

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2017

Gemeente Boekel

16 FEBRUARI 2017

Contactpersonen

COR FOKKINGA
Financial Consultant

M 06-27062292
E cor.fokkinga@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 1018
5200 BA 's-
Hertogenbosch
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1 HET GRONDBEDRIJF	6
1.1 Taak	6
1.2 Actualisatie	6
1.3 Vigerende grondexploitatie	6
1.4 Samenvatting 2016	7
2 UITGANGSPUNTEN	9
2.1 Begrippenlijst	9
2.2 BBV-verslaggevingsregels	11
2.3 Rente en inflatie	11
Rente	11
Inflatie	11
2.4 Raming van kosten en opbrengsten	12
Kosten	12
Opbrengsten	12
2.5 Sturingsmogelijkheden gemeenteraad	12
3 BESCHRIJVING GRONDEXPLOITATIES	14
3.1 Woningbouwprojecten	14
3.1.1 Lage Schoense (fase 3)	14
3.1.2 De Donk (fase 1 & 2)	15
3.1.3 Peelhorst	16
3.1.4 De Run	17
3.1.5 Venhorst Noord	18
3.1.6 Irenestraat	19
3.2 Bedrijventerreinen	20
3.2.1 Vlonder West (fase 3)	20
3.2.2 Venhorst bedrijventerrein	21
3.3 Gemengde projecten	22
3.3.1 Schutboom	22
3.3.2 De Driedaagse	23

4 ACTUALISATIE 2016	24
4.1 Overzicht	24
4.2 Verschillenanalyse	25
4.2.1 Algemeen	25
4.2.2 Woningbouwprojecten	25
4.2.3 Bedrijventerreinen	26
4.2.4 Gemengde projecten	26
5 CASHFLOW	27
6 KANSEN EN RISICO'S	28
6.1 Algemeen	28
6.2 Woningbouwmarkt	28
6.3 Risico's woningbouwprojecten	28
6.3.1 Lage Schoense (fase 3)	28
6.3.2 De Donk (fase 1 & 2)	29
6.3.3 Peelhorst	29
6.3.4 De Run	29
6.3.5 Venhorst Noord	29
6.3.6 Irenestraat	29
6.4 Risico's bedrijventerreinen	29
6.4.1 Vlonder West (fase 3)	29
6.4.2 Venhorst bedrijventerrein	30
6.5 Risico's gemengde projecten	30
6.5.1 Schutboom	30
6.5.2 De Driedaagse	30

BIJLAGEN

BIJLAGE A PROJECTEN IN BOEKEL	31
BIJLAGE B PROJECTEN IN VENHORST	32
BIJLAGE C GRAFIEK “RESULTATEN PER PROJECT”	33
BIJLAGE D GRAFIEK “CASHFLOW”	34

BIJLAGE E GRAFIEK “UITGIFTETEMPO WONINGBOUW”	35
BIJLAGE F KAARTMATERIAAL	36

1 HET GRONDBEDRIJF

1.1 Taak

Taak van het grondbedrijf is het leveren van een bijdrage aan de ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente. Afhankelijk van de fase waarin een project zich bevindt en de mate waarin de gemeente risico loopt, bestaat de planeconomische begeleiding uit haalbaarheidsberekeningen, variantenstudies, het opstellen van begrotingen en het bewaken van vastgestelde exploitaties. Bij een actieve grondpolitiek kan de gemeente de gemaakte kosten verrekenen in de gronduitgifteprijs. In geval van derden (lees: particuliere ontwikkelaars) zijn kosten te verhalen door middel van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan.

In de Nota Grondbeleid 2013 is nu vastgelegd dat de gemeente Boekel voor de komende periode een passief aankoopbeleid voert, maar actief haar gronden verkoopt. Hierdoor ontstaat een mix in de taken van het grondbedrijf zoals die hierboven is beschreven.

1.2 Actualisatie

Bij de actualisatie van grondexploitaties moet de gemeente zich houden aan de regels van de BBV. In deze regels is ook rekening gehouden met de nieuwe Wet modernisering vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen. Volgens deze wet moeten overheden die winst of structureel overschotten behalen met activiteiten die concurreren met de markt, vanaf 1 januari 2016 vennootschapsbelasting betalen.

In de actualisatie is rekening gehouden met de nieuwe opbouw die nodig is voor de nieuwe wetgeving. De financiële consequenties lopen buiten deze rapportage om.

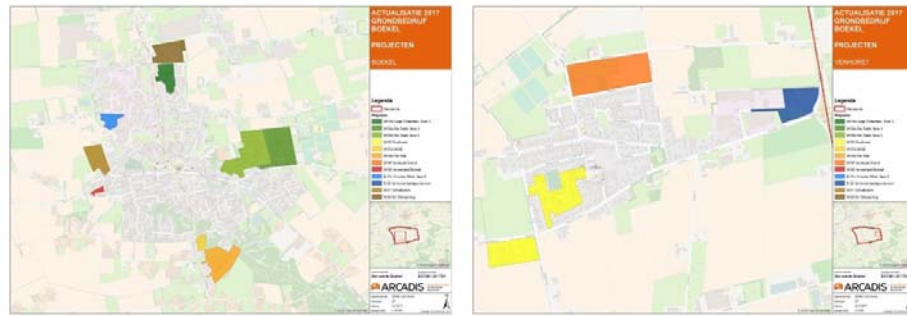
1.3 Vigerende grondexploitaties

Het grondbedrijf maakt grondexploitaties voor de ontwikkelprojecten van de gemeente. Deze grondexploitaties worden vastgesteld door de gemeenteraad. Met het vaststellen van een grondexploitatie stemt de gemeenteraad in met de uitgangspunten, de kosten- en opbrengstenbegroting, de fasering en de hierop gebaseerde begrotingswijziging op programmaniveau in. Vanaf het moment van vaststellen wordt gesproken van een vigerende grondexploitatie.

De lopende en geplande projecten binnen de gemeente Boekel zijn:

- Lage Schoense (fase 3) – woningbouw
- De Donk (fase 1 en 2) – woningbouw
- Peelhorst – woningbouw
- De Run – woningbouw
- Venhorst Noord – woningbouw
- Irenestraat – woningbouw
- Vlonder West (fase 3) – bedrijventerrein
- Venhorst Bedrijventerrein – bedrijventerrein
- Schutboom Boekel – mix wonen en werken
- De Driedaagse – mix wonen en werken

De stand van zaken met betrekking tot bovengenoemde projecten worden in het volgende hoofdstuk uitgebreid toegelicht.



Afbeelding 1 Projecten grondbedrijf gemeente Boekeel¹

1.4 Samenvatting 2016

Afgelopen jaar zijn 34 woningbouwkavels geleverd aan de nieuwe eigenaren en meer dan 4.500 m² aan bedrijfskavels. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 15 december 2016 besloten om de grondprijzen niet te indexeren.

De exploitatie van de Lage Schoense is in 2016 afgesloten met een positief resultaat. Het grondbedrijf is verder gegaan met de voorbereiding van plannen voor De Run, Irenestraat, Schutboom en de Driedaagse.

Het gezamenlijk resultaat van alle exploitaties laat een positieve ontwikkeling zien. Echter op kleine complexen zijn om uiteenlopende redenen voorzieningen genomen.

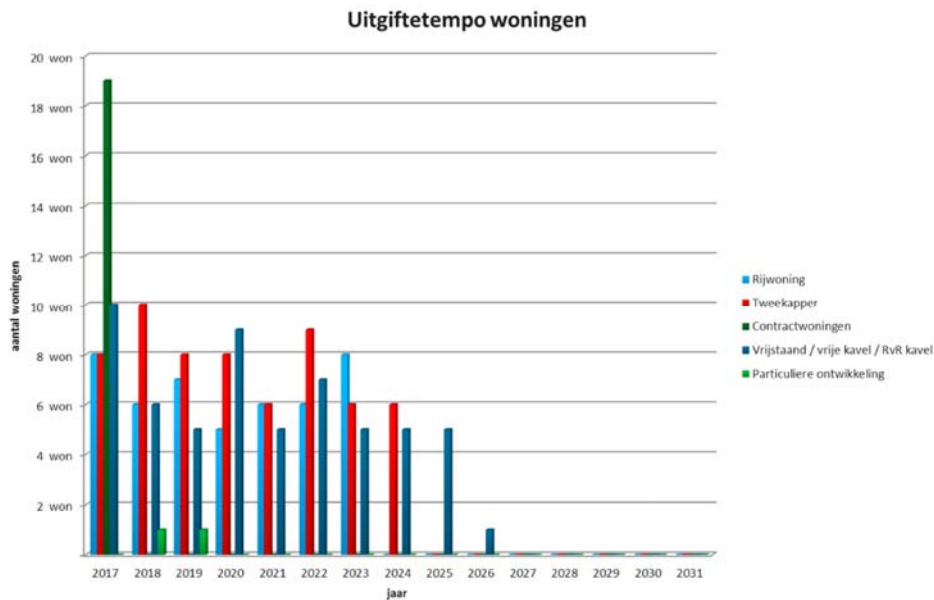
In deze actualisatie is wederom gekeken naar de uitgifteplanning en bijgesteld op basis van inzichten van de laatste jaren. In onderstaande staat de uitgifteplanning van komend jaar. Onder het merendeel van de uit te geven kavels van De Donk fase 2 ligt al een afnameverplichting voor 2017.

	Totaal	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
<i>De Donk (fase 1)</i>	3	2	1				
<i>De Donk (fase 2)</i>	44	34	4	2	4		
<i>Peelhorst</i>	16	1	3	1	3	1	7
<i>De Run</i>	113		15	17	15	16	50
<i>Irenestraat</i>	8	8					
<i>Schutboom</i>	1			1			
<i>De Driedaagse</i>	1						1
Totaal aantal woningen	186	45	23	21	22	17	58

Tabel 1 Uitgiftetempo bouwrijpe kavels²

¹ Verkoop van Statenweg 34 is gekoppeld aan het project Peelhorst en is als zodanig opgenomen als plangebied

² Exclusief bedrijfswoningen



Figuur 1 Uitgiftetempo woningbouw

Naast woningbouwprojecten, worden er ook drie bedrijventerreinen gerealiseerd. Onderstaande tabel laat zien in welk jaar de kavelluitgiften verwacht worden.

	Totaal	2017	2018	2019	2020 e.v.
Vlonder West (fase 3)	6.175	1.351	2.644	2.180	
Venhorst Bedrijventerrein	8.392	934	1.939	1.161	4.358
Schutboom	20.489			2.440	18.049
De Driedaagse ³	16.066		4.277	2.623	9.166
Totaal aantal m²	51.122	2.285	8.860	8.404	31.573

Tabel 2 Uitgiftetempo m² bedrijfskavels

³ Op de bedrijfskavels in De Driedaagse kunnen ook bedrijfswoningen gerealiseerd worden. Aan de doorgaande weg is een woningbouw-kavel mogelijk.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Begrippenlijst

Duidelijkheid over begrippen en definities is van essentieel belang voor de bespreking en beoordeling van de grondexploitaties. In onderstaande tabel zijn de begrippen nader beschreven.

begrippen	definities
Cashflow	Het cashflowschema is het overzicht van alle in- en uitgaande geldstromen in een exploitatieberekening.
Contante waarde	De contante waarde wordt bepaald door de eindwaarde met behulp van de rente terug te rekenen naar een bedrag van "nu". De contante waarde geeft aan hoe groot de voorziening dient te zijn bij een negatief resultaat. Bij een positief resultaat geeft de contante waarde aan wat het project nu waard is.
Eindwaarde	Met deze berekeningsmethodiek wordt de invloed van rente en inflatie toegevoegd aan de nominale begroting. Hierbij is een faseringschema vereist waarin zowel de kosten als de opbrengsten in de tijd zijn uitgezet. Hierdoor ontstaat een financieringschema waaruit het resultaat op einddatum kan worden geschat.
Exploitatiegebied	Binnen het plangebied kunnen gebieden buiten beschouwing worden gelaten (gebieden die gehandhaafd blijven of gebieden die een eigen exploitatie hebben. Het gebied dat resteert wordt het exploitatiegebied genoemd.
Fasering	De fasering is het resultaat van het in tijd uitzetten van de verwachte kosten en opbrengsten. Op basis van de fasering kan de kosten- en opbrengstenstijging worden bepaald.
Grondexploitatie	Een grondexploitatie is de grondexploitatieberekening inclusief toelichting die met een besluit van de gemeenteraad wordt vastgesteld.
Grondexploitatieberekening	In een grondexploitatieberekening vindt de financieel-economische vertaling plaats van het programma. Het programma is neergelegd in stedenbouwkundige en ruimtelijke plannen waarmee kosten, opbrengsten, rente en kosten- en opbrengstenstijgingen gepaard gaan. Het resultaat kan worden uitgedrukt in een eindwaarde of contante waarde.
Grondgebruik	Het grondgebruik vormt de basis voor de grondexploitatie. Uitgedrukt in een ruimtelijk programma vormt het de schakel tussen het woningbouwprogramma en de grondkosten. Grondgebruik is de verdeling tussen ruimtelijke elementen: kavels, verharding, groen en water.
Herziening	Een herziening van de grondexploitatie betekent dat de grondexploitatieberekening wordt bijgesteld zodat een actueel inzicht wordt gegeven van een project. De nadruk wordt gelegd op de verschillenverklaring ten opzichte van de vigerende grondexploitatie. Een

begrippen	definities
	herziening wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
Kosten	Onder kosten worden de volgende grondproductiekosten verstaan: verwervingskosten, sloop, sanering, bijzondere kosten, omslagkosten, bouw- en woonrijp maken, nazorg, plankosten, kostenstijgingen en rentekosten.
Kostenstijging	De kostenstijging is het percentage waarmee naar verwachting in de tijd de kosten zullen toenemen. De belangrijkste factor voor het bepalen van deze factor is de inflatieverwachting voor de komende jaren.
Nominale begroting	De nominale begroting is de begroting van kosten en opbrengsten op Prijspeildatum. In een nominale begroting wordt geen rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen en rente.
Opbrengsten	Bij opbrengsten kan onderscheid gemaakt worden tussen opbrengsten uit verkopen en gronduitgifte en opbrengsten uit subsidies en uit bijdragen.
Opbrengstenstijging	De opbrengstenstijging is het percentage waarmee in de tijd verwacht wordt dat opbrengsten zullen toenemen en is afhankelijk van de ontwikkelingen van koop- en huurprijzen en van bouwkosten.
Plangebied	Het totale plangebied is het gebied binnen de plangrenzen. Deze grenzen kunnen natuurlijke grenzen zijn zoals wegen of water maar ook kadastrale grenzen of de grenzen van een bestemmingsplan.
Programma	Het programma geeft inzicht in de wenselijke aantallen woningen, kantoren, bedrijven en commerciële en maatschappelijke voorzieningen waarmee rekening gehouden moet worden.
Rente	Gedurende de looptijd van een project wordt per jaar het saldo bepaald van kosten en opbrengsten waaruit de rente wordt berekend. Uitgangspunt van iedere grondexploitatieberekening is dat bij een negatieve cashflow rente moet worden vergoed (rentekosten) en bij een positieve cashflow rente wordt geïnd (rentebaten).
Vaststellen	Het vaststellen van een grondexploitatie houdt in dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten, de kosten- en opbrengstenbegroting en de daarop gebaseerde begrotingswijziging, nadat de raad kennis heeft genomen van de kansen en risico's die de uitvoering met zich meebrengt.
Vigerend	De laatst vastgestelde grondexploitatie wordt aangeduid met vigerend.

Tabel 3 Begrippenlijst

2.2 BBV-verslaggevingsregels

Vanwege de ontwikkelingen de afgelopen jaren die hebben geleid tot grote afboekingen bij gemeentelijke grondbedrijven én vanwege de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen heeft de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties gewijzigd.

Belangrijkste wijzigingen:

- Richtermijn duur grondexploitaties maximaal 10 jaar
- Kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie moeten aansluiten op de wettelijke kostenkostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) / het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen zijnde:
 - het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
 - het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen, indien er geen sprake is van projectfinanciering;
 - de marktrente voor gemeenten voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10 jaar indien de gemeente geen externe financiering heeft aangetrokken, maar wel verwacht dit te gaan doen;
 - geen rente indien de gemeente geen externe financiering heeft en ook niet de intentie heeft die aan te trekken. De disconteringsvoet moet gelijk worden gesteld aan de toegerekende rentevoet.
- Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) in het BBV. Zolang gronden nog niet kwalificeren als bouwgrond in exploitaties, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als 'strategische gronden'.

2.3 Rente en inflatie

Rente

Conform is aangegeven in paragraaf 2.2 is het rentepercentage voor 2017 bepaald op 1,79%. Voor de jaren daarna is het nog onzeker hoe dit percentage zal uitvallen. Op dit moment is de inschatting dat dit percentage ergens tussen de 1,5% en de 2,0% zal liggen. De marktrente zal naar verwachting iets aantrekken, maar een andere verhouding VV/EV kan dit effect dempen. Om risico's zoveel mogelijk te perken is de bovenkant van de bandbreedte aangehouden.

- Rente % voor 2017 1,79% per jaar
- Rente % vanaf 2018 2,00% per jaar

Inflatie

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitaties 2017" van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Hier wordt een bandbreedte aangegeven voor te hanteren parameters. Op onderdelen is hier nog wel verschil te zien tussen alle posten.

Voor de kosten is een gemiddeld percentage van 2,5% gehanteerd. Op deze manier wordt het advies zo goed mogelijk gevolgd.

Voor de opbrengsten is de "Outlook" erg positief vergeleken met wat in de regio gerealiseerd wordt. Dit geldt voor zowel woningbouw als bedrijfskavels. Daarom is voor een iets middelmatig scenario gekozen van 1,5% per jaar tot 2021 en vanaf 2020 maar 1,0% per jaar.

- Kostenstijging 2,50% per jaar
- Opbrengstenstijging tot 2021 1,50% per jaar
- Opbrengstenstijging vanaf 2022 1,00% per jaar

2.4 Raming van kosten en opbrengsten

Kosten

De gemeente voert sinds 2013 geen actief grondbeleid en zal bij hoge uitzondering grondaankopen ten behoeve van een complex. Vanuit de comparatieve prijsbepalingmethode is € 40 per m² het richtbedrag waarvoor de grond wordt aangekocht. Dit geldt ook voor de grond die het Grondbedrijf "koopt" van de Algemene Dienst. Voor de aankoop van gebouwen wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijke taxatie.

De sloop- en saneringskosten, bijzondere kosten en de bouw- en woonrijpkosten worden voor zover mogelijk gebaseerd op ramingen die behoren bij de civieltechnische uitwerking van het plan danwel op contractuele verplichtingen. Indien deze niet beschikbaar zijn dan worden ramingen gemaakt op basis van hoeveelheden uit het ruimtelijk plan en kengetallen die beschikbaar zijn bij Arcadis. Deze kengetallen worden jaarlijks geüpdate en getoetst aan aanbestedingen waar Arcadis bij betrokken is danwel geïndexeerd op basis van de GWW-kostenstijging van www.bouwkostenkompas.nl.

Voor sommige kostenposten is nog niet duidelijk wat er moet gebeuren en wordt daarom een stelpost opgenomen, die later bijgesteld wordt op het moment dat er een plan is uitgewerkt.

De plankosten worden opgedeeld in gemeentelijke kosten, algemene plankosten en plan specifieke kosten. Het betreft hier een inschatting van de te maken kosten die toegeschreven kunnen worden aan de exploitaties. De gemeentelijke kosten zijn een schatting van de kosten naar rato van de te verwachten inzet.

De kosten van planschade zijn een inschatting op basis van kennis en ervaring. Hier ligt (nog) geen risicoanalyse planschade ten grondslag.

De beheerlasten zijn een schatting van de beheerkosten per locatie. Die zijn afhankelijk van de locatie, bijvoorbeeld of er nog een woning staat of niet. Deze kosten kunnen per jaar verschillen al naar gelang de grond is uitgegeven danwel in beheer is.

Opbrengsten

De uitgiftepreizen voor bouwgrond worden jaarlijks vastgesteld door de raad.

Voor de overige te verkopen objecten wordt gewerkt conform de Nota Grondbeleid 2013. Voor de exploitaties wordt een schatting gemaakt van de te verwachten opbrengsten. Deze worden jaarlijks bijgesteld indien noodzakelijk. Bij de daadwerkelijke onderhandelingen wordt conform het vastgestelde beleid de prijs vastgesteld.

2.5 Sturingsmogelijkheden gemeenteraad

Grondexploitaties horen vanwege hun financiële aard op het niveau van de gemeenteraad te worden vastgesteld. De gebiedsgebonden kaders zijn vastgelegd in bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen. De grondexploitatie is de financiële vertaling van alle aspecten van een project. De inhoudelijke kaders en de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie bepalen samen de speelruimte van het college. Hierbij is het van belang dat er duidelijkheid bestaat over bevoegdheden van het college en sturingsmogelijkheden van de gemeenteraad bij de uitvoering van stedelijke ontwikkelingsprojecten. Hiertoe worden de volgende spelregels gedefinieerd.

SPELREGEL 1

De raad stelt in de voorbereidende fase van een project de inhoudelijke kaders vast voor de uitvoering:

- - Projectomschrijving;
- - Stedenbouwkundige plan;
- - Indien nodig een herziening van het bestemmingsplan.

SPELREGEL 2

De inhoudelijke kaders worden vastgesteld in combinatie met het voteren van de financiële middelen op basis van een (globale) grondexploitatieberekening.

SPELREGEL 3

In de uitvoerende fase van het project stelt de raad jaarlijks een herziening van de grondexploitatie vast. Bij de herziening wordt een toelichting gegeven die past bij de controlerende en sturende rol van de gemeenteraad en die de volgende aspecten bevat:

- Verantwoording van de afwijkingen van de begroting ontstaan sinds de vaststelling van de vorige herziening.
- Verklaring van redenen waarom de raming voor de toekomst is aangepast ten opzichte van de vigerende versie van de grondexploitatie.

SPELREGEL 4

Wanneer een afwijking of een bij te stellen raming niet binnen het vastgestelde inhoudelijke kader past of het financiële nadeel groter is dan € 250.000 dient de wijziging vooraf aan de raad te worden voorgelegd.

SPELREGEL 5

Wanneer een afwijking of een bij te stellen raming binnen het vastgestelde inhoudelijk kader past en niet leidt tot een financieel nadeel groter dan € 250.000 betreft het een bevoegdheid van het college en kan volstaan worden met verantwoording achteraf van de gemaakte keuze.

3 BESCHRIJVING GRONDEXPLOITATIES

3.1 Woningbouwprojecten

3.1.1 Lage Schoense (fase 3)

In het plan Lage Schoense fase 3 zijn alle kavels van de gemeente verkocht en is het hele plan bouw- en woonrijp opgeleverd.

Er is bij de entree Julianastraat – Pinksterbloem nog de mogelijkheid om een aantal woningen te realiseren. Het betreft hierbij een particuliere exploitatie. Er is nog geen duidelijkheid over wanneer hiermee gestart zal worden.

Daarom is de exploitatie per 31 december 2016 afgesloten en is een positief resultaat behaald. De particuliere ontwikkeling zal in de toekomst middels een anterieure overeenkomst gerealiseerd moeten worden.

Stand van zaken	Lage Schoense (fase 3)
Einddatum project	2016
Totale exploitatiegebied	31.783 m ²
Uitgeefbaar	22.157 m ²
% uitgeefbaar	69,7%
Verkochte woningbouw kavels	75 won
Nog te verkopen woningbouw kavels	
Particuliere exploitatie(s)	

Resultaat	Lage Schoense (fase 3)	
Boekwaarde per 1 januari 2017	€	-
Eindwaarde per 31 december 2017	€	-
Contante waarde per 1 januari 2017	€	-
Fondsvorming (tot en met heden)	€	641.377
Winstneming (tot en met heden)	€	466.979



Afbeelding 2 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Lage Schoense fase 3

3.1.2 De Donk (fase 1 & 2)

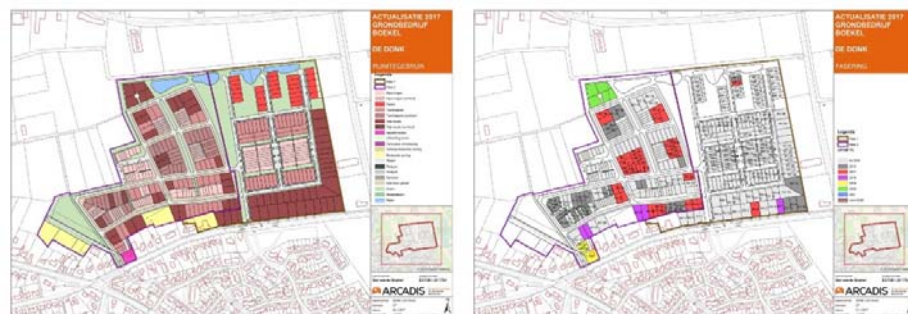
Het totale plan De Donk beslaat circa 20 ha. Alle grond die nodig is voor de uitgifte van kavels is in handen van de gemeente. Fase 1 is bijna in zijn geheel uitgegeven. Daarna kan de herinrichting van de Donkstraat plaatsvinden en het laatste gedeelte van het woonrijp maken. Verder moet er nog een fietspad door beide fasen worden aangelegd.

In fase 2 moet nog circa een 25% van het aantal kavels worden uitgegeven. De verwachting is dat de uitgifte tot 2020 loopt. De woning Donkstraat 5 is gesloopt. Voor de kavel wordt een passende invulling gemaakt.

De komende jaren zal in fase 2 ook meer en meer straten woonrijp opgeleverd worden.

Stand van zaken	De Donk (fase 1)	De Donk (fase 2)
Einddatum project	2018	2020
Totale exploitatiegebied	84.912 m ²	96.539 m ²
Uitgeefbaar	46.536 m ²	48.528 m ²
% uitgeefbaar	54,8%	50,3%
Verkochte woningbouwkavels	138 won	147 won
Nog te verkopen woningbouwkavels	3 won	52 won
Particuliere exploitatie(s)		

Resultaat	De Donk (fase 1)	De Donk (fase 2)
Boekwaarde per 1 januari 2017	€ 795.859	€ 889.393-
Eindwaarde per 31 december 2020	€ 858.053	€ 1.515.464
Contante waarde per 1 januari 2017	€ 828.140	€ 1.411.644
Fondsvorming (tot en met heden)	€ 1.241.290	€ 48.654
Winstneming (tot en met heden)	€ -	€ -



Afbeelding 3 Ruimtegebruik en fasering uitgifte De Donk (grotere versies in bijlage F)

3.1.3 Peelhorst

Het plan Peelhorst is een inbreidingslocatie aan het Kerkpad in Venhorst. De uitgifte van de kavels loopt moeilijker dan verwacht. Het gemiddelde van de laatste jaren ligt op circa 2 woningen per jaar. De uitgifteplanning is daarop aangepast.

Een deel van de aankoop van Statenweg 34 is ten laste van de exploitatie van Peelhorst gebracht. De verkoop van de Statenweg 34 maakt ook onderdeel uit van dit complex, maar loopt achter op de verwachtingen.

Het achterblijven van de verkopen hebben ertoe geleid dat er in 2016 een extra voorziening genomen moet worden.

Stand van zaken	Peelhorst
Einddatum project	2026
Totale exploitatiegebied	28.647 m ²
Uitgeefbaar	19.938 m ²
% uitgeefbaar	69,6%
Verkochte woningbouw kavels	42 won
Nog te verkopen woningbouw kavels	16 won
Particuliere exploitaties	

Resultaat	Peelhorst
Boekwaarde per 1 januari 2017	€ 1.375.387-
Eindwaarde per 31 december 2026	€ 1.263
Contante waarde per 1 januari 2017	€ 1.057
Fondsvorming (tot en met heden)	€ 249.491
Winstneming (tot en met heden)	€ 1.209.000-



Afbeelding 4 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Peelhorst (grotere versies in bijlage F)

3.1.4 De Run

In afwijking van de actualisatie 2015 wordt gewerkt aan een nieuwe ruimtelijke opzet en het daarbij behorende bestemmingsplan voor De Run. Daarbij speelt de ontwikkeling van het Ecodorp een belangrijke rol.

Het bovenstaande betekent dat de raad in 2017 voor dit plan een voorstel voor definitieve ontwikkeling krijgt. In de actualisatie is op dit moment een plan als uitgangspunt genomen om aan te tonen dat dit een rendabel complex blijft.

Stand van zaken	De Run
Einddatum project	2025
Totale exploitatiegebied	56.765 m ²
Uitgeefbaar	36.632 m ²
% uitgeefbaar	64,5%
Verkochte woningbouwkavels	
Nog te verkopen woningbouwkavels	112 won
Particuliere exploitaties	1 won

Resultaat	De Run
Boekwaarde per 1 januari 2017	€ 2.822.931-
Eindwaarde per 31 december 2025	€ 342.831
Contante waarde per 1 januari 2017	€ 292.236
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ 2.047.000-



Afbeelding 5 Plangebied De Run (grotere versie zie bijlage F)

3.1.5 Venhorst Noord

In het kader van de reconstructie is besloten om het bedrijf aan de Statenweg 34 bij Venhorst te saneren en te verplaatsen naar de landbouw ontwikkelingsgebieden. Deze aankoop wordt door de verkoop van kavels op basis van de regeling 'buitengebied in ontwikkeling' (BIO) mede mogelijk gemaakt.

Deze kavels worden al een aantal jaren aangeboden door gemeente, maar er is geen enkele interesse. De markt blijft voor de komende jaren onzeker. Daarom wordt dit complex afgesloten en zal een extra voorziening worden genomen voor de boekwaarde. Met het sluiten van het complex komt de verkoop van de Statenweg 34 in zijn geheel ten goede van het complex Peelhorst.

Stand van zaken	Venhorst Noord
Einddatum project	2016
Totale exploitatiegebied	0 m ²
Uitgeefbaar	0 m ²
% uitgeefbaar	0,0%
Verkochte woningbouwkavels	0 won
Nog te verkopen woningbouwkavels	0 won
Particuliere exploitaties	

Resultaat	Venhorst Noord	
Boekwaarde per 1 januari 2017	€	-
Eindwaarde per 31 december 2017	€	-
Contante waarde per 1 januari 2017	€	-
Fondsvorming (tot en met heden)	€	-
Winstneming (tot en met heden)	€	1.565.169-



Afbeelding 6 Plangebied Venhorst Noord

3.1.6 Irenestraat

De Irenestraat is een kleine ontwikkeling van 8 (sociale) woningen met Peelrand Wonen. De verwachting is dat in 2017 de bestemmingsplanprocedure wordt afgerond en dat de grond meteen kan worden uitgegeven. Bij de uitwerking is gebleken dat de civieltechnische kosten hoger zijn dan verwacht. Hierdoor is er dit jaar een extra voorziening op dit project genomen.

Stand van zaken	Irenestraat
Einddatum project	2018
Totale exploitatiegebied	2.503 m ²
Uitgeefbaar	963 m ²
% uitgeefbaar	38,5%
Verkochte woningbouw kavels	
Nog te verkopen woningbouw kavels	8 won
Particuliere exploitaties	

Resultaat	Irenestraat
Boekwaarde per 1 januari 2017	€ 87.856
Eindwaarde per 31 december 2018	€ 634
Contante waarde per 1 januari 2017	€ 612
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ 110.000-



Afbeelding 7 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Gymzaal (grotere versies in bijlage F)

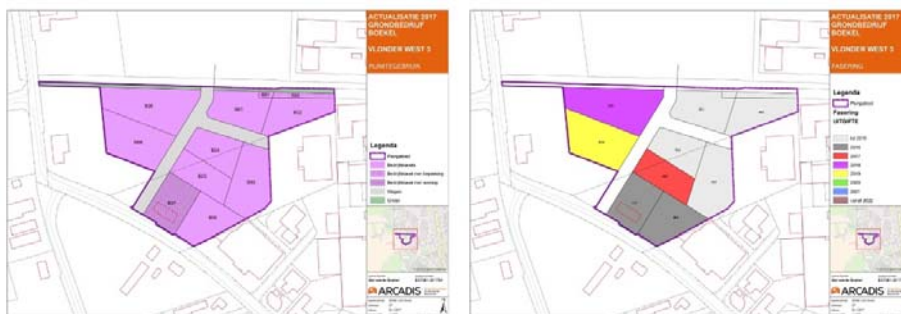
3.2 Bedrijventerreinen

3.2.1 Vlonder West (fase 3)

De derde fase van het project Vlonder West betreft de uitgifte van bedrijfskavels, waarvan één met bedrijfswoning. Het plan beslaat circa 1,9 hectare. Alle grond is in eigendom van de gemeente. Er moeten nog 3 kavels verkocht worden. Elk jaar 1 kavel.

Stand van zaken	Vlonder West (fase 3)
Einddatum project	2019
Totale exploitatiegebied	19.277 m ²
Uitgeefbaar	16.110 m ²
% uitgeefbaar	83,6%
Verkochte m ² bedrijfskavel	9.935 won
Nog te verkopen m ² bedrijfskavel	6.175 won
Particuliere exploitatie(s)	

Resultaat	Vlonder West (fase 3)	
Boekwaarde per 1 januari 2017	€	743.754-
Eindwaarde per 31 december 2019	€	1.096
Contante waarde per 1 januari 2017	€	1.040
Fondsvorming (tot en met heden)	€	31.032
Winstneming (tot en met heden)	€	100.000-



Afbeelding 8 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Vlonder West fase 3 (grotere versies in bijlage F)

3.2.2 Venhorst bedrijventerrein

Het project Venhorst Bedrijventerrein beslaat 2,2 hectare, waarvan 1,2 hectare uitgeefbaar en nog een kleine 0,4 ha voor een particuliere ontwikkeling. De uitgifte verloopt redelijk. In de exploitatie is rekening gehouden met de uitgifte van 1 kavel per jaar.

Stand van zaken	Venhorst bedrijventerrein
Einddatum project	2020
Totale exploitatiegebied	17.845 m ²
Uitgeefbaar	12.220 m ²
% uitgeefbaar	68,5%
Verkochte m ² bedrijfskavel	8.186 m ²
Nog te verkopen m ² bedrijfskavel	4.034 m ²
Particuliere exploitatie(s)	4.358 m ²

Resultaat	Venhorst bedrijventerrein
Boekwaarde per 1 januari 2017	€ 602.813-
Eindwaarde per 31 december 2020	€ 14.485
Contante waarde per 1 januari 2017	€ 13.493
Fondsvorming (tot en met heden)	€ 83.267
Winstneming (tot en met heden)	€ -



Afbeelding 9 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Venhorst Bedrijventerrein (grotere versies in bijlage F)

3.3 Gemengde projecten

3.3.1 Schutboom

In 2007 heeft de gemeente Schutboom 1 aangekocht. De grond is in 2010 getransporteerd naar de gemeente. Op dit moment wordt de planvorming rond deze locatie nog niet opgestart. In 2015 zijn de opstallen van Schutboom 1 en een grote kavel voor een woning verkocht. Voor het resterende deel moet nog een geschikte invulling worden gevonden. Nu is rekening gehouden met een bedrijfsbestemming.

Stand van zaken	Schutboom
Einddatum project	2026
Totale exploitatiegebied	22.363 m ²
Uitgeefbaar	20.489 m ²
% uitgeefbaar	91,6%
Particuliere exploitatie(s)	
Verkochte m ² bedrijfskavel	
Nog te verkopen m ² bedrijfskavel	20.489 m ²

Resultaat	Schutboom
Boekwaarde per 1 januari 2017	€ 1.619.497-
Eindwaarde per 31 december 2026	€ 273.293
Contante waarde per 1 januari 2017	€ 228.864
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ -



Afbeelding 10 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Schutboom (grotere versies in bijlage F)

3.3.2 De Driedaagse

Ten noorden van Lage Schoense fase 3 heeft de gemeente in het verleden gronden aangekocht. De gemeente heeft de wens om hier kleinschalige bedrijvigheid toe te laten met een bedrijfswoning per kavel. In 2012 is hiervoor een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Het nieuwe ruimtegebruik ziet er als volgt uit. Aan de doorgaande weg is de mogelijkheid tot realisatie van een woningbouwkavel opgenomen. Het plan is in 2015 ter besluitvorming voorgelegd aan de raad in de vorm van een ontwerp bestemmingsplan wat is goedgekeurd. Door een gang naar de Raad van State heeft het plan een jaar vertraging opgelopen, waardoor er dit jaar een voorziening is genomen.

Stand van zaken	De Driedaagse
Einddatum project	2022
Totale exploitatiegebied	39.998 m ²
Uitgeefbaar	16.924 m ²
% uitgeefbaar	42,3%
Verkochte (bedrijfs)woning	
Nog te verkopen (bedrijfs)woning	13 won
Verkochte m ² bedrijfskavel	
Nog te verkopen m ² bedrijfskavel	16.066 m ²

Resultaat	De Driedaagse
Boekwaarde per 1 januari 2017	€ 2.128.895-
Eindwaarde per 31 december 2021	€ 513
Contante waarde per 1 januari 2017	€ 462
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ 44.500-



Afbeelding 11 Ruimtegebruik en fasering uitgifte De Driedaagse (grotere versies in bijlage F)

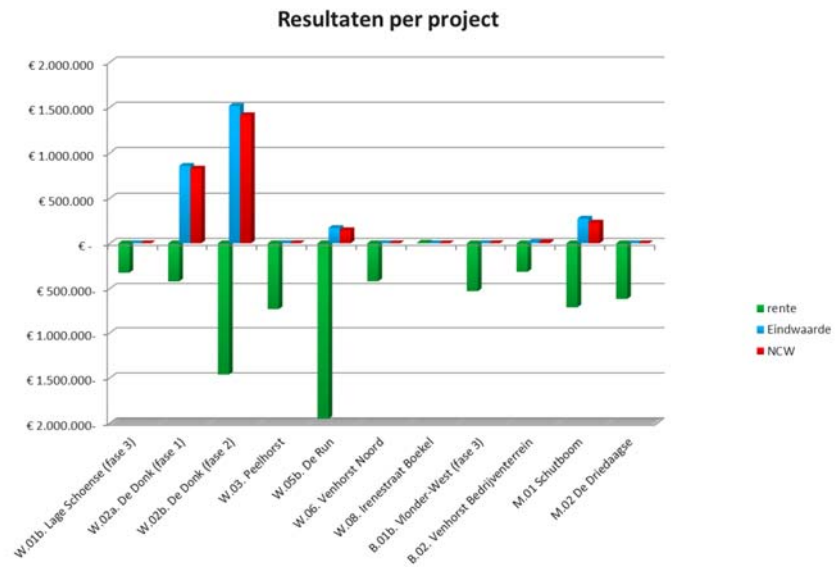
4 ACTUALISATIE 2016

4.1 Overzicht

In onderstaande tabel staan de resultaten (netto contante waarde per 1 januari 2017) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie 2016. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de actualisatie van 2017 en 2016.

	Actualisatie 2017	Actualisatie 2016	Vershil
Woningbouw			
Lage Schoense (fase 3)	€ -	€ 262.019	€ 262.019-
De Donk (fase 1)	€ 828.140	€ 720.190	€ 107.950
De Donk (fase 2)	€ 1.411.644	€ 945.595	€ 466.048
Peelhorst	€ 1.057	€ 11.340	€ 10.283-
De Run	€ 292.236	€ 7.885	€ 284.352
Venhorst Noord	€ -	€ 5.347	€ 5.347-
Irenestraat Boekel	€ 612	€ 1.054	€ 442-
Bedrijventerreinen			
Vlonder West (fase 3)	€ 1.040	€ 895	€ 145
Venhorst bedrijventerrein	€ 13.493	€ 3.888	€ 9.606
Gemengde projecten			
Schutboom	€ 228.864	€ 432.163	€ 203.299-
De Driedaagse	€ 462	€ 3.379	€ 2.918-

Tabel 4 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2016 en 2017



Figuur 2 Resultaten per project

4.2 Verschillenanalyse

4.2.1 Algemeen

Voor de actualisatie 2017 zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties:

- Kostenstijging van 2,0% per jaar naar 2,5% per jaar – voor een toelichting zie paragraaf 2.4;
- Geen indexering van de grondprijs van 2016 naar 2017 – voor een toelichting zie raadsbesluit van 15 december 2016;
- Rentepercentage van 2,5% naar 1,79% in 2017 en 2,0% vanaf 2018 – voor een toelichting zie paragraaf 2.4;
- Herverdeling van de plankosten van de Algemene Dienst over de complexen naar rato van de te verwachten werkzaamheden – door wijziging in de uitgifteplanning zijn sommige complexen eerder danwel later klaar waardoor een herverdeling van de plankosten noodzakelijk was;
- Gelijktrekken van inbrengwaarde gemeentelijke grond aan verwervingskosten van derden – Vanuit de comparatieve methode bekeken brengt de gemeente haar gronden tegen een lagere waarde in dan de verwerving van derden. Daarom is besloten dit gelijk te trekken.
- Uitgifteplanning – voor alle complexen is de uitgifteplanning geüpdate naar de laatste inzichten en zo realistisch mogelijk in de tijd gezet. Voor sommige complexen betekent dit dat de looptijd is verlengd.

4.2.2 Woningbouwprojecten

Lage Schoense (fase 3)

Het project is afgesloten. Alle woningen zijn verkocht en alles is woonrijp gemaakt. Voor de rest hoeven er geen kosten meer gemaakt te worden. Het is onzeker wanneer de particuliere ontwikkeling bij de entree zou plaatsvinden. Daarom is besloten dit te zijner met een anterieure overeenkomst te regelen.

De Donk (fase 1 & 2)

De uitgifte van zowel fase 1 & 2 is in 2016 is sneller geweest dan verwacht. Er is een hernieuwde inschatting gemaakt van de nog te maken civieltechnische kosten. Voor

de Donkstraat 5 wordt aan een nieuwe invulling gewerkt, nadat het in 2016 is gesloopt.

Peelhorst

De uitgifte is verlengd tot 2026. Er is voor gekozen om bij de uitgifteplanning uit te gaan van het gemiddelde van de afgelopen jaren. Dat is ongeveer 1 vrijstaande woning en 1 tweekapper per jaar.

Door het afsluiten van het complex Venhorst Noord komt de gehele opbrengst uit de verkoop van Statenweg 34 ten goede van dit complex. De geschatte verkoopwaarde is wel naar beneden bijgesteld.

De Run

Het grondbedrijf werkt aan een plan om niet meer grote kavels te verkopen. De vraag naar dit soort kavels lijkt in Boekel niet zo groot. Gelet op de belangstelling van het Ecodorp voor deze locatie wordt gekeken of het mogelijk is deze locatie als normale woningbouwlocatie ontwikkeld kan worden. Daarom laat deze financiële berekening zien dat dit financieel haalbaar is. In de loop van dit jaar wordt de raad gevraagd hier een besluit over te nemen.

Venhorst Noord

Gelet op het ontbreken van de vraag naar grote kavels in Venhorst is ervoor gekozen dit complex te beëindigen en het verlies te nemen.

Irenestraat

In 2016 is het complex civieltechnisch uitgewerkt. Dit heeft ertoe geleid dat vanuit deze optiek meer verharding noodzakelijk is waardoor de civieltechnische kosten hoger zijn geraamd dan vorig jaar. Mede hierdoor is bij dit complex een voorziening getroffen.

4.2.3 Bedrijventerreinen

Vlonder West (fase 3)

Er hebben zich geen grote wijzigingen in de grondexploitatie van dit complex plaatsgevonden.

Venhorst Bedrijventerrein

Er hebben zich geen grote wijzigingen in de grondexploitatie van dit complex plaatsgevonden.

4.2.4 Gemengde projecten

Schutboom

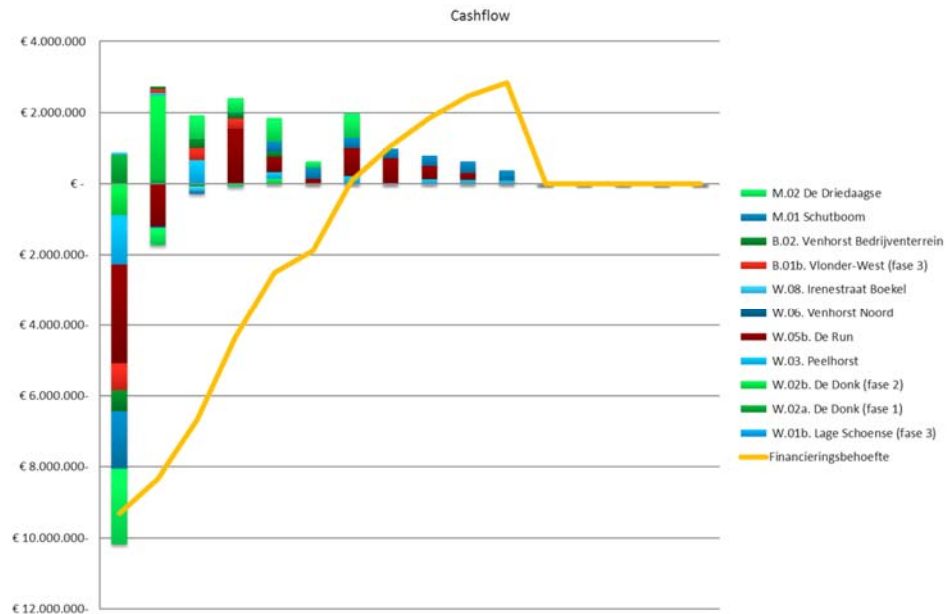
Om een sluitende exploitatie te krijgen, na de verkoop van Schutboom 1, is waarschijnlijk de ontwikkeling met bedrijfskavels realistisch en haalbaar.

De Driedaagse

De exploitatie is geactualiseerd en de verwachting is dat er nu meer kleinere kavels met bedrijfswoning gerealiseerd gaan worden. Door de vertraging in bestemmingsplanprocedure en het inrichten van het middengebied voor waterberging is hier ook een voorziening getroffen.

5 CASHFLOW

Per grondexploitatie wordt beschreven welke kosten en opbrengsten worden verwacht en wat de fasering daarvan is. Het hoofdstuk bevat tevens een cashflowschema waarin van alle grondexploitaties samen de in- en uitgaande geldstromen worden weergegeven. Hier kan de gemeente haar meerjarenbegroting op afstemmen.



Figuur 3 Cashflow van het grondbedrijf

6 KANSEN EN RISICO'S

In dit hoofdstuk worden de kansen en risico's die horen bij de grondexploitaties beschreven. Het is wenselijk kansen en risico's te benoemen zodat er kennis van genomen kan worden alvorens de grondexploitaties vast te stellen. Tegenvallers gaan ten koste van de winst. De afdracht van het grondbedrijf aan de Algemene Reserves of Algemene Dienst kunnen lager uitvallen.

6.1 Algemeen

In de exploitatie hebben wij een groot aantal uitgangspunten gehanteerd. Bijstelling van uitgangspunten levert risico's op, die gevolgen hebben voor de exploitatie. Nadere uitwerking van de plannen leveren steeds meer gegevens op over de locatie met als gevolg de bijstelling van de uitgangspunten. De gevolgen kunnen zowel een positief als negatief effect hebben op de exploitatie. In deze paragraaf worden de eventuele risico's in kaart gebracht. Het gaat hierbij om de door ons als belangrijk ingeschatte risico's. De risico's zijn niet limitatief.

Algemeen

De belangrijkste algemene risico's zijn:

- Fasering
- Afzet van kavels
- Markt
- Planologische- en milieu hygiënische belemmeringen
- Draagvlak bij omgeving
- Organisatie

Kosten

De belangrijkste risico's voor wat betreft de kosten zijn:

- Verwervingskosten
- Planschade
- Bijzondere kosten
- Bodemsanering
- Kwaliteit inrichting openbaar gebied
- Archeologie
- Bijzondere kostenposten zoals nutsvoorzieningen
- Zetting
- Grondbalans

Opbrengsten

De belangrijkste risico's voor wat betreft de opbrengsten zijn:

- Verkoopprijs van kavels
- Verkoopprijs van bestaande objecten in eigendom bij gemeente
- Overige opbrengsten uit bijvoorbeeld tijdelijke verhuur/pacht
- Subsidies.

6.2 Woningbouwmarkt

Op dit moment lijkt het dat de uitgifte van woningbouw(-kavels) toeneemt.

6.3 Risico's woningbouwprojecten

6.3.1 Lage Schoense (fase 3)

Geen risico's. Complex is afgesloten

6.3.2 De Donk (fase 1 & 2)

De Donk (fase 1)

De laatste 2 kavels vormen een afzetrisico. Daarnaast moet er nog wat woonrijp gemaakt worden en gezorgd voor de verkeersveiligheid richting fase 2. Een belangrijk risico is de herinrichting van de Donkstraat. Hier is een grote stelpost voor opgenomen, omdat niet duidelijk wat er nog moet gebeuren bij de herinrichting.

De Donk (fase 2)

De afzet van woningbouw vormt voor fase 2 het belangrijkste risico. Dit komt vooral doordat alle gronden zijn aangekocht en betaald. De uitgifte loopt op dit moment op schema. De boekwaarde is hoog en elk jaar dat het project langer duurt kost daarmee veel rente. Daarmee blijft uitgiftetempo een risico.

Er is ook rekening gehouden met veiligheidsmaatregelen bij de ontsluiting van het plan richting de Donkstraat. Hiervoor is een stelpost opgenomen. Verder moet er nog een groot deel van het plan woonrijp gemaakt te worden. Hiervoor is nog een flink budget beschikbaar.

6.3.3 Peelhorst

Het belangrijkste risico in dit project is de afzet van woningen. Het tempo is nu gezet op gemiddeld 2 woningen per jaar (1 vrijstaand en 1 tweekapper).

Daarnaast komt de verkoopopbrengst van Statenweg 34 ten goede van dit project. Het pand staat al een aantal jaar te koop en gaat niet zo snel als verwacht.

Mogelijk risico is ook het feit dat door de lange looptijd er extra kosten voor woonrijp moeten worden gemaakt omdat de wegen kapot gereden kunnen worden tijdens de bouw. Vooralsnog is hier niet vanuit gegaan.

6.3.4 De Run

De afzet vormt een risico voor dit plan. Elk jaar vertraging leidt tot extra rentelasten. In de loop van 2017 krijgt de raad een voorstel voor de ontwikkeling. Hierin zullen ook de kansen en risico's worden benoemd.

6.3.5 Venhorst Noord

Geen risico's. Complex is afgesloten.

6.3.6 Irenestraat

De gemeente onderhandelt over de ontwikkeling van de locatie. Hierdoor blijft het ontwikkelrisico vooralsnog bij de gemeente liggen.

6.4 Risico's bedrijventerreinen

6.4.1 Vlonder West (fase 3)

De aankopen zijn gedaan en het plan is bouwrijp. De uitgifte van de kavels is nu het grootste risico.

6.4.2 Venhorst bedrijventerrein

De aankopen zijn gedaan. De vraag naar kleinschalige bedrijfskavels op deze plek kan weleens achter blijven bij de verwachting. Daarnaast voorziet het plan in de bijdrage uit een particuliere exploitatie. Die staat nog als inkomst uit 2020.

6.5 Risico's gemengde projecten

6.5.1 Schutboom

Het belangrijkste risico is dat de ontwikkeling als bedrijfslocatie planologisch niet wenselijk is. Een eventuele ontwikkeling als landschappelijk wonen heeft als risico dat de exploitatie moet worden herzien.

6.5.2 De Driedaagse

De afzet van bedrijfskavels met de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen vormt een risico.

BIJLAGE A PROJECTEN IN BOEKEL

ACTUALISATIE 2017 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

BOEKEL

Legenda



Gemeente

Projecten

-  W.01b Lage Schoense, fase 3
-  W.02a De Donk, fase 1
-  W.02b De Donk, fase 2
-  W.03 Peelhorst
-  W.05a MOB
-  W.05b De Run
-  W.06 Venhorst Noord
-  W.08 Irenestraat Boekel
-  B.01c Vlonder West, fase 3
-  B.02 Venhorst bedrijventerrein
-  M.01 Schutboom
-  M.02 De Driesprong



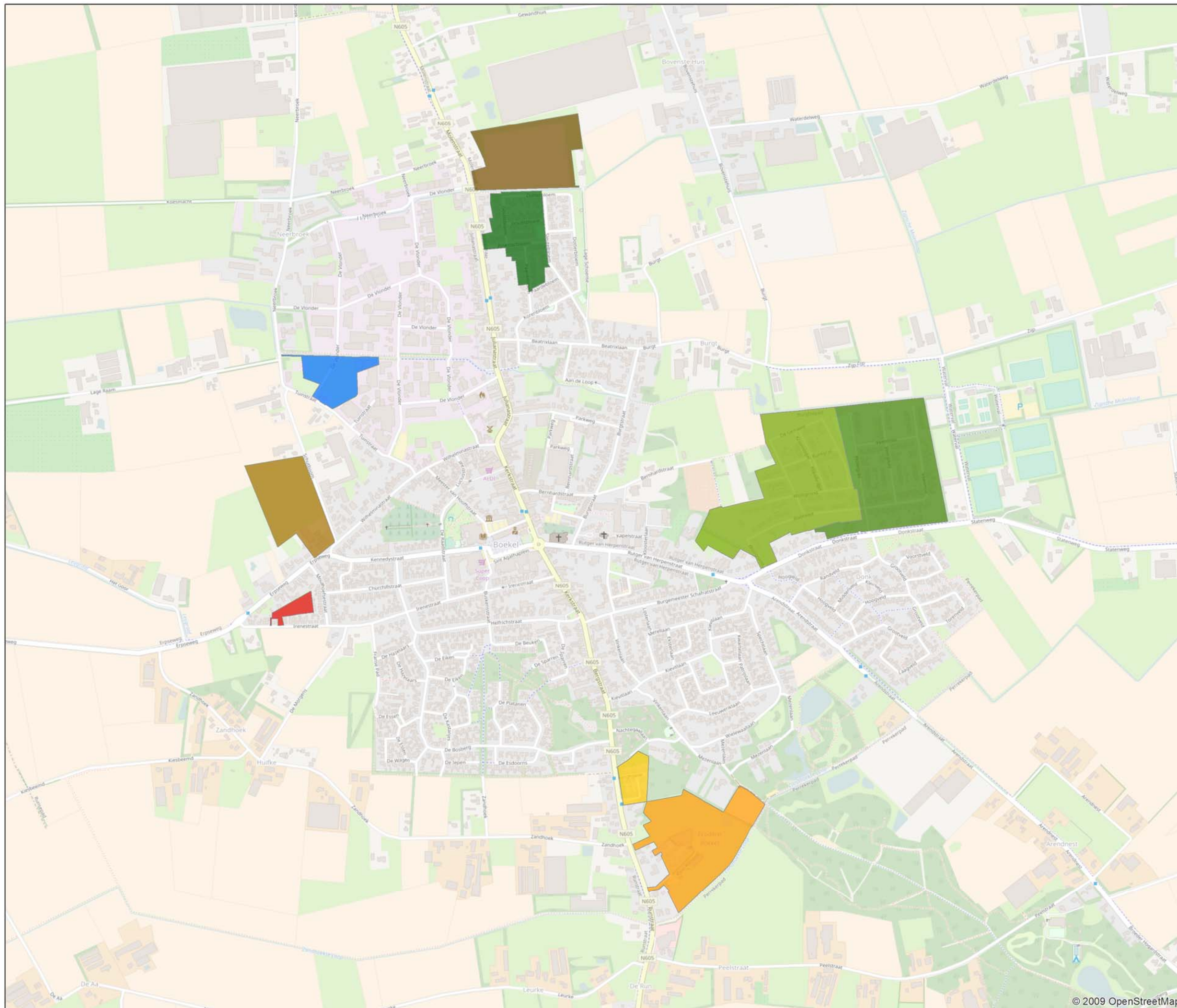
© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2017
schaal (A3): 1:10.000



© 2009 OpenStreetMap

© Kadaster, The Netherlands, 2011

BIJLAGE B PROJECTEN IN VENHORST

ACTUALISATIE 2017 GRONDBEDRIJF BOEKEL





PROJECTEN

VENHORST

Legenda

 Gemeente

Projecten

-  W.01b Lage Schoense, fase 3
-  W.02a De Donk, fase 1
-  W.02b De Donk, fase 2
-  W.03 Peelhorst
-  W.05a MOB
-  W.05b De Run
-  W.06 Venhorst Noord
-  W.08 Irenestraat Boekel
-  B.01c Vlonder West, fase 3
-  B.02 Venhorst bedrijventerrein
-  M.01 Schutboom
-  M.02 De Driesprong



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

 **ARCADIS** | Design & Consultancy
for natural and built assets

kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 16-2-2017
schaal (A3): 1:5.000

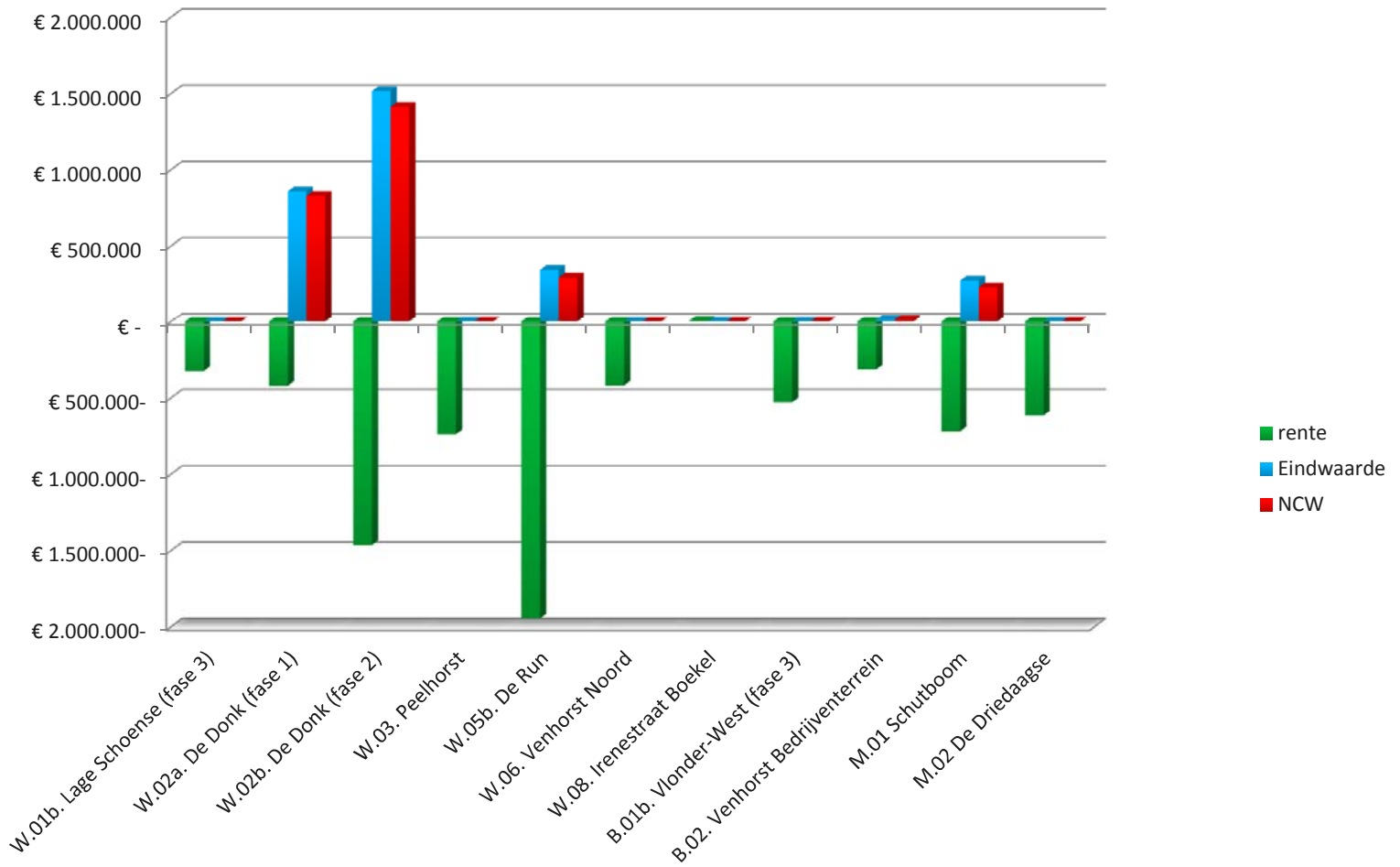


© Kadaster, The Netherlands, 2011

© 2009 OpenStreetMap

BIJLAGE C GRAFIEK “RESULTATEN PER PROJECT”

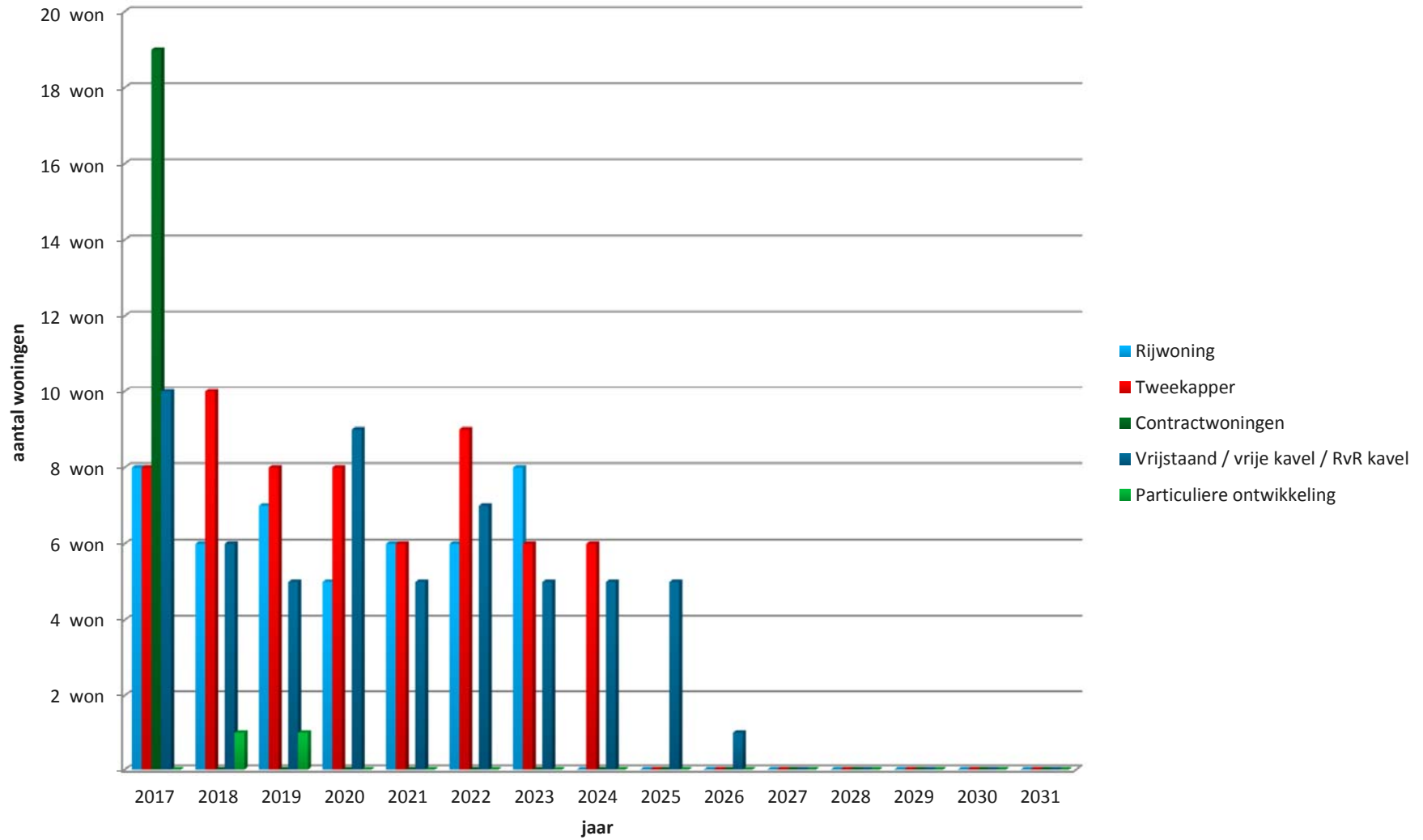
Resultaten per project



BIJLAGE D GRAFIEK "CASHFLOW"

**BIJLAGE E GRAFIEK “UITGIFTETEMPO
WONINGBOUW”**

Uitgiftetempo woningen



BIJLAGE F KAARTMATERIAAL

ACTUALISATIE 2017 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

EIGENDOM



Legenda

- Fase 1
- Fase 2
- Gemeente Boekel
- Verkochte kavels
- Aldenhuijsen, H.J.N.C.M.
- Boekel, A.C.J. van
- Hoevenaars, J.P.A.
- Tielemans, A.G.A.
- Tielemans, G.H.J.
- Ven, J.W.M. van der



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2017 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

RUIMTEGEBRUIK

Legenda

-  Fase 1
-  Fase 2
-  Rijwoningen
-  Rijwoningen (contract)
-  Patio's
-  Tweekappers
-  Tweekappers (contract)
-  Vrije kavels
-  Vrije kavels (contract)
-  Appartementen
-  Uitbreiding tuinen
-  Particuliere ontwikkeling
-  Verkoop bestaande woning
-  Bestaande woning
-  Wegen
-  Fietspad
-  Voetpad
-  Parkeren
-  Openbaar gebied
-  Groen
-  Sierplantsoen
-  Water



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:2.500

© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2017 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING

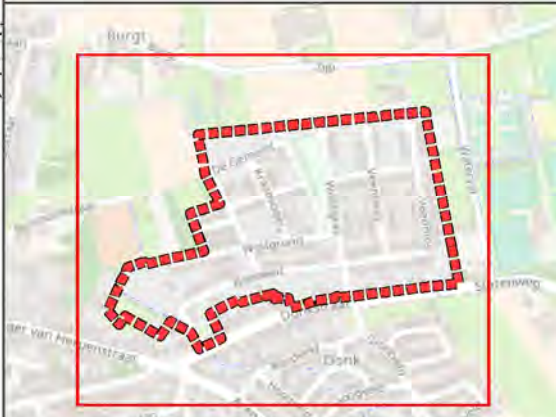


Legenda

- Fase 1
- Fase 2

UITGIFTE

- tot 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- vanaf 2022



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



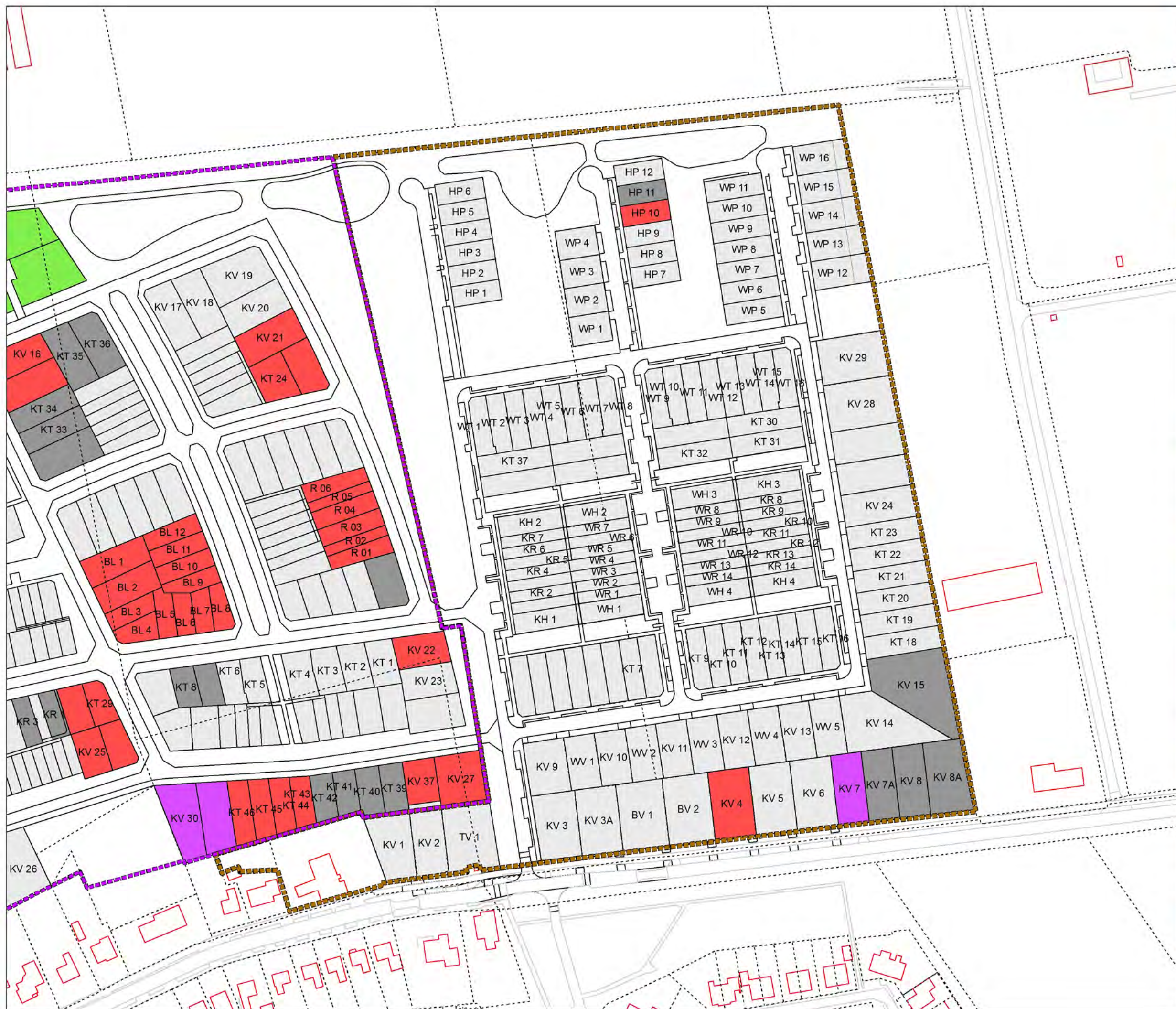
kaartnummer: E07061.201704/03
 tekenaar: CF
 datum: 31-1-2017
 schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2017 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

-  Fase 1
-  Fase 2

UITGIFTE

-  tot 2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  vanaf 2022



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
 tekenaar: CF
 datum: 26-1-2017
 schaal (A3): 1:1.750



ACTUALISATIE 2017 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

-  Fase 1
-  Fase 2

UITGIFTE

-  tot 2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  vanaf 2022



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 31-1-2017
schaal (A3): 1:1.750










**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

PEELHORST

EIGENDOMMEN



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels
-  Andusta Beheer BV
-  Duijnhoven, A.J. van
-  PNEM Leidingen BV
-  St Peelrandwonen



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2017 GRONDBEDRIJF BOEKEL

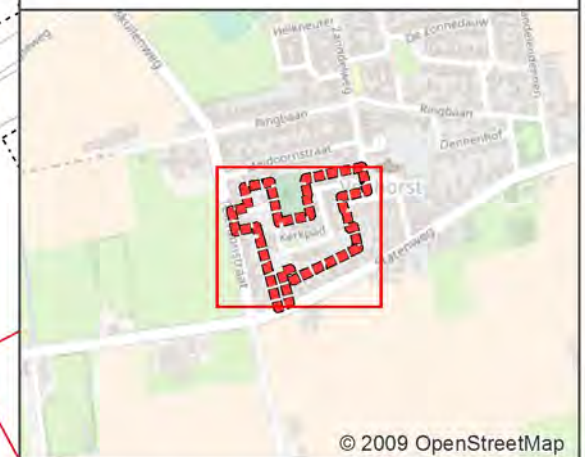
PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Rijwoning
- Patio
- Tweekapper
- Vrije kavel
- Particuliere ontwikkeling
- Verkoop bestaande woning
- Bestaande bebouwing
- Uitbreiding tuinen
- Verharding
- Groen



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

PEELHORST

FASERING



Legenda

Plangebied

UITGIFTE

- tot 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- vanaf 2022



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE RUN

**VOORGENOMEN
PLANGEBIED**



Legenda

 Plangebied



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



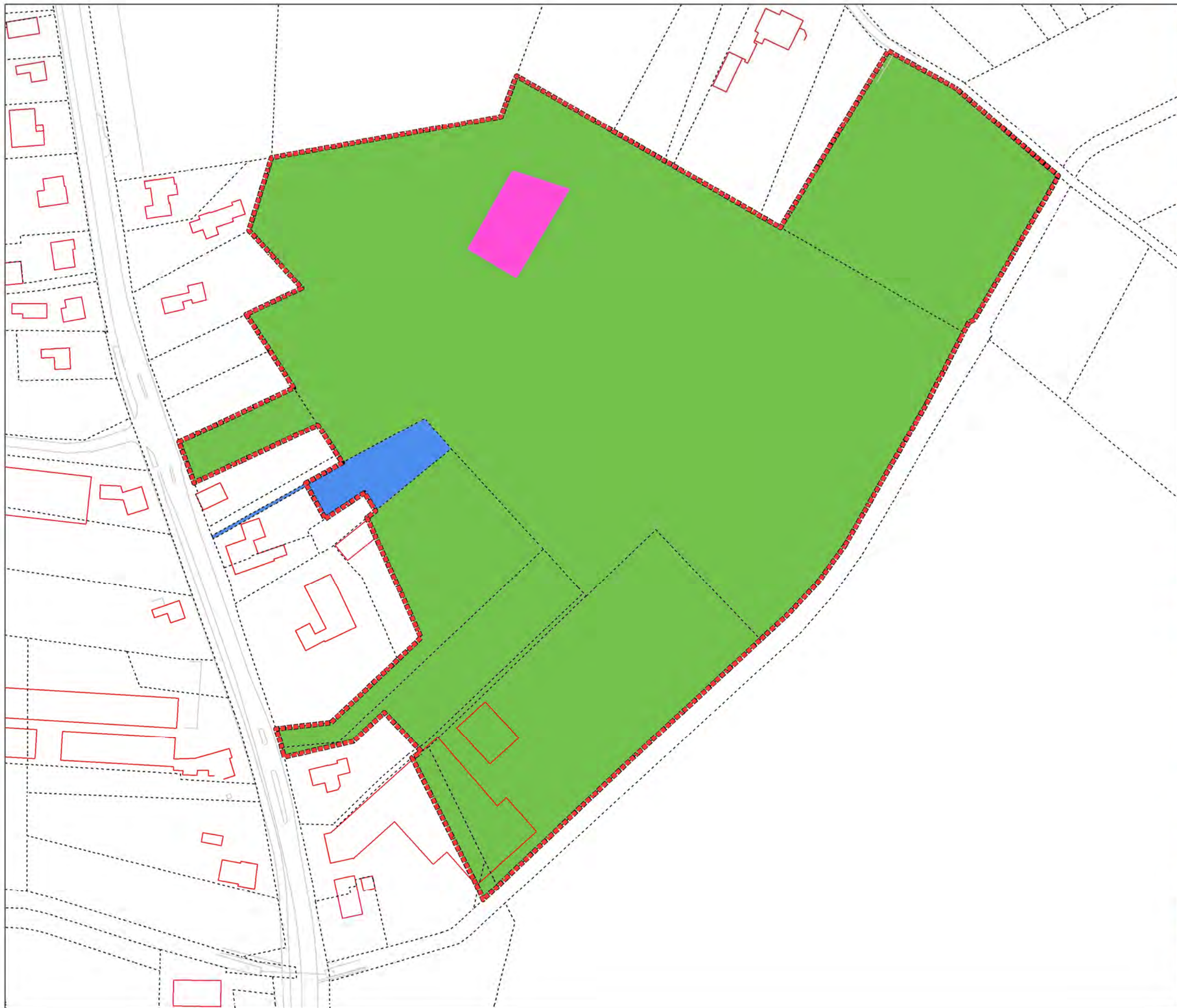
kaartnummer: E07061.201704/04
tekenaar: CF
datum: 8-2-2017
schaal (A3): 1:1.500



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE RUN

EIGENDOMMEN



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  MCWC Verbakel
-  SLL Willems en GP vd Heijden
-  WJ v Diepenbeek



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704



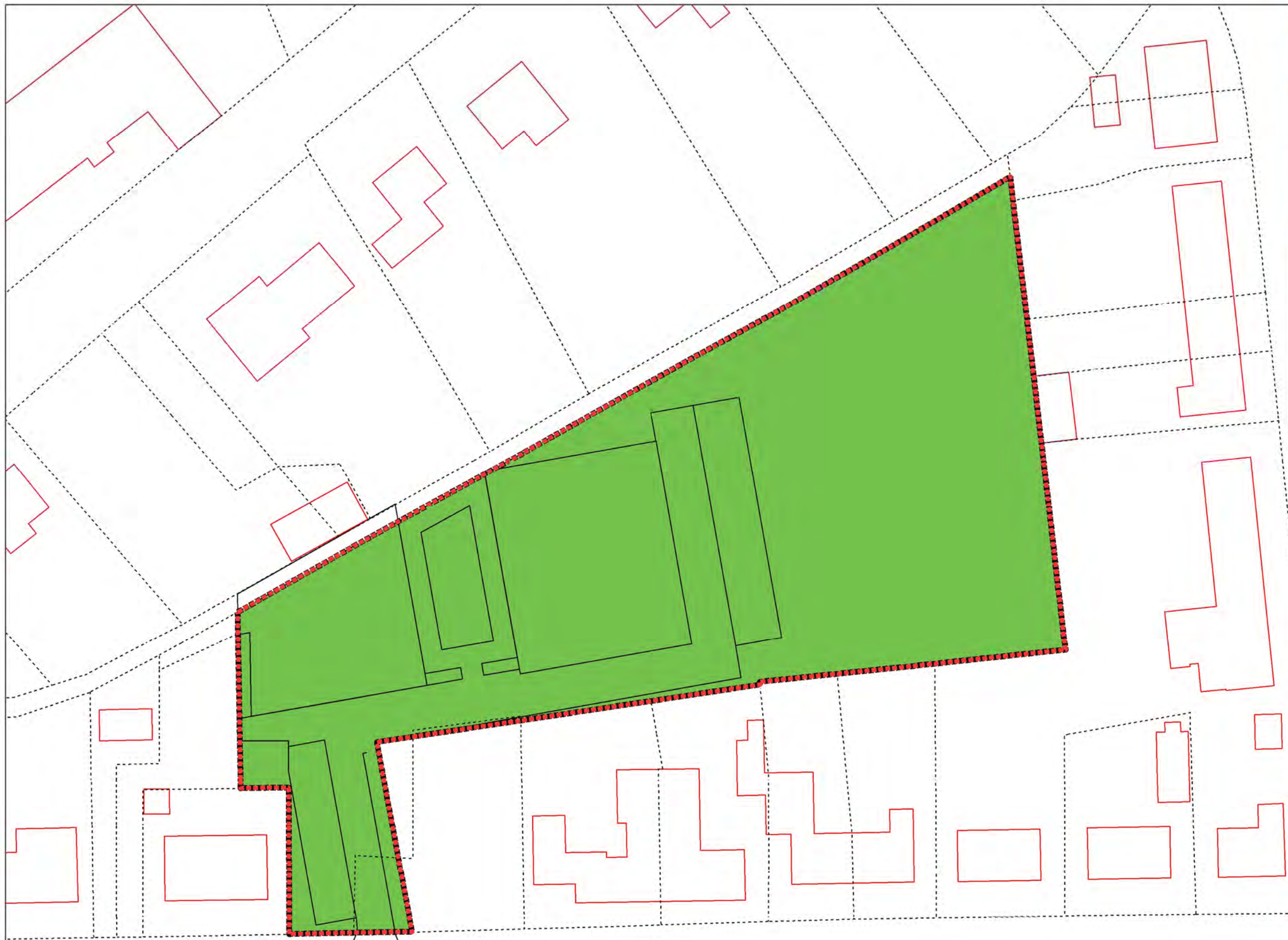
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 8-2-2017
schaal (A3): 1:1.500





**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

IRENESTRAAT

EIGENDOMMEN



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704



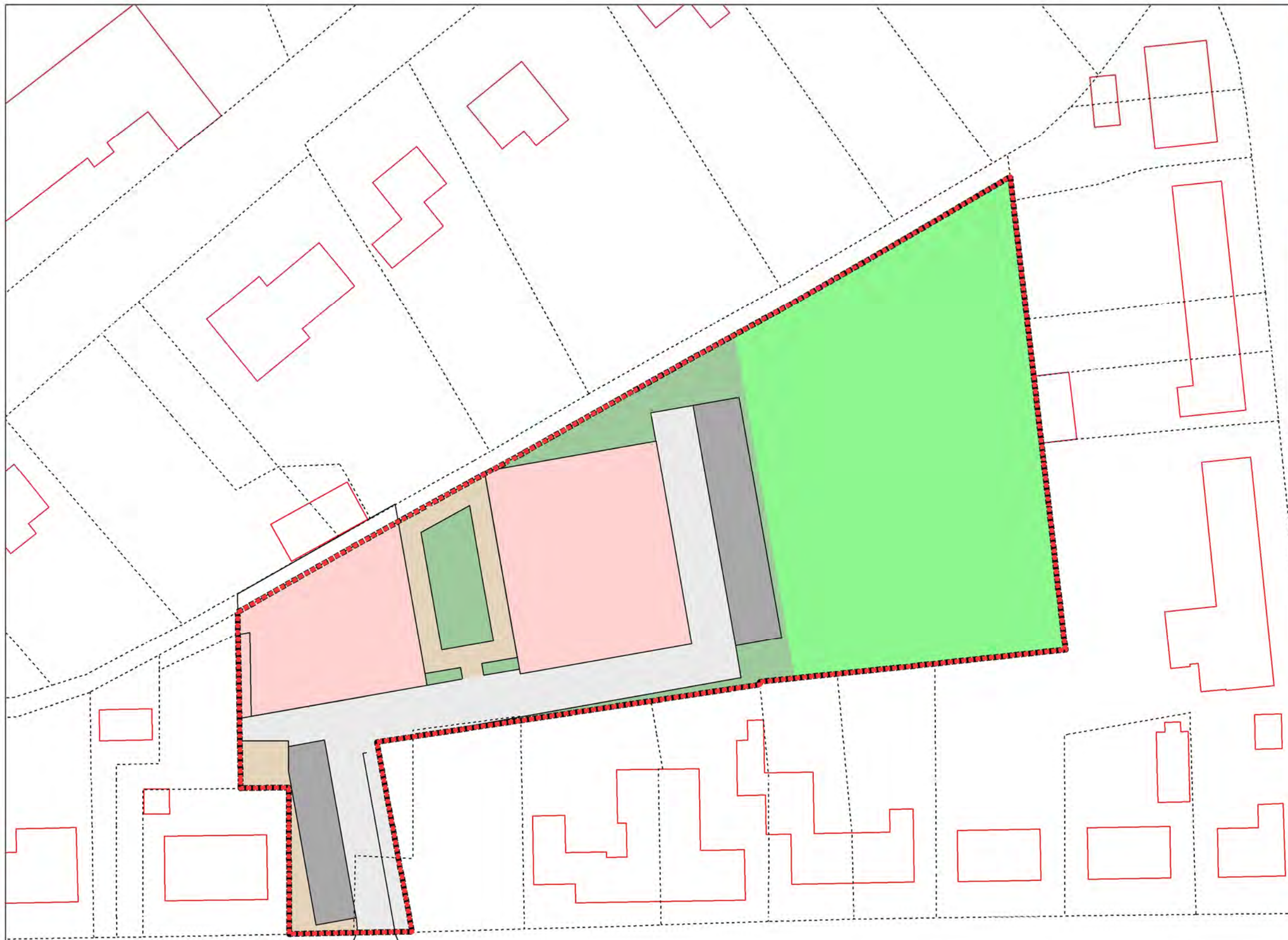
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 27-1-2017
schaal (A3): 1:500





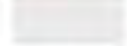





**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

IRENESTRAAT

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Rijwoning
-  Weg
-  Weg (handhaven)
-  Parkeerplaats
-  Voetpad
-  Speelveld
-  Groenstrook



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 27-1-2017
schaal (A3): 1:500



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

IRENESTRAAT

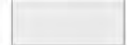







FASERING

Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  vanaf 2022



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 27-1-2017
schaal (A3): 1:500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST 3

EIGENDOMMEN



Legenda

-  Plangebied
- Eigendommen**
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.000

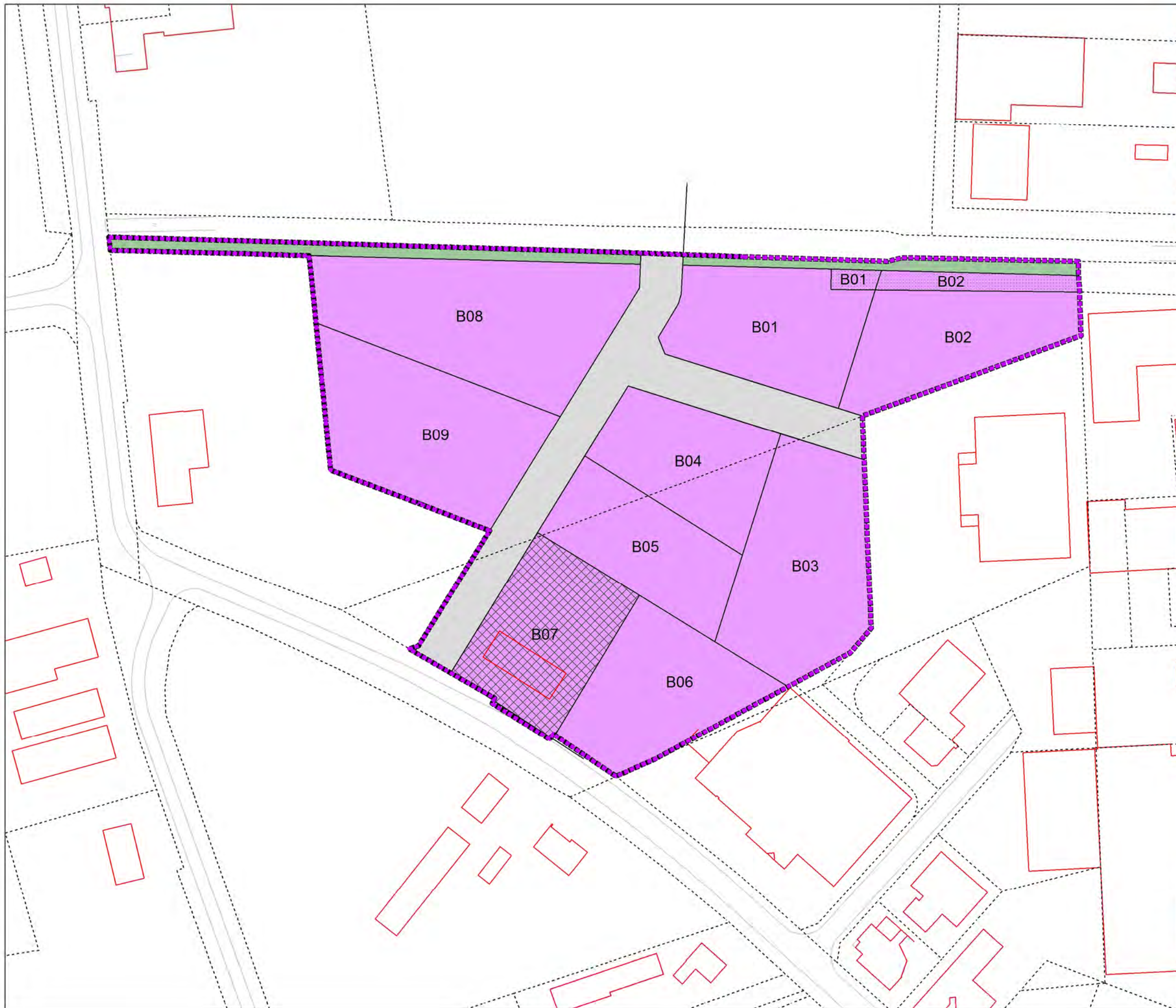
© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST 3

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Bedrijfskavels
- Bedrijfskavel met beperking
- Bedrijfskavel met woning
- Wegen
- Groen



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST 3









FASERING

Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

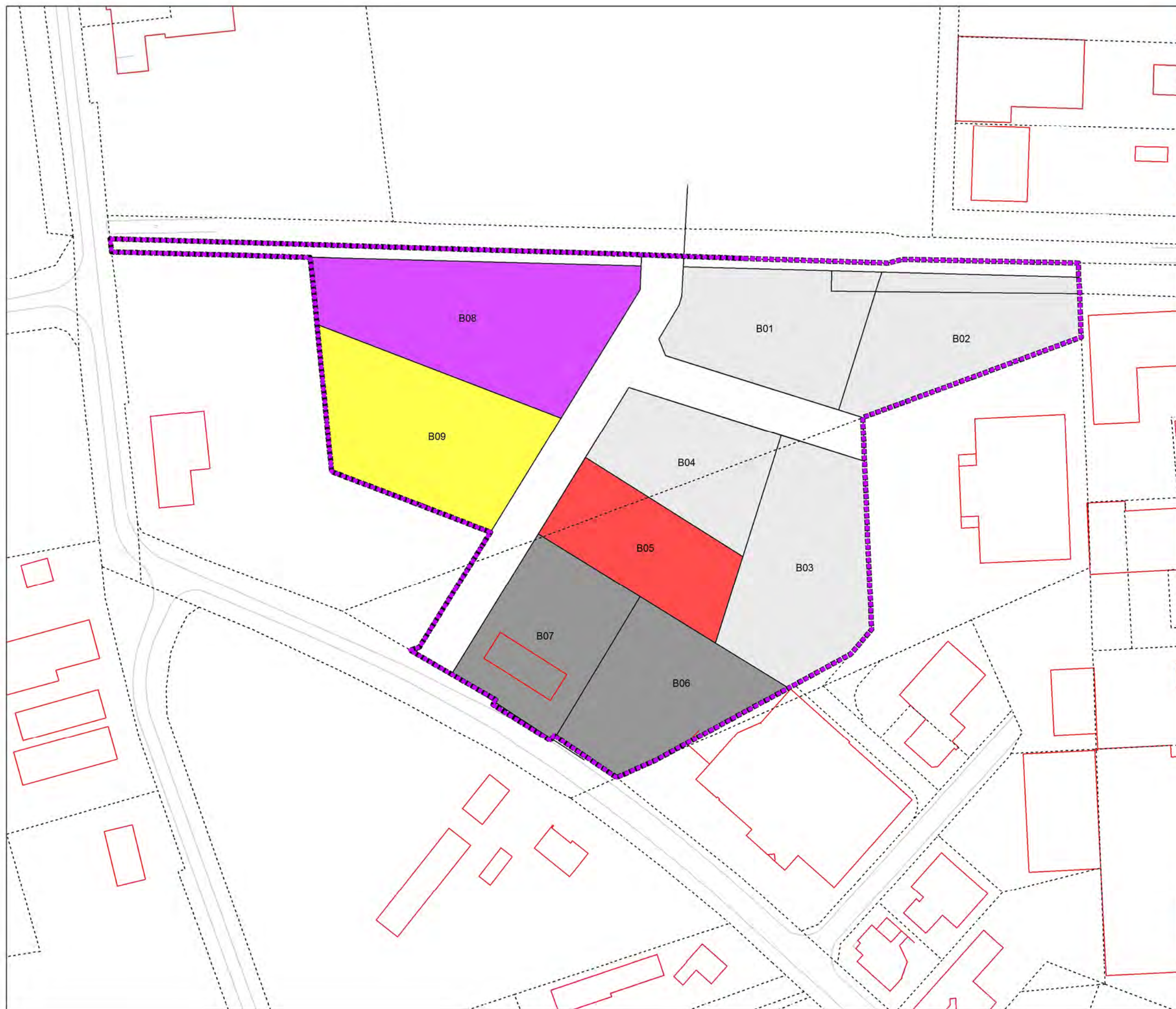
-  tot 2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  vanaf 2022



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

EIGENDOMMEN



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels
-  Andusta Beheer BV



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2017
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Uitgeefbare kavels
-  Particuliere exploitatie
-  Wegen
-  Groen



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 3-2-2017
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2017 GRONDBEDRIJF BOEKEL

BT VENHORST

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- vanaf 2022



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 3-2-2017
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

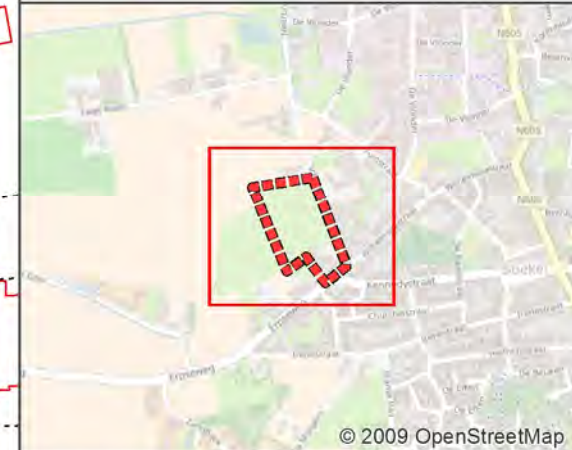
SCHUTBOOM

EIGENDOMMEN



Legenda

-  Plangebied
-  Verkochte kavels
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704



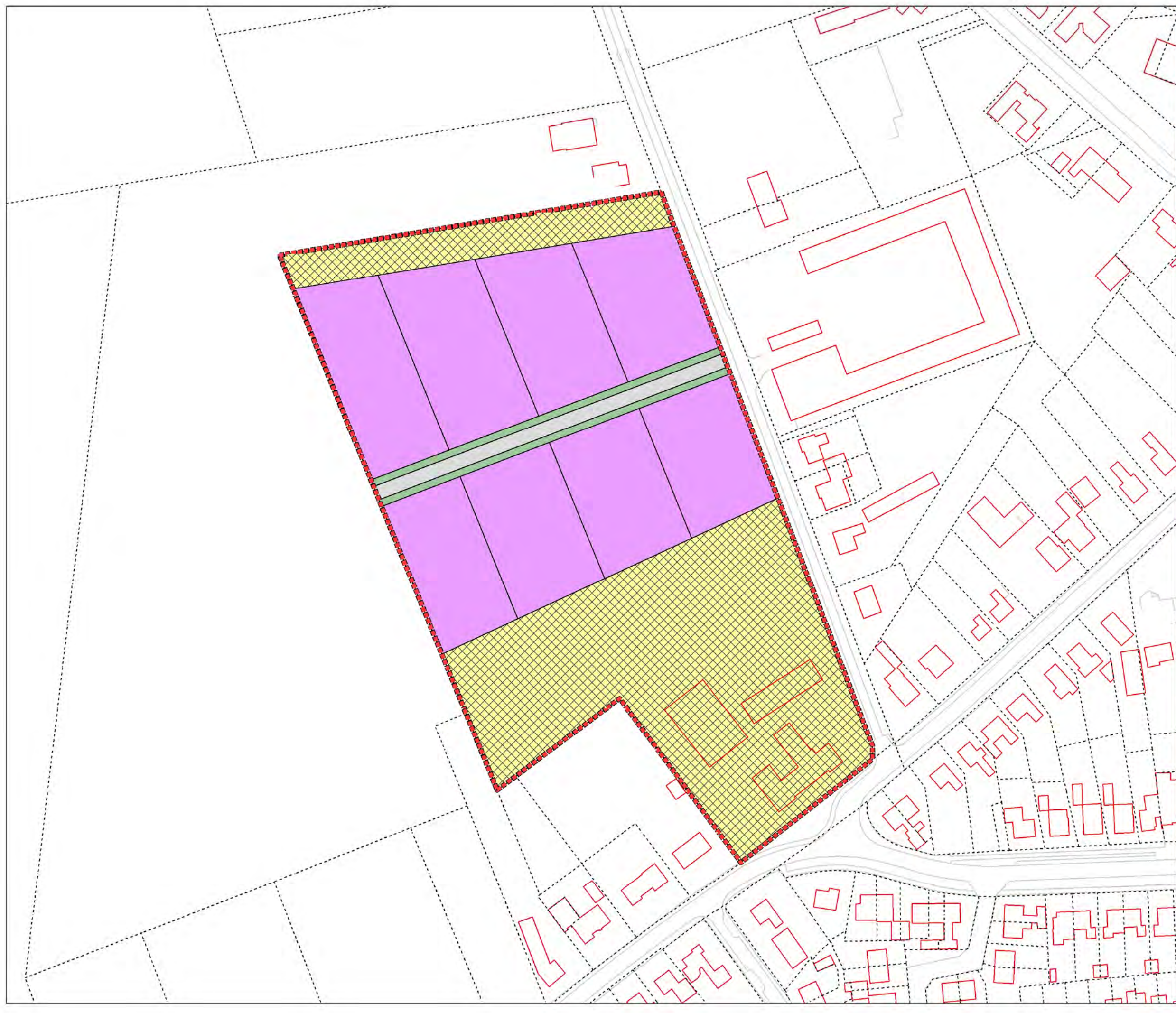
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.500



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

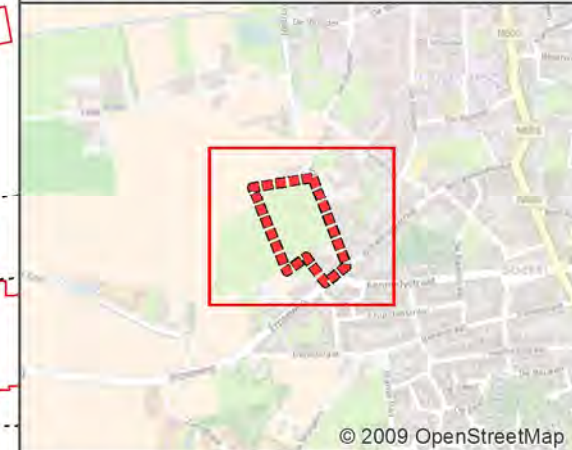
SCHUTBOOM

RUIMTE - WERKEN



Legenda

-  Plangebied
-  Bedrijfskavels
-  Weg
-  Berm
-  Verkoop bestaande woning



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.500



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

SCHUTBOOM









FASERING - WERKEN

Legenda

 Plangebied

Fasering (werken)

UITGIFTE

-  tot 2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  vanaf 2022



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.500





**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE DRIEDAAGSE

EIGENDOMMEN



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE DRIEDAAGSE

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Vrije kavels
-  Bedrijfskavel met woning
-  Weg
-  Groen
-  Bestaand groen



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2017 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- vanaf 2022



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 31-1-2017
schaal (A3): 1:1.000



Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com

Projectnummer: E06061.000185

Onze referentie: