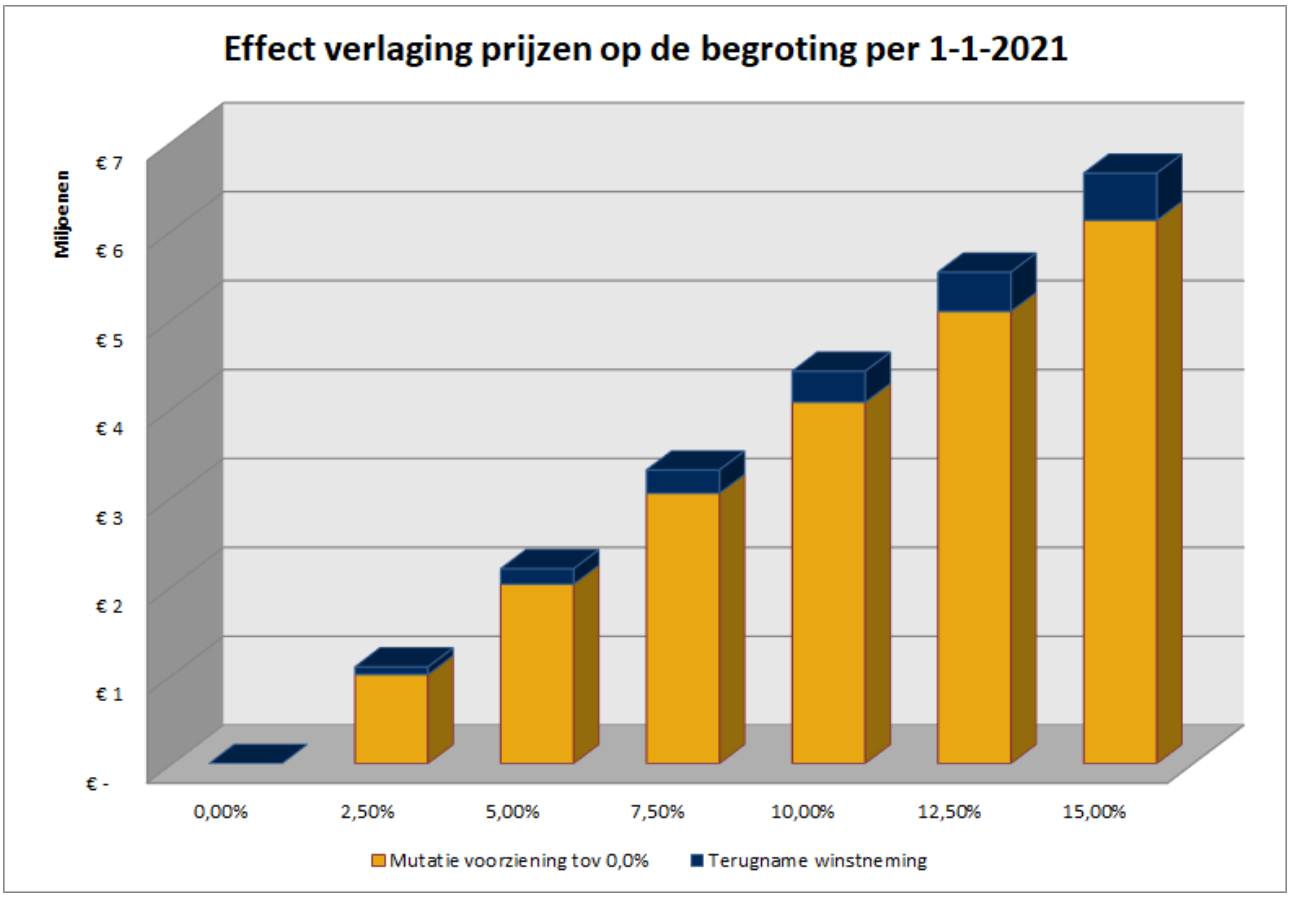
Geconcludeerd kan worden dat de uitkomsten van alle scenario's buiten de benodigde weerstandscapaciteit van de actuele grondexploitatie Sterckwijck valt.

Verlaging grondprijzen

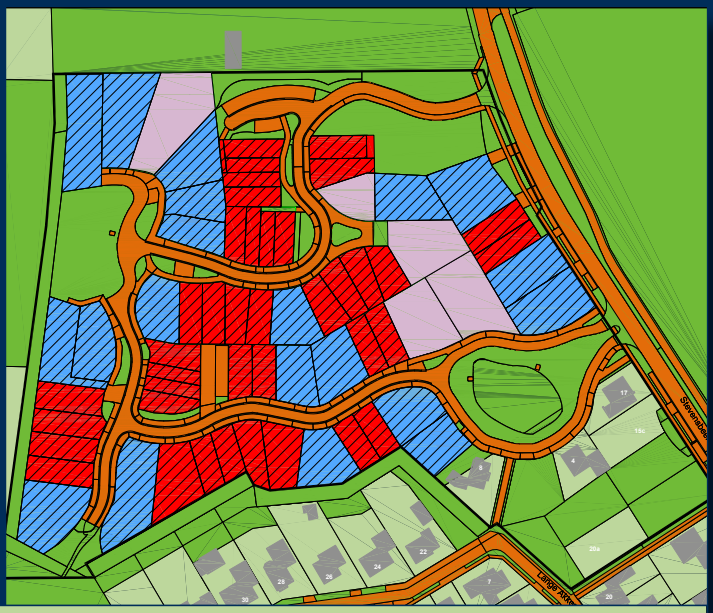
Tenslotte is voor alle lopende complexen in beeld gebracht wat de nadelige gevolgen zijn voor het totale eindresultaat en de te vormen voorzieningen voor nadelig saldi als de prijzen met een bepaald percentage worden verlaagd. Er is alleen rekening gehouden met wijzigingen in de prijzen. De verlaging van de resultaten bestaat naast de verlaging van de prijzen ook uit stijging van de rentelasten.

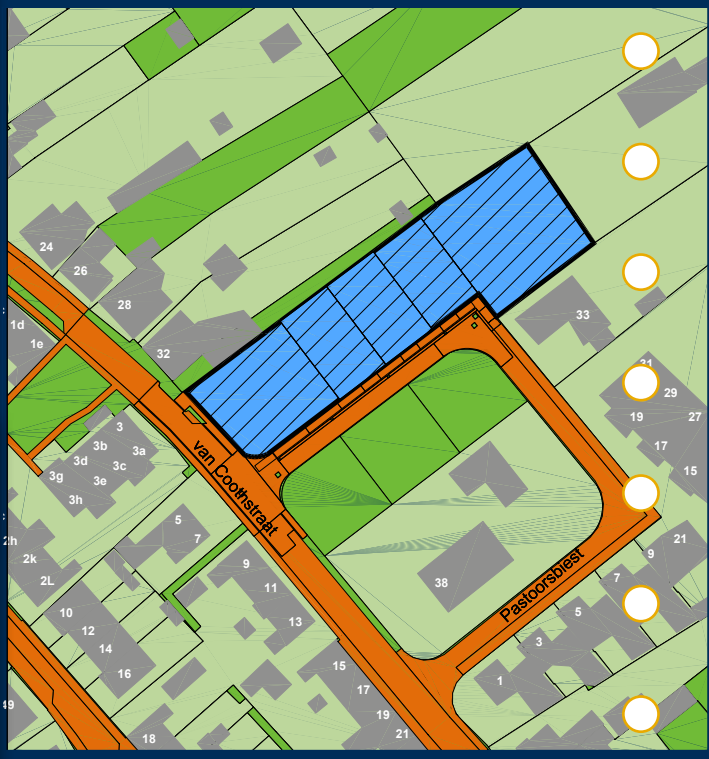
Naast het effect op de hoogte van de voorzieningen heeft een verlaging ook gevolgen voor de al genomen winstneming. De eindwaarde (resultaat) van een positieve grondexploitatie wordt lager. Het percentage gerealiseerde opbrengsten wordt hoger en het percentage gerealiseerde kosten wordt iets lager door een lichte stijging van de rentekosten. Het gevolg is dat een deel van de genomen winst dient te worden teruggenomen. Op de volgende pagina wordt een overzicht weergegeven:

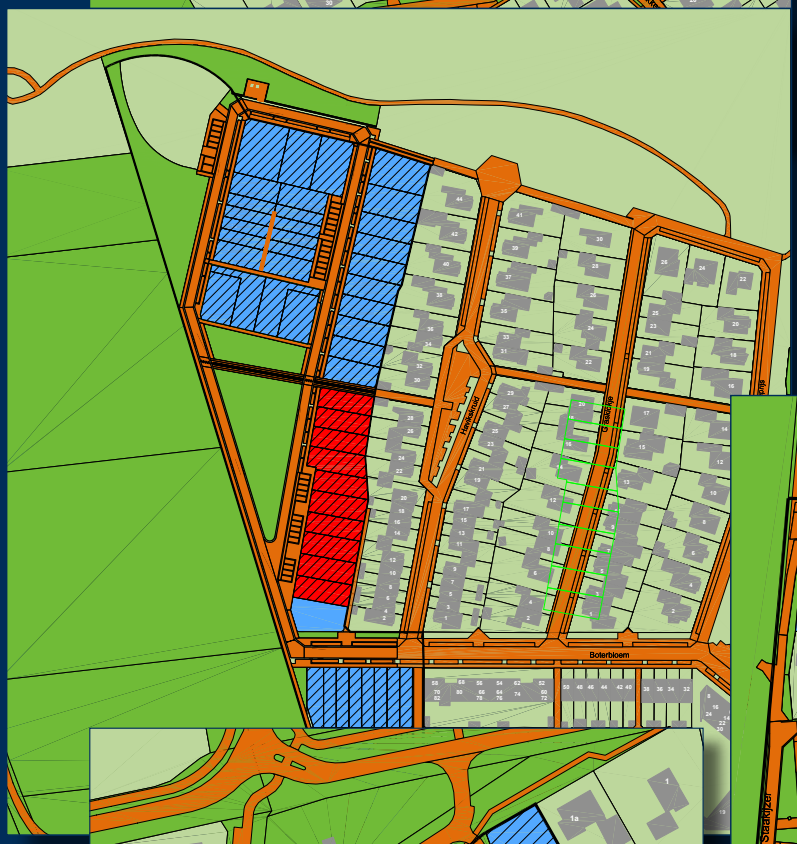



Effect verlaging prijzen op de begroting per 1-1-2021
Miljoenen
€ 7
€ 6
€ 5
€ 4
€ 3
€ 2
€ 1
€ -
0,00%
2,50%
5,00%
7,50%
10,00%
12,50%
15,00%
Mutatie voorziening tov 0,0%
Terugname winstneming

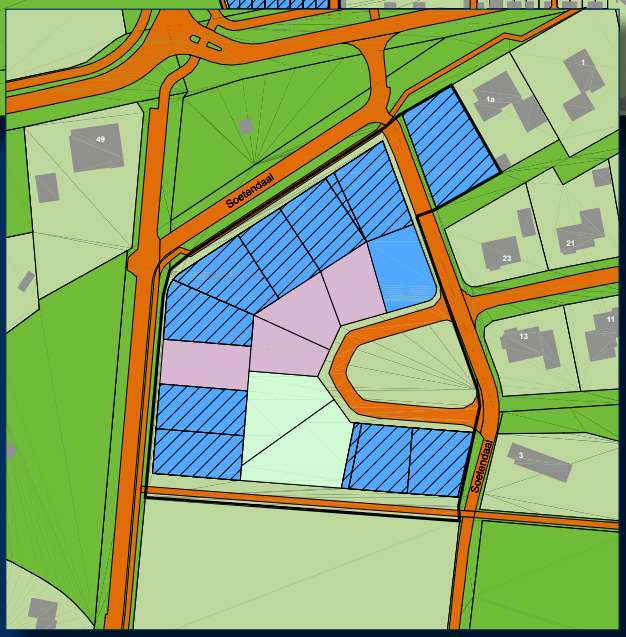
%-verlaging prijzen	Nadelig effect op resultaat			Waarvan		Voorziening nadelig saldi	Mutatie voorziening tov 0,0%	Terugname winst-neming
	Opbrengst	Rente	Totaal	Woning-bouwkavels	Bedrijven-terreinen			
Woningbouw								
0,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.375.993	€ -	€ -
2,5%	€ 321.604	€ 8.421	€ 330.025	€ 330.025	€ -	€ 4.545.534	€ 169.541	€ 62.786
5,0%	€ 643.209	€ 16.841	€ 660.050	€ 660.050	€ -	€ 4.731.394	€ 355.400	€ 126.293
7,5%	€ 964.813	€ 25.262	€ 990.075	€ 990.075	€ -	€ 4.922.702	€ 546.708	€ 190.545
10,0%	€ 1.286.418	€ 33.682	€ 1.320.100	€ 1.320.100	€ -	€ 5.114.010	€ 738.016	€ 255.557
12,5%	€ 1.608.022	€ 42.103	€ 1.650.125	€ 1.650.125	€ -	€ 5.305.318	€ 929.324	€ 321.353
15,0%	€ 1.929.627	€ 50.524	€ 1.980.150	€ 1.980.150	€ -	€ 5.496.626	€ 1.120.632	€ 387.949
Bedrijventerrein								
0,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.580.265	€ -	€ -
2,5%	€ 789.287	€ 76.395	€ 865.682	€ 17.905	€ 847.776	€ 3.411.619	€ 831.354	€ 23.151
5,0%	€ 1.578.574	€ 152.789	€ 1.731.364	€ 35.811	€ 1.695.553	€ 4.242.974	€ 1.662.709	€ 46.543
7,5%	€ 2.367.861	€ 229.184	€ 2.597.045	€ 53.716	€ 2.543.329	€ 5.074.328	€ 2.494.063	€ 70.182
10,0%	€ 3.157.148	€ 305.579	€ 3.462.727	€ 71.622	€ 3.391.105	€ 5.905.683	€ 3.325.418	€ 94.070
12,5%	€ 3.946.435	€ 381.974	€ 4.328.409	€ 89.527	€ 4.238.882	€ 6.737.037	€ 4.156.772	€ 118.211
15,0%	€ 4.735.722	€ 458.368	€ 5.194.091	€ 107.433	€ 5.086.658	€ 7.568.391	€ 4.988.126	€ 142.610
Totaal								
0,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.956.258	€ -	€ -
2,5%	€ 1.110.892	€ 84.815	€ 1.195.707	€ 347.930	€ 847.776	€ 7.957.154	€ 1.000.895	€ 85.937
5,0%	€ 2.221.783	€ 169.631	€ 2.391.414	€ 695.861	€ 1.695.553	€ 8.974.368	€ 2.018.109	€ 172.836
7,5%	€ 3.332.675	€ 254.446	€ 3.587.120	€ 1.043.791	€ 2.543.329	€ 9.997.030	€ 3.040.772	€ 260.727
10,0%	€ 4.443.566	€ 339.261	€ 4.782.827	€ 1.391.722	€ 3.391.105	€ 11.019.692	€ 4.063.434	€ 349.627
12,5%	€ 5.554.458	€ 424.077	€ 5.978.534	€ 1.739.652	€ 4.238.882	€ 12.042.355	€ 5.086.096	€ 439.564
15,0%	€ 6.665.349	€ 508.892	€ 7.174.241	€ 2.087.583	€ 5.086.658	€ 13.065.017	€ 6.108.759	€ 530.559




van Coothstraat
Pastoorsbleest


Boterbloem

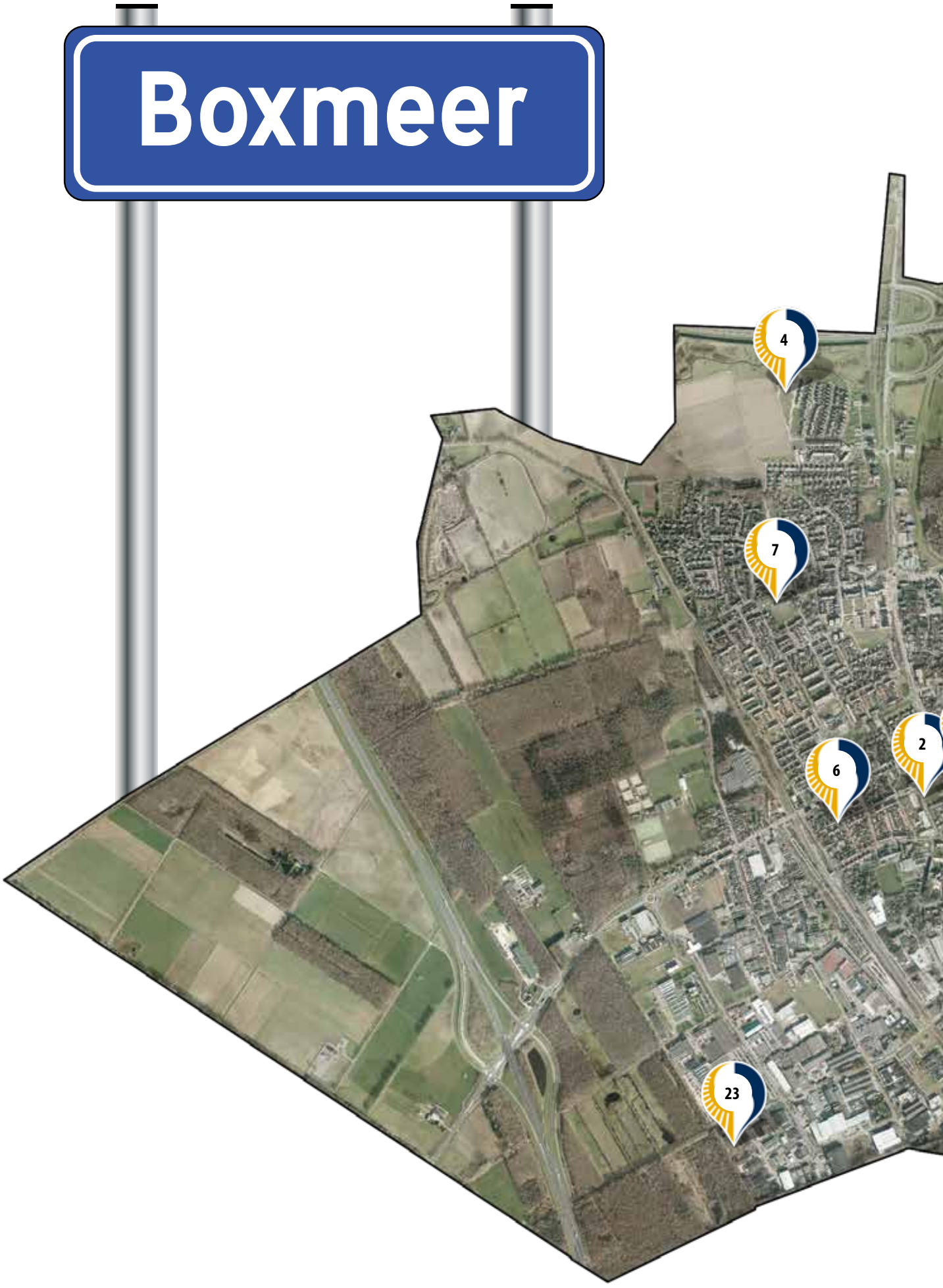

Bonkelaer
Staakijzer
Joop Thijssenstraat
Kruiskok
Heppendijk

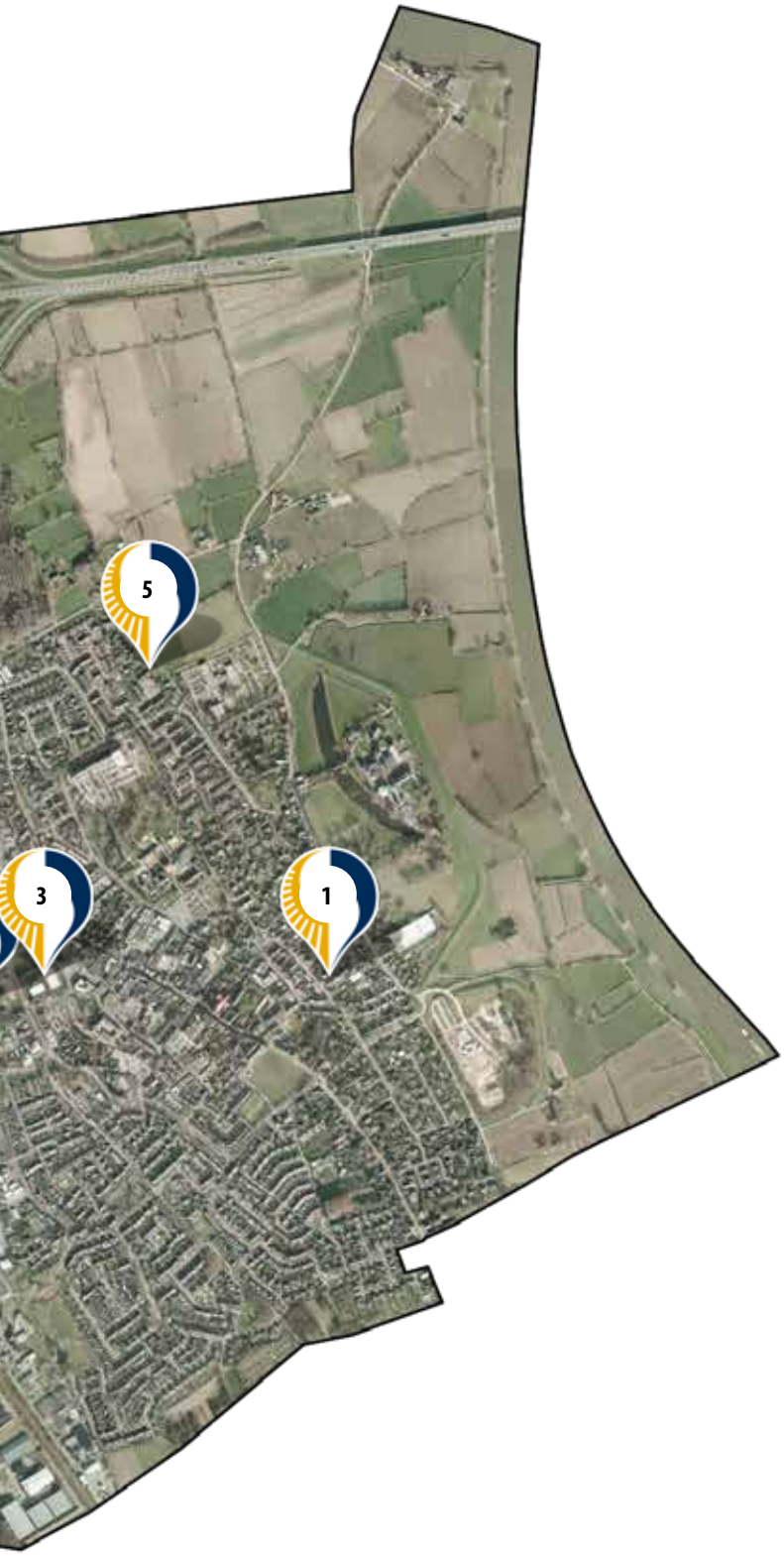

Soelendaal

Samenvatting van de bouwgrond- en opstalexploitaties

Maasbroekse blokken, Boxmeer




Boxmeer
4
7
2
6
23



WONINGBOUW

1. Pastoorsbiest
2. Bakelgeert
3. Burgemeester Verkuijlstraat
4. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase
5. Van Speijk
6. Voormalige school De Peppels
7. Voormalige school ‘t Ogelijn

INDUSTRIETERREINEN

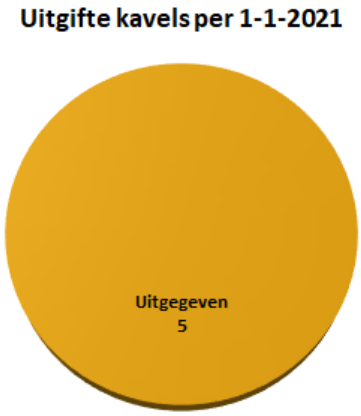
23. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha

Boxmeer

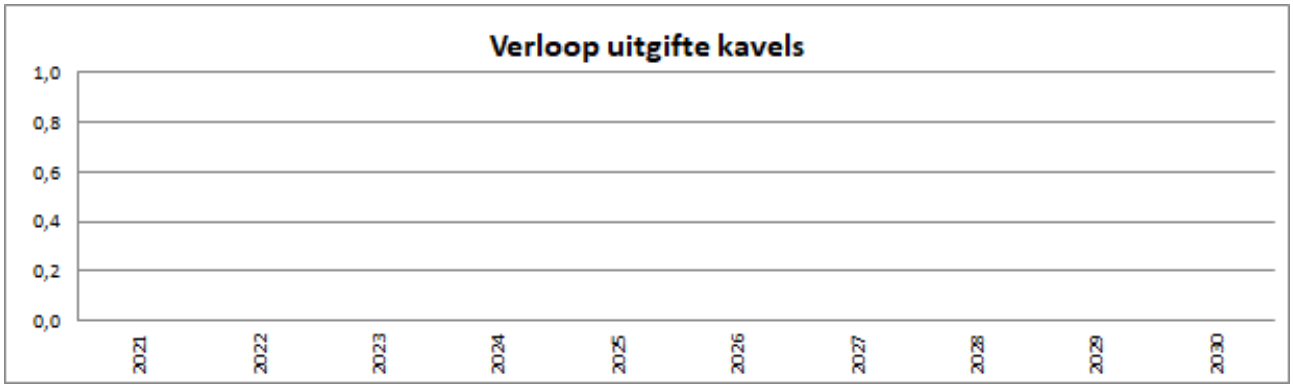
1. Pastoorsbiest

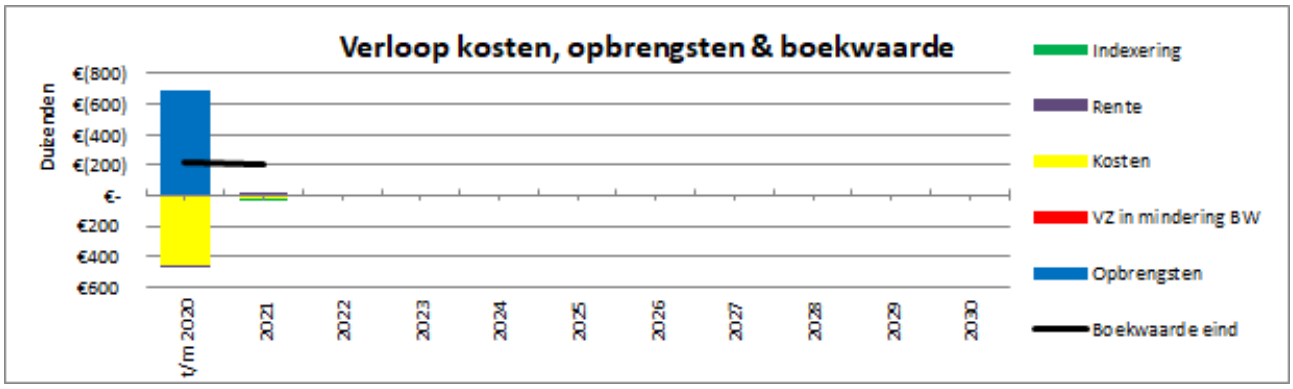






Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op de locatie van de voormalige school aan de Van Coothstraat is grondgebonden woningbouw voorzien. Plan volgde op woningbouw in fase 1, welke enkele jaren geleden is gerealiseerd op grond van de voormalige kwekerij van Coenders. Uitgifte is afgerond.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Gereed
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: alle woningen zijn gerealiseerd en terrein is woonrijp.	

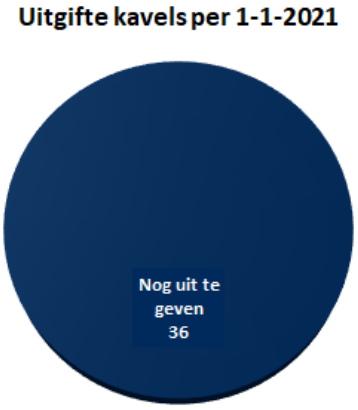




Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 8.050	
- Overige uitgaven	€ 12.030	
- Indexering	€ 402	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ -	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (2.788)	
Looptijd plan	1	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ (219.524)	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (196.602)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (201.830)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

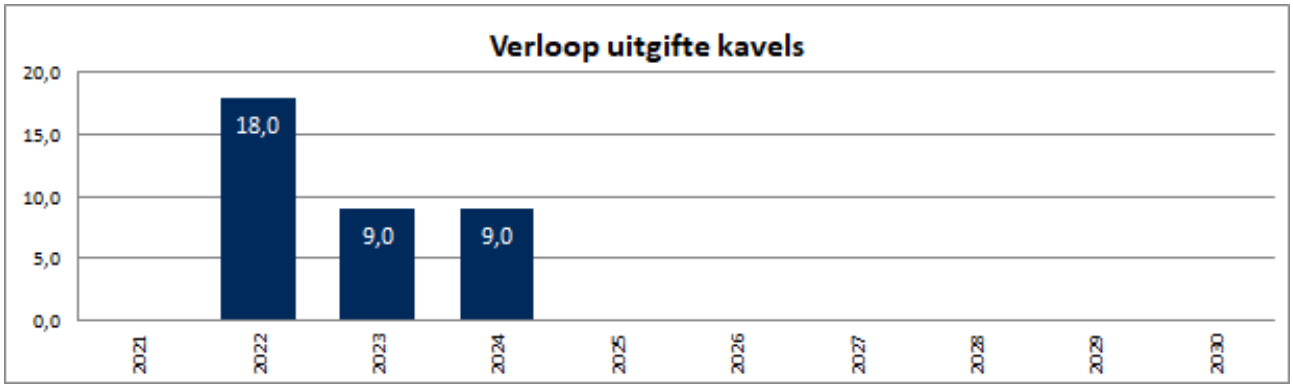
Boxmeer

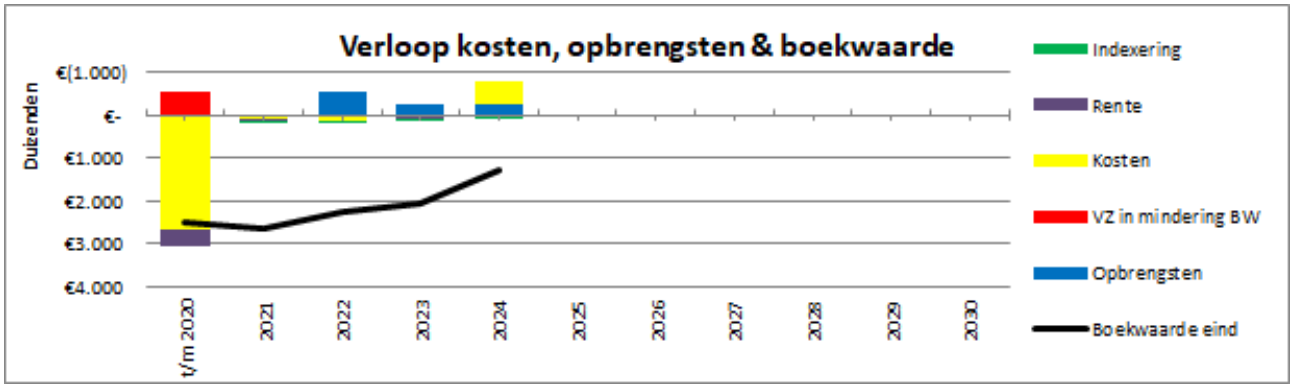
2. Bakelgeert





Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op deze centrumlocatie van o.a. een voormalige school is woningbouw voorzien. Tevens kent het gebied een forse externe waterbergingsopgave.
Gronden	In eigendom en van Mooiland
Opstallen	Verwijderd op eigen gronden.
Onderzoeken	In uitvoering
Bodemsanering	Niet aan de orde.
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	wordt in 2021 in procedure gebracht.
Bouwrijp	nader te bepalen moment
Woonrijp	nader te bepalen moment
Soort uitgifte	projectmatig
Aanvullende toelichting: Locatie is in ruimer visiegebied beschouwd teneinde integraliteit te vergroten.	





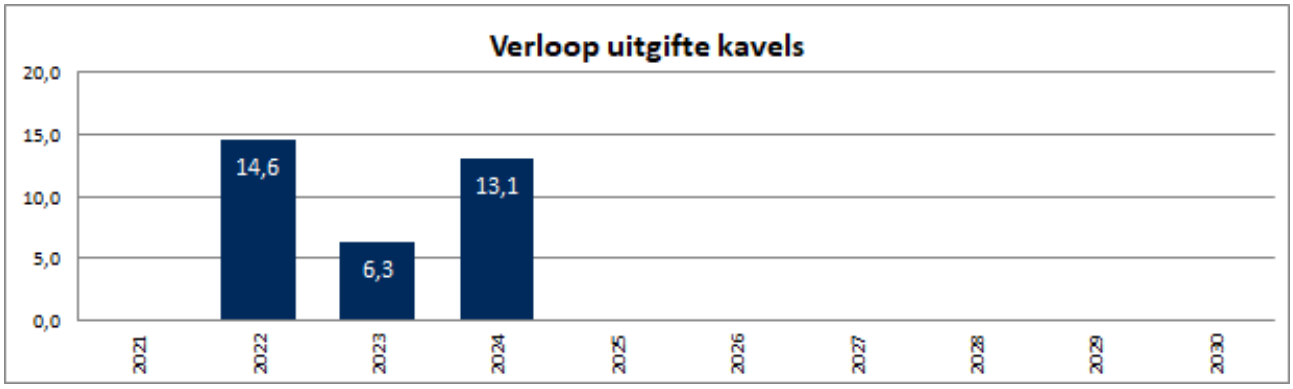
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ (582.823)	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 134.361	
- Overige uitgaven	€ 190.199	
- Indexering	€ 14.882	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.470.542	
- Overige opbrengsten	€ (366.000)	
Rente	€ 119.858	
Looptijd plan	4	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 2.515.670	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 528.789	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 1.233.352	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 1.287.605	negatief
Toelichting		
De calculatie is gebaseerd op oude planvorming. Afhankelijk van de definitieve invulling moet blijken of de huidige inschattingen toereikend zijn. Ten opzichte van de vorige calculatie is de raming voor het bouw- en woonrijpmaken vanwege indexatie verhoogd met € 7.000. De kosten voor ambtelijke inzet op basis van de gemaakte en de de geschatte nog te maken uren zijn verhoogd met € 32.000. Het aantal uren is afhankelijk van diverse facoren, zoals invulling plangebied en naaste omgeving, bouwprogramma, fasering, mate van burgerparticipatie. Daarnaast vergen de overleggen met belanghebbenden en omwonenden meer tijd voornamelijk vanwege COVID-19. Vanwege andere fasering van de opbrengsten en hogere kosten vallen de rentelasten € 15.000 hoger uit.		

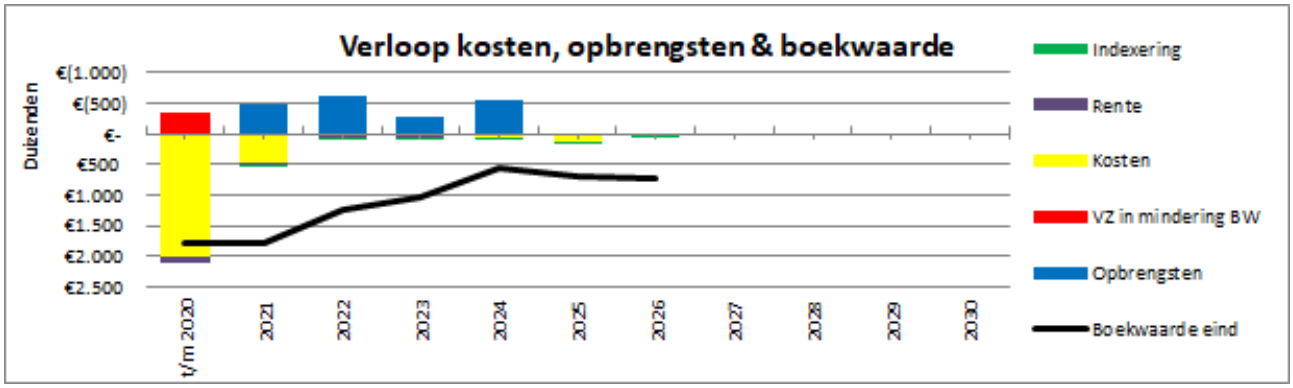
3. Hoek Steenstraat en Burgemeester Verkuijlstraat





Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op deze beeldbepalende centrumlocatie wordt gestreefd naar een herontwikkeling teneinde dit gebied een kwaliteitsimpuls te geven. Hierbij wordt ingezet op woningbouw en is externe waterberging aan de orde. Gebied kent meerdere eigenaren. Ingezet wordt op gefaseerde individuele ontwikkeling. Beoogde reconstructie van de Burg. Verkuijlstraat is aanpalend gelegen en van invloed op herontwikkeling.
Gronden	Deels in eigendom, deels eigendom derden
Opstallen	Op gemeentelijke eigendom verwijderd, overig nog te verwijderen.
Onderzoeken	Fase 1: afgerond Fase 2: in voorbereiding/ uitvoering
Bodemsanering	Op gemeentelijk eigendom heeft in 2020 een sanering plaatsgevonden.
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Fase 1: onherroepelijk. Fase 2: volgt bij anterieure afspraken inzake eigendom derden.
Bouwrijp	Fase 1: gereed. Fase 2: nader te bepalen.
Woonrijp	Na realisatie nieuwbouw
Soort uitgifte	Projectmatig
Aanvullende toelichting: Planning realisatie nieuwbouw fase 1 op eigendom derden: start 2de kwartaal 2021. Over beoogde herontwikkeling fase 2 (zone Burg. Verkuijlstraat) vindt overleg met een ontwikkelende partij plaats met als inzet tot overeenstemming te komen over de realisatie van 1 totaalplan voor dit deelgebied.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 549.129	
- Overige uitgaven	€ 212.591	
- Indexering	€ 35.110	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.432.261	
- Overige opbrengsten	€ 483.000	
Rente	€ 89.597	
Looptijd plan	6	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 1.771.979	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 339.656	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 798.992	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 743.146	negatief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie is de raming voor het bouw- en woonrijpmaken vanwege indexatie verhoogd met € 9.000. De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en de geschatte nog te maken uren verhoogd met € 4.000. Het instandhouden / tijdelijk beheer van de opstallen is € 7.000 hoger uitgevallen. Vanwege kortere looptijd, andere fasering van de opbrengsten en kosten in combinatie met een lager rentepercentage vallen de rentelasten € 77.000 lager uit. Vanwege de fasering valt de inschatting van de indexering € 3.900 lager uit.		

4. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase

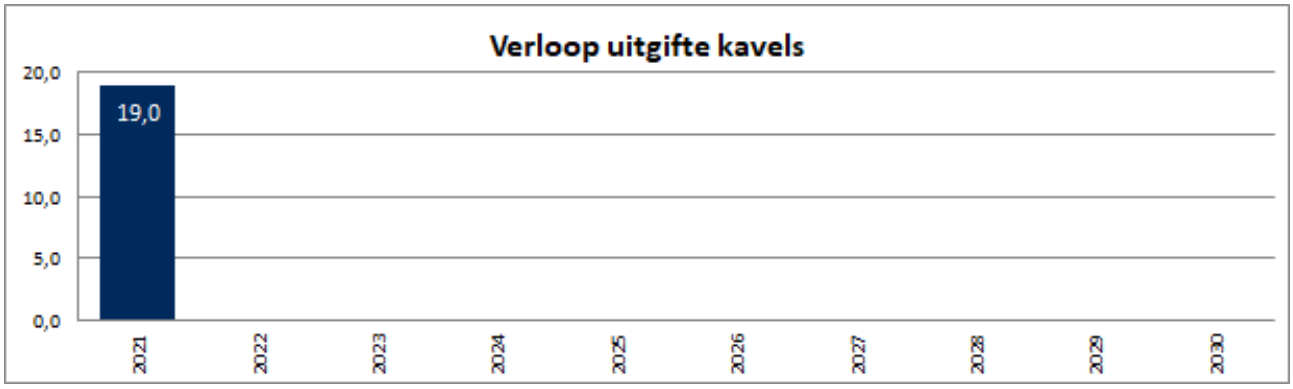


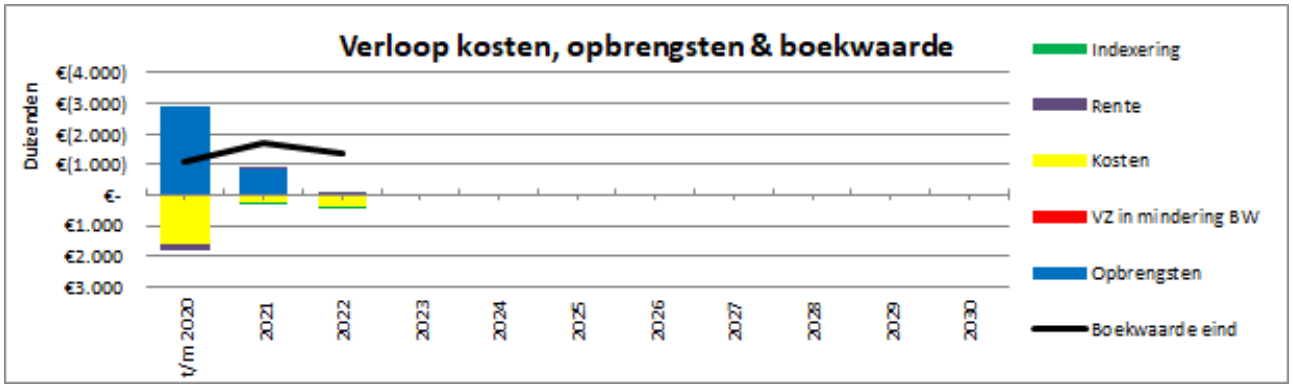


Uitgifte kavels per 1-1-2021



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het betreft een uitbreidingslocatie tussen de A77 en de wijk Hollesteeg t.b.v. woningbouw. Een eerste gedeelte van het gebied met ongeveer 200 woningen en enkele kantoorlocaties is gerealiseerd. In eerste instantie wordt ingezet op ontwikkeling van de nog resterende gemeentegrond in het plangebied van de eerste fase. Ongeveer 70 tot 80 woningen. Daarmede kan er sprake zijn van een afronding van de huidige structuur.
Gronden	In eigendom, voor de eerste fase.
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	gedeeltelijk woonrijp gemaakt in 2017
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Met een ontwikkelaar is begin 2019 overleg gestart m.b.t. een doorontwikkeling van de eerste fase. In 2020/2021 wordt een stedenbouwkundig plan afgerond en anterieure afspraken gemaakt inzake de doorontwikkeling van de woonwijk. Er moeten afspraken gemaakt worden in welk tempo en onder welke voorwaarden de wijk gerealiseerd wordt.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 538.787	
- Overige uitgaven	€ 116.388	
- Indexering	€ 21.266	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 859.382	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (36.185)	
Looptijd plan	2	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ (1.115.054)	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (1.357.739)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (1.334.180)	positief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie is de raming voor het bouw- en woonrijpmaken vanwege indexatie verhoogd met € 9.000. Daarnaast is voorzichtigheidshalve rekening gehouden met € 25.000 aan extra kosten voor de invulling van de openbare ruimte rondom het resterende perceel voor de bouw van appartementen. De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en de geschatte nog te maken uren verhoogd met € 13.000. Vanwege langere looptijd, andere fasering van de opbrengsten en kosten in combinatie met een lager rentepercentage vallen de rentelasten € 26.000 lager uit.		

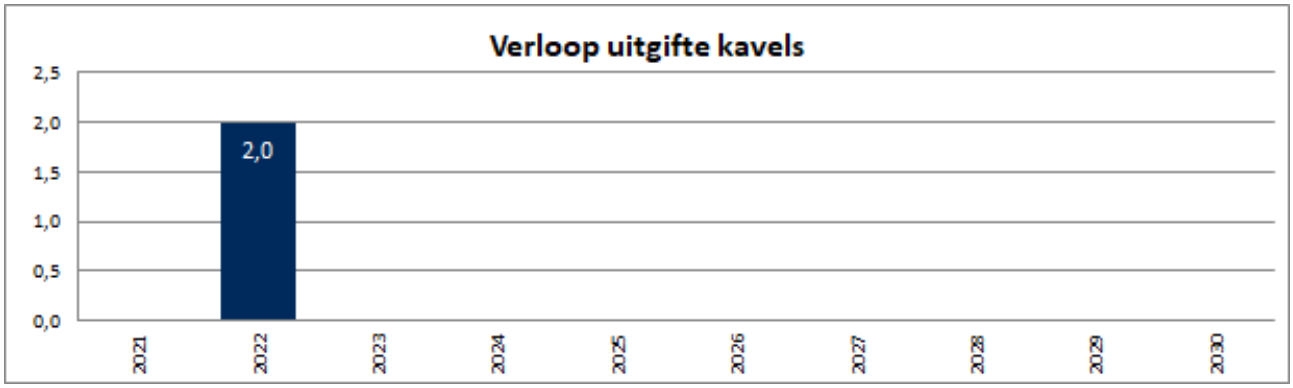
Boxmeer

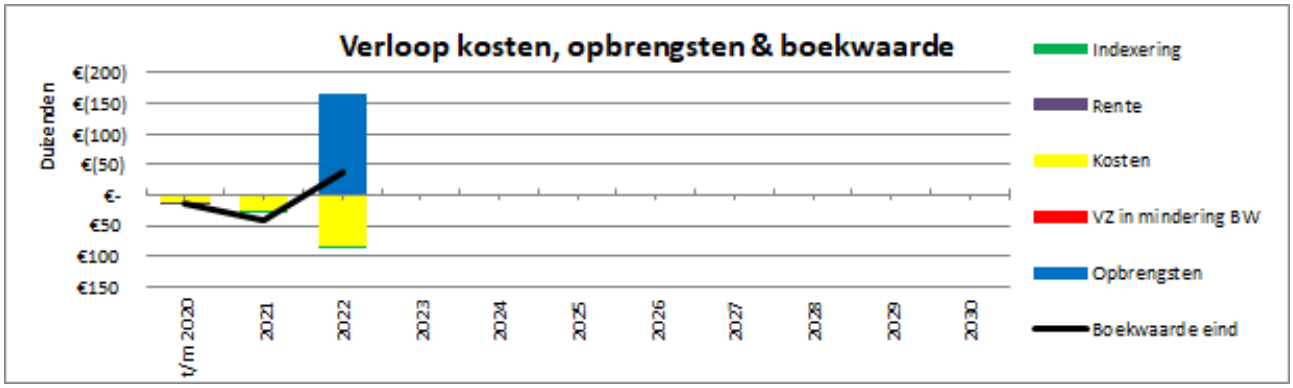
5. Van Speijk





OMSCHRIJVING	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Perceel groen, waarvoor in het kader van de herinrichting van de woonwijk in het verleden de wens is geuit dit perceel te bestemmen voor woningbouw. Voor de locatie zijn meerdere plannen uitgewerkt, doch gestrand in de procedure.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	nog te actualiseren
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk, wijzigingsbevoegdheid opgenomen
Bouwrijp	nog uit te voeren
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Indien er dit jaar geen concrete interesse is, wordt deze grondexploitatie gesloten/afgevoerd.	





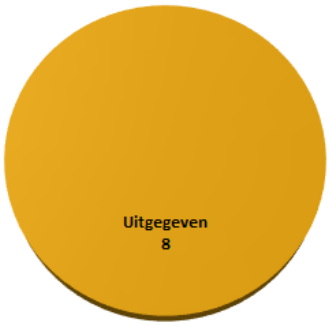
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 54.531	
- Overige uitgaven	€ 56.210	
- Indexering	€ 3.337	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 164.565	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 658	
Looptijd plan	2	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 12.542	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (37.183)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (37.288)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Boxmeer

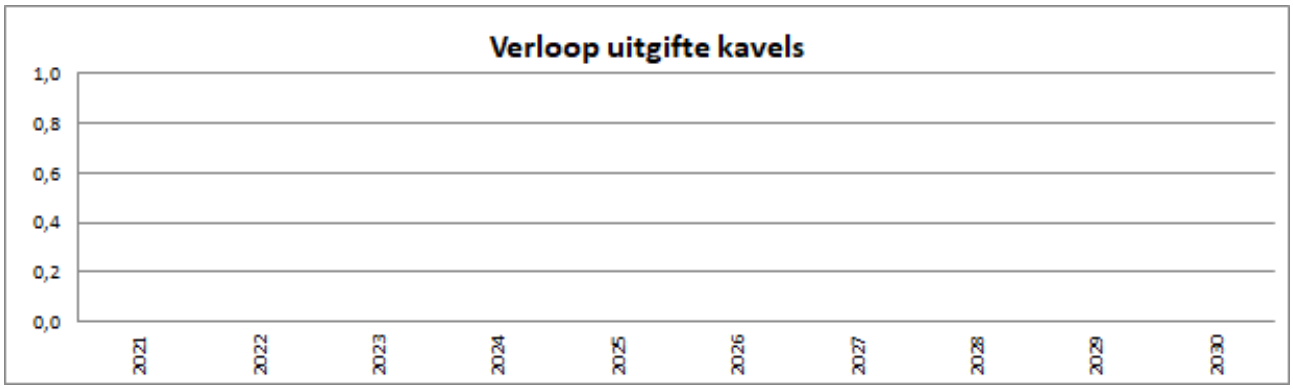
6. Voormalige school De Peppels

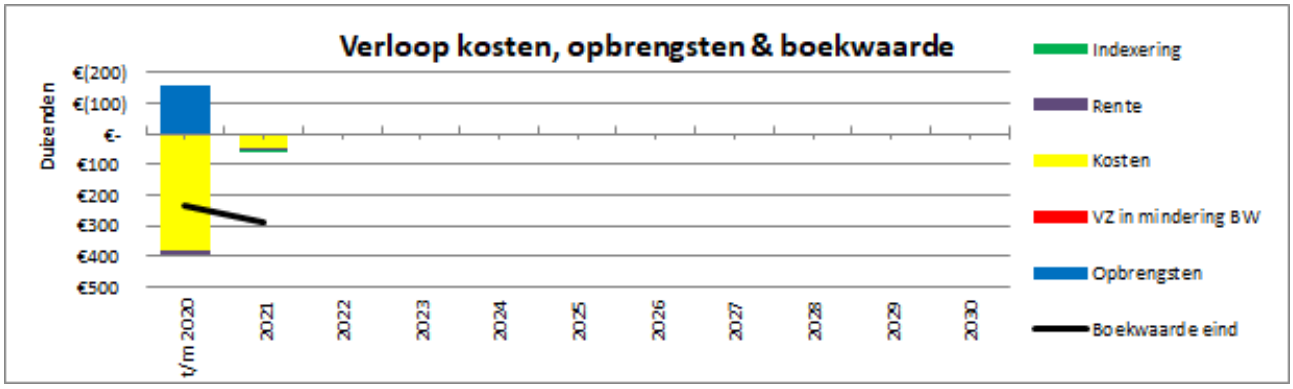






Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Herontwikkeling schoollocatie. De locatie in de Oranjestraat te Boxmeer is decennia in gebruik geweest als school. Vorig jaar is besloten het aantal basisscholen in de kern, als gevolg van teruglopende aantallen leerlingen, te verminderen. De locatie is daarmede in eigendom teruggevallen aan de gemeente. Op deze plaats is woningbouw voorzien. Met name 8 sociale huurwoningen. Een stedenbouwkundig plan is daarvoor uitgewerkt en is een bestemmingsplan vanaf maart 2017 formeel in procedure gebracht.
Gronden	eigendom van de gemeente
Opstallen	School is in het eerste kwartaal 2017 gesloopt
Onderzoeken	De benodigde onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan zijn uitgevoerd
Bodemsanering	Op basis van bodemonderzoek niet aan de orde
Stedenbouwkundig ontwerp	vastgesteld
Bestemmingsplan	vaststelling voorzien in de raadsvergadering juli 2017, onherroepelijk
Bouwrijp	bouwrijp
Woonrijp	na gereedkomen woningen,
Soort uitgifte	Bouwpercelen zijn verkocht aan Mooiland
Aanvullende toelichting: Start bouwen is vertraagd als gevolg van stagnatie in de toelevering van de bouwmaterialen. Een tweede bouwstart is eveneens vertraagd als gevolg van problemen in de samenwerking tussen Mooiland en de ontwerper/bouwer van de woningen. Een nieuw bouwplan is uitgewerkt en wordt concreet gestart in week 5 van 2020. De inrichting van het openbaar gebied heeft plaatsgevonden, project is, behoudens financiële afwikkeling, afgerond.	

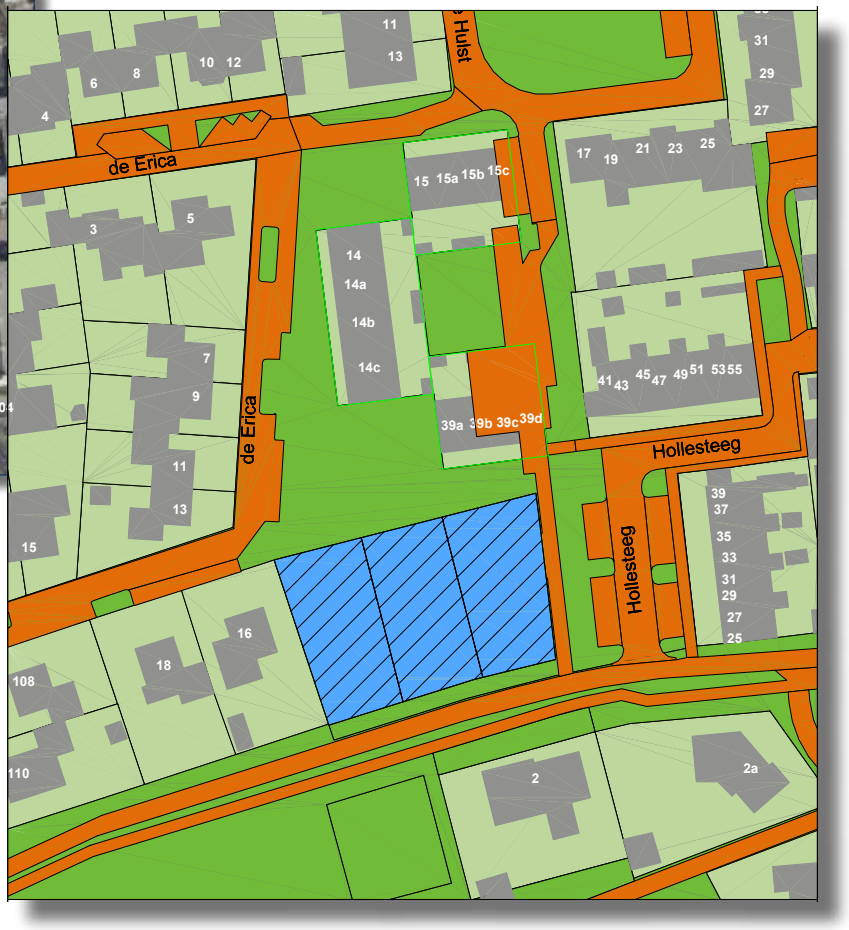




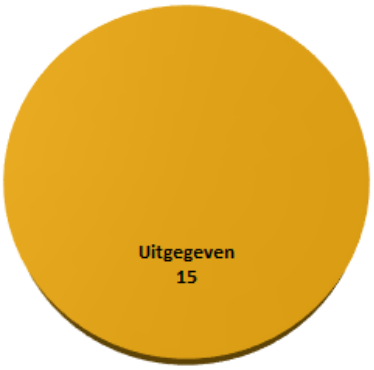
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 41.748	
- Overige uitgaven	€ 7.310	
- Indexering	€ 835	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ -	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 2.970	
Looptijd plan	1	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 233.845	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 277.646	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 286.708	negatief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie vallen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken € 8.000 hoger uit. De reden is extra kosten van het inrichten met groen en onvoorziene tegenvallers tijdens het bouw- en woonrijp maken.		

7. Voormalige school 't Ogelijn

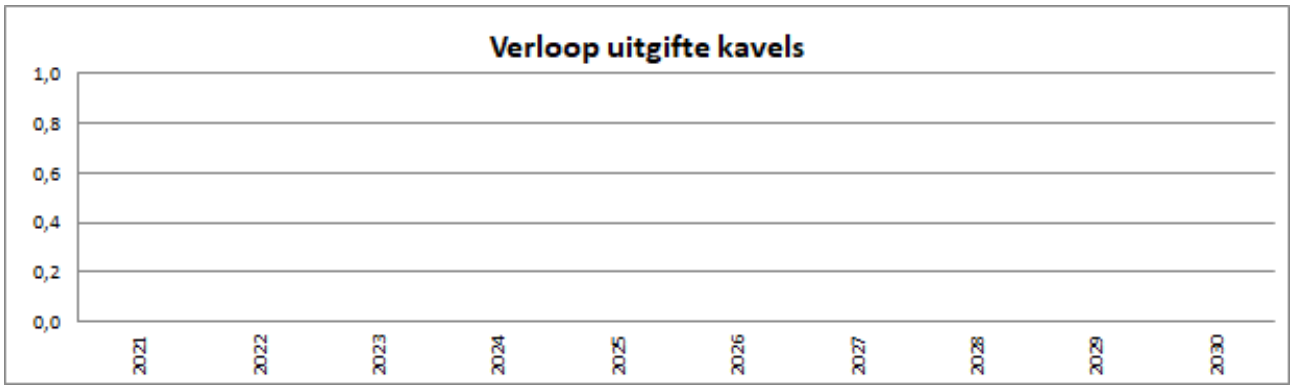


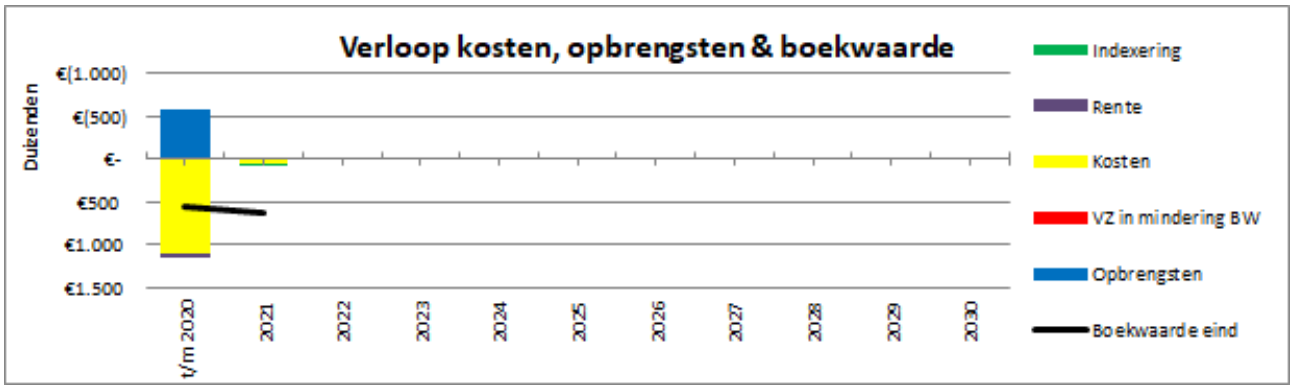


Uitgifte kavels per 1-1-2021

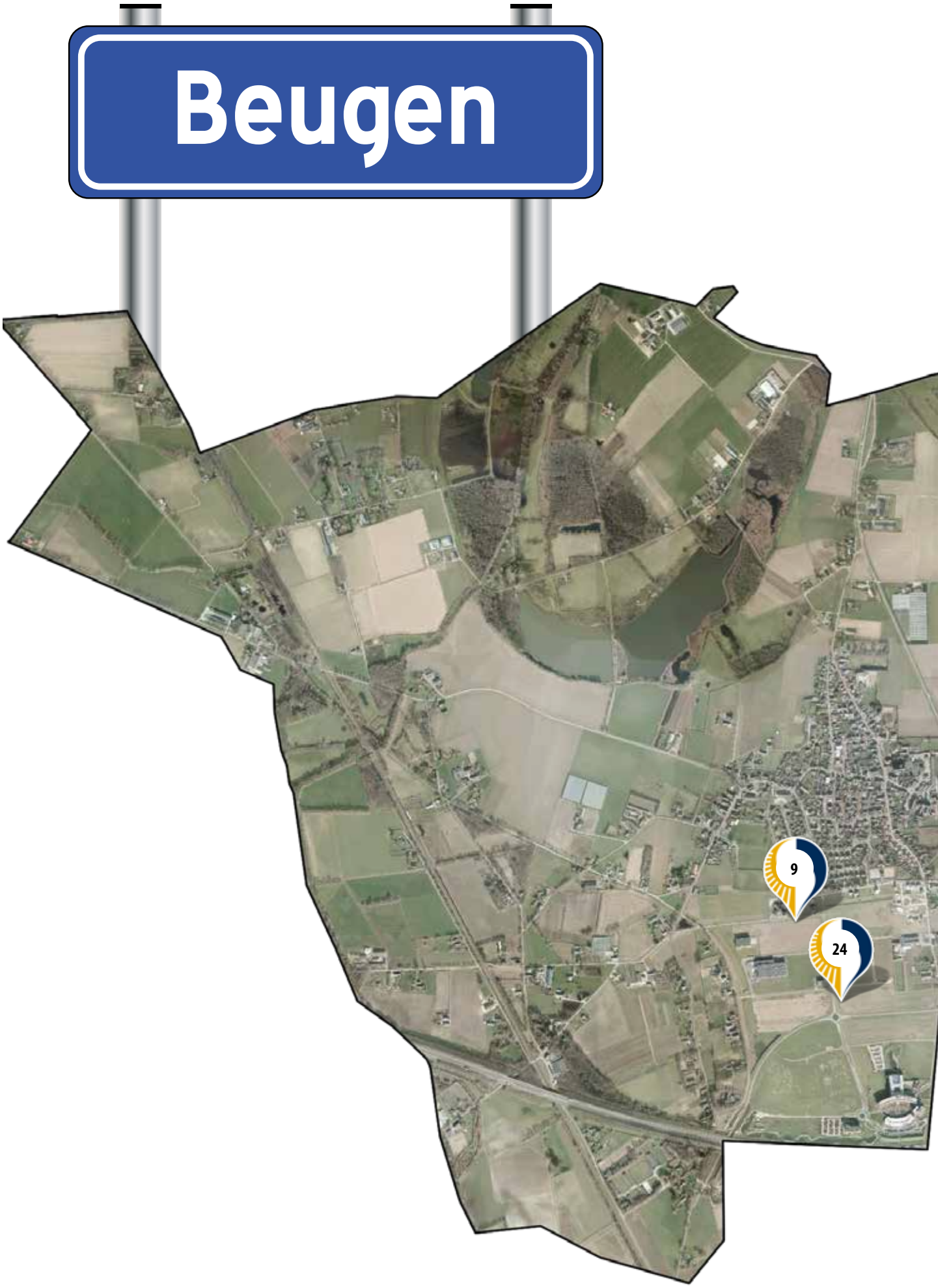


Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Herontwikkeling schoollocatie. De locatie in de Hulst te Boxmeer is decenia in gebruik geweest als school. Vorig jaar is besloten het aantal basisscholen in de kern, als gevolg van teruglopende aantallen leerlingen, te verminderen. De locatie is daarmede in eigendom teruggevallen aan de gemeente. Op deze plaats is woningbouw voorzien. Met name 12 sociale huurwoningen en drie mogelijkheden voor vrijstaande bouw. Een stedenbouwkundig plan is daarvoor uitgewerkt en is een bestemmingsplan vanaf maart 2017 formeel in procedure gebracht.
Gronden	eigendom van de gemeente
Opstallen	gesloopt in het eerste kwartaal 2017
Onderzoeken	gereed
Bodemsanering	Uitgevoerd t.b.v. bestemmingsplan
Stedenbouwkundig ontwerp	vastgesteld als basis voor bestemmingsplan
Bestemmingsplan	in procedure, vaststelling voorzien in juli 2017, plan is onherroepelijk
Bouwrijp	1ste kwartaal 2018
Woonrijp	z.s.m. na gereedkomen woningen
Soort uitgifte	kaveluitgifte aan particulieren, 1x verkoop kavels aan Mooiland
Aanvullende toelichting: Conform de situatie bij de locatie De Peppels is ook hier de bouw vertraagd als gevolg van de problemen tussen Mooiland en ontwerper/bouwer van de woningen. Een nieuw plan is voor deze locatie uitgewerkt en is een bouwstart voorzien vanaf week 5 van 2020. Woningen zijn gereed, openbare ruimte ingericht, project is gereed.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 39.250	
- Overige uitgaven	€ 9.962	
- Indexering	€ 984	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ -	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 7.112	
Looptijd plan	1	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 559.979	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 600.872	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 617.287	negatief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie vallen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken € 6.000 hoger uit. De reden is extra kosten van het inrichten met groen en onvoorziene tegenvallers tijdens het bouw- en woonrijp maken. Vanwege een langere looptijd in relatie tot een hoge boekwaarde vallen de rentelasten € 7.000 hoger uit.		


Beugen
9
24



WONINGBOUW

9. Lange Heggen – Moerkamp

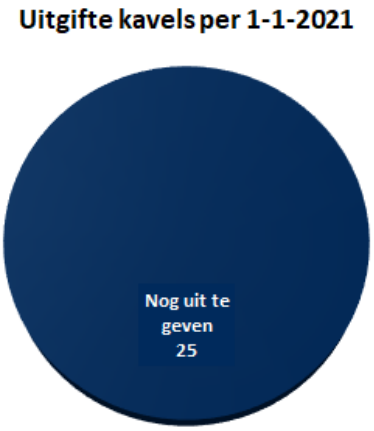
INDUSTRIETERREIN

24. Sterckwijck

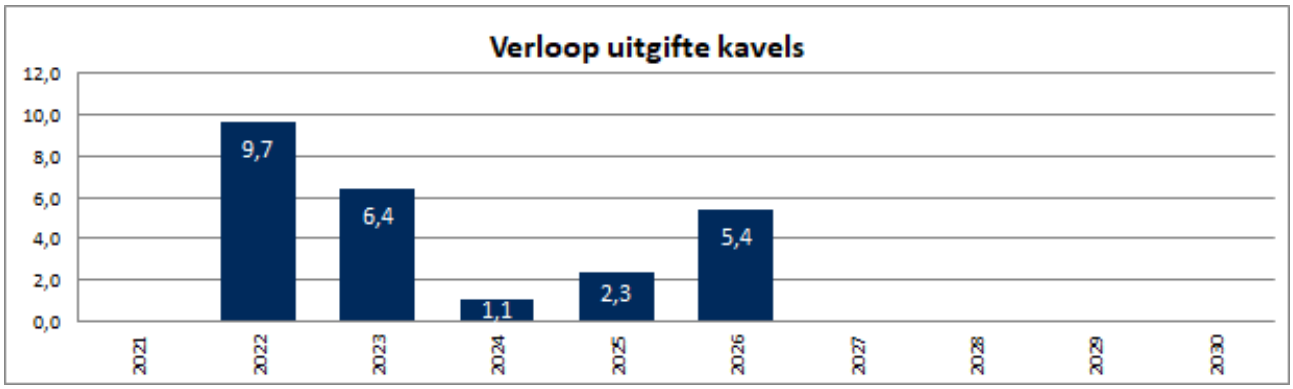
Beugen

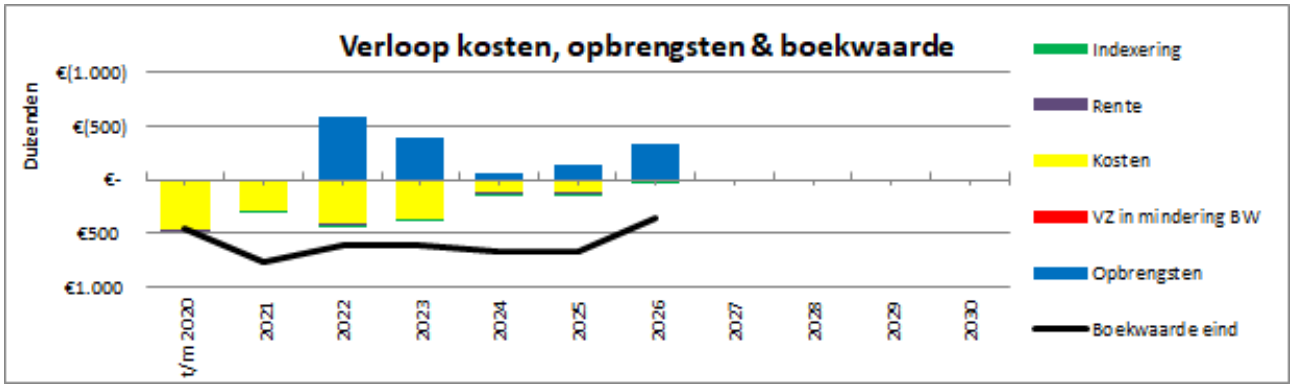
9. Lange Heggen – Moerkamp



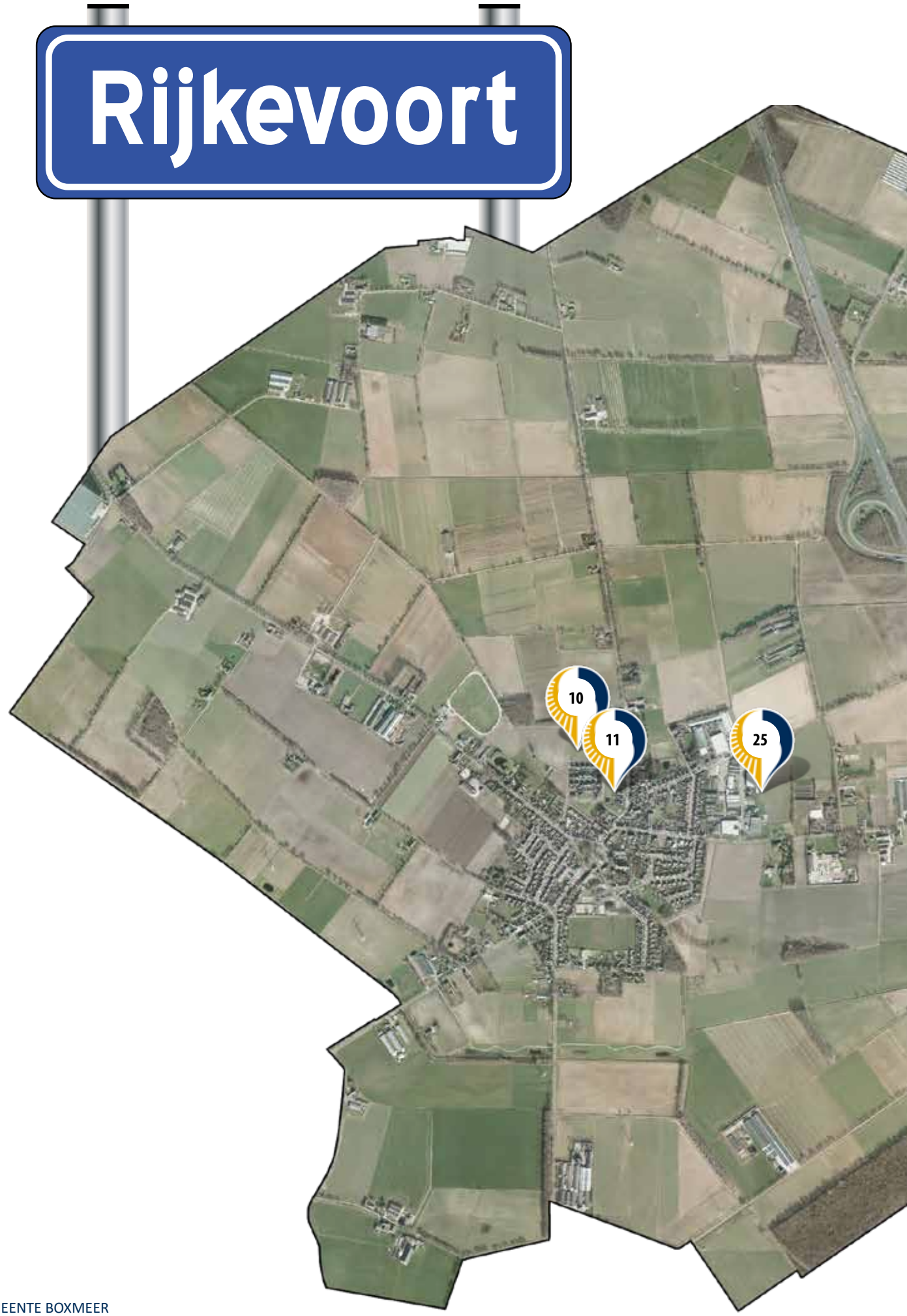


Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Betreft nieuwe uitbreidingslocatie voor realisatie van maximaal 16 starterswoningen/ woningen voor ouderen en 9 vrijstaande woningen. Grond van één eigenaar is verworven. Met een andere grondeigenaar kan geen overeenstemming worden bereikt. Een exploitatieplan wordt voorbereid. Onderzoeken t.b.v. bestemmingsplan lopen op dit moment. Zodra het exploitatieplan gereed is kan deze, tegelijk met het bestemmingsplan, in procedure worden gebracht om in 2021 door de raad te worden vastgesteld. Planning is gebied najaar 2021 bouwrijp te maken.
Gronden	Deels in eigendom gemeente
Opstallen	Niet aanwezig in het projectgebied
Onderzoeken	Lopen op dit moment
Bodemsanering	Voor zover bekend niet van toepassing
Stedenbouwkundig ontwerp	In concept gereed
Bestemmingsplan	In voorbereiding
Bouwrijp	In voorbereiding, afhankelijk van procedure vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan.
Woonrijp	In voorbereiding, vooralsnog niet van toepassing, afhankelijk van bouwtempo.
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 172.046	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 618.201	
- Overige uitgaven	€ 529.078	
- Indexering	€ 67.671	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.528.643	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 45.756	
Looptijd plan	6	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 462.111	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 181.861	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 366.220	negatief
Toelichting		
De ramingen zijn gebaseerd op het concept stedenbouwkundig plan, welke hoort bij de kredietaanvraag van juli 2020 en dat de gemeente het totale gebied zelf volledig ontwikkelt en uitgeeft. Ten opzichte van de vorige calculatie vallen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken € 153.000 hoger uit. De ramingen zijn aangepast naar aanleiding van nieuwe kengetallen. De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en de de geschatte nog te maken uren verhoogd met € 29.000. Bij de definitieve uitwerking ten behoeve van het bestemmingsplan worden de ramingen zonodig bijgesteld waarbij tevens de rol van de gemeente en de grondeigenaar inzake het bovenste deel van het gebied wordt meegenomen.		


Rijkevoort
10
11
25



WONINGBOUW

10. Achter de Molen
11. Achter de Molen fase III

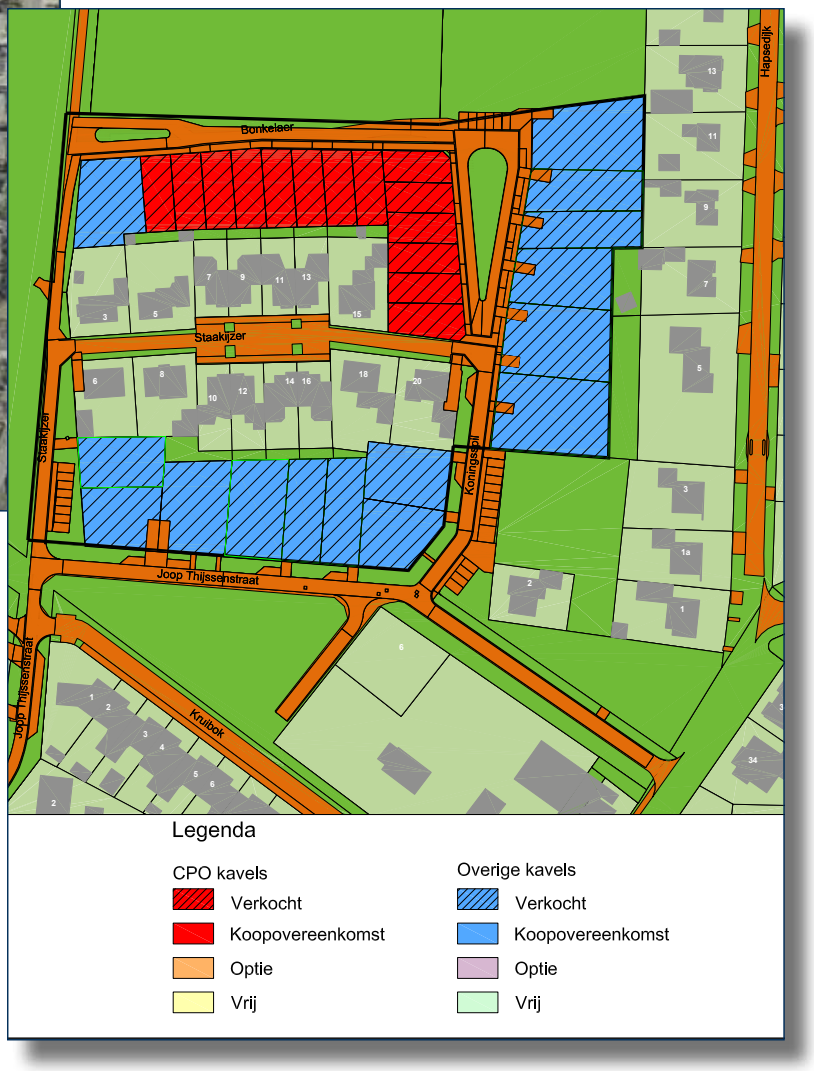
INDUSTRIETERREIN

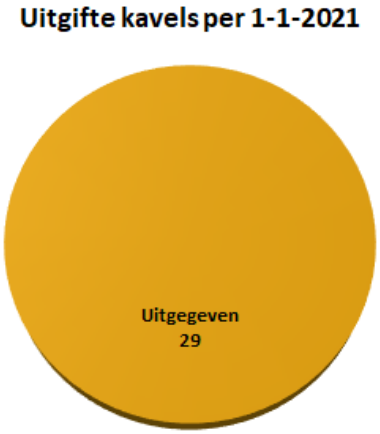
25. Hoogeind afronding

Rijkevoort

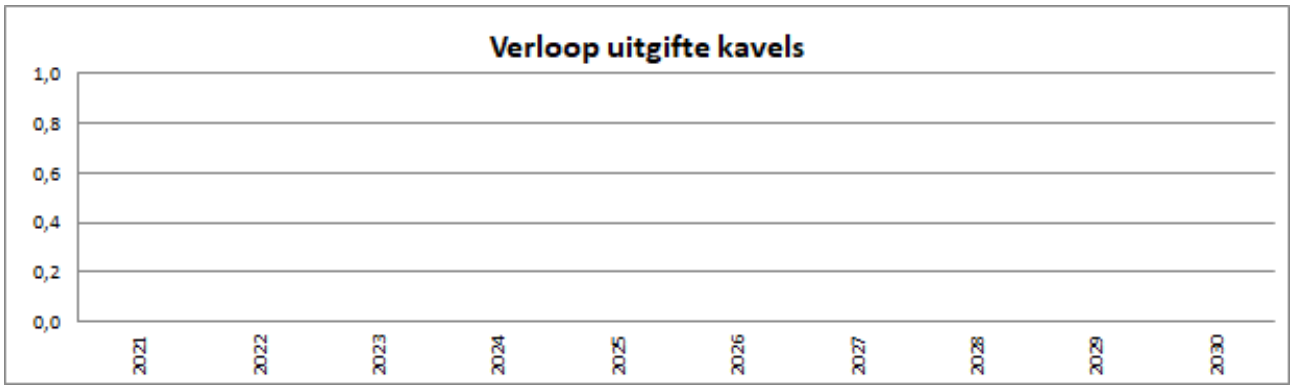
10. Achter de Molen

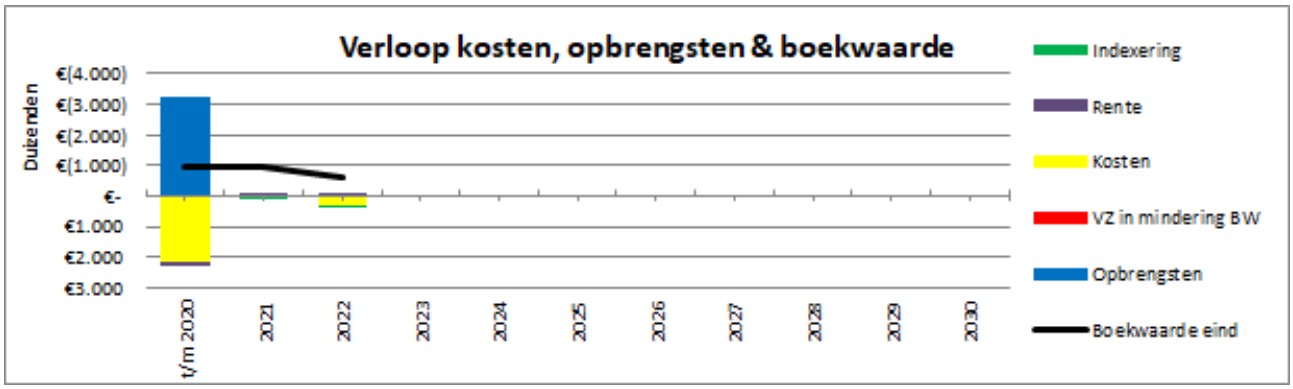






Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Achter de molen 1e fase en 2e fase Achter de molen fase 1: Met een eigenaar van gronden in het plangebied zijn afspraken gemaakt inzake verwerving. Daardoor kon de 1e fase tot een afronding komen en kan de voorbereiding voor de ontwikkeling van de 2e fase worden gestart. Het gebied is bouwrijp gemaakt. Uitgifte is gestart. Er resteren nog enkele woonkavels voor met name vrijstaande woningen. Een derde fase is in onderzoek.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	2de fase is gedeeltelijk definitief ingericht
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Alle kavels in fase 1 en 2 zijn inmiddels verkocht.	

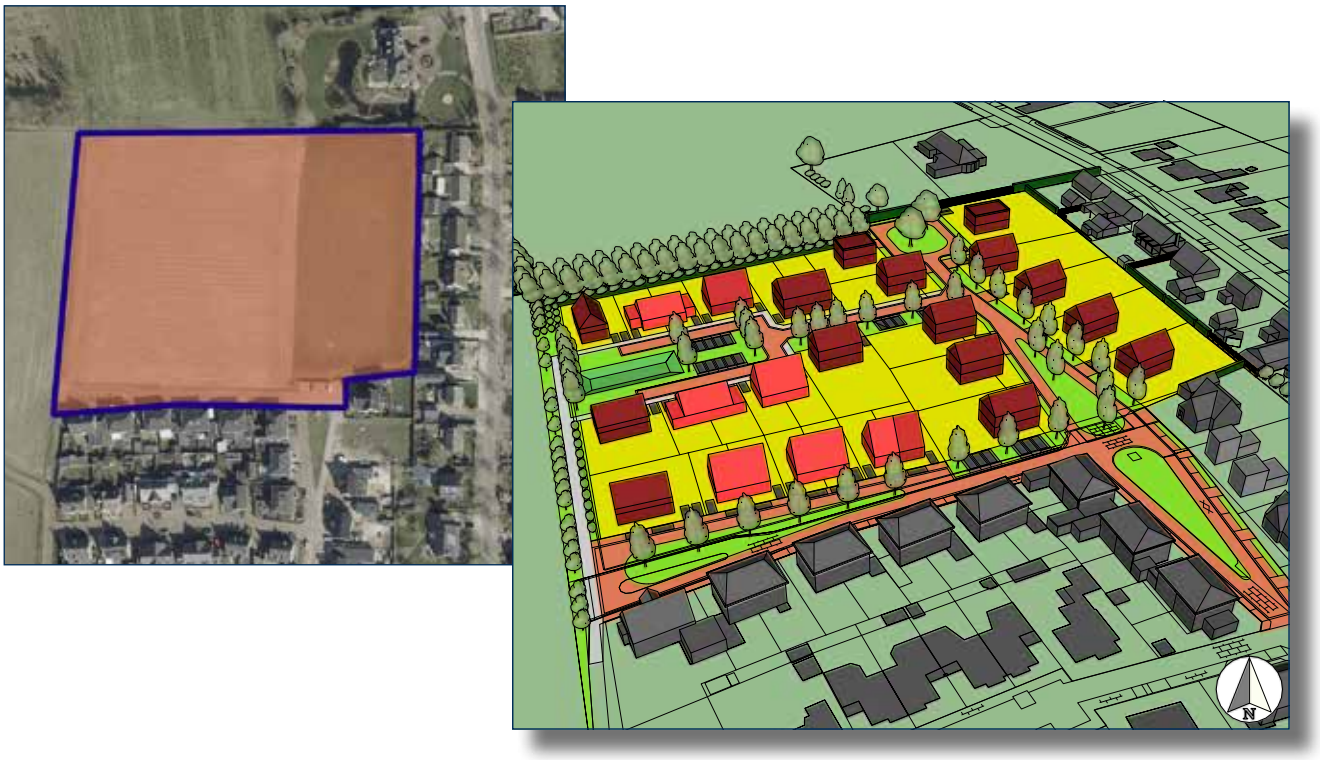




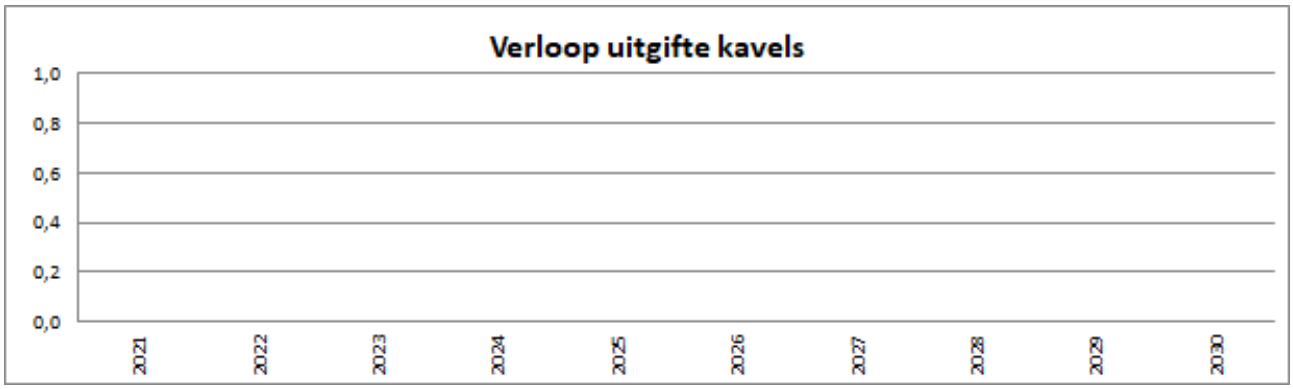
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 234.000	
- Overige uitgaven	€ 76.091	
- Indexering	€ 12.254	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ -	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (23.908)	
Looptijd plan	2	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ (942.066)	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (654.924)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (643.630)	positief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie vallen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken € 21.000 hoger uit. De ramingen van de nog te realiseren werkzaamheden zijn aangepast naar aanleiding van nieuwe kengetallen. De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en de de geschatte nog te maken uren verlaagd met € 5.000. Vanwege andere fasering van de opbrengsten en kosten in combinatie met een lager rentepercentage vallen de rentelasten € 4.000 lager uit.		

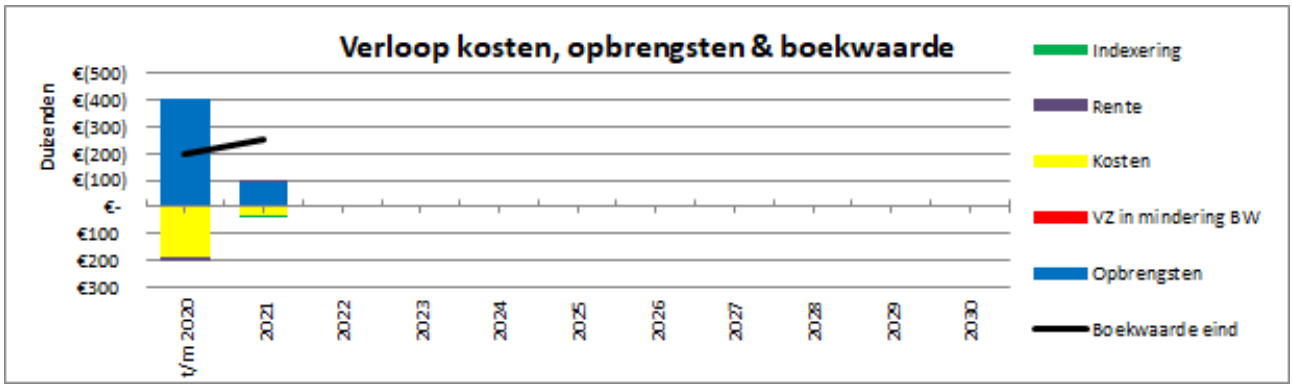
Rijkevoort

11. Achter de Molen fase III



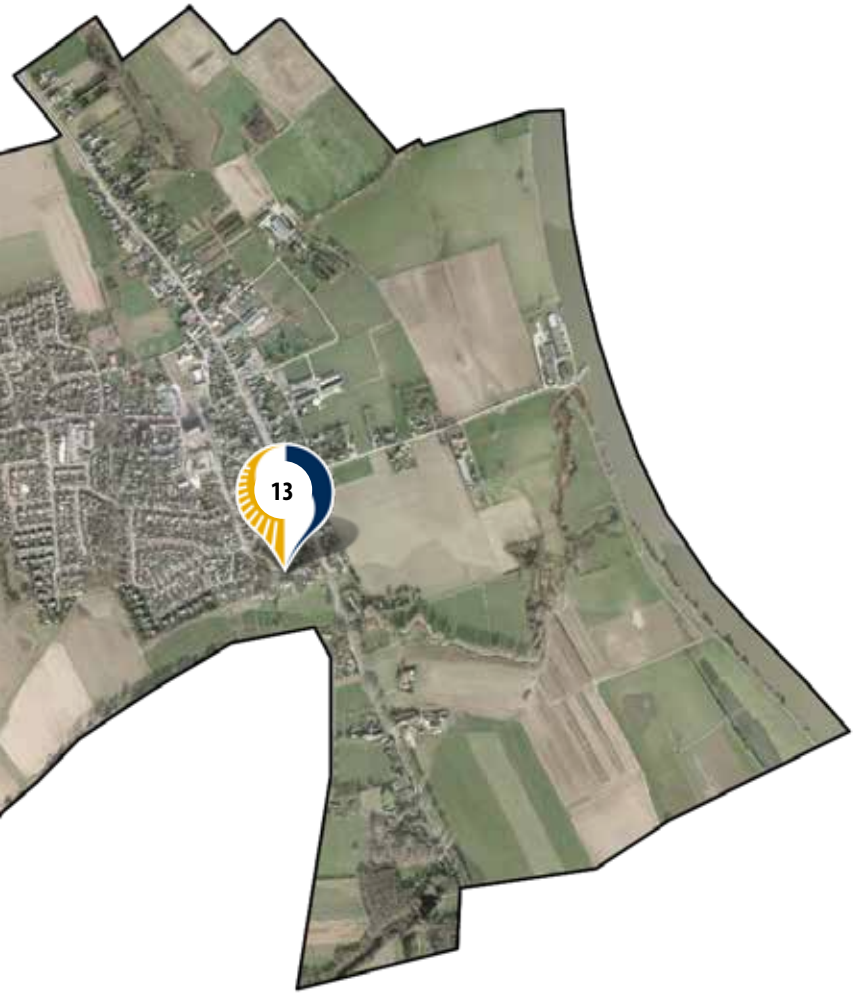
Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Vervolgontwikkeling op de fases 1 en 2 van het plangebied Achter de Molen. Beoogd is een gevarieerd plan met verschillende woningtypes en voor meerdere doelgroepen.
Gronden	In eigendom gemeente
Opstallen	Niet aanwezig in het projectgebied
Onderzoeken	Uit te voeren bij de planvorming
Bodemsanering	Niet te verwachten
Stedenbouwkundig ontwerp	In wording. Beschikbaar in het eerste kwartaal van 2019. Stedenkundig plan is voor inspraak gelegd.
Bestemmingsplan	Ontwerpbestemmingsplan voorzien in 3de kwartaal 2020.
Bouwrijp	Na vaststelling bestemmingsplan
Woonrijp	Afhankelijk van bouwtempo
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: stedenbouwkundig plan is door college vastgesteld voorbereiding voor bestemmingsplan lopen, naar verwachting gereed Q1 2021.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ -	
- Overige uitgaven	€ 483.706	
- Indexering	€ -	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ -	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ -	
Looptijd plan	nvt	
Boekwaarde 1-1-2021	€ 76.294	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	nvt	
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	nvt	
Toelichting		
Op basis van het nog vast te stellen bestemmingsplan wordt er voor de totale exploitatie nog aanvullend krediet aangevraagd.		


Vierlingsbeek
12

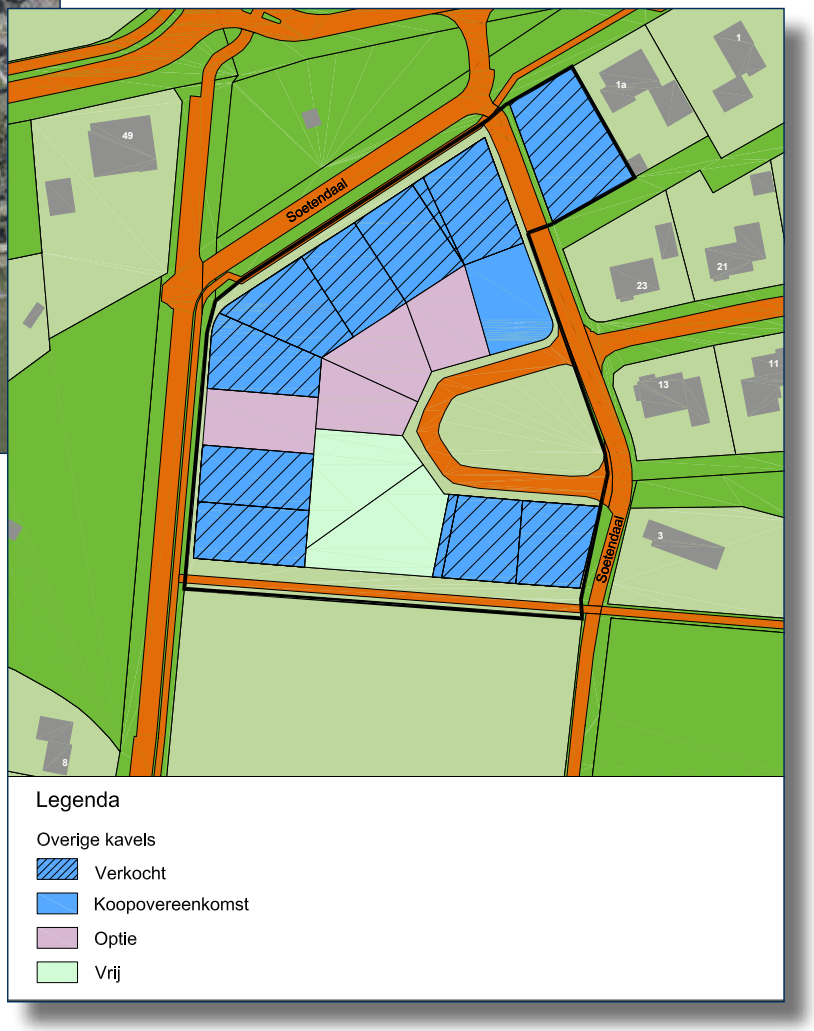


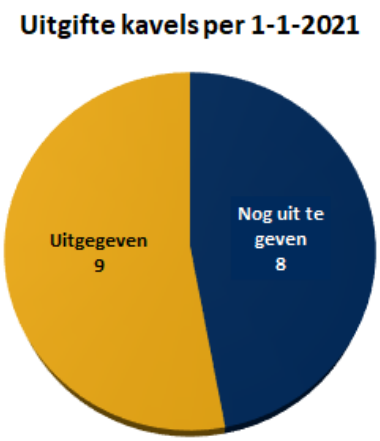
WONINGBOUW

12. Soetendaal 3e fase
13. Gemeentewerf

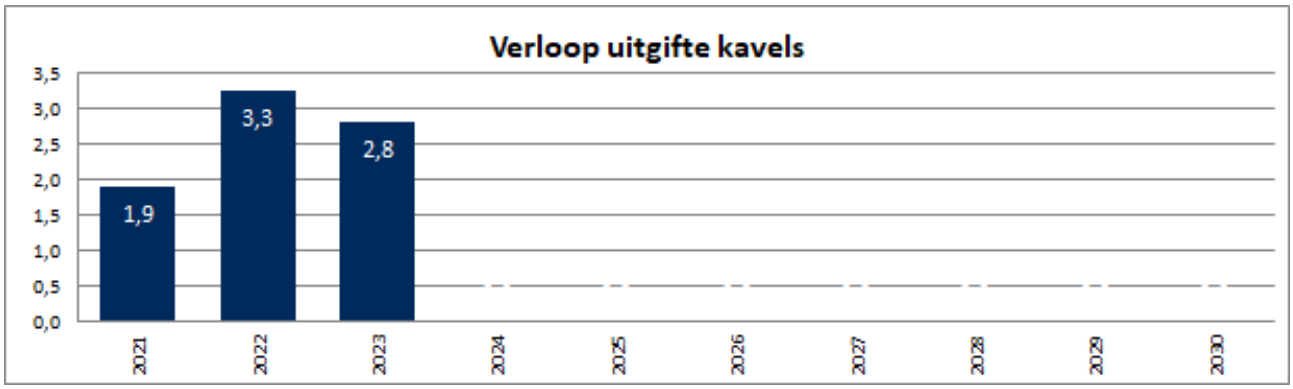
12. Soetendaal 3e fase

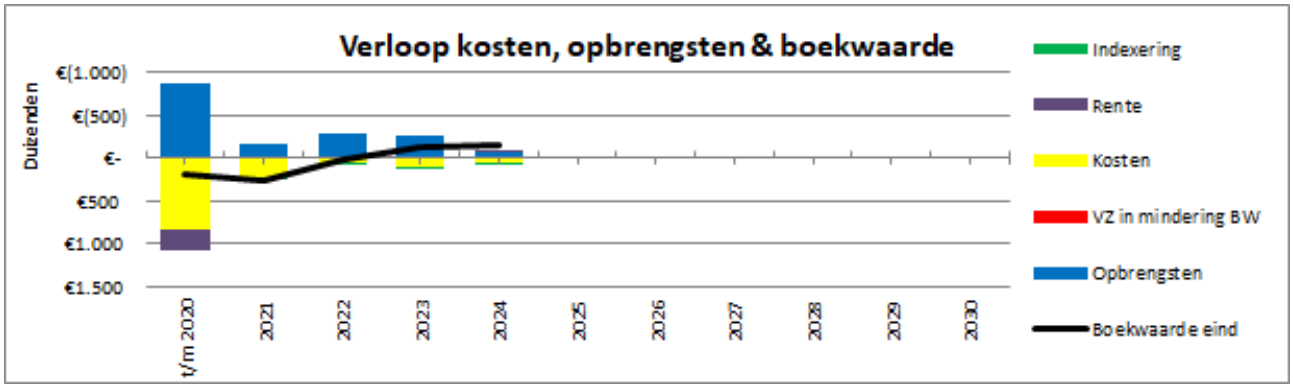






Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Fase 2 voorziet in de realisering van 12 ruimte-voor-ruimtewoningen door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Fase 3 (door gemeente uit te geven) in 17 reguliere kavels (half)vrijstaande woningen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in realisering van maximaal 2 vrijstaande woningen op perceel Soetendaal 3 (eigendom derden). Samenwerkingsovereenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte voor het woonrijpmaken van dit gebied is ontbonden. Gemeente maakt nu gehele gebied woonrijp. Gedeelte Ruimte voor Ruimte is in het voorjaar 2020 woonrijp gemaakt.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Deels gereed, overig nog niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: 11 van de 17 kavels zijn verkocht, deels al bebouwd. De overige 6 kavels zijn in optie gegeven.	





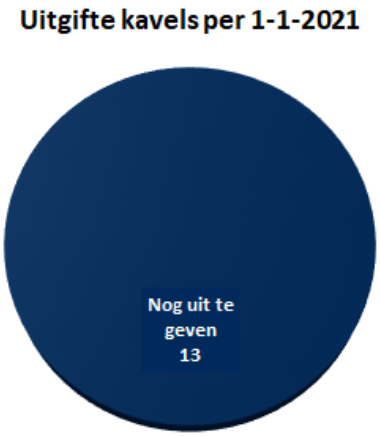
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 328.637	
- Overige uitgaven	€ 104.075	
- Indexering	€ 14.755	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 716.488	
- Overige opbrengsten	€ 74.570	
Rente	€ 4.126	
Looptijd plan	4	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 195.225	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (156.548)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (144.240)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Vierlingsbeek

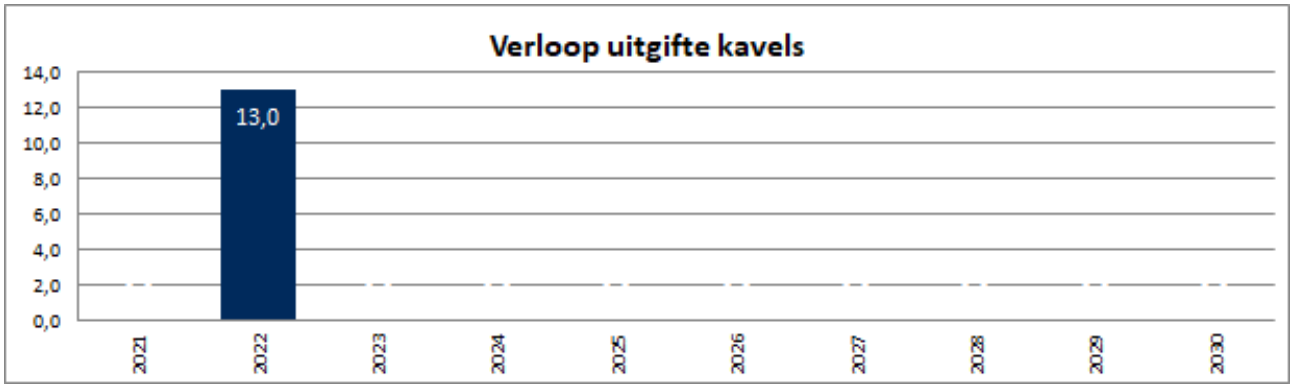
13. Gemeentewerf

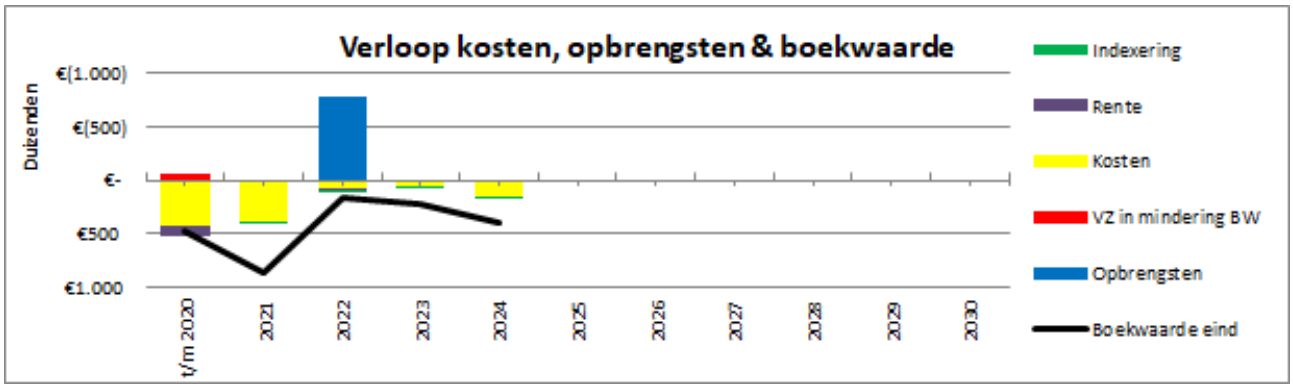




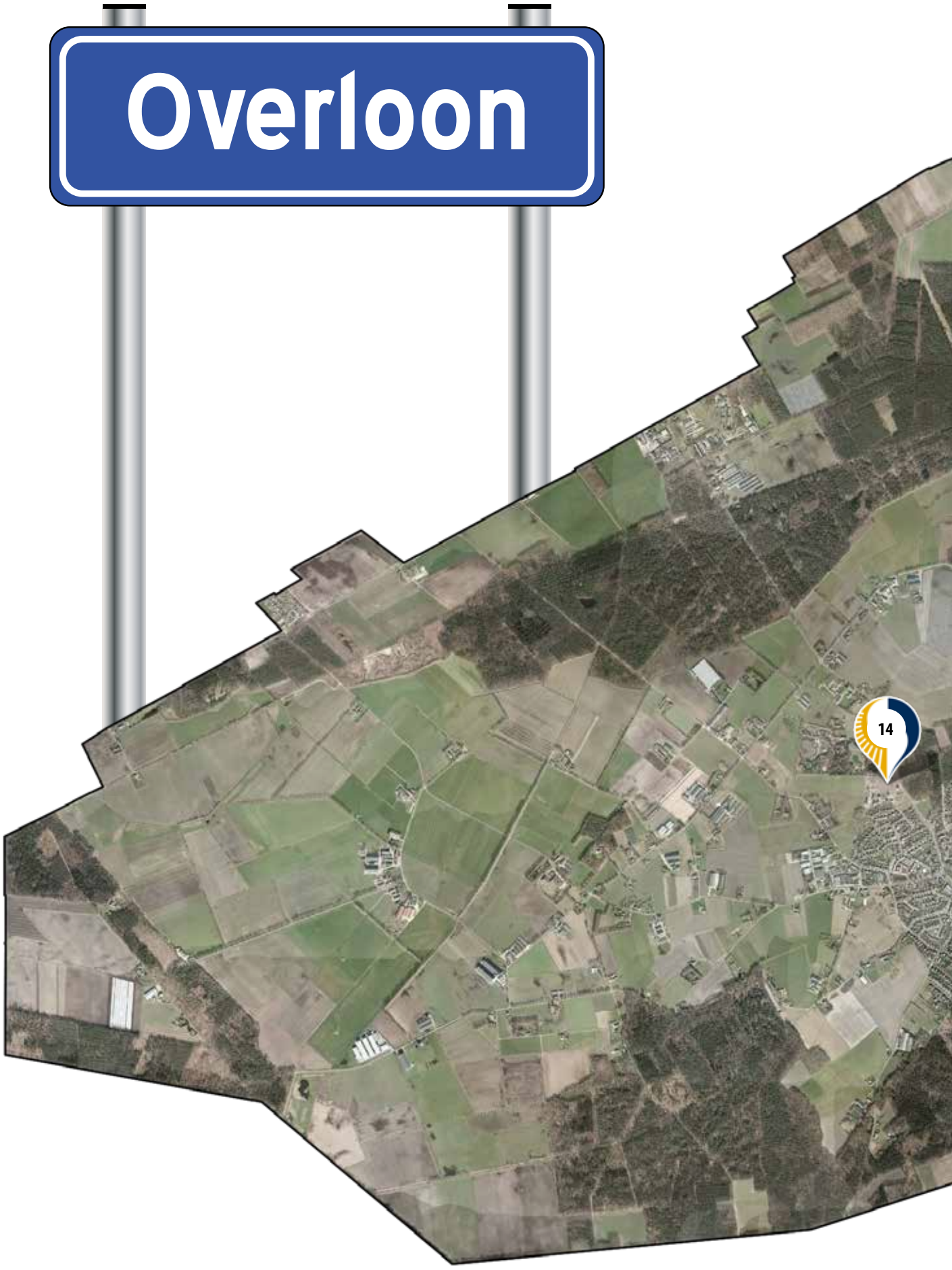


Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op de locatie van de voormalige gemeentewerf en directe omgeving is woningbouw voorzien.
Gronden	In eigendom, overeenstemming over aankoop uitbreidingsgebied
Opstallen	reeds verwijderd
Onderzoeken	opgestart
Bodemsanering	niet aan de orde
Stedenbouwkundig ontwerp	in ontwikkeling, beschikbaar 1ste /2de kwartaal 2021
Bestemmingsplan	na vaststelling stedenbouwkundig plan
Bouwrijp	op nader te bepalen moment
Woonrijp	op nader te bepalen moment
Soort uitgifte	particulier en mogelijk projectmatig
Aanvullende toelichting: Inzet is daar waar mogelijk zaken naar voren te trekken, c.q. parallel te laten lopen. Dit betreft bijvoorbeeld de civieltechnische uitwerking en de voorbereiding van het bouw rijp maken. Zaken die normaliter pas na vaststelling van het bestemmingsplan worden opgestart. Ook wordt gekeken of de uitgifte (met publicatie) al in deze fase opgestart kan worden teneinde potentiële kopers vroegtijdig enige zekerheid te bieden dat zij daadwerkelijk een kavel kunnen afnemen. Dit biedt hen de mogelijkheid om al een woning uit te werken en de aanvraag Omgevingsvergunning voor te bereiden. Normaliter is kaveluitgifte pas aan de orde op het moment dat een locatie bouwrijp is. Uiteraard zijn hierbij wel enige (proces- en planologische) risico's aanwezig.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 100.000	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 379.835	
- Overige uitgaven	€ 190.118	
- Indexering	€ 23.626	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 787.963	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 21.748	
Looptijd plan	4	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 466.354	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 51.461	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 297.562	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 393.717	negatief
Toelichting		
De actuele uitwerking resulteert in een extra nadeel van € 96.000. De grondexploitatie is op basis van het nieuwe concept stedenbouwkundig plan herzien. In de vorige grondexploitatie was op basis van een oud plan bijvoorbeeld met een hoger percentage uitgeefbaar gerekend. Door onder andere het rente-effect en het effect van prijsstijgingen, het niet verhogen van de uitgifteprijs, de 10% kortingsregeling, de extra kosten als gevolg van de realisatie van de dassenburcht en de compensatie van de steenuil (groen en minder uitgeefbaar) en veel extra uren (ook door COVID, het organiseren van digitale ateliers en procedure afsluiten wandelpad i.v.m. dassenburcht) is er actueel een tekort berekend van € 393.717.		


Overloon
14



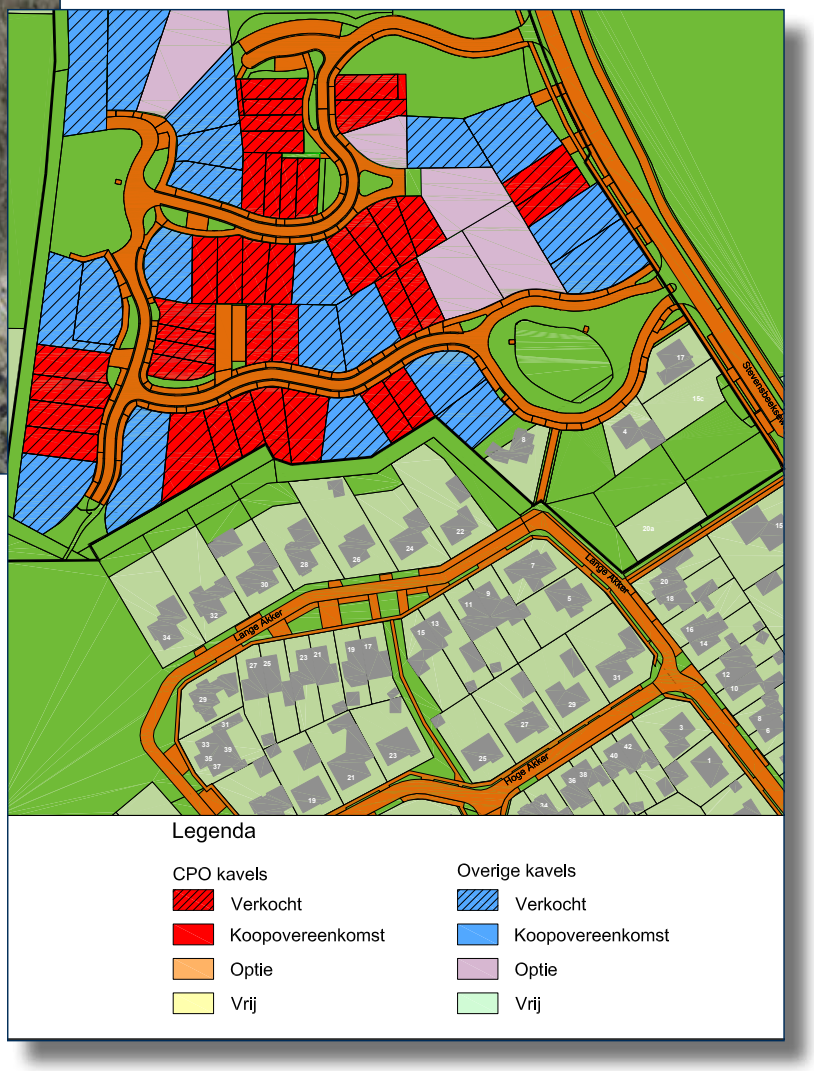
WONINGBOUW

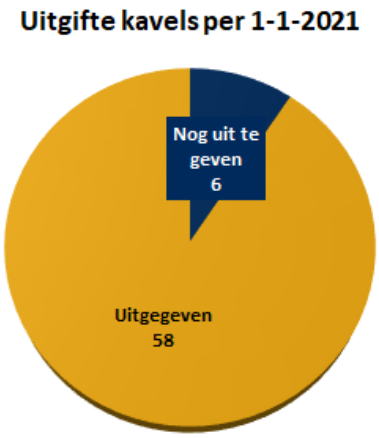
14. Stevenbeekseweg

Overloon

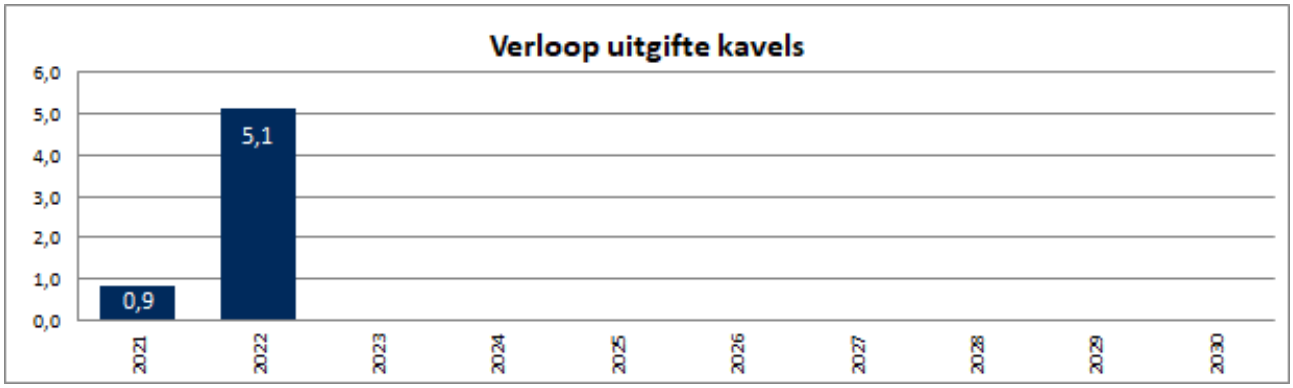
14. Stevenbeekseweg

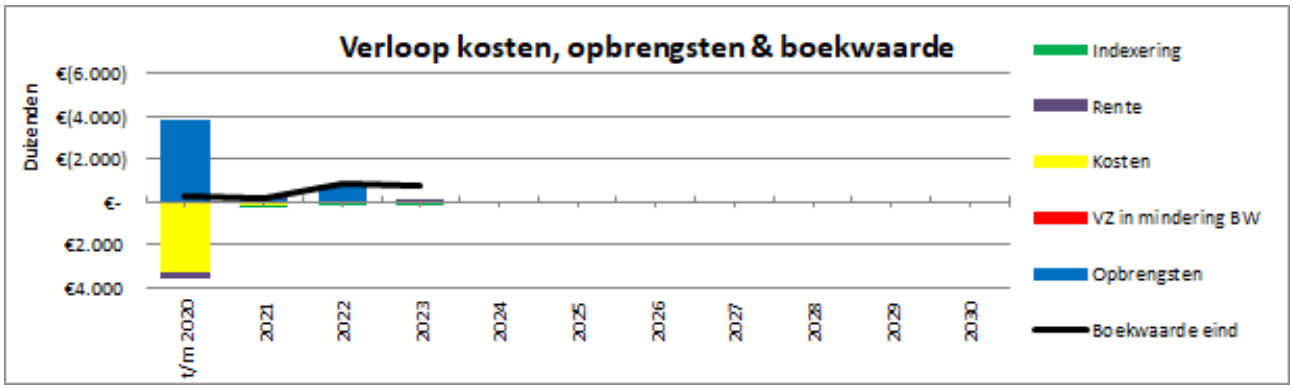




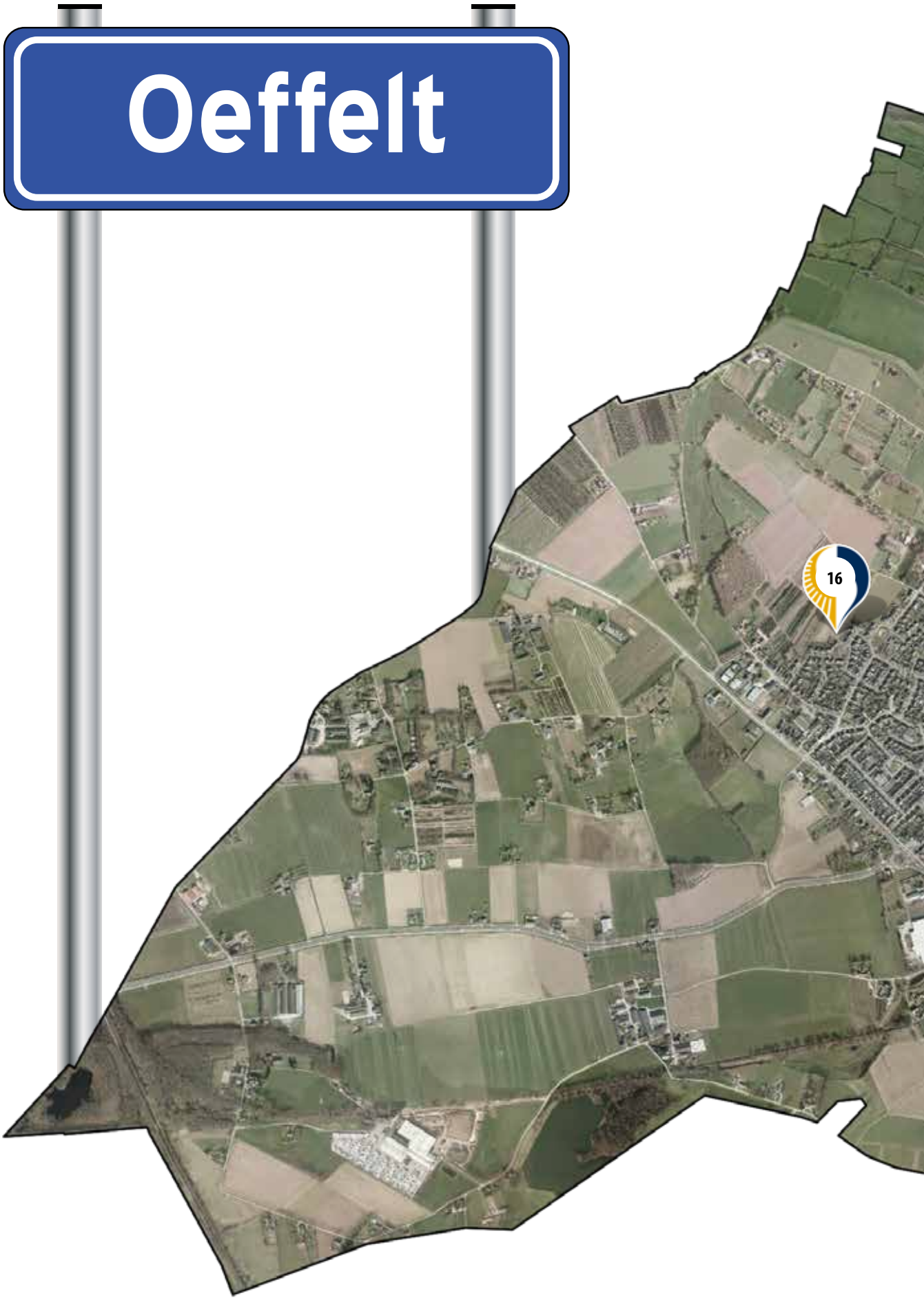


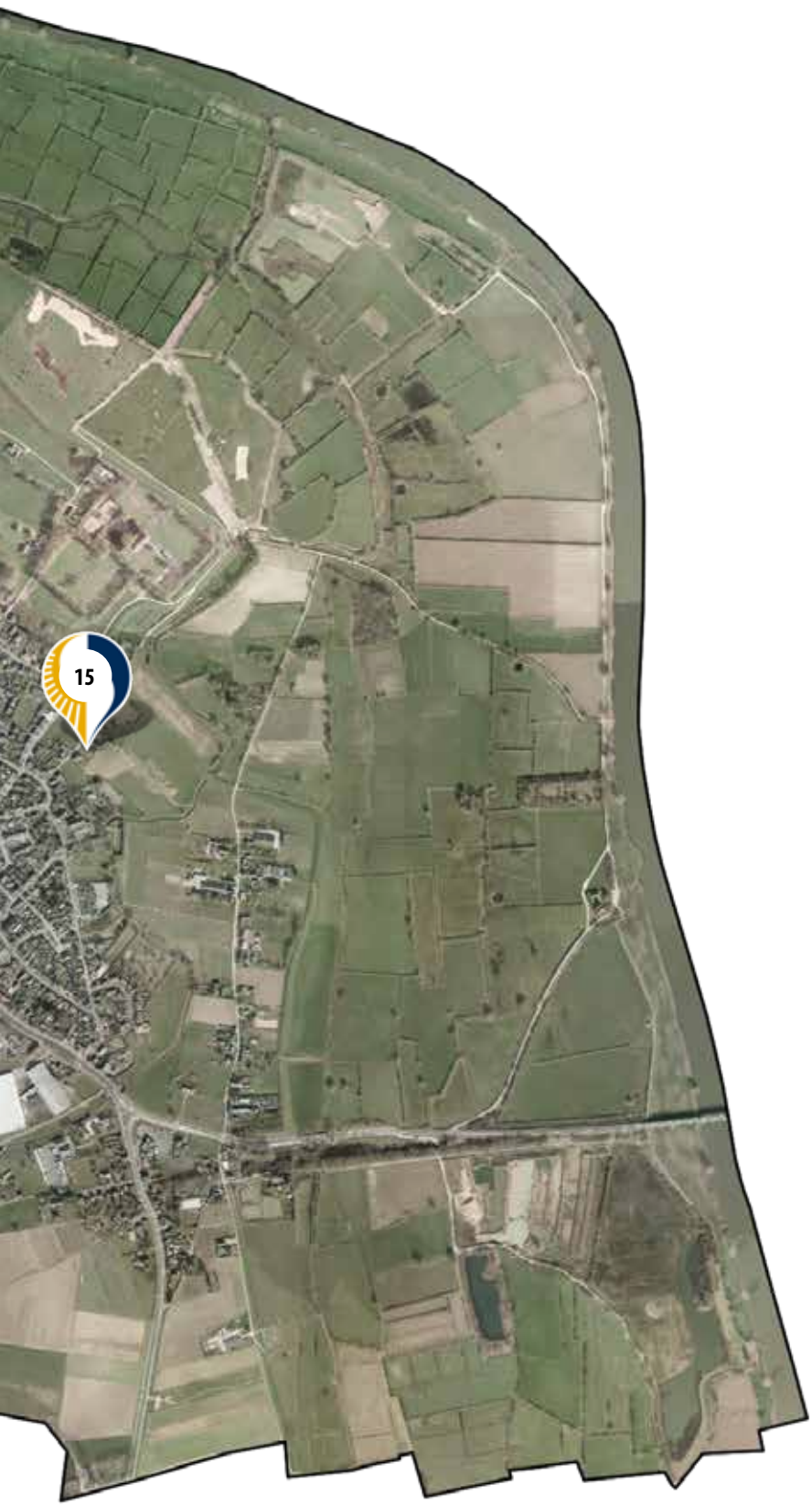
Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Ontwikkeling woonwijk op perceel voormalige botanische tuin aan de Stevensbeeksweg te Overloon. Betreft een plangebied van 4 ha, waarvan de directie van het Zoo Parc Overloon een ontwikkelrecht heeft op een perceel van 5.000 m^2 bruto terrein. Ontwikkeling in twee fases.
Gronden	In eigendom
Opstallen	verwijderd
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed, eerste fase
Woonrijp	eind 2019 wordt gestart met gedeeltelijk woonrijp maken van de eerste en tweede fase.
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Nog niet alle kavels zijn verkocht, enkele wel in optie.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 202.640	
- Overige uitgaven	€ 85.530	
- Indexering	€ 10.098	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 801.718	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (16.594)	
Looptijd plan	3	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ (249.327)	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (799.727)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (769.371)	positief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie vallen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken € 38.000 hoger uit. Een deel van verhoging heeft te maken met extra kosten van inboet vanwege de droge zomer. Tevens ook rekening gehouden met toekomstige inboet. Daarnaast vallen de kosten van de speelvoorziening hoger uit. Tenslotte zijn de ramingen van de nog te realiseren werkzaamheden geïndexeerd. Tegenover deze indexering staat een verlaging van de post indexering met € 4.000. De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en de de geschatte nog te maken uren verhoogd met € 11.000. Vanwege andere fasering van de opbrengsten en kosten vallen de rentelasten € 5.700 lager uit.		


Oeffelt
16



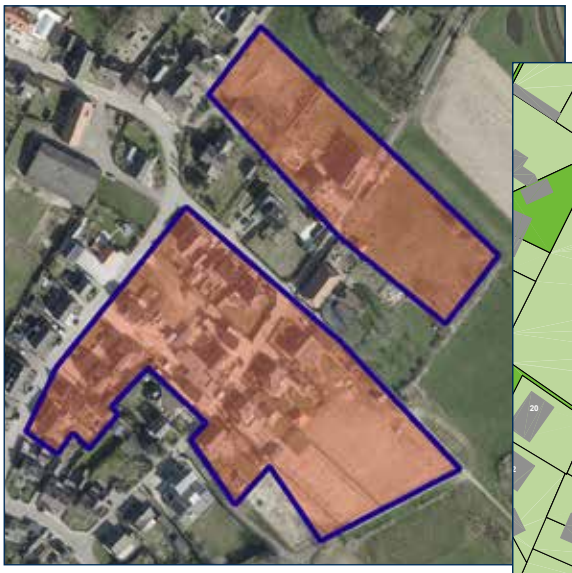
WONINGBOUW

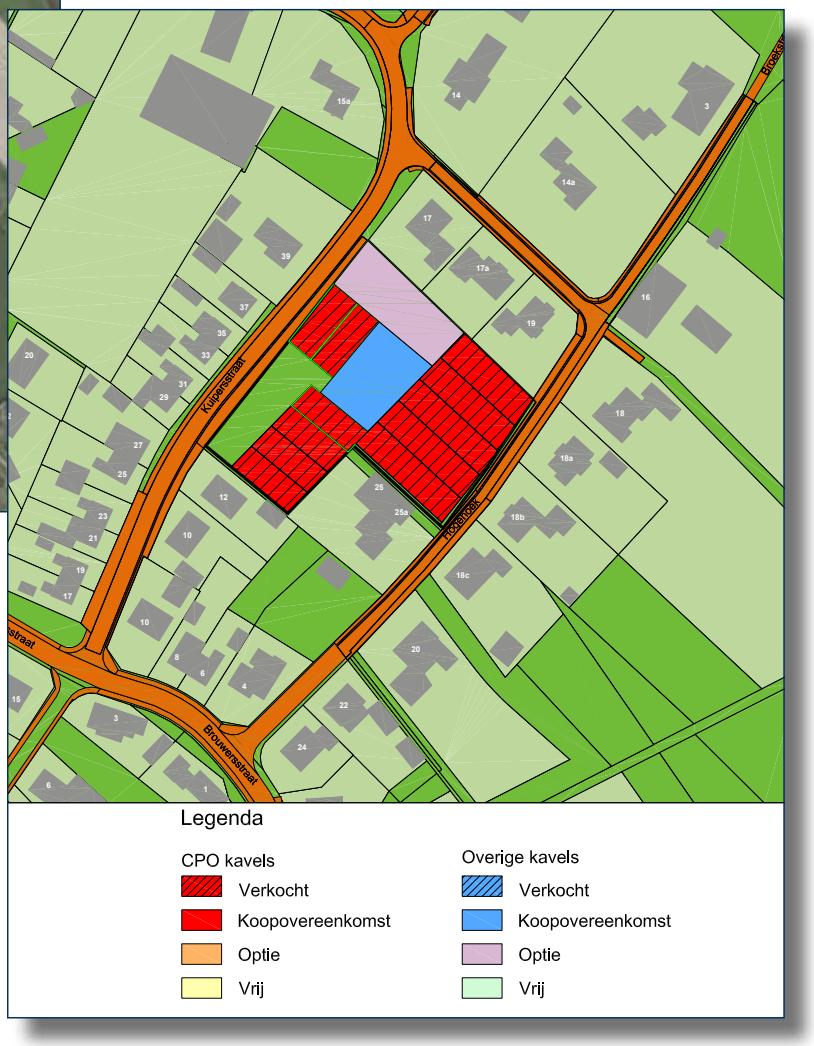
15. Hogehoek

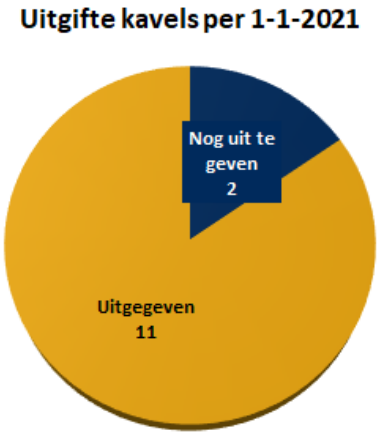
16. Brakels Eng 2

Oeffelt

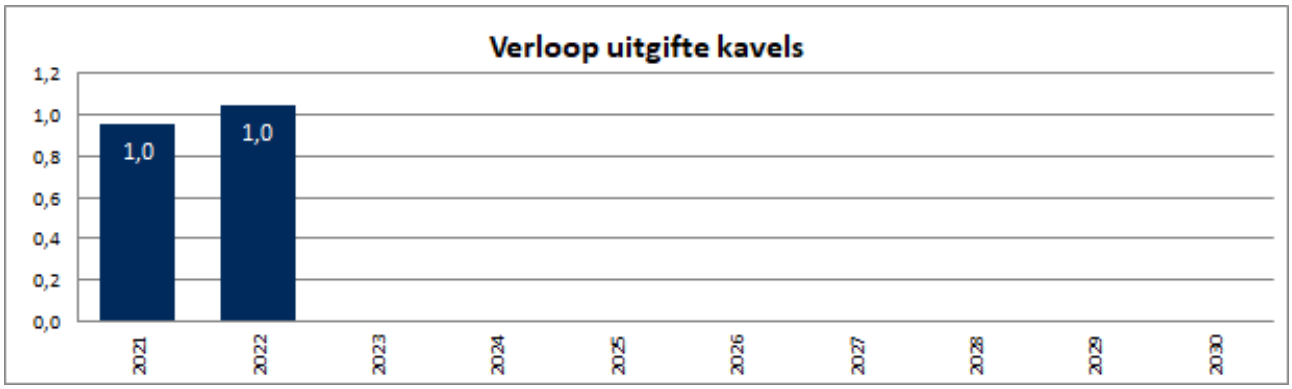
15. Hogehoek

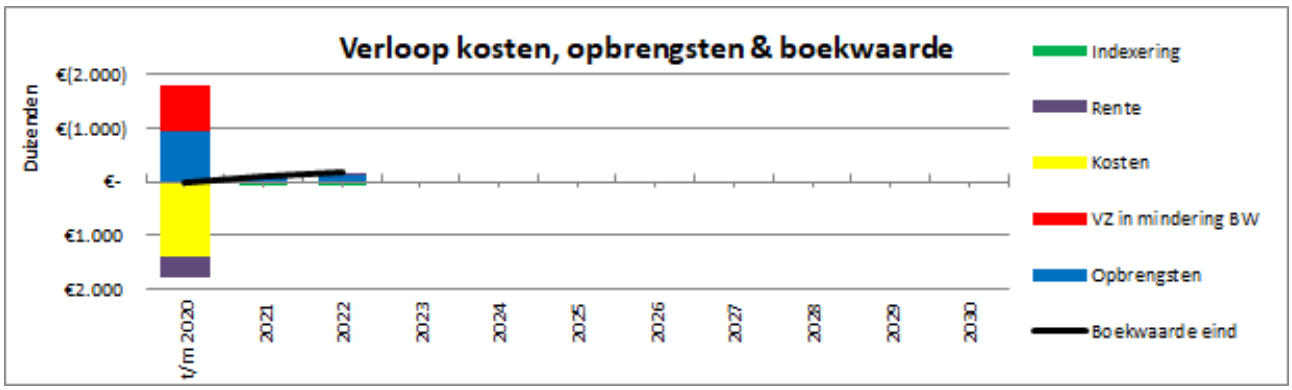






Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het plan bestaat uit nog 2 kavels, welke door de gemeente worden uitgegeven. Bij de aankoop is er tevens landbouwgrond aangekocht voor inrichting als natuurcompensatiegebied. In 2015 is het plan aangepast gericht op de bouw van woningen voor de doelgroep starters. Bouwstart in november 2016.In aanbouw.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk, een planaanpassing
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Gereed
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Nog niet afgerond.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 2.500	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 12.500	
- Overige uitgaven	€ 46.866	
- Indexering	€ 1.734	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 247.945	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (1.021)	
Looptijd plan	2	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 2.678	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 872.855	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (73.076)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (182.689)	positief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie zijn er gezien de fase van het project ramingen naar beneden bijgesteld. De kosten van onderzoeken zijn met € 42.000 naar beneden bijgesteld. De voornaamste reden is de kosten van explosievenonderzoeken mininaal zijn. In de raming was rekening gehouden met kosten die waren gebaseerd op een aanvraag uit het verleden voor de bommenregeling. Op basis van de nog te realiseren kosten bouw- en woonrijp maken is de raming hiervoor verlaagd met € 14.000. De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en de de geschatte nog te maken uren verlaagd met € 46.000. In deze raming was rekening gehouden met onvoorziene werkzaamheden.		

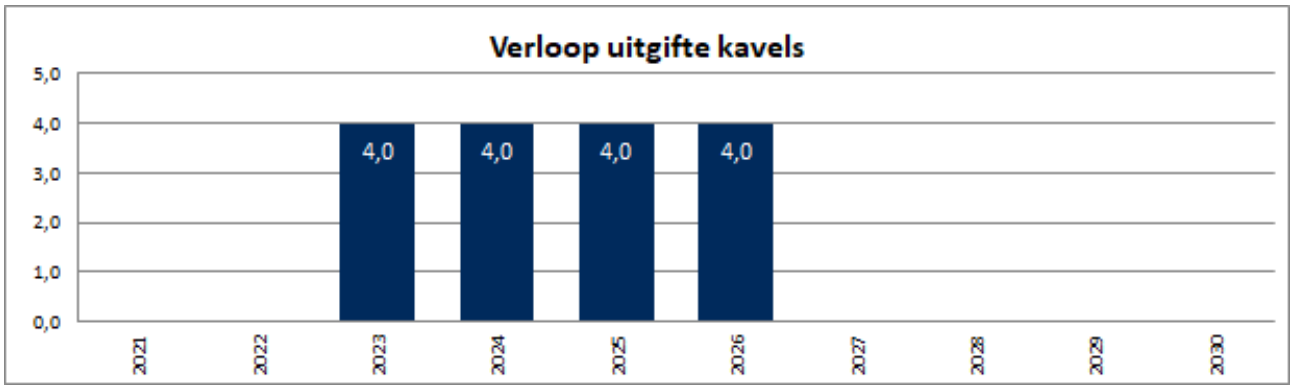
Oeffelt

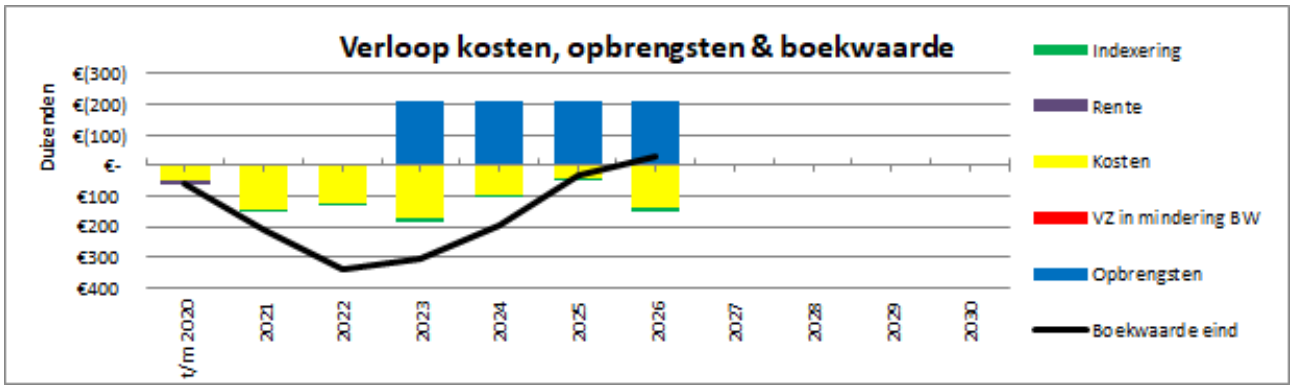
16. Brakels Eng 2





Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Voor het gebied Brakels Eng, gelegen ten noorden van de kern Oeffelt is een aanzet gemaakt tot een ruimtelijke ontwikkeling. Een eerste fase is gerealiseerd. Echter met een zodanige structuur dat er geen sprake is van een goede stedenbouwkundige afronding. Het gebied aangrenzend is deels in eigendom van de gemeente. Inzet is die gemeentegrond verder in ontwikkeling te nemen, zodat tevens een goede afronding ontstaat van dit gedeelte van de kern Oeffelt.
Gronden	deels gemeente, deels derden
Opstallen	nvt
Onderzoeken	nog uit te voeren
Bodemsanering	nader te bepalen a.d.v. de onderzoeken
Stedenbouwkundig ontwerp	nog niet beschikbaar
Bestemmingsplan	na vaststelling stedenbouwkundig plan
Bouwrijp	op nader te bepalen moment
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: gemeente beschikt niet over alle benodigde gronden. Onderhandelingen zijn begin 2020 concreet opgestart. Verwacht wordt dat grondverwerving begin 2021 afgerond kan worden waarna ontwikkeling opgepakt kan worden.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 40.795	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 326.520	
- Overige uitgaven	€ 340.479	
- Indexering	€ 43.956	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 854.280	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 13.597	
Looptijd plan	6	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 61.717	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (45.451)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (27.216)	positief
Toelichting		
De ramingen zijn gebaseerd op een kleiner gebied, dan waar het moment van deze actualisatie plannen voor worden uitgewerkt. De ramingen zijn gebaseerd op grove kengetallen. Op basis van de laatste inzichten/indexeringen zijn de ramingen aangepast. Dit resulteert per saldo in € 18.000 hogere kosten.		


Maashees


17



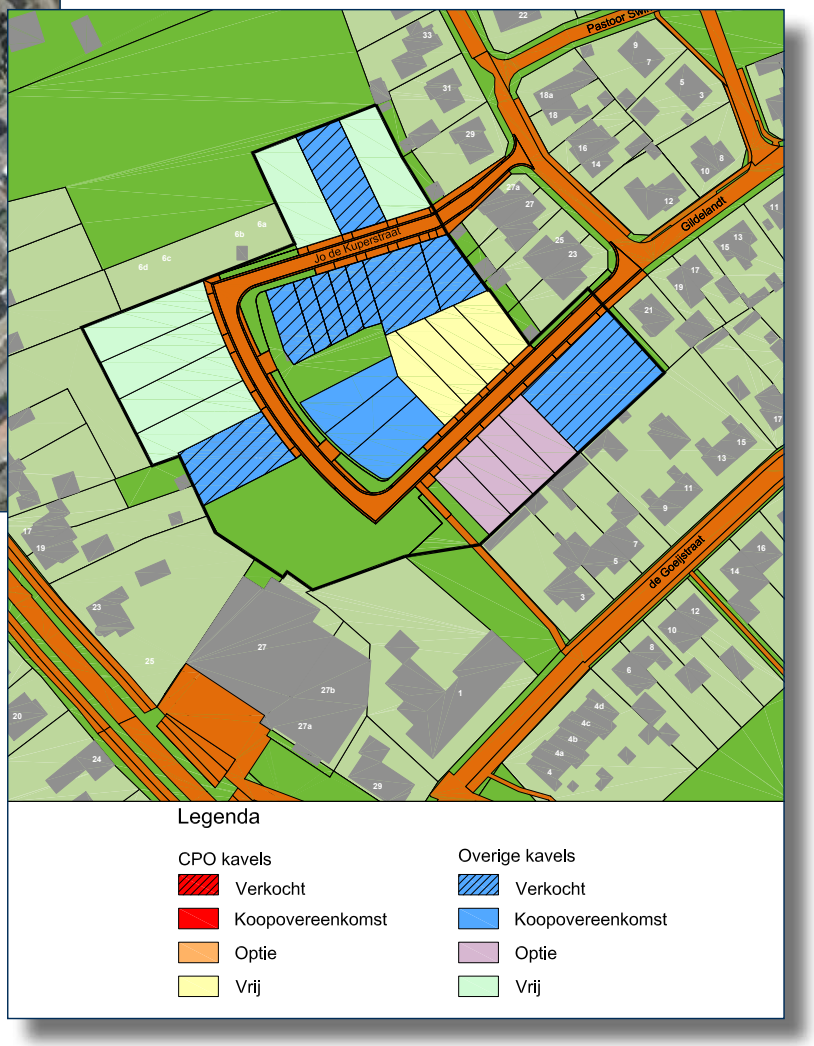
WONINGBOUW

17. Achter de school

Maashees

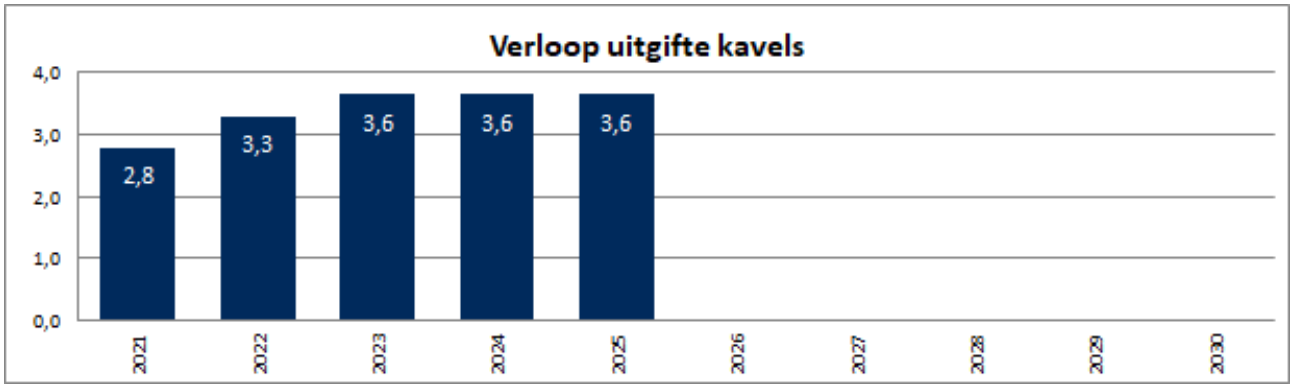
17. Achter de school

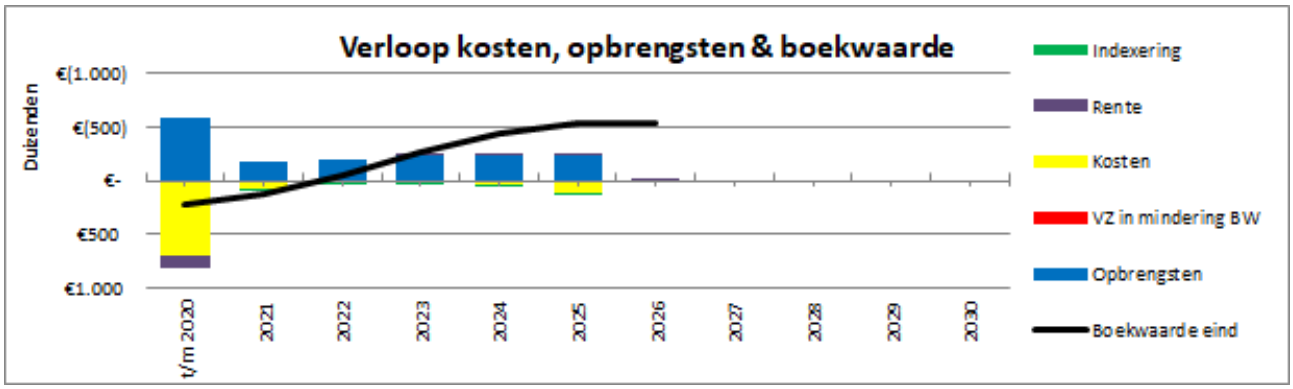






Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het plan omvat de bouw van 20 reguliere woningen en 6 sociale huurwoningen. Met de bouw van de huurwoningen is in oktober 2016 gestart.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	In 2019 wordt gestart met gedeeltelijk woonrijp maken, nabij de reeds gebouwde woningen. vervolg in afwachting van verkoop.
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Nog niet alle kavels verkocht.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 156.599	
- Overige uitgaven	€ 138.652	
- Indexering	€ 18.280	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.063.509	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (12.332)	
Looptijd plan	6	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 218.486	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (549.275)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (543.824)	positief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie zijn de kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en nog te maken uren verlaagd met € 6.000. De ramingen van de nog te realiseren werkzaamheden bouw- en woonrijo maken zijn aangepast naar aanleiding van nieuwe kengetallen en indexeringen. Dit betekent een verhoging van € 23.000 De opbrengsten vallen € 14.000 hoger uit. De voornaamste reden is dat 3 percelen via een ontwikkelaar worden verkocht. Hier is de kortingsregeling niet van toepassing.Vanwege andere fasering van de opbrengsten en kosten vallen de rentelasten € 4.000 hoger uit.		


Groeningen



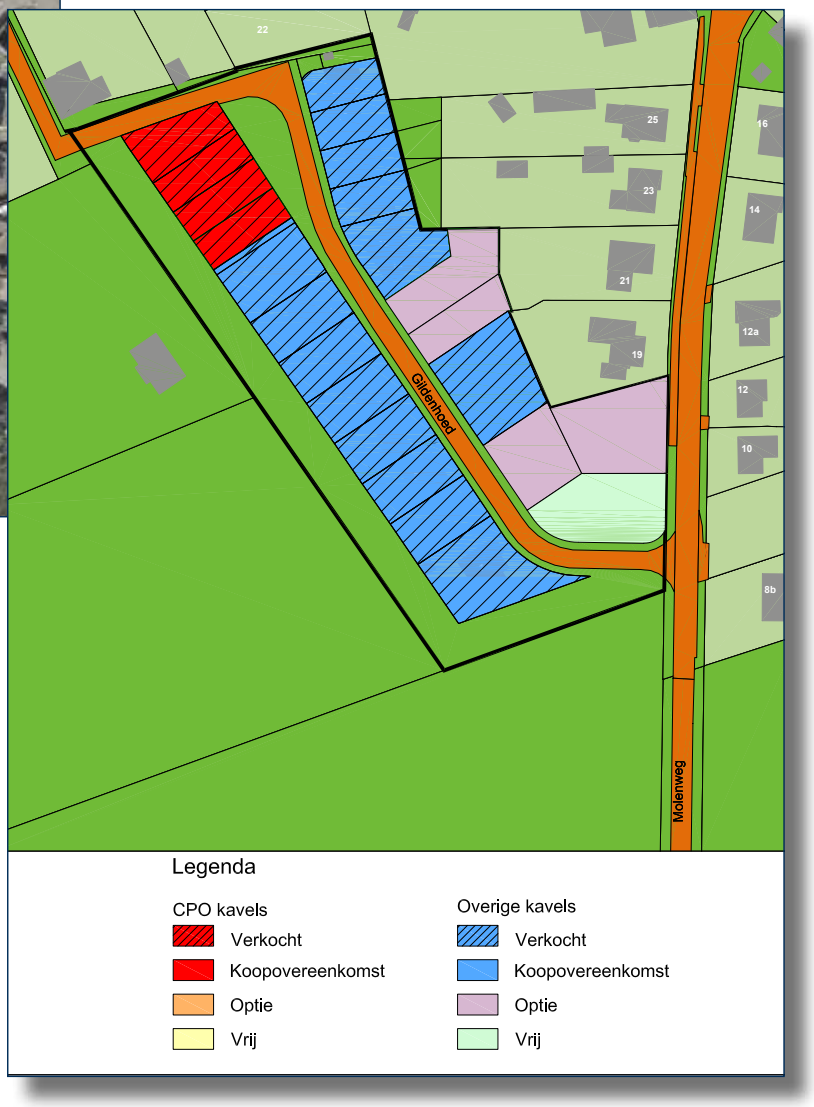
WONINGBOUW

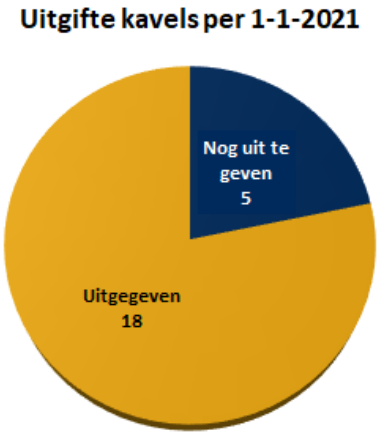
18. Achter de kapel

Groeningen

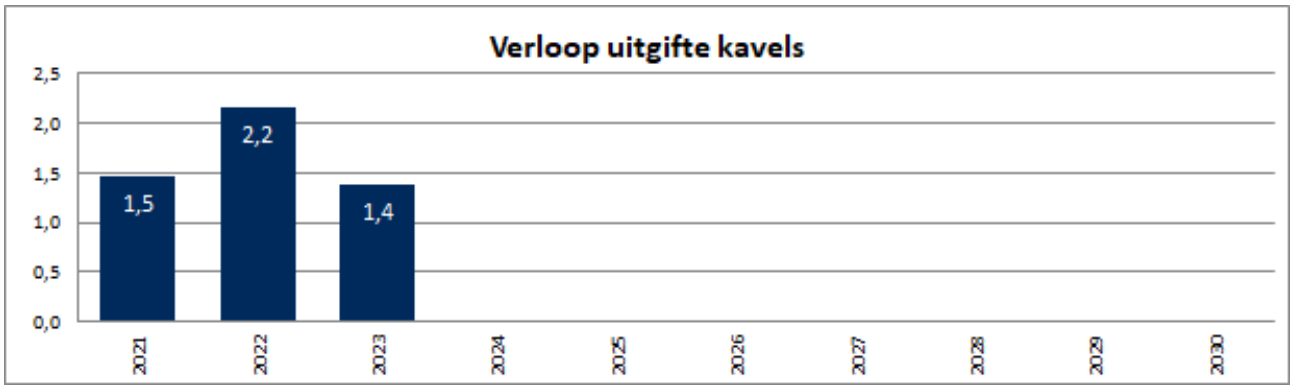
18. Achter de kapel

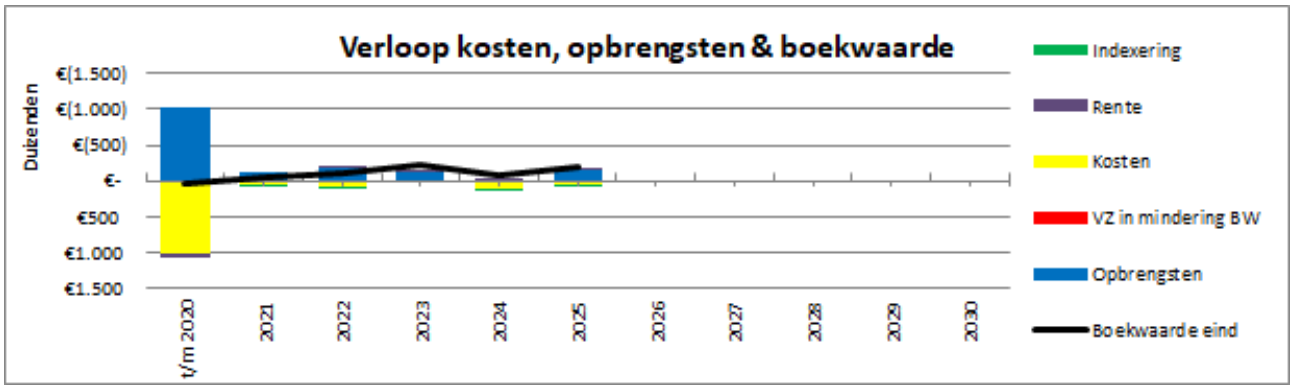




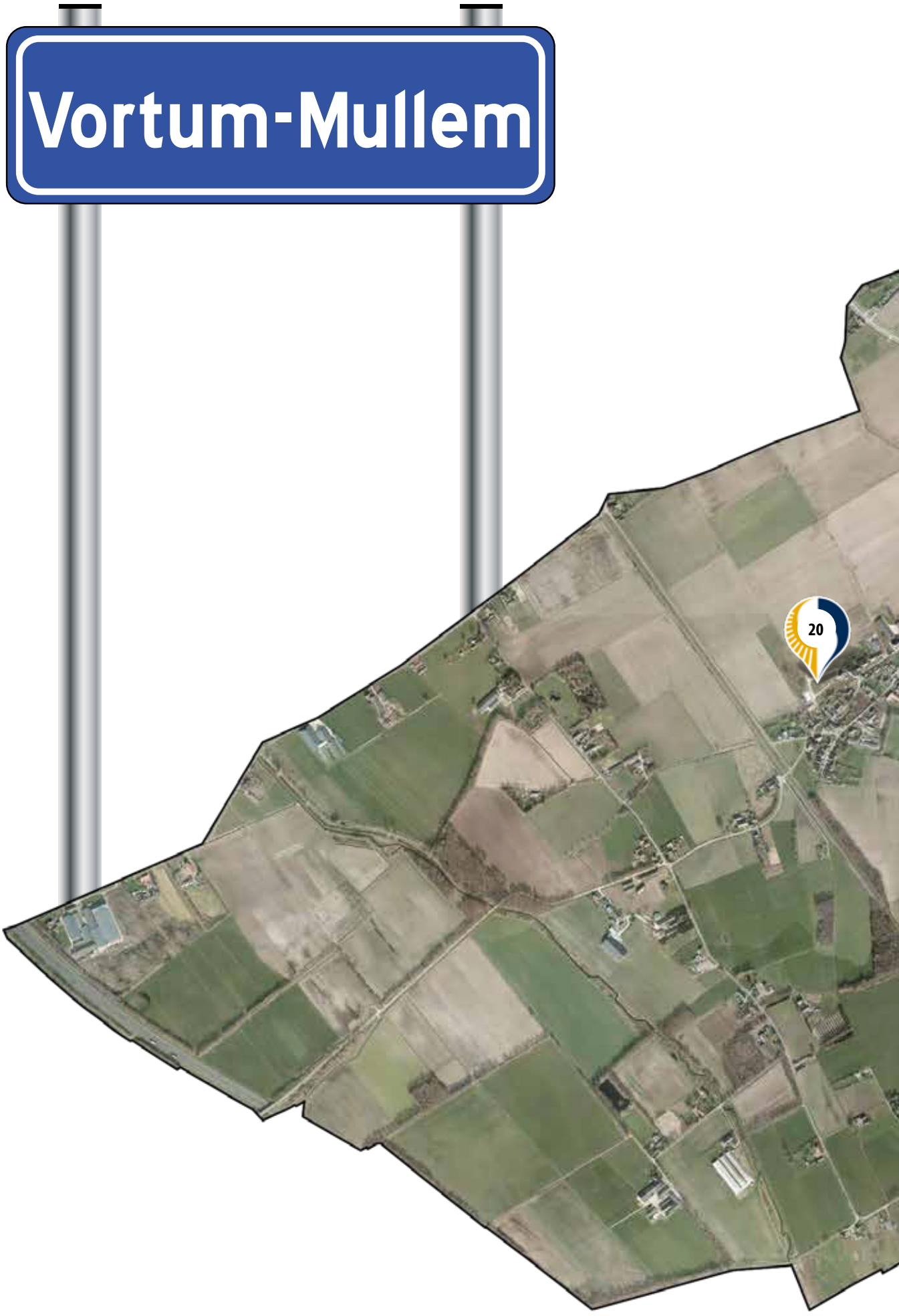


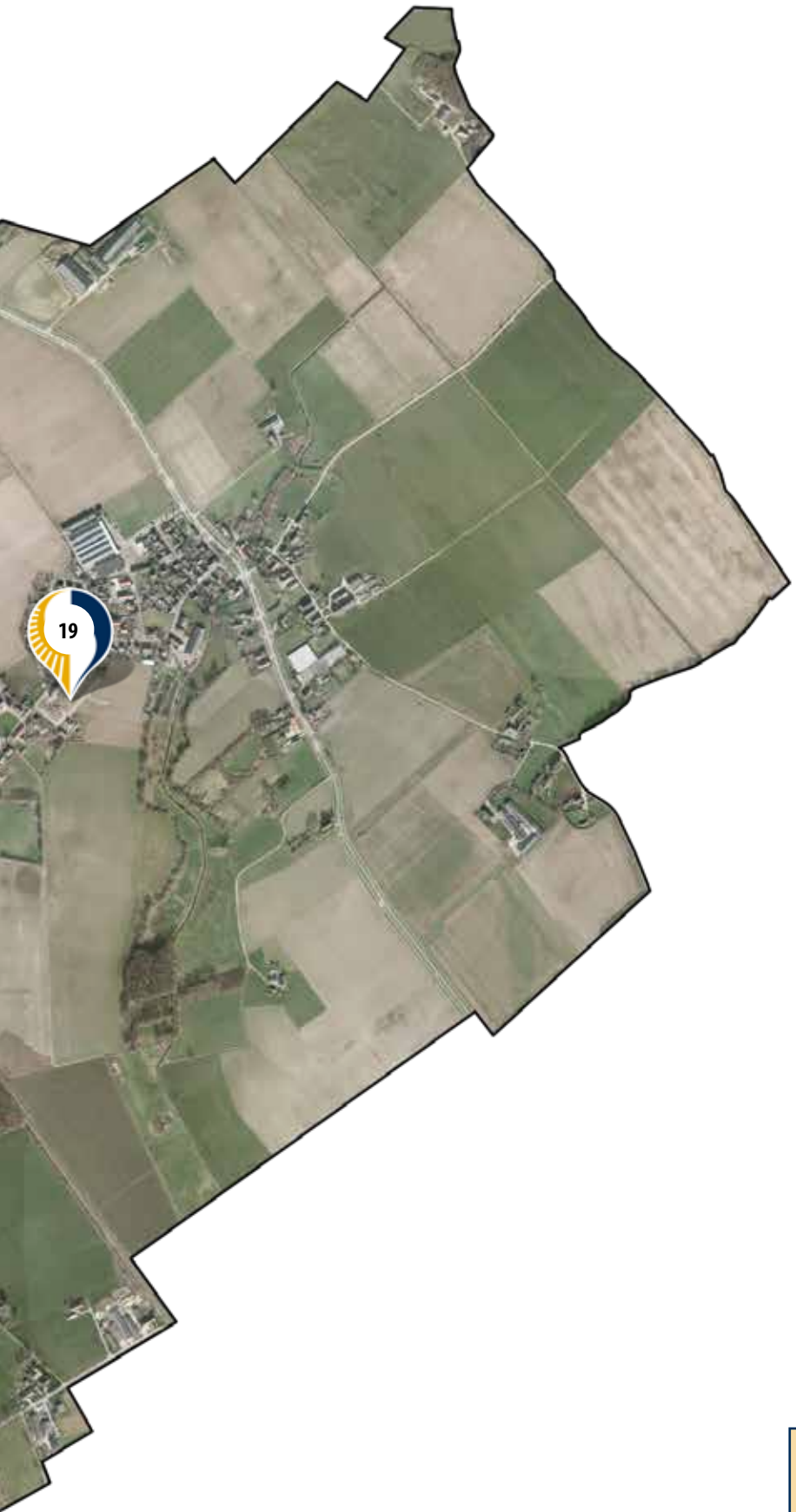
Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het plan bevat in totaal 26 woningen
Gronden	In eigendom
Opstallen	Nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	Nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Klein deel is gereed
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Plan is gewijzigd naar 24 woningen, er is anders verkaveld omdat daar vanuit de markt behoefte aan is.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 190.500	
- Overige uitgaven	€ 128.373	
- Indexering	€ 16.687	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 389.316	
- Overige opbrengsten	€ 160.000	
Rente	€ (5.584)	
Looptijd plan	5	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 34.349	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (282.189)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (184.990)	positief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie zijn de de ramingen van het bouw- en woonrijp maken verhoogd met € 73.000. De nog te realiseren werkzaamheden bouw- en woonrijp maken zijn aangepast naar aanleiding van nieuwe kengetallen en indexeringen. Vanwege de fasering icm hogere kosten valt inschatting van de indexering € 5.400 hoger uit.		


Vortum-Mullem
20



WONINGBOUW

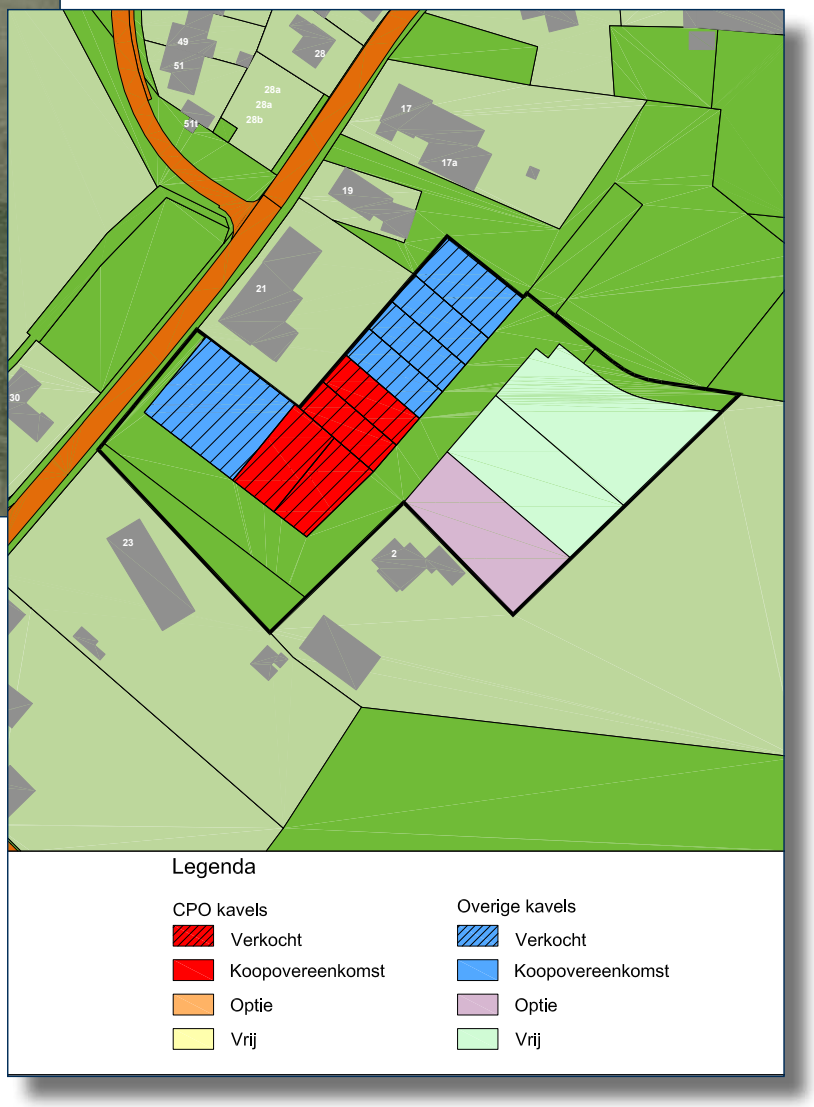
19. St. Cornelisstraat

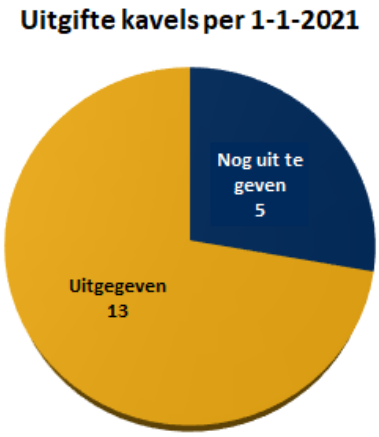
20. Luinbeekweg

Vortum-Mullem

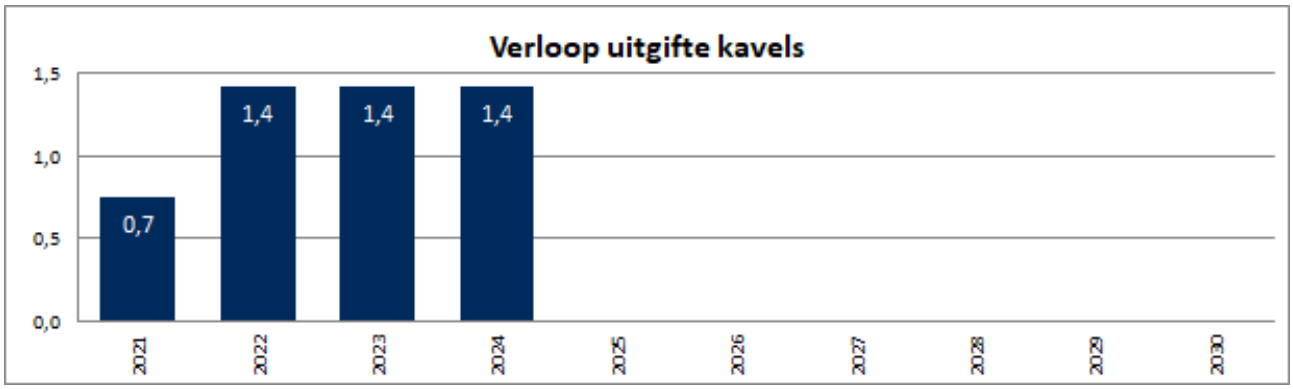
19. St. Cornelisstraat

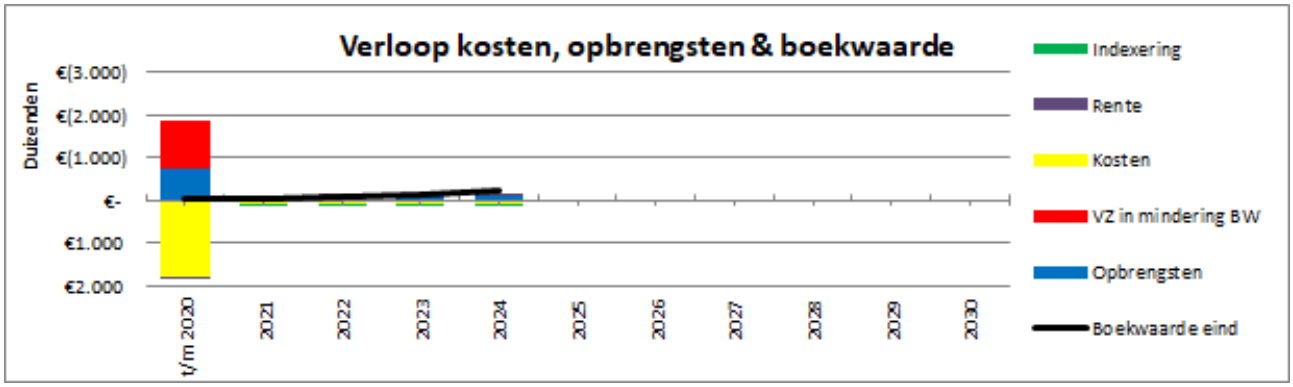






Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op de locatie is woningbouw beoogd. Voorzien wordt in de bouw van 23 (half) vrijstaande woningen
Gronden	In eigendom
Opstallen	Nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	Nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Klein deel is gereed
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Plan is gewijzigd naar 18 kavels.	





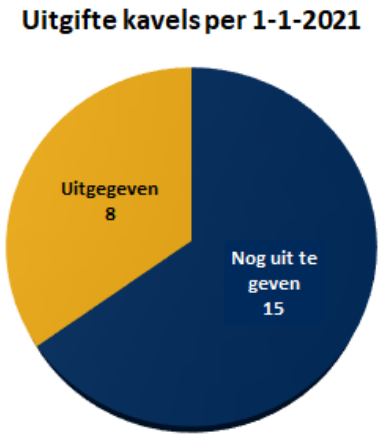
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 5.000	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 206.855	
- Overige uitgaven	€ 72.434	
- Indexering	€ 12.591	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 470.876	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (4.736)	
Looptijd plan	4	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ (54.135)	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 1.086.203	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (233.330)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (232.867)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Vortum-Mullem

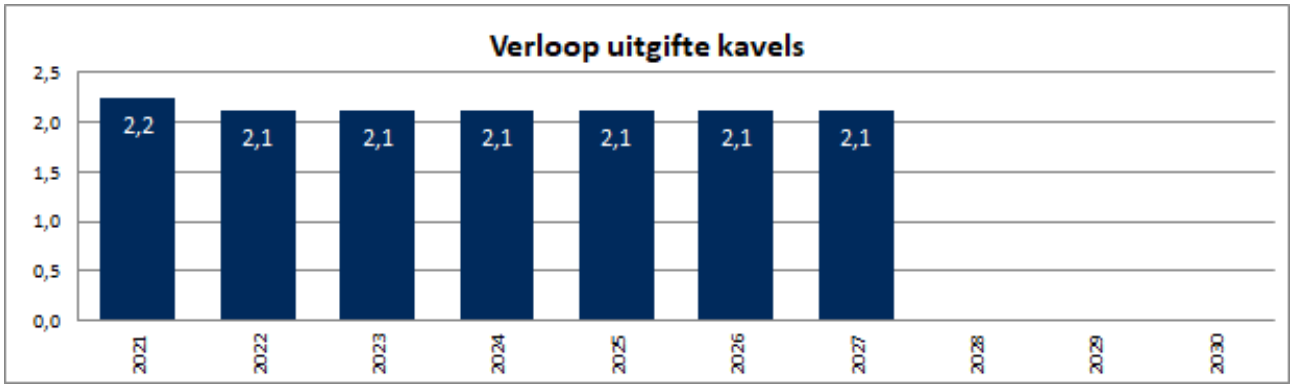
20. Luinbeekweg

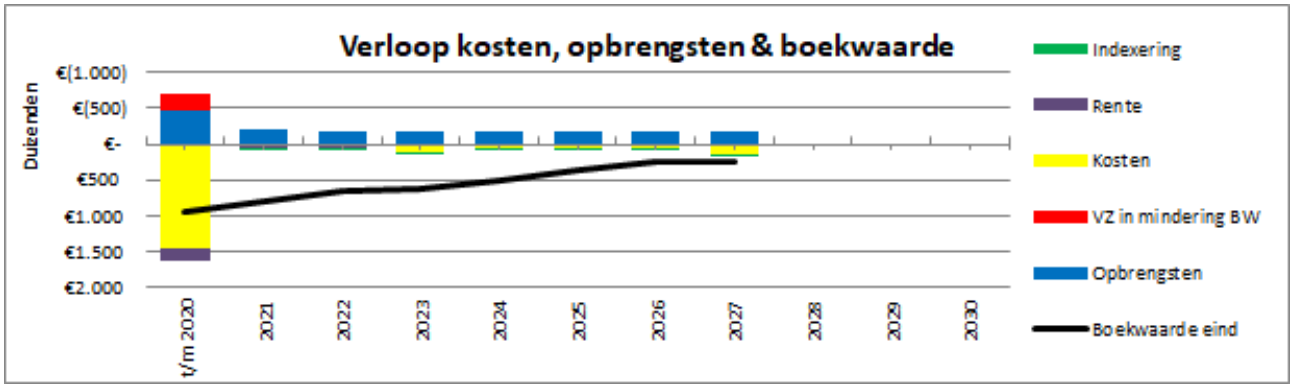






Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op de locatie is woningbouw beoogd. Voorzien wordt in de bouw van 20 (half) vrijstaande woningen.
Gronden	In eigendom
Opstallen	Nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	Nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 417.000	
- Overige uitgaven	€ 65.051	
- Indexering	€ 47.878	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.267.464	
- Overige opbrengsten	€ 3.254	
Rente	€ 52.277	
Looptijd plan	7	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 948.635	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 225.521	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 250.422	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 260.123	negatief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		


Holthees

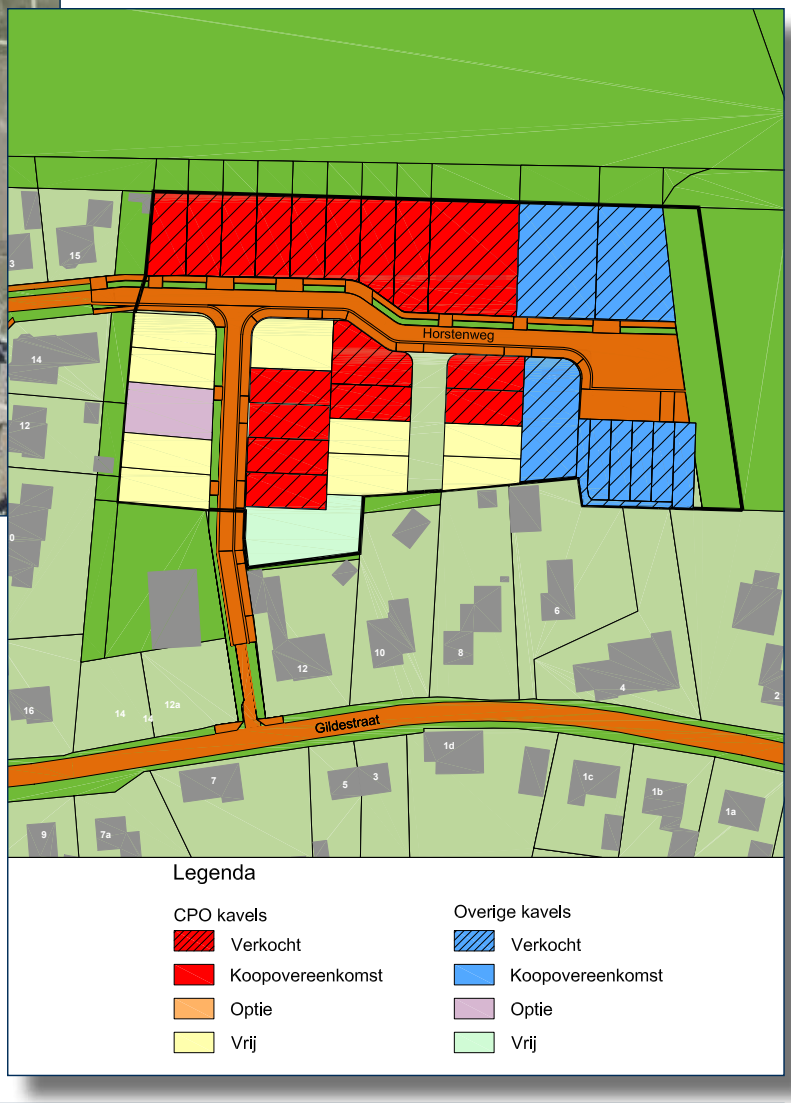


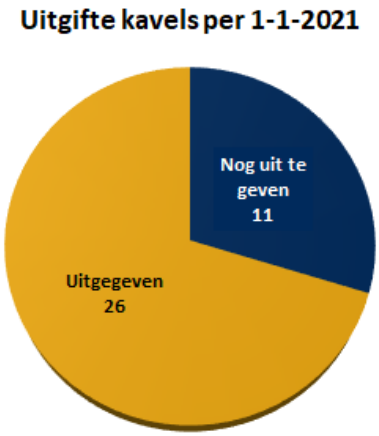
WONINGBOUW
21. Horstenweg

Holthees

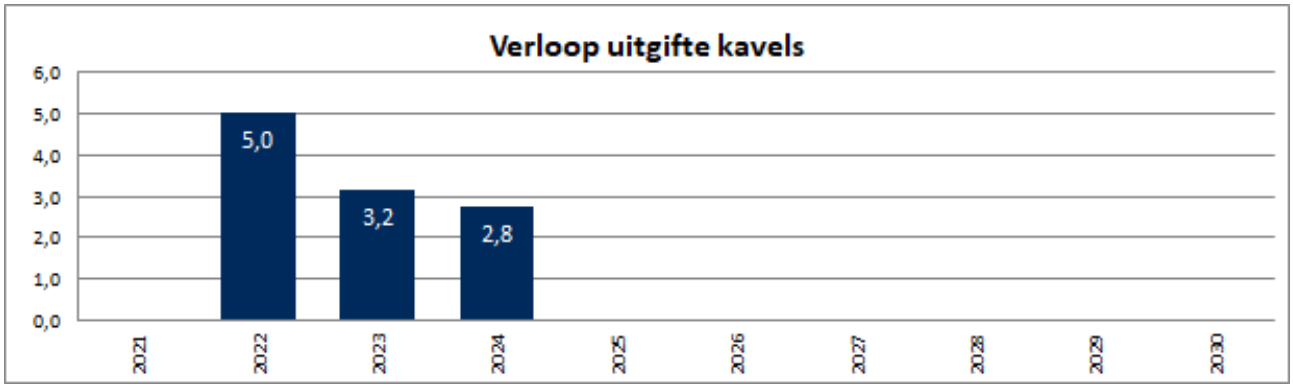
21. Horstenweg

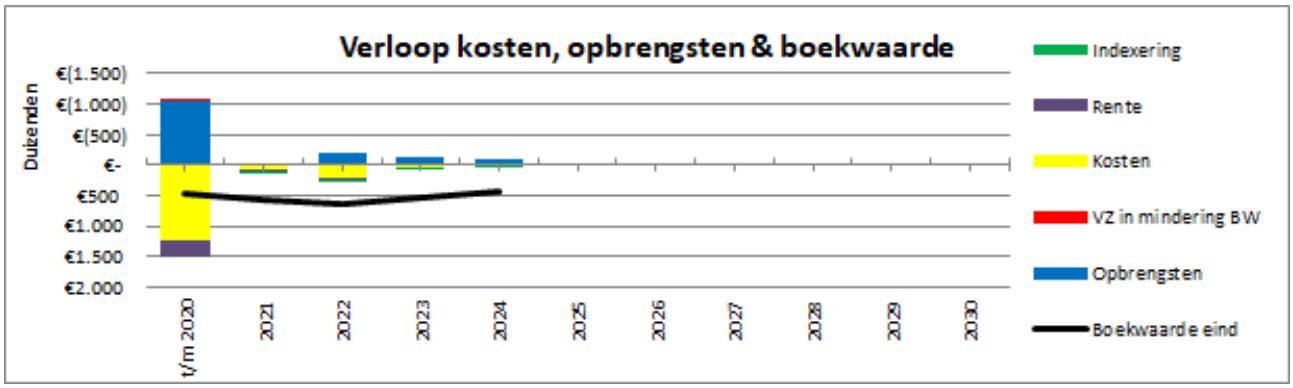




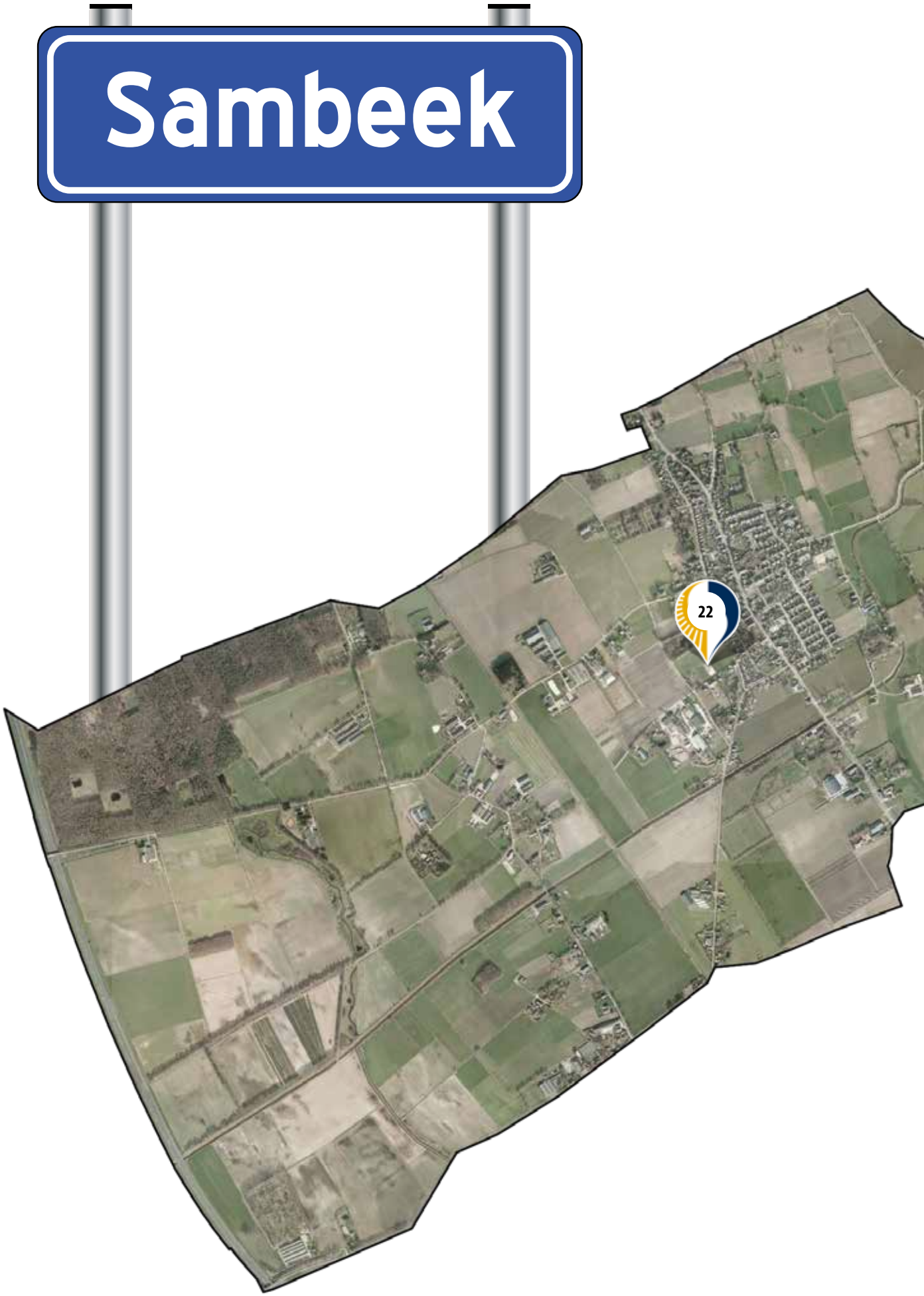


Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het plan omvat bouwmogelijkheden t.b.v. grondgebonden woningen voor alle segmenten. Binnen de CPO zijn woningen uitgewerkt welke gefaseerd tot bouw komen. Wonen Vierlingsbeek heeft de bouw van zes sociale huurwoningen in dit projectgebied in 2018 afgerond.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed, kleine aanpassing noodzakelijk, afhankelijk van verkopen
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: In 2019 is een wijzigingsprocedure gestart t.b.v. ontwikkeling van extra mogelijkheden voor starterswoningen. Procedure bij rechtbank/RvS afronding laat op zich wachten.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 284.500	
- Overige uitgaven	€ 74.179	
- Indexering	€ 13.777	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 460.615	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 27.642	
Looptijd plan	4	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 481.703	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 7.296	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 310.528	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 421.187	negatief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie zijn de de ramingen van het bouw- en woonrijp maken verhoogd met € 104.000. De nog te realiseren werkzaamheden bouw- en woonrijp maken zijn aangepast naar aanleiding van nieuwe kengetallen en indexeringen. Daarnaast zijn de ramingen naar aanleiding van de herkavelingen te laag ingeschat. De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en de geschatte nog te maken uren verhoogd met € 16.500. Vanwege langere looptijd, andere fasering van de opbrengsten en kosten vallen de rentelasten € 9.500 hoger uit. De opbrengsten vallen vanwege de kortingsregeling in combinatie met de fasering van opbrengsten € 28.000 hoger uit.		


Sambeek
22

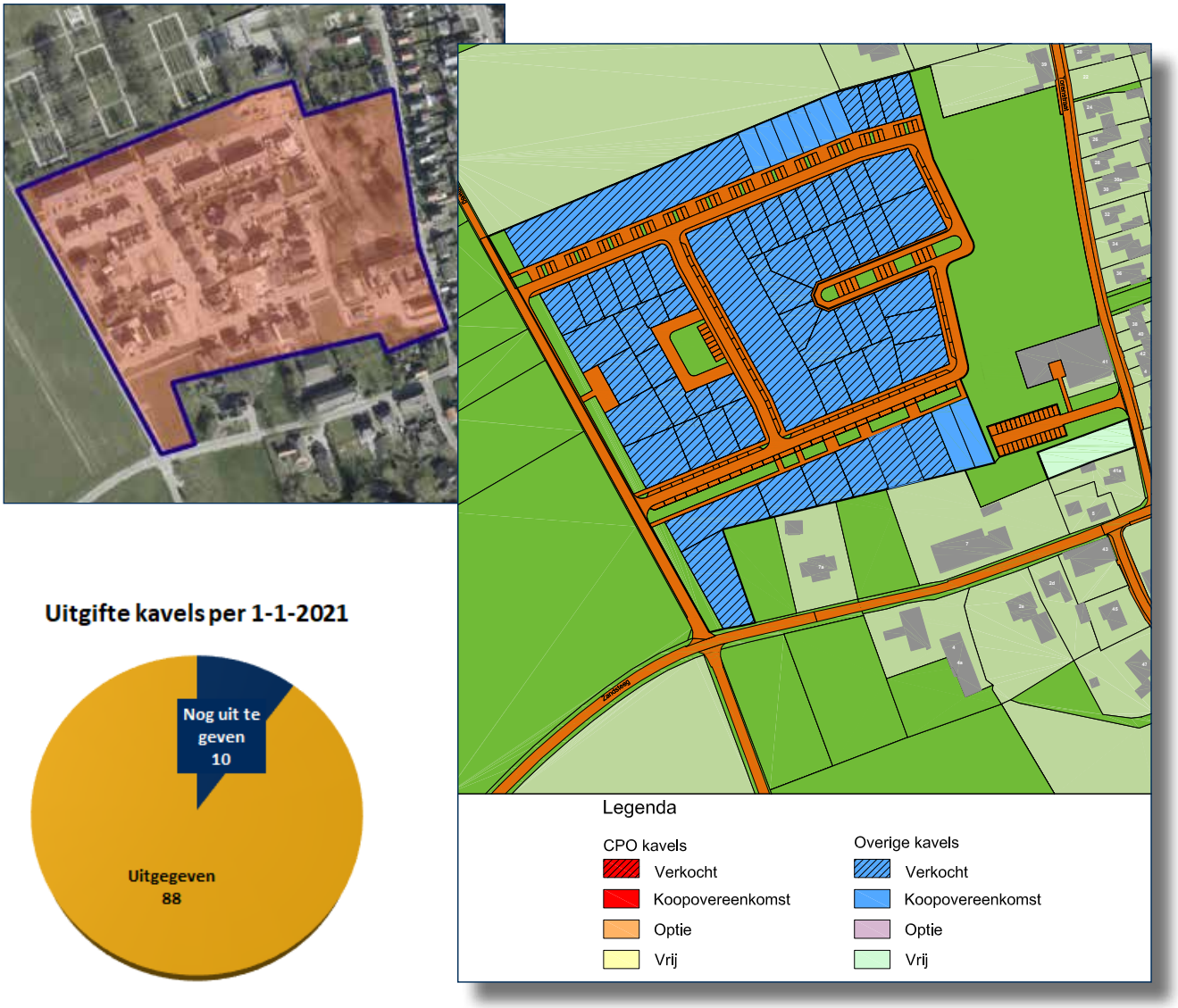


WONINGBOUW

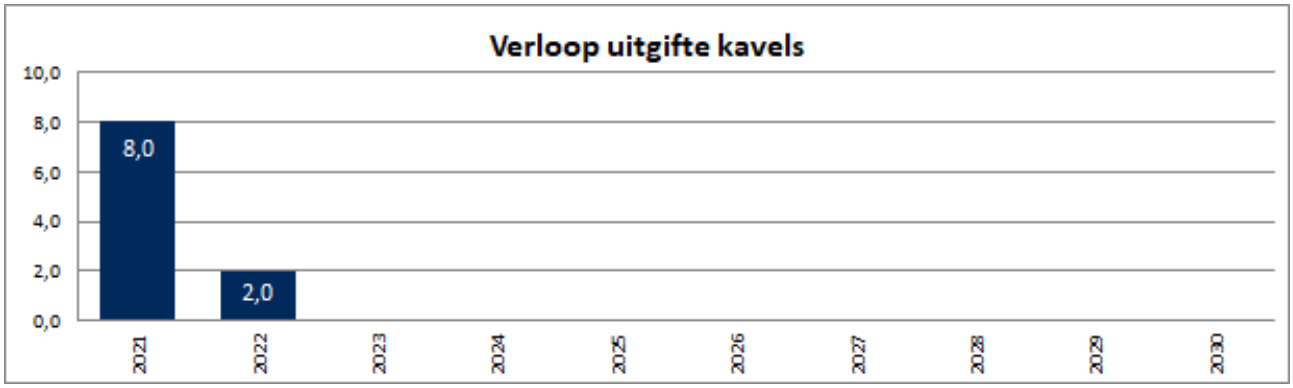
22. Catharinaklooster

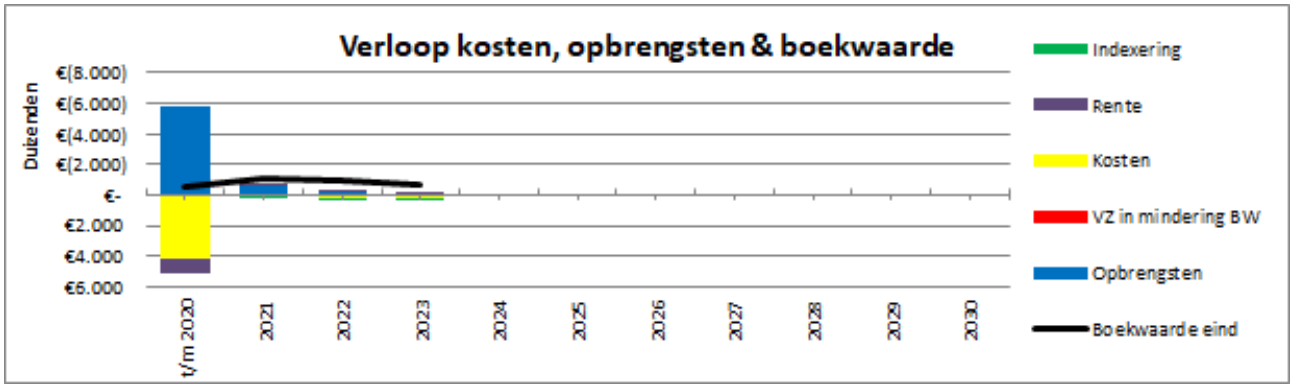
Sambeek

22. Catharinaklooster



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Plan voorziet in realisering van woonwijk nabij het voormalig Catharinaklooster. De locatie biedt plaats voor 80 tot 100 grondgebonden woningen, in de segmenten huur en koop.
Gronden	In eigendom
Opstallen	Voormalig klooster is verkocht, gericht op een renovatie.
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Gedeelte van het gebied is 2018 woonrijp gemaakt
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Projectmatig kunnen nog 10 woningen worden gebouwd en een enkel kavel voor een particuliere woning. Bouwplannen voor de projectmatige uitgifte zijn concreet uitgewerkt en komen in 2020 in de verkoop. Bouw laatste projectmatige woningen (6) na verkoop (2021).	

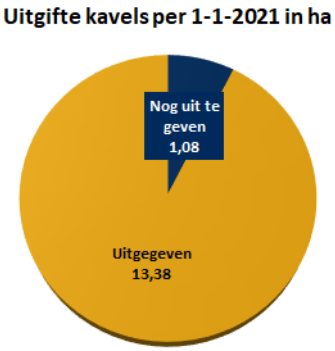




Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 474.675	
- Overige uitgaven	€ 80.774	
- Indexering	€ 25.408	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 714.612	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (32.133)	
Looptijd plan	3	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ (545.349)	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (733.278)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (711.237)	positief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie zijn de de ramingen van het bouw- en woonrijp maken zijn op basis van de nog te realiseren werkzaamheden bouw- en woonrijp maken verlaagd met € 11.000. De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en de geschatte nog te maken uren verhoogd met € 49.000. Vanwege andere fasering van de opbrengsten en kosten vallen de rentelasten € 11.000 hoger uit. Vanwege de fasering / al gerealiseerde kosten valt de inschatting van indexering € 19.000 lager uit.		

Boxmeer

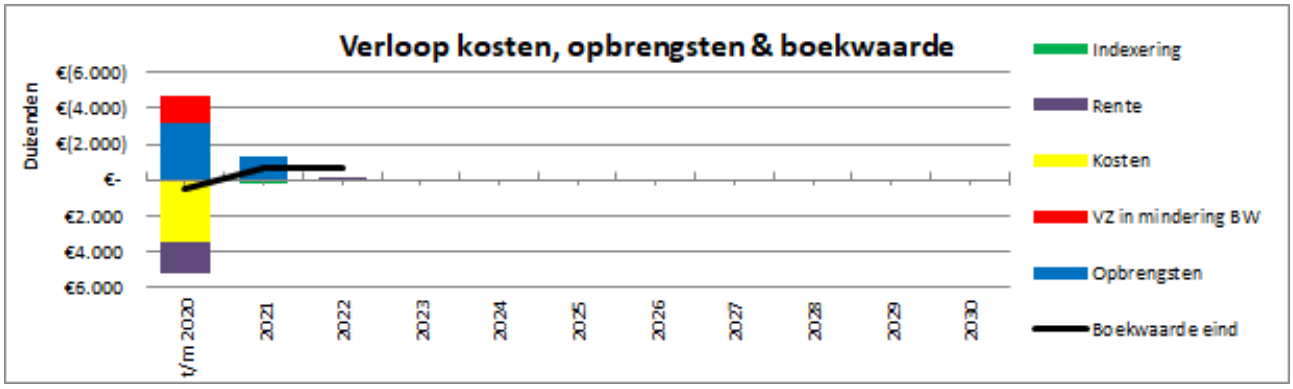
23. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha





Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het resterende nog uit te geven gebied maakt onderdeel uit van een bestemmingsplan wat in 2009 is vastgesteld. Het resterende gebied bestaat uit een opstal en gronden.
Gronden	In eigendom
Opstallen	Zijn in 2020 gesloopt
Onderzoeken	Ontheffing Flora en Faunawet is verleend.
Bodemsanering	Bodemsanering is in 2020 uitgevoerd
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Nvt
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Kavel kan verkocht worden.	





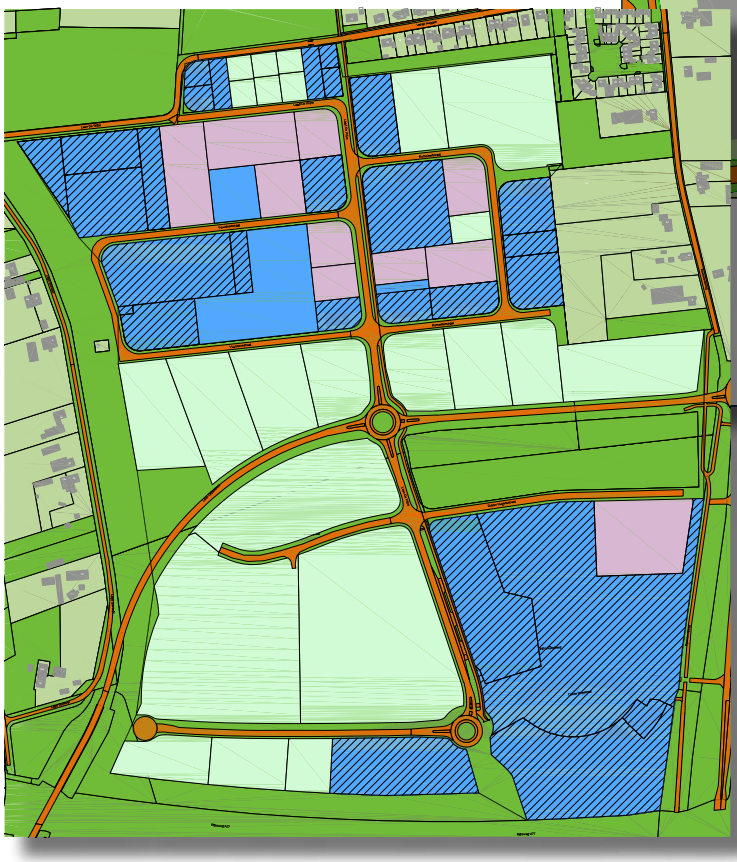
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 50.000	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 25.000	
- Overige uitgaven	€ 33.092	
- Indexering	€ 1.957	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.264.536	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (1.609)	
Looptijd plan	2	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 530.884	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 1.522.912	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (661.357)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (625.212)	positief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie vallen de kosten voor de sloop en bodemsanering € 45.000 hoger uit. De redenen hiervoor zijn extra asbest in de panden/kelder woning/prijscorrectie door langere looptijd, bronnering ivm hoge grondwaterstand, wat klein asbest op maaiveld. Daarnaast was de bodem extra vervuild door een de zeer hoge concentratie asbest in de drupzone van de asbestdaken. Daarbij was ook nog sprake van een PAK verontreiniging. De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en de geschatte nog te maken uren verlaagd met € 7.000.		

Beugen

24. Sterckwijck



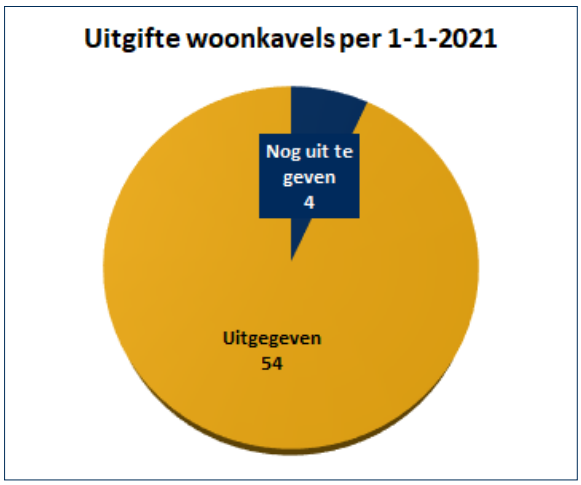


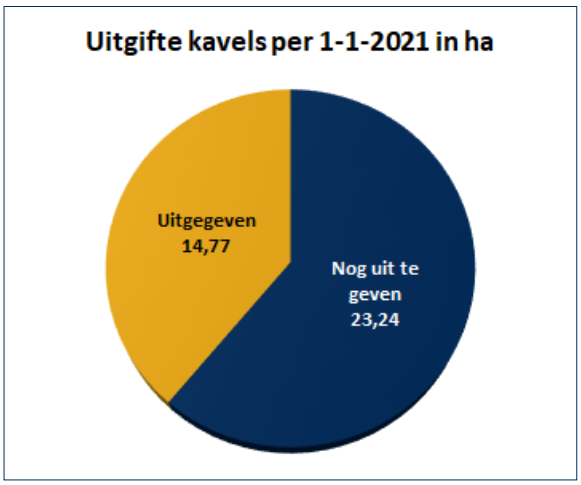




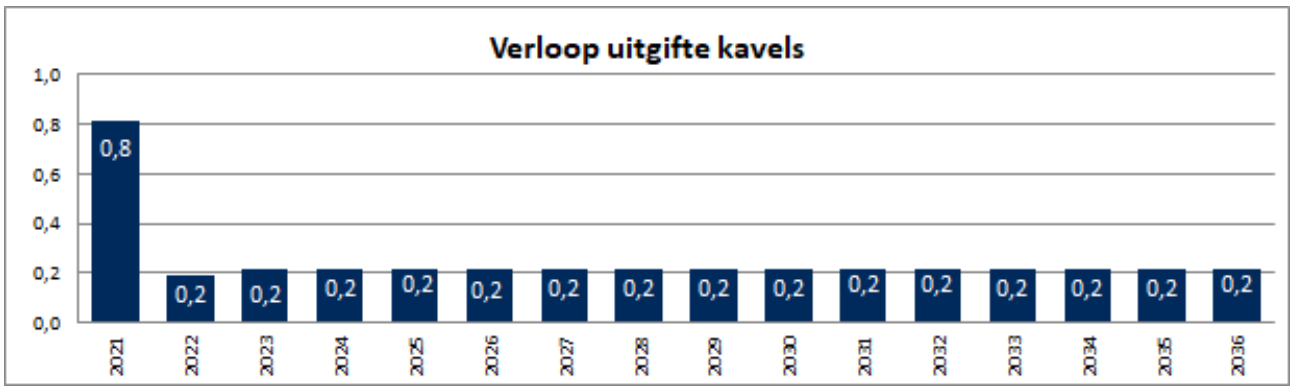
Legenda

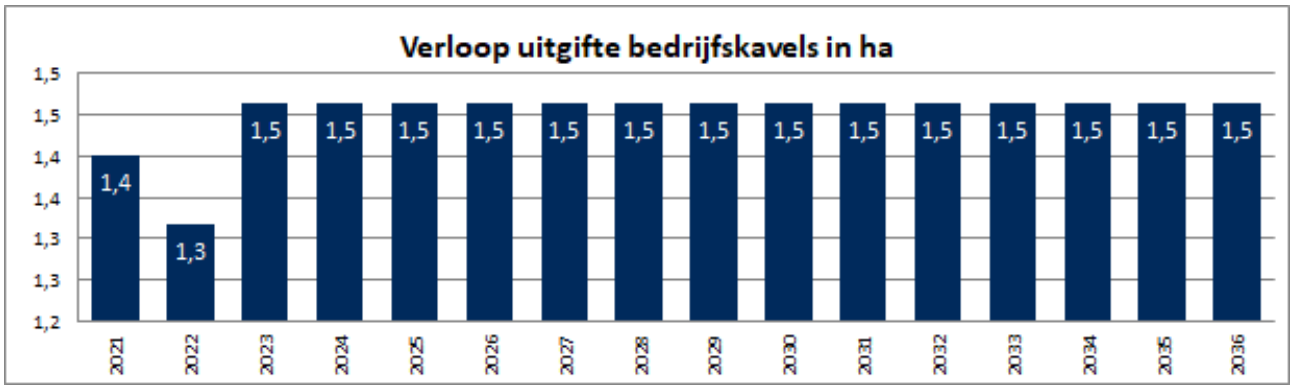
CPO kavels	Overige kavels
Verkocht	Verkocht
Koopovereenkomst	Koopovereenkomst
Optie	Optie
Vrij	Vrij

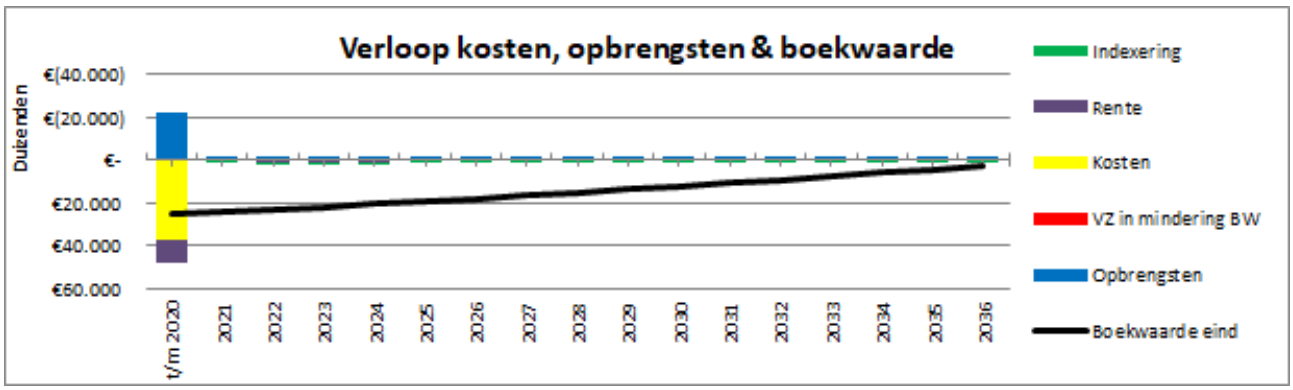




Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het gebied ten noorden van de gebiedsontsluitingsweg wordt ontwikkeld als bedrijvenpark Sterckwijck. Het gehele gebied ten zuiden van de gebiedsontsluitingsweg op Sterckwijck wordt ontwikkeld als de Health Campus Boxmeer
Gronden	In eigendom
Opstallen	Nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	Nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Deels gereed
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: verkoop woonkavels verloopt voortvarend. Verkoop industriegrond is in 2019 aangetrokken maar daadwerkelijke verkoop vindt veelal pas plaats nadat de vergunningprocedures zijn afgerond. In 2020 is 2.64 ha verkocht. In 2021 verwachten we 1,54 ha te verkopen. Er lopen op dit moment gesprekken met diverse kandidaten.	


Verloop uitgifte kavels
1,0
0,8
0,6
0,4
0,2
0,0
0,8
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
0,2
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036


Verloop uitgifte bedrijfskavels in ha
1,5
1,5
1,4
1,4
1,3
1,3
1,2
1,4
1,3
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036

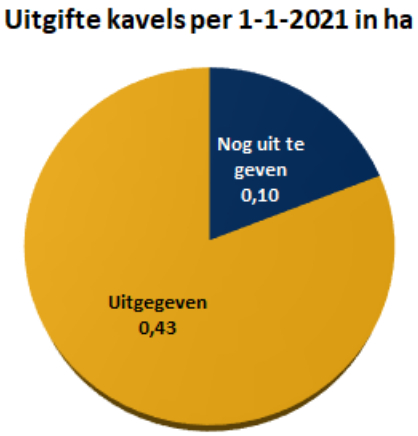

Verloop kosten, opbrengsten & boekwaarde
Duizenden
€(40.000)
€(20.000)
€-
€20.000
€40.000
€60.000
t/m 2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
Indexering
Rente
Kosten
VZ in mindering BW
Opbrengsten
Boekwaarde eind

Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 5.000	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 2.700.239	
- Overige uitgaven	€ 1.226.141	
- Indexering	€ 611.243	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 30.214.447	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 3.065.110	
Looptijd plan	16	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ 25.186.979	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 2.632.738	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 2.580.265	negatief
Toelichting		

Ten opzichte van de vorige calculatie is de looptijd 1 jaar korter. De kosten voor onderzoeken zijn verhoogd met € 19.000. Periodiek dienen de bodemonderzoeken te worden geactualiseerd, de kosten zijn afhankelijk van het uitgiftetempo.
De kosten voor het bouw-en woonrijp vallen op basis van de laatste ramingen € 29.000 hoger uit. De voornaamste reden is dat de ramingen conform CBS zijn geïndexeerd naar prijspeil 2021. De stijging is in vorige calculatie in het totaalbedrag voor indexering meegenomen. Voornamelijk vanwege de kortingsregeling vallen de opbrengsten € 27.000 lager uit.
Vanwege andere fasering van de kosten en opbrengsten, in combinatie met aangepaste ramingen en verlaging van het rentepercentage vallen de rentelasten € 327.000 lager uit.
De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en nog te maken uren verhoogd met € 141.000. In de vorige raming was vanwege de langere looptijd een bedrag van € 450.000 extra (50k per jaar) opgenomen wat niet nader was onderbouwd. Bij de controle bij de jaarrekening 2019 heeft de accountant verzocht om bij de jaarrekening 2020 dit nader te onderbouwen. Naar aanleiding hiervan zijn de plankosten kritisch bekeken en nader onderbouwd.
De inschatting van indexering valt € 109.000 hoger uit.

Rijkevoort

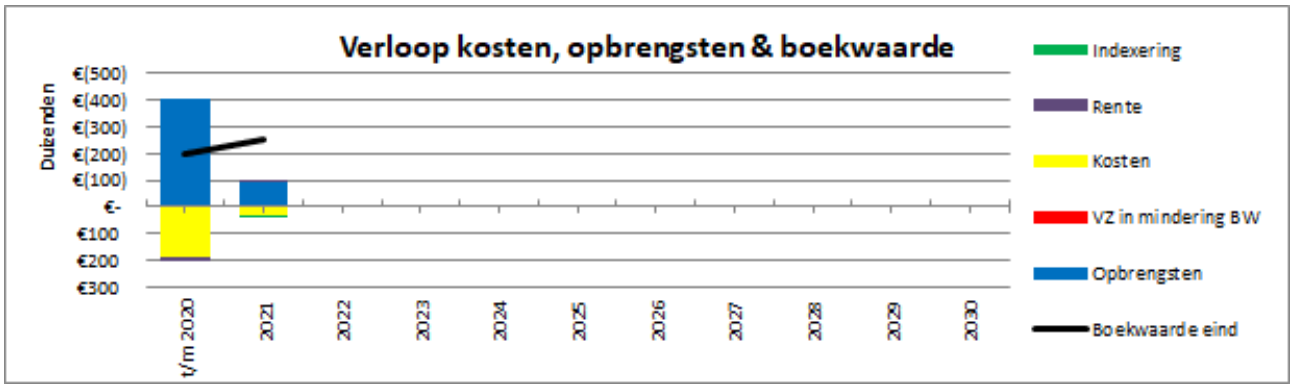
25. Hoogeind afronding





Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Ingezet is op een beperkte aanpassing van de grens van dit bedrijventerrein. Verschuiving in oostelijke richting met ongeveer 17,5 meter. Dat biedt wellicht ruimte voor met name de aangrenzende bedrijven voor enige expansie.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	n.v.t.
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Aanzienlijk gedeelte van de strook is verkocht aan de aangrenzende bedrijven. Voor het resterende deel is een koopovereenkomst getekend.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 25.072	
- Overige uitgaven	€ 10.403	
- Indexering	€ 609	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 92.500	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (2.510)	
Looptijd plan	1	jaar
Boekwaarde 1-1-2021	€ (197.669)	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (258.168)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (256.595)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Bijlage I: Woningbouwprogramma

In september 2018 is door de gemeenteraad de Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018, inclusief gemeentelijke bijlage vastgesteld. De vijf gemeenten hebben met de vaststelling van de gezamenlijke strategie afgesproken intensiever te gaan samenwerken op het gebied van volkshuisvesting. Onderdeel van deze afspraak is met ingang van 2019 jaarlijks bestuurlijk overleg te plegen in het voor- en najaar. Inzet van het voor- en najaarsoverleg is met name om te bepalen of de realisering van plannen/woningen binnen de beoogde kaders in tijd en kwaliteit verloopt. Daarnaast is door de gemeenteraad gevraagd twee keer per jaar over de voortgang van de woningbouw te worden geïnformeerd. Streven is om dit te doen bij de Grondnota en de 2e bijstelling in december.

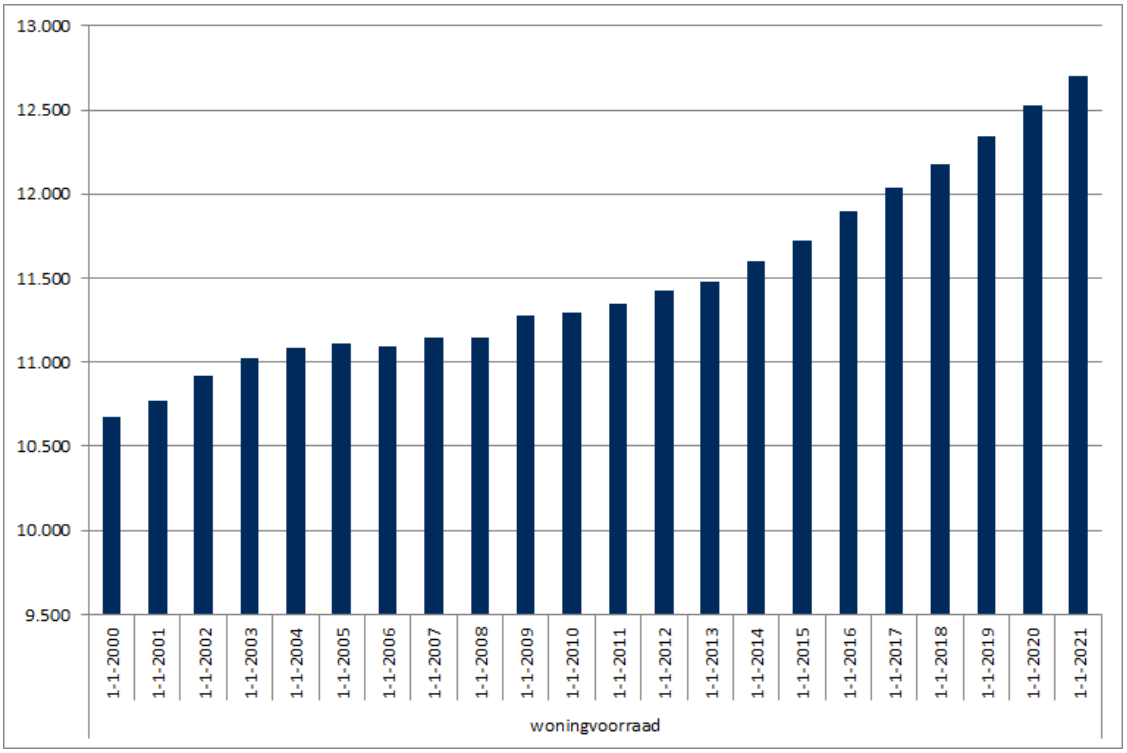
Realisatie 2020

De voorraad woningen bedroeg op 1-1-2021 12.669 woningen. De gemeente Boxmeer heeft de afgelopen 10 jaar ruim 1.350 woningen toegevoegd aan de voorraad. In de afgelopen jaren heeft Boxmeer goed gepresteerd. Volgens de provinciale prognose uit 2017 zouden we op 1-1-2021 een voorraad moeten hebben van 12.450 woningen, maar we zitten daar dus +/- 220 woningen boven.

Tabel: realisatie 2020

VOORRAAD	HUURSECTOR					KOOPSECTOR							TOTAAL
	Woningen		Appartement		totaal	Woningen			Appartement			totaal	
	goedkoop	duur	goedkoop	duur	**HUUR**	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	**KOOP**	
2019	11	0	41	0	52	65	51	15	10	0	0	141	193
2020	25	0	31	16	72	60	37	1	0	0	0	98	170

Diagram: ontwikkeling woningvoorraad 1-1-2000 / 1-1-2021



Ontwikkelingen beleid

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk
In de periode september-oktober 2018 hebben alle betrokken gemeenteraden de regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk vastgesteld. De strategie geldt de komende jaren als uitgangspunt voor de volkshuisvestelijke samenwerking tussen de vijf gemeenten in het Land van Cuijk.
Om als (sub)regio beter met elkaar de gezamenlijke woningmarkt in het Land van Cuijk te kunnen bedienen en om onderlinge concurrentie te voorkomen, is het essentieel om samen te werken. Alleen door samen te werken, beleid en plannen op elkaar af te stemmen, kan voorkomen worden dat mensen vertrekken omdat ze hun woonbehoefte niet kunnen vervullen. Samen staan we sterker en samen kunnen we de koek groter maken in plaats van kleiner. Het is dan ook om die reden dat met de vaststelling van de regionale woningmarktstrategie bestuurlijk de wil is uitgesproken om de komende jaren te groeien in regionale sturing.

Voorjaars- en najaarsoverleg
Belangrijk wordt het voorjaars- en najaarsoverleg waartoe eerder besloten is. In grote lijnen ziet het overleg er als volgt uit. In het voorjaarsoverleg ligt de nadruk op voorgang en een toets van de gemeentelijke voornemens aan de gezamenlijke koers. Het najaarsoverleg richt zich meer op de vraag of bijsturing nodig of gewenst is. Een nadere uitwerking van het overleg vindt nog plaats en zal ook werkende weg geëvalueerd worden.
Het overleg zal (op termijn) wellicht ook gelegenheid bieden om gezamenlijk, op het niveau van het Land van Cuijk, prestatieafspraken te maken. Nu gebeurt dat nog per gemeente. In formele zin blijven de afspraken per gemeente bestaan, inhoud en afstemming kan gezamenlijk heel goed plaatsvinden omdat het beleidskader van de gemeenten grotendeels gelijk zijn.
Inhoudelijk wordt het overleg bepaald door de inzet die iedere gemeente pleegt als bijdrage aan de regionale woningmarktstrategie als geheel en aan het eigen lokale woonbeleid. Dit wordt vastgelegd in het Gemeentelijk programma en vormt daarmee het spoorboekje voor de individuele gemeente waarin, rekening houdend met de gezamenlijke woningmarktstrategie, de kortlopende (beleids)doelstellingen zo concreet als mogelijk vastgelegd worden.

Regionaal Woonwensenonderzoek
Het uitgangspunt is dat in elke kern kan worden gebouwd. Eén van de instrumenten om daar een goed beeld van te krijgen is het woonwensenonderzoek. De gemeente Boxmeer heeft in 2019 deelgenomen aan een onderzoek om de woonwensen van haar inwoners te inventariseren. Ze sloot daarmee aan bij andere gemeenten in de regio Noordoost-Brabant die dit 1 keer in de 4 jaar doen. De resultaten zijn in 2020 beschikbaar gekomen. Hieronder enkele kernbevindingen.

Ongeveer 800 starters op zoek naar een woning
Boxmeer telt op 1 januari 2018 2.400 thuiswonende jongeren van 18 tot en met 30 jaar. Uit het onderzoek blijkt dat 44% (1.050) van hen de komende jaren zeker wil verhuizen. Ongeveer 44% wil gaan samenwonen. Daarom gaan we er van uit dat er ongeveer 800 potentiële starters zijn.

1.200 doorstromers verhuisgeneigd, waarvan 300 van 65 jaar of ouder
In het onderzoek komt naar voren dat ongeveer 4.300 doorstromers in de komende jaren (misschien) willen verhuizen. De groep ‘twijfelaars’ is relatief groot: 70% van de potentiële doorstromers wil misschien verhuizen. De praktijk leert dat een groot deel van hen niet op korte termijn verhuist. Daarom gebruiken we in deze analyse de groep die aangeeft

zeker te willen verhuizen. Dat betekent dat er de komende jaren ongeveer 900 doorstromers jonger dan 65 jaar zullen zijn en nog eens 300 doorstromers boven de 65 jaar.

Theoretisch tekort van 800 woningen

- De totale vraag van starters en doorstromers wordt geschat op 2.000 woningen. Het aanbod van doorstromers bedraagt ongeveer 1.200 woningen. Hiermee komt het saldo van vraag en aanbod naar schatting op zo'n 800 woningen.
- Dit betekent niet dat per definitie ook 800 woningen moeten worden bijgebouwd. Er ontstaat namelijk ook aanbod bij vertrek uit de gemeente en bij woningverlating, bijvoorbeeld als inwoners bij anderen gaan inwonen of komen te overlijden. Op dit aanbod gaat het onderzoek niet in.

Aandachtspunten op basis van match vraag en aanbod gemeente Boxmeer

- Tekort aan huur- en koopappartementen. Starters en doorstromers vanaf 65 jaar wensen relatief vaak een huurappartement. Deze vraag is beduidend groter dan het vrijkomende aanbod door verhuizingen en nieuwbouw. Bij koopappartementen is het aandeel doorstromers tot 65 jaar relatief wat groter.
- Tekort aan kleine woningen (tot 3 kamers): op basis van het woonwensenonderzoek is het tekort aan kleine woningen het grootst. Dit geldt zowel voor huur- als koopwoningen; en zowel voor de gestapelde als grondgebonden bouw. Mogelijk komt dit doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst verder dalen. Daarmee zal de vraag naar wat kleinere woningen waarschijnlijk toenemen.
- Theoretisch overschot aan grote koopwoningen. De vraag naar grote koopwoningen is vooral afkomstig van gezinnen. Op basis van het woonwensenonderzoek is het aanbod groter dan de vraag. Dat komt omdat doorstromers vanaf 65 jaar een grote koopwoning achterlaten en naar een kleine(re) woning willen verhuizen.
- Tekort aan betaalbare én dure huurwoningen. De doelgroep die zich richt op betaalbare huur is relatief groot: het zijn zowel starters als doorstromers van alle leeftijden. Daarmee is de vraag groter dan het vrijkomende aanbod door verhuizingen en nieuwbouw. De vraag naar dure huur komt bijna voor de helft van starters. Mogelijk dat zij op basis van hun inkomen net te veel verdienen voor de sociale huur, maar (nog) niet willen of kunnen kopen.
- Tekort aan koopwoningen vanaf €275.000; deze vraag komt voor het grootste deel van doorstromers tot 65 jaar. Als je inzoomt op het saldo vraag en aanbod, zie je dat doorstromers vanaf 65 jaar relatief vaak een duurdere koopwoning achterlaten en verhuizen naar een andere segment (meestal huur). Met een toenemend aantal ouderen, zal het vrijkomende aanbod aan duurdere koopwoningen mogelijk nog wat gaan toenemen.

Conclusie:

Er is op de korte termijn een behoorlijke opgave om te voldoen aan de vraag.

Onderzoek naar mogelijke transitielocaties

De provincie zet in op zorgvuldig ruimtegebruik. Zij wil ruim baan geven aan omvorming van bestaande (binnen) stedelijke gebieden en zij stimuleert binnenstedelijke transformatie. Dit omdat zij leegstand van winkels en kantoren als een groot probleem ziet. Dit geldt ook voor scholen en fabrieksgebouwen die leeg (komen) te staan. De provincie noemt woningbouw als het enige type vastgoed waar de komende tien jaar nog veel vraag naar is.

Voor inbreidingsplannen is geen fiat van de provincie meer nodig. In de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven dat er sprake is van twee activiteiten op dit vlak: 1ste: het in beeld brengen van transformatiepotenties en de 2e: het verkennen van complexe transformatieopgaven op minder courante locaties. De inventarisatie van alle transformatiepotenties (1ste activiteit) wordt regionaal opgepakt. Gericht op de 2de activiteit is vanuit de gemeente Boxmeer een voorstel bij de provincie ingediend.

Locatiestudie inbreidings- en uitbreidingslocaties
De gemeente Boxmeer heeft de afgelopen jaren extra woningen toegevoegd boven de prognose en probeert op alle fronten aan de vraag te voldoen. Op een aantal locaties in Boxmeer is er sprake van concrete planvorming. Zorgpunt zijn wel de locaties voor de toekomst. Dit jaar gaat de gemeente met adviesbureau Companen de potentiele locaties in beeld brengen (in eerste instantie Beugen, Boxmeer en Sambeek) en betrekt daarbij vanzelfsprekend de resultaten uit het woonwensenonderzoek. Dit betreft inbreidingslocaties, maar ook uitleglocaties. Belangrijk om te constateren is dat we op korte termijn vooruit kunnen.

Voortgang prestatieafspraken met corporaties
Eind 2020 zijn de prestatieafspraken voor 2021-20202 vastgesteld. Het document bevat afspraken over de ontwikkeling van de sociale huursector voor 2021 en een doorkijk voor de jaren daarna. Op basis van de afspraken van de vorige jaren is er met Mooiland al intensief contact over meerdere locaties die voor (her)ontwikkeling in aanmerking komen. Verder kan Mooiland steeds beter in beeld brengen hoe de ontwikkeling van de vraagdruk is. In januari 2021 zal Mooiland middels een werkbijeenkomst een toelichting geven op de vraagdruk.

Promotie, prijs en kortingsbeleid
De beschikbare voorraad bouwkavels is goed vindbaar op de gemeentelijke website en facebook. Promotioneel wordt door middel van gerichte advertenties aangesloten bij evenementen in de gemeente.
Naast inzet t.a.v. de verkoop van woningbouwkavels voor particulieren wordt nadrukkelijk ingezet op het realiseren van projectmatige woningbouw. Met name wordt ruimte geboden aan ontwikkelende bouwbedrijven om in (kleine) series bouwclusters in de gemeentelijke grondexploitaties in te vullen. Partijen verzorgen zelf gerichte promotie t.a.v. de woningen.

Zoals al bij de Grondnota 2019 is vermeld, blijkt dat het niveau van de grondprijzen minimaal op het niveau van 2008 ligt. In de raadsvergadering van 12 december 2019 is besloten de kortingsregeling voor woningbouw te verlengen tot en met 31 december 2021. De kortingsregeling bestaat uit de 25% kortingsregeling voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en de 10%-kortingsregeling voor particuliere bouwers. Door niet te indexeren is er sprake van een extra korting.
Verder is sprake van een gedifferentieerde grondprijs.

Bij de Grondnota 2019 is besloten om de vaste korting bij de bouw van sociale huurwoningen te laten vervallen en in het vervolg de grondwaarde per project te bepalen (maatwerk).

In het kader van de herindeling vindt er een harmonisatie plaats van het grondbeleid. Het grondprijsbeleid maakt hier onderdeel van uit. Het voorstel is bij Grondnota 2021 is om de grondprijzen wederom niet aan te passen.

Trends en ontwikkelingen
De druk op woningbouw blijft evident hoog. De prijzen van de woningen stijgen echter niet alleen door schaarste. Duidelijk is ook de extreme stijging van de bouwkosten hieraan debet. Het is niet uit te sluiten dat hierdoor vraaguitval ontstaat omdat de woningen onbetaalbaar worden c.q. niet meer gefinancierd kunnen worden.
Landelijk wordt veel druk gezet op de productie. Terecht. Voor de korte termijn is echter ook niet uitgesloten dat in toenemende mate projecten moeten worden doorgeschoven vanwege drukte en/of ontbreken van personeel. Met name bij particuliere bouw van vrijstaande woningen zijn de eerste signalen zichtbaar dat mensen besluiten van koop af te zien als gevolg van de hoge bouwkosten.

Duurzaamheidslening voor particulieren
De gemeente Boxmeer heeft vanaf 1 maart 2019 een gemeentelijke duurzaamheidslening beschikbaar voor haar inwoners. Met deze gemeentelijke duurzaamheidslening kunnen inwoners tegen gunstige voorwaarden geld te lenen om de woonlasten te verlagen en het wooncomfort te verhogen. Met deze duurzaamheidslening kunnen energiebesparende maatregelen worden getroffen. Het gaat dan om maatregelen als spouwmuurisolatie, dakisolatie, raamisolatie en vloerisolatie. Maar ook LED verlichting, zonnepanelen en installaties voor het duurzaam verwarmen van de woning kunnen met een duurzaamheidslening gefinancierd worden. Ook kan de duurzaamheidslening worden gebruikt voor de aanleg van groene daken en/of groene gevels of voor het verwijderen van asbest (indien gecombineerd met zonnepanelen of een groen dak). In de raadsvergadering van 30 april 2020 is besloten om het beschikbare bedrag voor duurzaamheidsleningen voor particulieren te verhogen met € 400.000 tot een bedrag van € 950.000. Er ligt een voorstel om het beschikbare bedrag te verhogen met € 700.000 tot een bedrag van € 1.650.000.

Prognose en plancapaciteit

Op basis van provinciale prognose zijn er de komende 10 jaar circa 1.115 woningen nodig. De planvoorraad is robuust, maar er dient ook gekeken te worden in hoeverre de planvoorraad daadwerkelijk leidt tot het bouwen van woningen. Ook moet gekeken worden in hoeverre alle plannen in de voorraad nog kwalitatief op orde zijn. Belangrijk is om, conform vastgesteld beleid, ongebruikte planologische titels en vergunningen te wijzigen of in te trekken, zodat er meer ruimte ontstaat voor kansrijke initiatieven.

Woningbouwprogramma Boxmeer 2020-2030

BEHOEFTE								PLANVOORRAAD								BEHOEFTE VS VOORAAD					
kernen	Woningvoorraad 1-1-2021	Procentuele verdeling woningvoorraad 1-1-2021	Prognose provincie Noord-Brabant (2020) - 2021 - 2031	Onderscheidende ontwikkelingen	Prognose provincie met onderscheidende ontwikkelingen	Gecorrigeerde prognose provincie + 30%	Prognose socrates ABF-research 2020 *	hard gemeentegrond, in aanbouw (donkergroen)	hard particulieren-ontwikkelaars, in aanbouw (donkergroen)	hard gemeentegrond, niet in aanbouw (lichtgroen)	hard particulieren-ontwikkelaars, niet in aanbouw (lichtgroen)	zacht gemeentegrond (oranje)	zacht partculieren-ontwikkelaars (oranje)	zacht, nieuwe initiatieven (rood)	Totaal	Verschil prognose provincie met onderscheidende ontwikkelingen / harde plannen	Verschil prognose provincie met onderscheidende ontwikkelingen / harde plannen en zachte plannen (zonder rood)	Verschil prognose provincie met onderscheidende ontwikkelingen incl. 30%/ harde plannen	Verschil prognose provincie met onderscheidende ontwikkelingen incl. 30% / harde plannen en zachte plannen (zonder rood)	Verschil prognose ABF met onderscheidende ontwikkelingen / harde plannen	Verschil prognose ABF met onderscheidende ontwikkelingen / harde plannen en zachte plannen (zonder rood)
Boxmeer	5986	47,1%	520	25	545	710	487	9	6	34	102	154	829	216	1350	-394	589	-559	424	-336	647
Overloon	1545	12,2%	135	30	165	215	149	3	10	8	18	0	26	125	190	-126	-100	-176	-150	-110	-84
Vierlingsbeek	1074	8,5%	95	15	110	145	98	2	0	9	18	15	63	11	118	-81	-3	-116	-38	-69	9
Oeffelt	954	7,5%	85	-15	70	90	59	0	11	2	15	14	92	8	142	-42	64	-62	44	-31	75
Beugen	716	5,6%	65	0	65	85	55	5	7	6	13	0	27	10	68	-34	-7	-54	-27	-24	3
Rijkevoort	679	5,3%	60	-10	50	65	42	2	8	2	22	2	36	0	72	-16	22	-31	7	-8	30
Sambeek	725	5,7%	65	-20	45	60	36	4	4	11	15	0	26	240	300	-11	15	-26	0	-2	24
Vortum-Mullem	250	2,0%	20	0	20	25	19	11	1	19	7	0	11	0	49	18	29	13	24	19	30
Maashees	386	3,0%	35	-5	30	40	25	1	4	17	1	0	18	0	41	-7	11	-17	1	-2	16
Holthees	218	1,7%	20	-15	5	5	2	2	1	11	1	0	13	0	28	10	23	10	23	13	26
Groeningen	166	1,3%	15	-5	10	15	8	4	0	5	5	0	17	0	31	4	21	-1	16	6	23
Totaal	**12699**	**100%**	**1115**	**0**	**1115**	**1455**	**980**	**43**	**52**	**124**	**217**	**185**	**1158**	**610**	**2389**	**-679**	**664**	**-1019**	**324**	**-544**	**799**

* ABF-research (Primos 2020) hanteert een groei van de woningvoorraad van 980 woningen 2020 tot 2030.

Bijlage II: Grondprijzen omliggende gemeenten

Gemeente	Woningbouw	Bedrijventerrein	Sociale koop/huur
Boxmeer	€ 265 (Boxmeer en Overloon), € 226 (Sambeek Beugen Oeffelt Rijkevoort Vierlingsbeek), € 205 (Groeningen Vortum Mullem Maashees Holthees). Centrum: residueel/afh. van bouwplan: Maasbroeksche Blokken € 265, Pastoorsbiest € 320 10% korting particuliere kavels t/m 31-12-2021	€ 130 tot € 150 Kortingsregeling afhankelijk van fte, oplopend tot 10% t/m 31-12-2021	75% van de grondprijs bij CPO onder 195.000,- t/m 31-12-2021 75% van de grondprijs Woningstichting bij sociale huur: maatwerk
Bergen	€ 165 tot € 175 afhankelijk van ligging en type woning	geen bedrijventerreinen meer	Differentiatie voor bijzondere doelgroepen (sociale huur, starterswoning): 15% verlaging
Cuijk	Bij particuliere uitgifte: € 206 tot € 250. Projectmatig: Residueel, comparatief of grondquote	€ 100 (zone hoogspanning) tot € 165 (zichtzone) Laarakker uitgifte door BV	Maatwerk/residuele grondwaarde
Gennep	Plan Smele Heijen: € 210,-- per m^2 Plan Hoge Ven Zelderheide: € 160 per m^2	Uitgifte door derden	€ 157,50 per m^2
Mill	€ 225 Energieneutraal bouwen: Korting maximaal € 5.000 per kavel Levensloopbestendig: Korting tot 10% Bouwen voor specifieke doelgroepen en woonbehoeften: Starters, CPO korting Grote kavels: korting afhankelijk van kavelgrootte	€ 110- € 124	Sociale (huur)woningen residueel
Sint Anthonis	Per 1 maart 2021: Landhorst, Westerbeek: € 187 Ledeacker, Oploo: € 229 Wanroij € 242 Sint Anthonis: € 265	€ 95	Bij starterswoningen 35% korting
Venray	grondgebonden woning vrije sector 230,- appartementen residueel Restkavels € 170	€ 115 tot € 150,- voor zichtlocatie. Keizersveld € 99	Sociale huur: grondgebonden woning € 115 en appartementen € 17.500.

Overzicht locaties projecten

