

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2016

Gemeente Boekel

3 FEBRUARI 2016

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 Vennootschapsbelasting voor overheden	6
1.3 Vigerende grondexploitaties	6
1.4 Resultaat ontwikkelingen	7
2 UITGANGSPUNTEN	9
2.1 Begrippenlijst	9
2.2 Rente en inflatie	11
2.3 Sturingsmogelijkheden gemeenteraad	11
3 BESCHRIJVING GRONDEXPLOITATIES	13
3.1 Woningbouwprojecten	13
3.1.1 Lage Schoense (fase 3)	13
3.1.2 De Donk (fase 1 & 2)	14
3.1.3 Peelhorst	15
3.1.4 MOB	16
3.1.5 De Run	17
3.1.6 Ruimte voor Ruimte	18
3.1.7 Venhorst Noord	19
3.1.8 Irenestraat	20
3.2 Bedrijventerreinen	21
3.2.1 Vlonder West (fase 3)	21
3.2.2 Venhorst bedrijventerrein	22
3.3 Gemengde projecten	23
3.3.1 Schutboom	23
3.3.2 De Driedaagse	24
4 ACTUALISATIE 2016	25
4.1 Overzicht	25
4.2 Verschillenanalyse	26
4.2.1 Algemeen	26

4.2.2 Woningbouwprojecten	26
4.2.3 Bedrijventerreinen	27
4.2.4 Gemengde projecten	27

5 CASHFLOW **28**

6 KANSEN EN RISICO'S **29**

6.1 Algemeen	29
6.2 Woningbouwmarkt	29
6.3 Risico's woningbouwprojecten	29
6.3.1 Lage Schoense (fase 3)	29
6.3.2 De Donk (fase 1 & 2)	30
6.3.3 Peelhorst	30
6.3.4 MOB	30
6.3.5 De Run	30
6.3.6 Ruimte voor Ruimte	30
6.3.7 Venhorst Noord	30
6.3.8 Irenestraat	31
6.4 Risico's bedrijventerreinen	31
6.4.1 Vlonder West (fase 3)	31
6.4.2 Venhorst bedrijventerrein	31
6.5 Risico's gemengde projecten	31
6.5.1 Schutboom	31
6.5.2 De Driedaagse	31

BIJLAGEN

BIJLAGE A PROJECTEN IN BOEKEL **32**

BIJLAGE B PROJECTEN IN VENHORST **33**

BIJLAGE C GRAFIEK "RESULTATEN PER PROJECT" **34**

BIJLAGE D GRAFIEK "CASHFLOW" **35**

BIJLAGE E GRAFIEK "UITGIFTETEMPO WONINGBOUW" **36**

BIJLAGE F KAARTMATERIAAL

37

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 Vennootschapsbelasting voor overheden

Op 18 december 2014 heeft de Tweede Kamer de Wet modernisering vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen aangenomen. Na goedkeuring in de Eerste Kamer is deze wet nu vanaf 1 januari 2016 in werking getreden.

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.

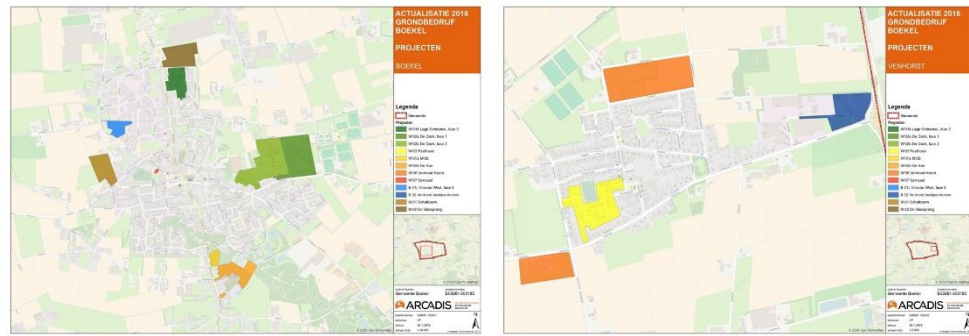
1.3 Vigerende grondexploitaties

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 gemeente Boekel zijn:

- Lage Schoense (fase 3) – woningbouw
- De Donk (fase 1 en 2) – woningbouw
- Peelhorst – woningbouw
- MOB – woningbouw
- De Run – woningbouw
- Ruimte voor Ruimte – woningbouw-titels
- 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 Boekel¹

1.4 Resultaat ontwikkelingen

Totaal worden in alle projecten 271 woningen gerealiseerd. Er lopen nog wel een aantal particuliere initiatieven waarover nog geen overeenstemming is bereikt. Deze zijn niet opgenomen in het totale aantal te realiseren woningen.

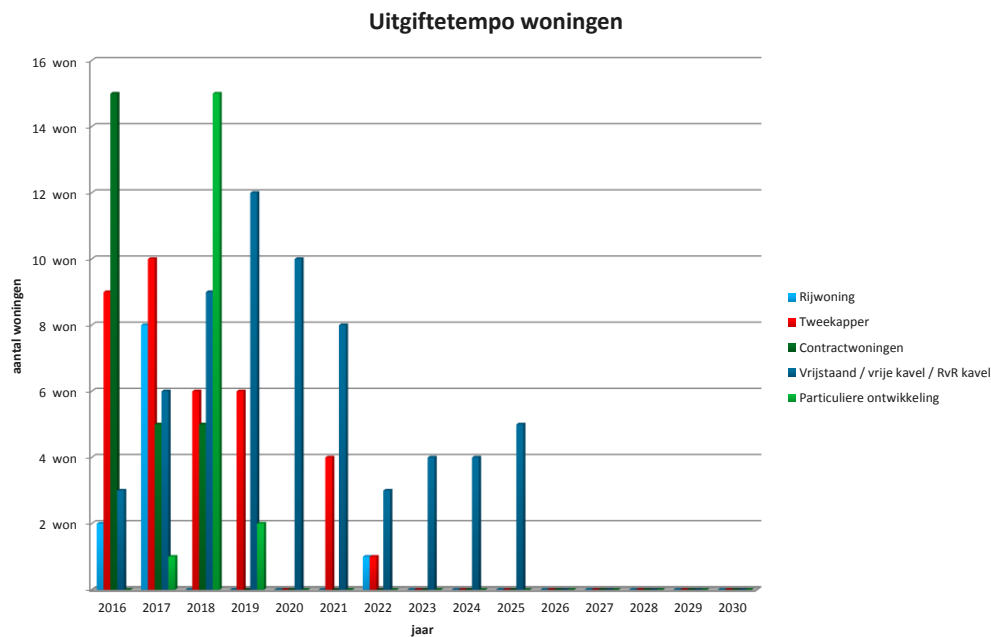
In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel kavels per project gepland staan en in welk jaar de kavel uitgegeven wordt, veelal wordt de woning pas twee jaar later bewoond.

	Totaal	2016	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
<i>Lage Schoense (fase 3)</i>	17	1	1	15			
<i>De Donk (fase 1)</i>	8	3	1	1	1	1	1
<i>De Donk (fase 2)</i>	68	23	14	14	9	4	4
<i>Peelhorst</i>	19	2	4	4	4	2	3
<i>MOB</i>							
<i>De Run</i>	17				3	2	12
<i>Ruimte voor Ruimte</i>	12		1	1	1	1	8
<i>Venhorst Noord</i>	3		1		1		1
<i>Irenestraat</i>	8		8				
<i>Schutboom</i>	1				1		
<i>De Driedaagse</i>	1						1
Totaal aantal woningen	154	29	30	35	20	10	30

Tabel 1 Uitgiftetempo bouwrijpe kavels²

¹ Verkoop van Statenweg 34 is gekoppeld aan het project Venhorst Noord en is als zodanig opgenomen als plangebied bij Venhorst Noord

² Exclusief bedrijfswoningen



Figuur 1 Uitgiftetempo woningbouw (inclusief Ruimte voor Ruimte kavels)

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

	Totaal	2016	2017	2018	2019 e.v.
<i>Vlonder West (fase 3)</i>	9.136	4.412	4.724		
<i>Venhorst Bedrijventerrein</i>	9.864	934	1.815	1.596	5.519
<i>Schutboom</i>	14.602				14.602
<i>De Driedaagse³</i>	16.066		4.277	2.623	9.166
Totaal aantal m²	49.668	5.346	10.816	4.219	29.287

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 faseringsschema vereist waarin zowel de kosten als de opbrengsten in de tijd zijn uitgezet. Hierdoor ontstaat een financieringsschema 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 gemeente raad 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 Rente en inflatie

In iedere grondexploitatieberekening wordt gebruik gemaakt van parameters voor het berekenen van de invloed van kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De keuze van deze parameters is van grote invloed op het resultaat. Voor alle parameters kan een algemene keuze worden gemaakt. Economische ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat dit percentage voor specifieke omstandigheden wordt bijgesteld.

Hieronder worden de algemene parameters toegelicht. Tenzij expliciet aangegeven worden onderstaande parameters worden in alle grondexploitatieberekeningen gebruikt.

parameter		uitleg
Kostenstijging	2,0%	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de kosten in de komende jaren. De inflatieverwachting speelt hierbij een grote rol.
Opbrengstenstijging woningbouw	1,5% (tot 2020) 1,0% (2021 e.v.)	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de opbrengsten uit gronduitgifte voor woningbouw in de komende jaren. Bij de (genormeerd) residuele grondwaardebenadering wordt de gronduitgifteprijs bepaald door de verwachte waarde van het vastgoed te verminderen met de realisatiekosten. Bij koopwoningen is de ontwikkeling van Vrij-Op-Naam-prijzen (V.O.N.-prijzen) van belang, bij huurwoningen de beleggingswaarde. Daarnaast is de ontwikkeling van bouwkosten van belang. Wanneer wordt aangenomen dat zowel de vastgoedwaarde als de realisatiekosten inflatieconform stijgen, stijgen ook de opbrengsten uit gronduitgifte met ditzelfde percentage. Deze aanname is acceptabel voor wat betreft gronduitgifte voor woningbouw.
Opbrengstenstijging bedrijfskavels	1,5% (tot 2020) 1,0% (2021 e.v.)	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de opbrengsten uit gronduitgifte voor bedrijfskavels in de komende jaren.
Opbrengstenstijging overig	1,5% (tot 2020) 1,0% (2021 e.v.)	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de overige opbrengsten
Rentekosten	2,5%	Voor de meerjarige voorcalculatie is 2,5% als rentepercentage gebruikt in de grondexploitatieberekeningen bij een negatieve cashflow. In een banksimulatie is dit percentage bedoeld als de kosten voor het lenen van geld.
Renteopbrengsten	2,5%	Voor de meerjarige voorcalculatie wordt als rentepercentage 2,5% gebruikt in de grondexploitatieberekeningen in het geval van een positieve cashflow.

Tabel 4 Parameters rente en inflatie

2.3 Sturingsmogelijkheden gemeenteraad

Grondexploitatie 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

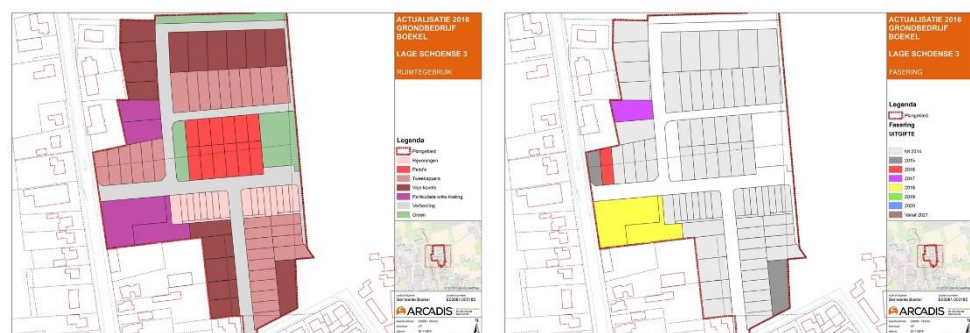
3.1 Woningbouwprojecten

3.1.1 Lage Schoense (fase 3)

Het plan Lage Schoense fase 3 voorziet in de realisatie van 91 woningen. De gemeente heeft een overeenkomst met een projectontwikkelaar om woningen te realiseren. Een groot deel van het plan is al woonrijp gemaakt. In het plangebied kunnen nog een tweekapper, een particuliere kavel en 15 rijwoningen in particuliere exploitatie gerealiseerd worden. De woningkavels worden naar verwachting de komende twee jaar verkocht c.q. in exploitatie genomen. Daarna zal naar verwachting in 2018 met de rijwoningen worden gestart.

Stand van zaken	Lage Schoense (fase 3)
Einddatum project	2018
Totale exploitatiegebied	31.783 m ²
Uitgeefbaar	22.157 m ²
% uitgeefbaar	69,7%
Verkochte woningbouw kavels	74 won
Nog te verkopen woningbouw kavels	1 won
Particuliere exploitatie(s)	16 won

Resultaat	Lage Schoense (fase 3)
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 143.809
Eindwaarde per 31 december 2018	€ 282.166
Contante waarde per 1 januari 2016	€ 262.019
Fondsvorming (tot en met heden)	€ 641.377
Winstneming (tot en met heden)	€ 300.000



Afbeelding 2 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Lage Schoense fase 3 (grotere versies in bijlage F)

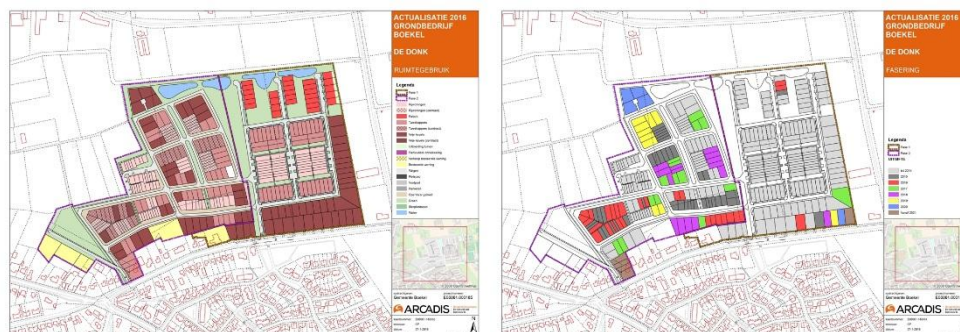
3.1.2 De Donk (fase 1 & 2)

Het totale plan De Donk beslaat circa 20 ha. Bijna alle grond in De Donk is in eigendom van de gemeente.

In fase 1 moeten nog 15 kavels verkocht worden. Het merendeel hiervan is vrije kavels. De eerste uitgifte van kavels in fase 2 heeft in 2013 plaatsgevonden. Voor fase 2 is in 2014 een groot gedeelte bouwrijp gemaakt, zodat er weer kavels uitgegeven konden worden. Dit jaar zijn fase 2 en 3 samengevoegd in een complex omdat te zorgen dat het een ontwikkeling voor het hele gebied wordt en niet twee losstaande complexen.

Stand van zaken	De Donk (fase 1)	De Donk (fase 2)
Einddatum project	2021	2022
Totale exploitatiegebied	84.912 m ²	96.539 m ²
Uitgeefbaar	46.536 m ²	48.658 m ²
% uitgeefbaar	54,8%	50,4%
Verkochte woningbouwkavels	133 won	119 won
Nog te verkopen woningbouwkavels	8 won	68 won
Particuliere exploitatie(s)		

Resultaat	De Donk (fase 1)	De Donk (fase 2)
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 149.339	€ 2.300.459-
Eindwaarde per 31 december 2021	€ 835.200	€ 1.124.015
Contante waarde per 1 januari 2016	€ 720.190	€ 945.595
Fondsvorming (tot en met heden)	€ 1.241.290	€ 48.654
Winstneming (tot en met heden)	€ -	€ -



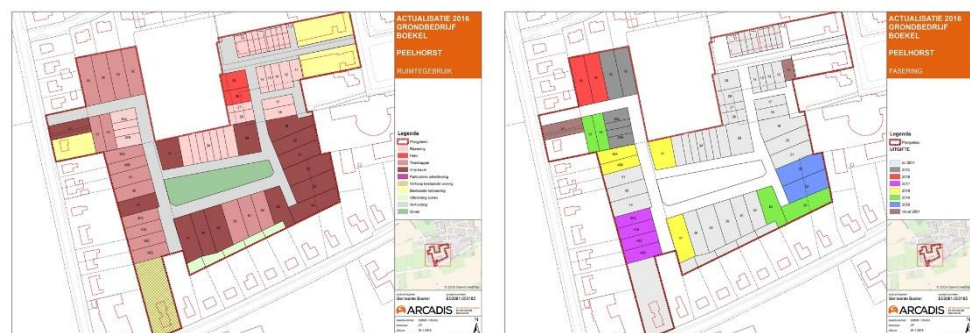
Afbeelding 3 Ruimtegebruik en fasering uitgifte De Donk (grotere versies in bijlage F)

3.1.3 Peelhorst

Het plan Peelhorst is een inbreidingslocatie aan het Kerkpad in Venhorst. Het plan wordt in een drietal fasen ontwikkeld. De uitgifte van bouwkavels in fase 3 is al geruime tijd gestart. Een deel van het bedrag van de aankoop van Statenweg 34 is ten laste van de exploitatie van Peelhorst gebracht, maar ook een deel van de verkoopopbrengst komt ten bate van dit complex.

Stand van zaken	Peelhorst
Einddatum project	2022
Totale exploitatiegebied	28.647 m ²
Uitgeefbaar	19.938 m ²
% uitgeefbaar	69,6%
Verkochte woningbouwkavels	42 won
Nog te verkopen woningbouwkavels	18 won
Particuliere exploitaties	

Resultaat	Peelhorst
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 1.413.808-
Eindwaarde per 31 december 2022	€ 13.480
Contante waarde per 1 januari 2016	€ 11.340
Fondsvorming (tot en met heden)	€ 249.491
Winstneming (tot en met heden)	€ 1.091.000-



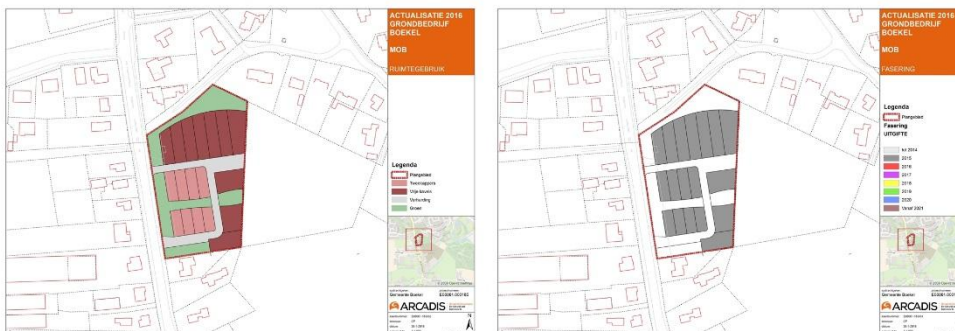
Afbeelding 4 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Peelhorst (grotere versies in bijlage F)

3.1.4 MOB

Het MOB-complex is een oud complex van de overheid wat gekocht is door de gemeente. De kaders waarbinnen de ontwikkeling vorm kan krijgen, zijn op 15 februari 2007 door de raad geaccordeerd. In 2014 is een overeenkomst met een ontwikkelaar gesloten voor de gehele ontwikkeling van de locatie en in 2015 is de locatie verkocht. Daarom wordt het project in 2016 afgesloten

Stand van zaken	MOB
Einddatum project	2016
Particuliere exploitaties	18 won

Resultaat	MOB
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ -
Eindwaarde per 31 december 2016	€ -
Contante waarde per 1 januari 2016	€ -
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ 467.339-



Afbeelding 5 Ruimtegebruik en fasering uitgifte MOB (grotere versies zie bijlage F)

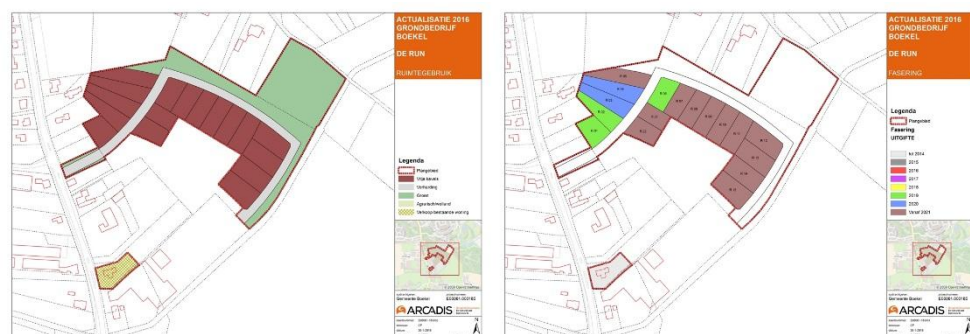
3.1.5 De Run

Het plan De Run voorziet in de ontwikkeling van grootte tot zeer grootte vrije kavels. De kaders waarbinnen de ontwikkeling vorm kan krijgen, zijn op 15 februari 2007 door de raad geaccordeerd.

Voor De Run is een nieuwe opzet gemaakt. Het plan zal niet in zijn geheel worden gerealiseerd. Er worden 17 kavels uitgegeven, waarvan 1 als compensatie dient. Het overblijvende gebied is overgedragen aan de Algemene Dienst in het kader van de BBV-regels. Het nieuwe ruimtegebruik ziet er als volgt uit.

Stand van zaken	De Run
Einddatum project	2025
Totale exploitatiegebied	36.845 m ²
Uitgeefbaar	18.578 m ²
% uitgeefbaar	50,4%
Verkochte woningbouwkavels	
Nog te verkopen woningbouwkavels	16 won
Particuliere exploitaties	1 won

Resultaat	De Run
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 2.731.267-
Eindwaarde per 31 december 2025	€ 10.093
Contante waarde per 1 januari 2016	€ 7.885
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ 2.047.000-



Afbeelding 6 Ruimtegebruik en fasering uitgifte De Run (grotere versies zie bijlage F)

3.1.6 Ruimte voor Ruimte

In het complex De Run was eerst rekening gehouden met de aankoop van 12 Ruimte voor ruimte-titels (RvR-titels). In het kader van overzichtelijkheid zijn deze nu in een apart complex gezet.

Stand van zaken	Ruimte voor Ruimte
Einddatum project	2025
Verkochte RvR-titels	
Nog te verkopen RvR-titels	12 titels

Resultaat	Ruimte voor Ruimte
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 1.290.000-
Eindwaarde per 31 december 2025	€ -
Contante waarde per 1 januari 2016	€ -
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ 330.000-

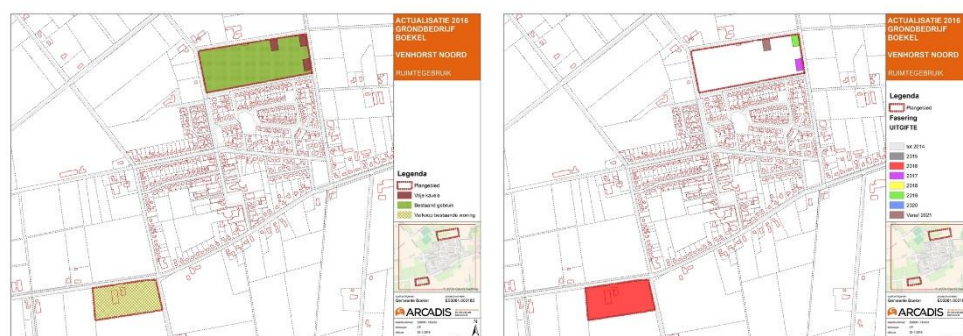
3.1.7 Venhorst Noord

In het kader van de reconstructie is besloten om een bedrijf aan de Statenweg 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. Het gaat hierbij om 3 kavels van circa 1.000 m² in Venhorst Noord.

Om een duidelijke relatie aan te geven van de aankoop van Statenweg 34 bij Venhorst met de locatie Venhorst Noord is deze locatie tezamen met de locatie Venhorst Noord het plangebied. De verkoop van de bestaande locatie Statenweg 34 is deels opgenomen in de exploitatie Venhorst Noord (40%) en de rest in Peelhorst.

Stand van zaken	Venhorst Noord
Einddatum project	2021
Totale exploitatiegebied	3.004 m ²
Uitgeefbaar	3.004 m ²
% uitgeefbaar	100,0%
Verkochte woningbouwkavels	
Nog te verkopen woningbouwkavels	3 won
Particuliere exploitaties	

Resultaat	Venhorst Noord
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 715.671-
Eindwaarde per 31 december 2021	€ 6.201
Contante waarde per 1 januari 2016	€ 5.347
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ 824.000-



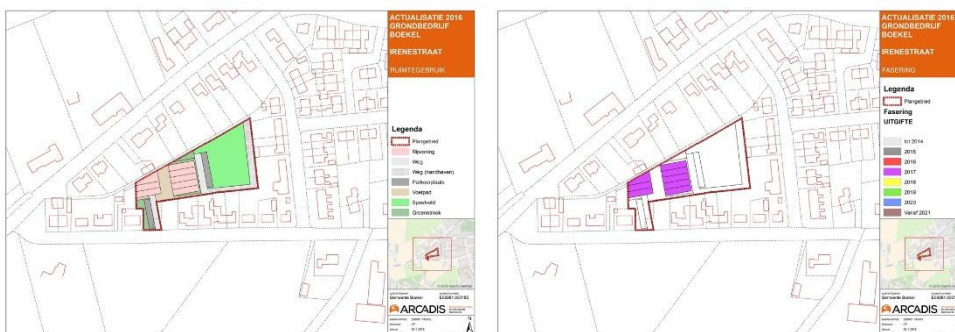
Afbeelding 7 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Venhorst Noord (grotere versies zie bijlage F)

3.1.8 Irenestraat

De gemeenteraad heeft op 24 mei 2011 een besluit genomen over de samenwerking met Stichting de Speeltrein die nieuwe speelterreinen gaat aanleggen en bestaande speelterreinen gaat onderhouden. Dekking zou plaats moeten vinden uit de ontwikkeling van de Irenestraat. In het kader van de BBV en de nieuwe VPB wet is dit niet meer nodig en zal dekking op een andere manier plaats moeten vinden. Met Peelrand Wonen wordt gekeken naar de ontwikkeling van de locatie.

Stand van zaken	Irenestraat
Einddatum project	2019
Totale exploitatiegebied	4.364 m ²
Uitgeefbaar	930 m ²
% uitgeefbaar	21,3%
Verkochte woningbouw kavels	
Nog te verkopen woningbouw kavels	7 won
Particuliere exploitaties	

Resultaat	Irenestraat
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 25.922
Eindwaarde per 31 december 2019	€ 1.163
Contante waarde per 1 januari 2016	€ 1.054
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ 28.000-



Afbeelding 8 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Gymzaal (grotere versies in bijlage F)

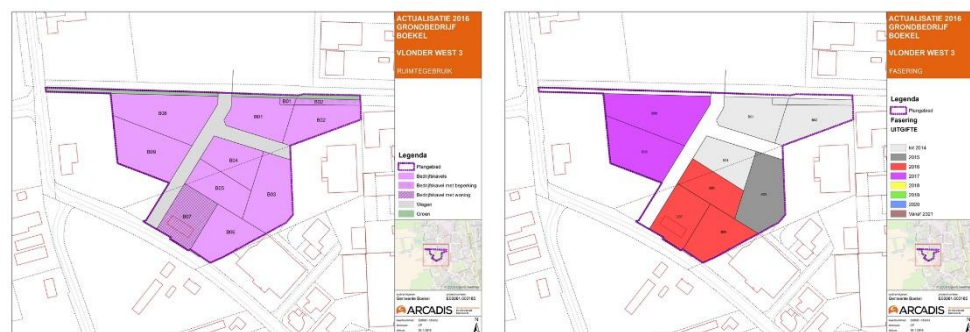
3.2 Bedrijventerreinen

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.

Stand van zaken	Vlonder West (fase 3)
Einddatum project	2017
Totale exploitatiegebied	19.277 m ²
Uitgeefbaar	16.010 m ²
% uitgeefbaar	83,1%
Verkochte m ² bedrijfskavel	6.874 m ²
Nog te verkopen m ² bedrijfskavel	9.136 m ²
Particuliere exploitatie(s)	

Resultaat	Vlonder West (fase 3)
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 1.201.201-
Eindwaarde per 31 december 2017	€ 940
Contante waarde per 1 januari 2016	€ 895
Fondsvorming (tot en met heden)	€ 31.032
Winstneming (tot en met heden)	€ 100.000-



Afbeelding 9 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.

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	6.714 m ²
Nog te verkopen m ² bedrijfskavel	5.506 m ²
Particuliere exploitatie(s)	4.358 m ²

Resultaat	Venhorst bedrijventerrein
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 777.315-
Eindwaarde per 31 december 2020	€ 4.398
Contante waarde per 1 januari 2016	€ 3.888
Fondsvorming (tot en met heden)	€ 83.267
Winstneming (tot en met heden)	€ -



Afbeelding 10 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. Het lijkt er op dat alleen met een bedrijfsbestemming deze locatie rendabel ontwikkeld kan worden. Op basis hiervan heeft de actualisatie plaatsgevonden.

Stand van zaken	Schutboom
Einddatum project	2023
Totale exploitatiegebied	22.363 m ²
Uitgeefbaar	20.489 m ²
% uitgeefbaar	91,6%
Particuliere exploitatie(s)	1 won
Verkochte m ² bedrijfskavel	
Nog te verkopen m ² bedrijfskavel	20.489 m ²

Resultaat	Schutboom
Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 1.575.434,-
Eindwaarde per 31 december 2023	€ 526.549
Contante waarde per 1 januari 2016	€ 432.163
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ -



Afbeelding 11 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.

Stand van zaken	De Driedaagse
Einddatum project	2021
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 2016	€ 2.103.263-
Eindwaarde per 31 december 2021	€ 3.919
Contante waarde per 1 januari 2016	€ 3.379
Fondsvorming (tot en met heden)	€ -
Winstneming (tot en met heden)	€ -



Afbeelding 12 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 2016) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie 2015. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de actualisatie van 2016 en 2015.

	Actualisatie 2015		Actualisatie 2014		Vershil
Woningbouw					
Lage Schoense (fase 3)	€	262.019	€	206.009	€ 56.011
De Donk (fase 1)	€	720.190	€	608.086	€ 112.105
De Donk (fase 2)	€	945.595	€	610.331	€ 335.264
Peelhorst	€	11.340	€	7.720	€ 3.620
MOB	€	-	€	536	€ 536-
De Run	€	7.885	€	9.124	€ 1.239-
Ruimte voor Ruimte	€	-	€	-	-
Venhorst Noord	€	5.347	€	254	€ 5.093
Irenestraat Boekel	€	1.054	€	1.573	€ 519-
Bedrijventerreinen					
Vlonder West (fase 3)	€	895	€	620	€ 275
Venhorst bedrijventerrein	€	3.888	€	6.097	€ 2.209-
Gemengde projecten					
Schutboom	€	432.163	€	3.935	€ 428.228
De Driedaagse	€	3.379	€	8.920	€ 5.541-

Tabel 5 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2015 en 2016



Figuur 2 Resultaten per project

4.2 Verschillenanalyse

4.2.1 Algemeen

Voor de actualisatie 2016 zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties en een gevolg zijn van de nieuwe VPB wetgeving en de strengere eisen vanuit de BBV:

- Kostenstijging van 0,5% per jaar naar 2,0% per jaar
- Opbrengstenstijging van 0,0% naar 1,5% per jaar (tot 2020)
- Rentepercentage van 4,0% naar 2,5%
- Herverdeling van de plankosten van de Algemene Dienst over de complexen naar rato van de te verwachten werkzaamheden
- Herschikking van bedragen over verschillende posten wat per saldo niet heeft geleid tot veranderingen

4.2.2 Woningbouwprojecten

Lage Schoense (fase 3)

Paardenbloem nr. 8 is toch verkocht als kavel en niet als losse grond aan de omliggende kavels.

De Donk (fase 1 & 2)

De Donk fase 2 & 3 zijn samengevoegd. In fase 1 is de uitgifteprijs van Veenmos 22a verlaagd omdat het een incurante kavel is en nu hopelijk marktconform is. In fase 2 is ervoor gekozen om Donkstraat 5 te slopen en aan het eind van het project als kavels te verkopen. Verder is in 2015 veel meer grond verkocht aan Peelrand Wonen voor de sociale huurprijzen, waardoor de opbrengsten iets lager waren.

Peelhorst

In 2015 zijn de kosten voor inbreng van gronden van de gemeente voor 2014 en 2015 geboekt.

MOB

Project wordt afgesloten en er is kleine voorziening opgenomen op project te sluiten.

De Run

De uitgifte in het complex wordt iets gunstiger geschat. Gelet op termijn van uitgifte is er geen rekening gehouden met opbrengstindexatie.

Ruimte voor Ruimte

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

Venhorst Noord

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

Irenestraat

Er is een geheel nieuwe exploitatie gemaakt voor dit complex nu er geen ontwikkelaar meer is die ontwikkeling ter hand wil nemen. Nu vindt overleg plaats met Peelrand Wonen inzake de ontwikkeling. Dit leidt tot andere inzichten inzake de dekking van Stichting de Speeltrein.

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

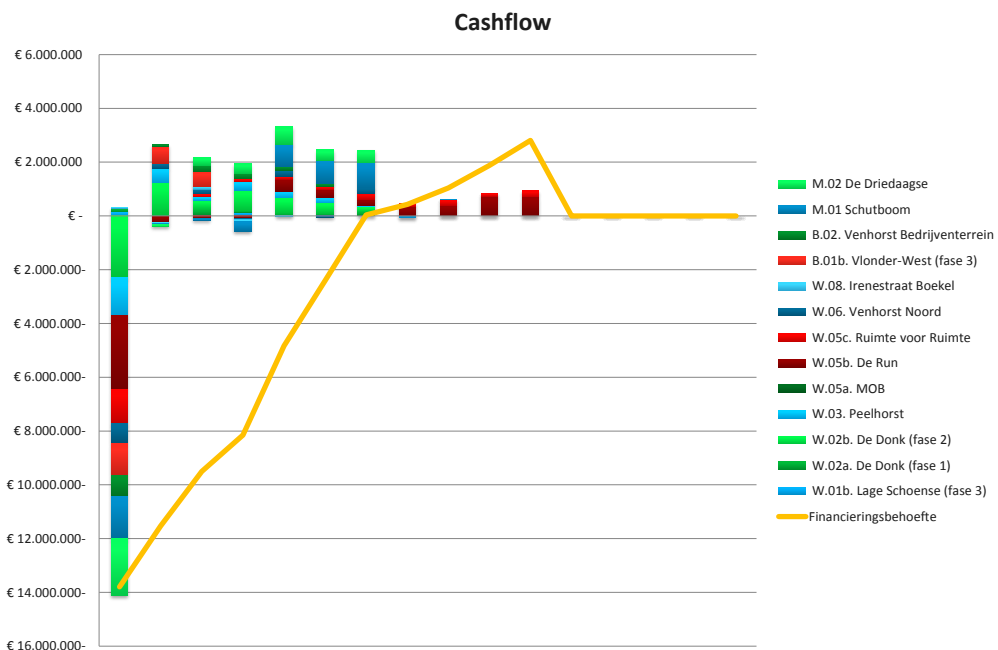
Om een sluitende exploitatie te krijgen na de verkoop van Schutboom 1 met extra grond, heeft een variantenstudie opgeleverd dat alleen de ontwikkeling met bedrijfskavels realistisch en haalbaar is.

De Driedaagse

De exploitatie is geactualiseerd en de verwachting is dat er nu meer kleinere kavels met bedrijfswoning gerealiseerd gaan worden.

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)

In deze exploitatie zitten niet meer grote risico's. De uitgifte van de kavels is gegarandeerd door een projectontwikkelaar (echter zonder afname verplichting op

een bepaalde tijd) en de gemeentelijke vrije kavels zijn al verkocht. Het bouwrijp maken is nagenoeg gereed. Het gebied moet alleen nog gedeeltelijk woonrijp gemaakt worden. De belangrijkste risico's zijn het ontvangen van bijdragen uit overeenkomsten met de particulieren, die zelf ontwikkelen en de huidige woningafzet. Deze risico's zijn al in de planning meegenomen.

6.3.2 De Donk (fase 1 & 2)

De Donk (fase 1)

De ontwikkeling van fase 1 is nagenoeg gereed. Het plan is volledig bouwrijp gemaakt. Eind 2012 is circa 90% woonrijp gemaakt. In het plan zitten alleen nog vrije kavels van de gemeente en enkele kavels die door een overeenkomst aan een ontwikkelaar zijn toegewezen. De verwachting is dat voornamelijk de laatste grote vrije kavels een afzetrisico vormen.

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.

6.3.3 Peelhorst

Het belangrijkste risico in dit project is de afzet van woningen. Er is gekozen om meer differentiatie in het woningbouwprogramma aan te brengen. Dit jaar zal gekeken worden of de verkaveling geoptimaliseerd kan worden, waardoor de verkoopbaarheid mogelijk verbetert.

6.3.4 MOB

De overeenkomst met de ontwikkelaar is afgehandeld en alle financiële consequenties zijn afgewerkt. Daardoor is het risico nu nog nihil voor de gemeente.

6.3.5 De Run

Bijna alle gronden zijn verworven. Vooralsnog heeft dit project een hoge boekwaarde. Elk jaar vertraging zorgt voor veel extra rentekosten. Het plan voorziet in grote kavels waardoor de kavelprijzen hoog zijn en naar verwachting een flink afzetrisico opleveren. Om dit risico te beperken zal in 2016 een studie worden uitgevoerd of de verkaveling herzien dient te worden. De grond is momenteel in gebruik bij Ecodorp.

6.3.6 Ruimte voor Ruimte

De afzet van de Ruimte voor Ruimte-titels vormt een risico.

6.3.7 Venhorst Noord

Belangrijk risico is de verkoop van Statenweg 34. Het pand staat al geruime tijd te koop. Daarnaast voorziet het plan in de verkoop van 3 kavels van circa 1.000 m². De afzet hiervan vormt ook een risico.

6.3.8 Irenestraat

De gemeente onderhandelt met Peelrand Wonen 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 wel eens 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 er geen sluitende exploitatie gerealiseerd kan worden en daarnaast ook nog het afzetrisico voor dergelijk grote kavels.

6.5.2 De Driedaagse

De afzet van bedrijfskavels met de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen vormt een risico. Daarnaast moet de planvorming voor deze locatie nog beginnen. Het is de vraag of er bezwaren komen, waardoor de procedures achterblijven en daardoor ook de afzet naar achteren schuift. Een vertraging leidt tot hogere rentekosten, waardoor het moeilijk wordt een sluitende exploitatie te bewerkstelligen.

BIJLAGE A PROJECTEN IN BOEKEL

ACTUALISATIE 2016 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.07 Gymzaal
-  B.01c Vlonder West, fase 3
-  B.02 Venhorst bedrijventerrein
-  M.01 Schutboom
-  M.02 De Driesprong



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185

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

kaartnummer: E06061.185/01

tekenaar: CF

datum: 26-1-2016

schaal (A3): 1:10.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011

© 2009 OpenStreetMap

BIJLAGE B PROJECTEN IN VENHORST

ACTUALISATIE 2016 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

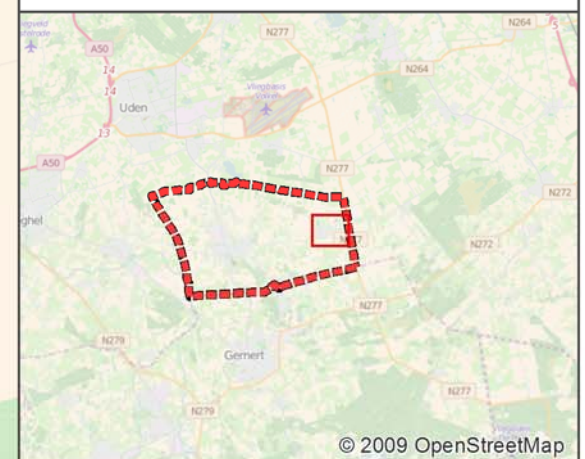
VENHORST

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.07 Gymzaal
-  B.01c Vlonder West, fase 3
-  B.02 Venhorst bedrijventerrein
-  M.01 Schutboom
-  M.02 De Driesprong



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185

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

kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:5.000

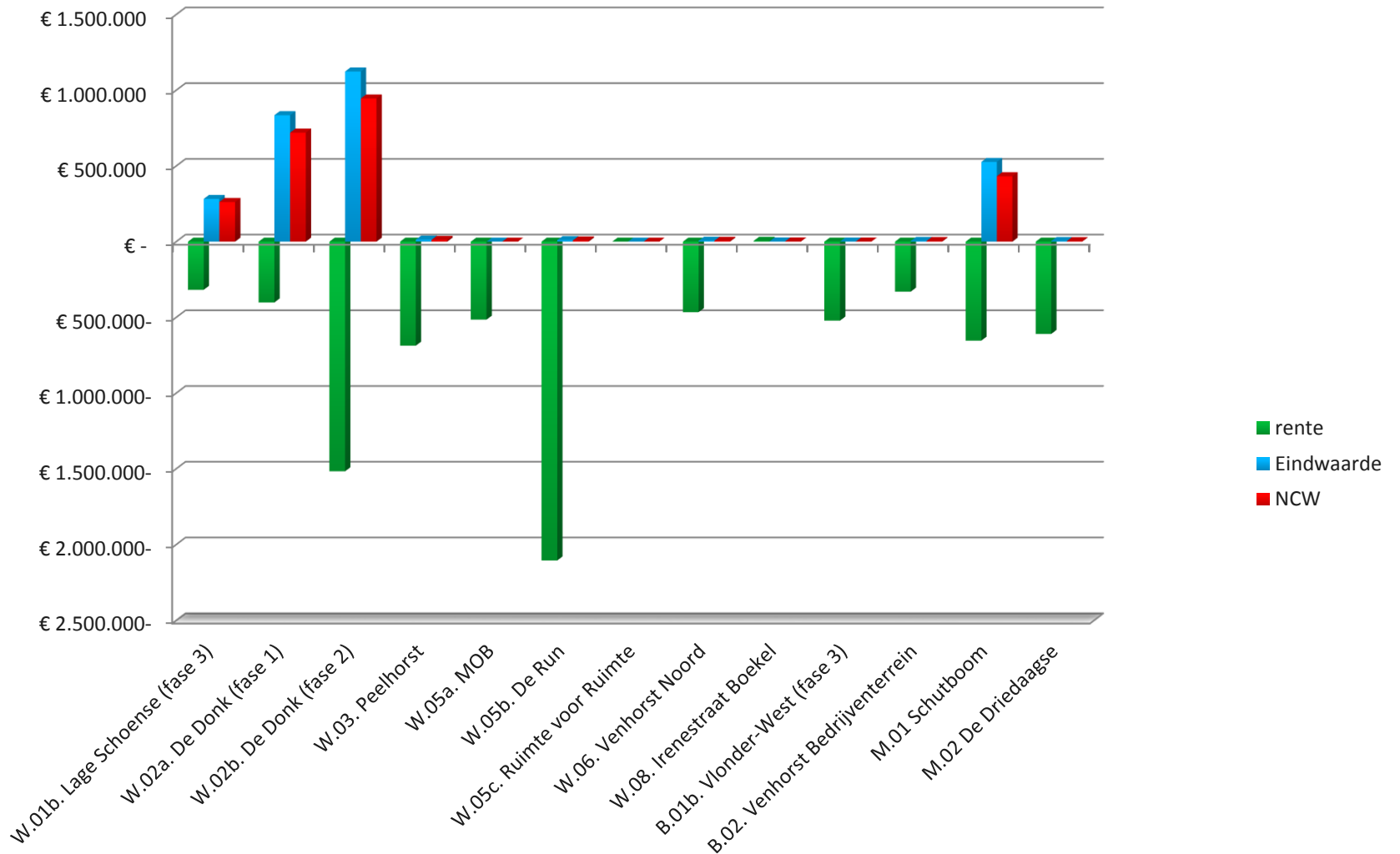


© Kadaster, The Netherlands, 2011

© 2009 OpenStreetMap

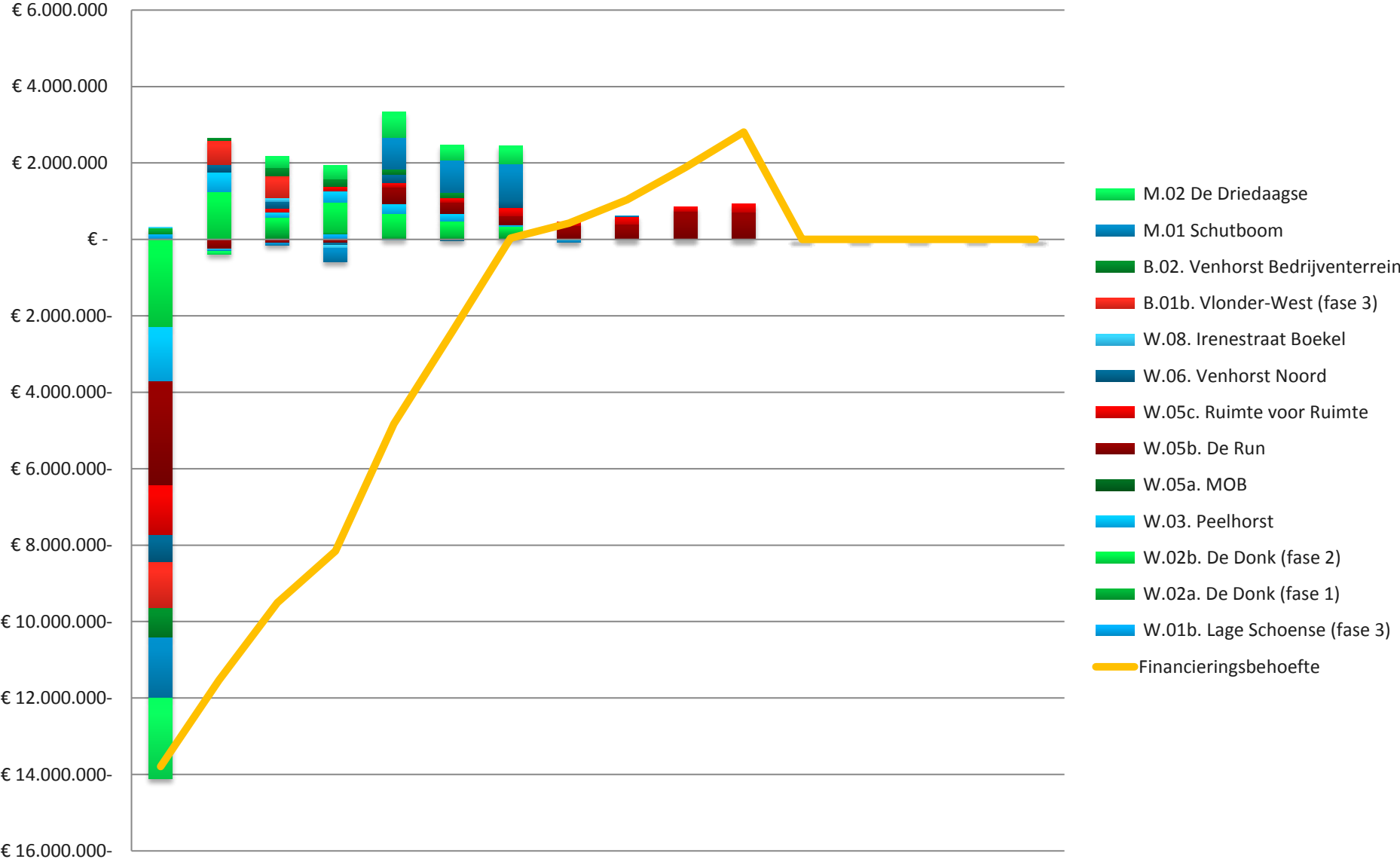
BIJLAGE C GRAFIEK “RESULTATEN PER PROJECT”

Resultaten per project



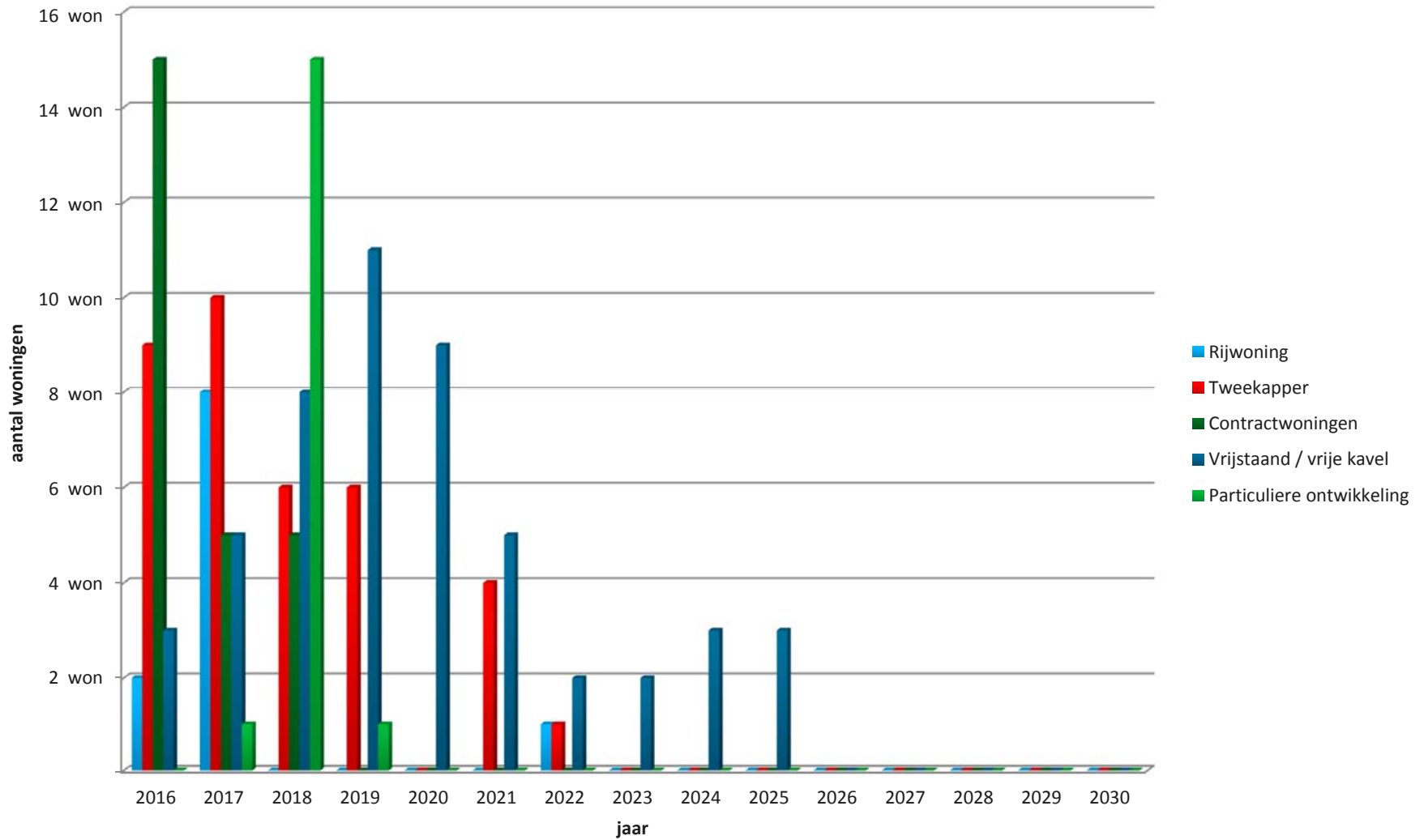
BIJLAGE D GRAFIEK "CASHFLOW"

Cashflow



**BIJLAGE E GRAFIEK “UITGIFTETEMPO
WONINGBOUW”**

Uitgiftetempo woningen

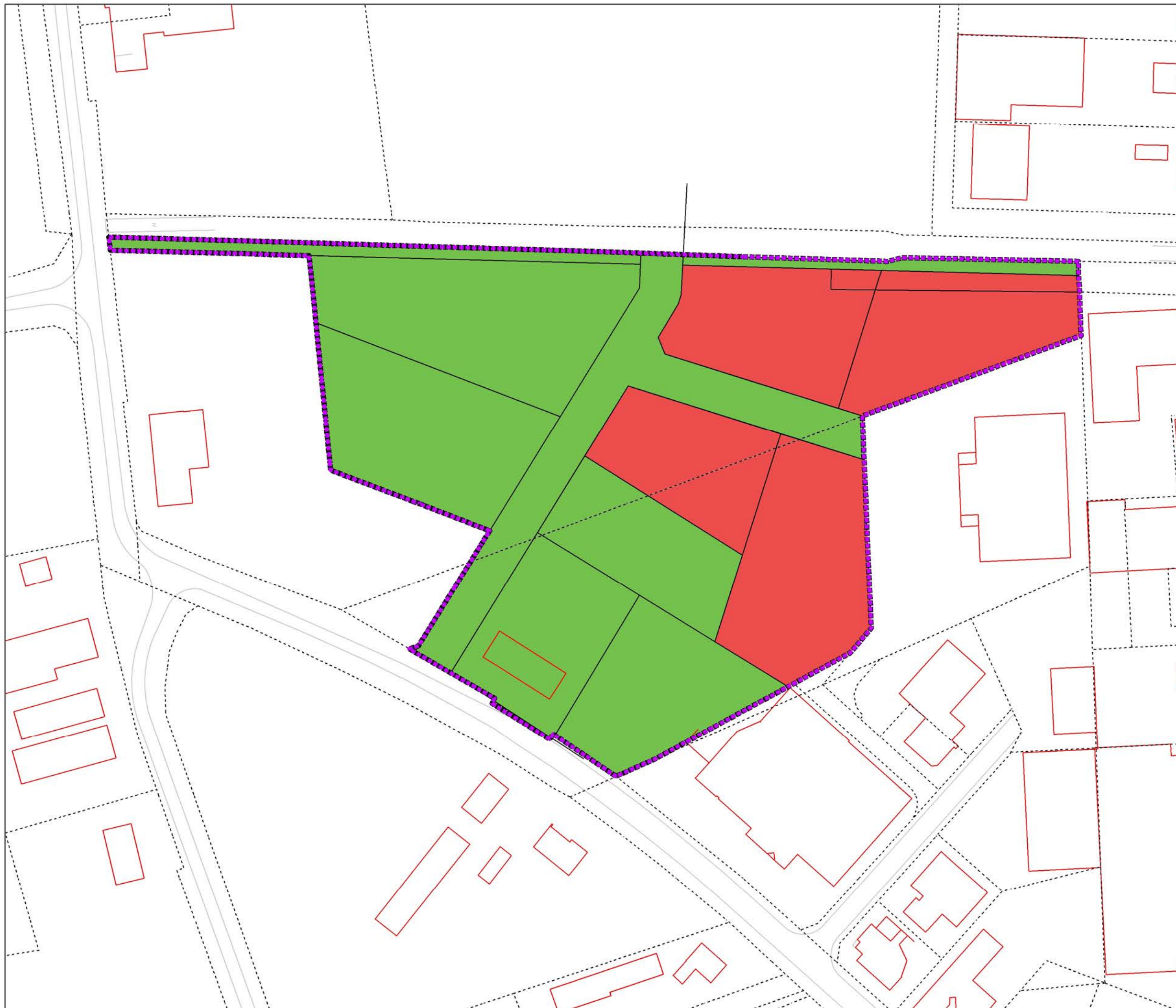


BIJLAGE F KAARTMATERIAAL

**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST 3


EIGENDOM



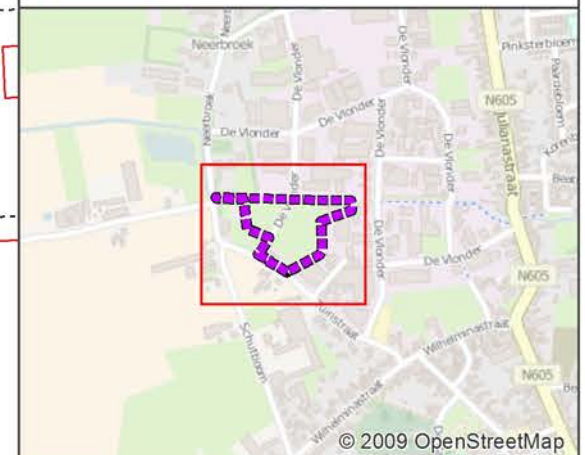
Legenda

 Plangebied

Eigendommen

 Gemeente Boekel

 Verkochte kavels



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



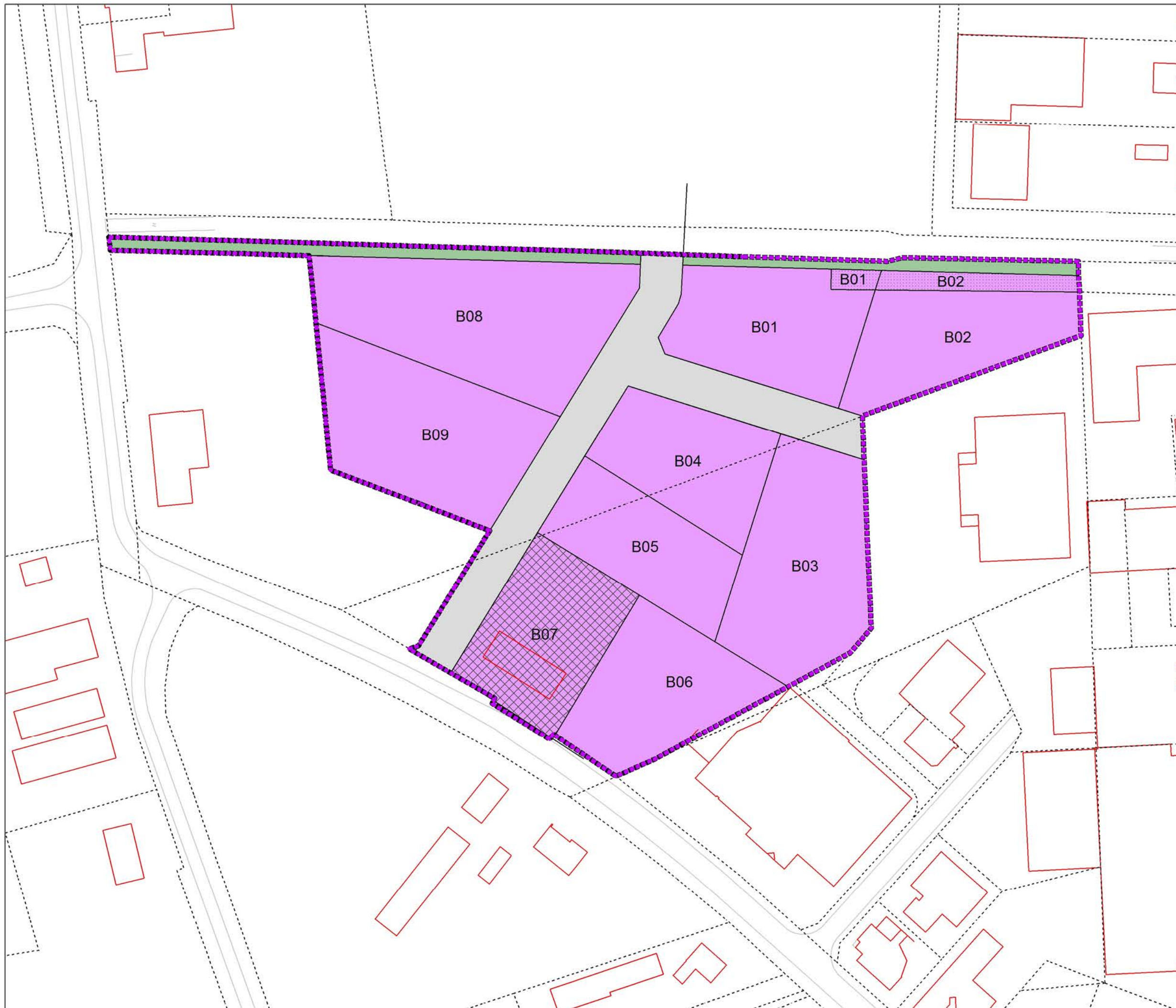
kaartnummer: E06061.185/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

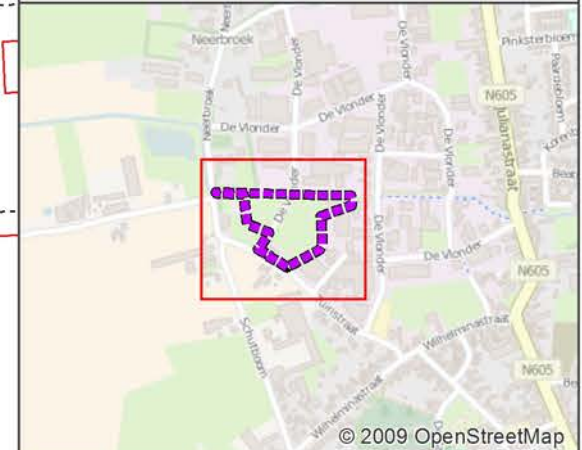
VLONDER WEST 3

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST 3









FASERING

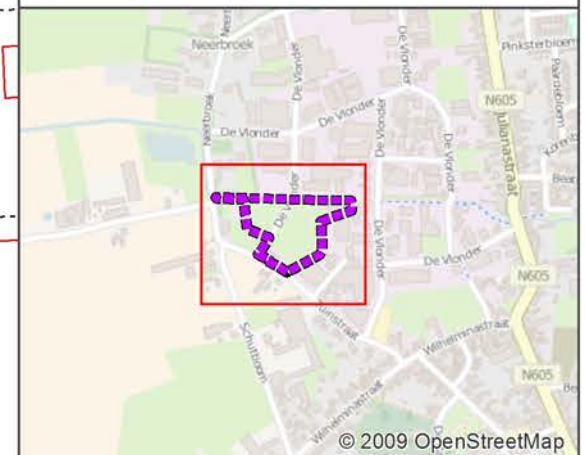
Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  Vanaf 2021



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

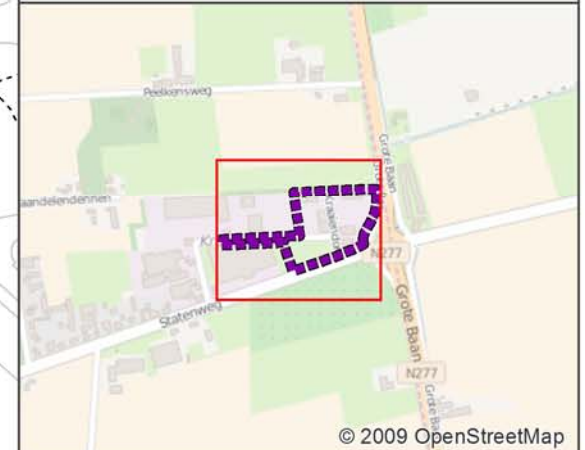
BT VENHORST

EIGENDOM



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011

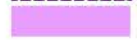

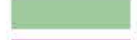

**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2016 GRONDBEDRIJF BOEKEL

BT VENHORST

FASERING



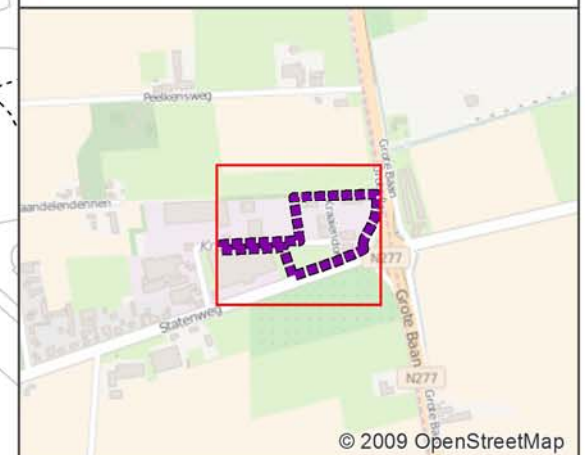
Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- Vanaf 2021



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

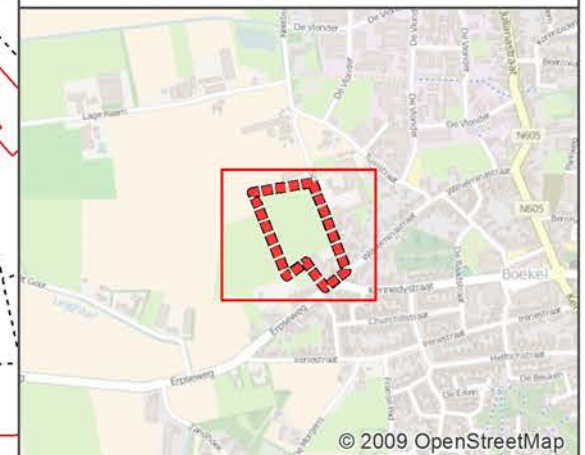
SCHUTBOOM

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Verkochte kavels
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



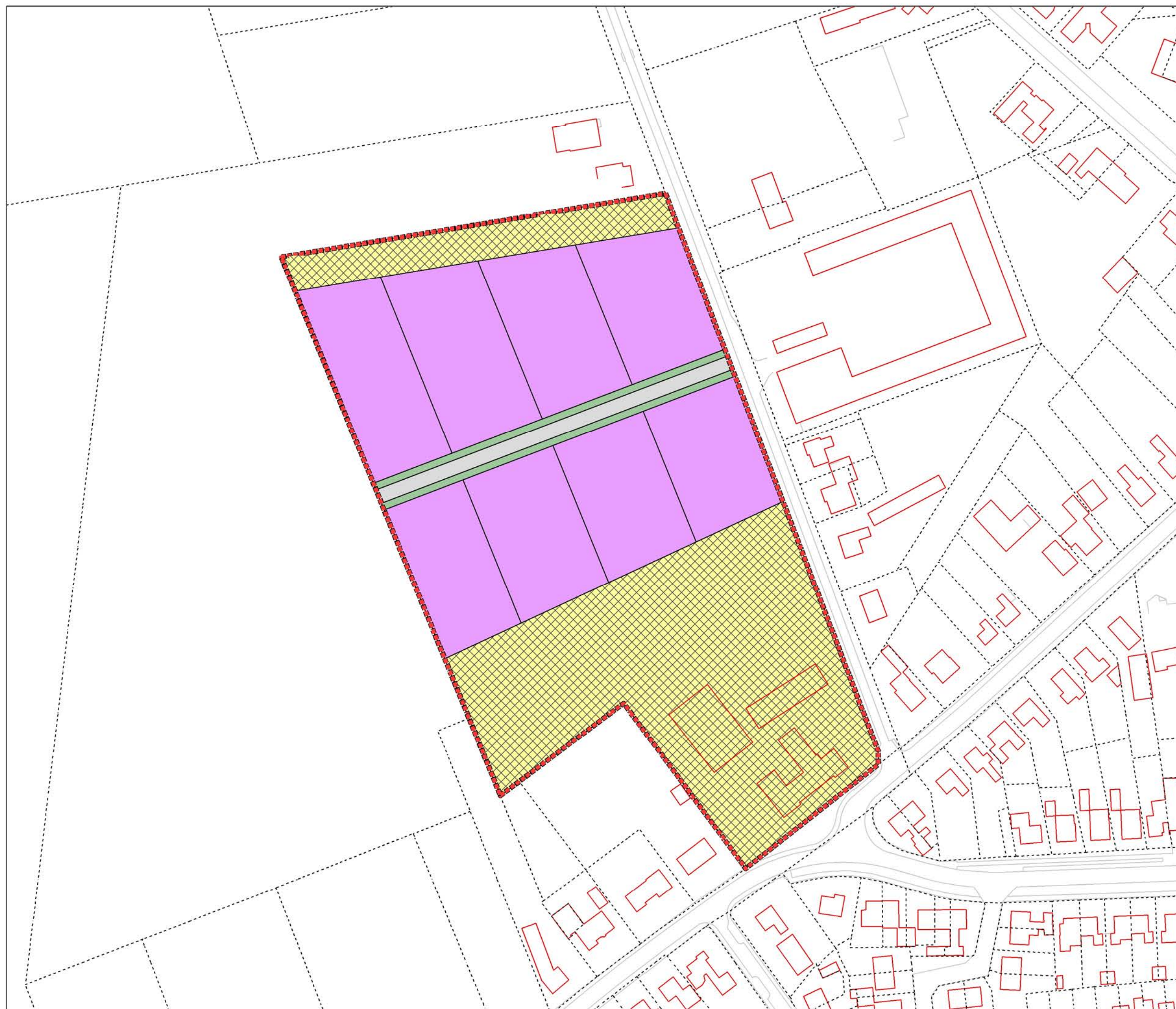
kaartnummer: E06061.185/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.250



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

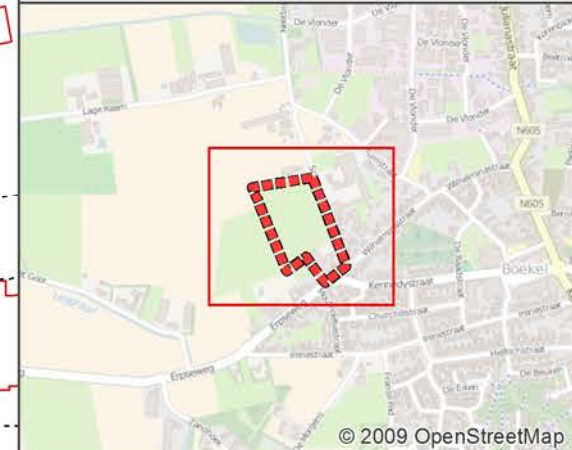
SCHUTBOOM

RUIMTE - WERKEN



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 28-1-2016
schaal (A3): 1:1.500



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

SCHUTBOOM

FASERING - WERKEN









Legenda

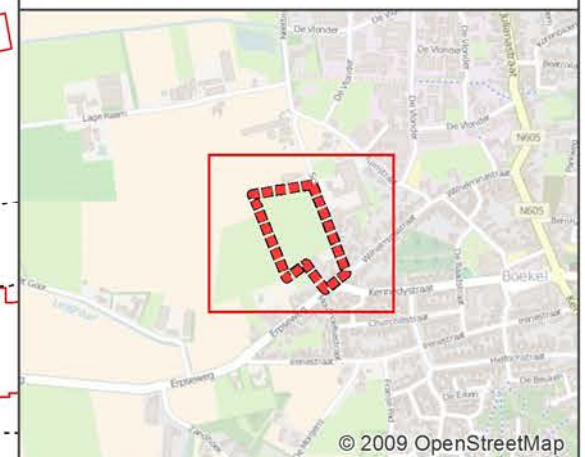


Plangebied

Fasering (werken)

UITGIFTE

-  tot 2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  Vanaf 2021



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/03
tekenaar: CF
datum: 28-1-2016
schaal (A3): 1:1.500

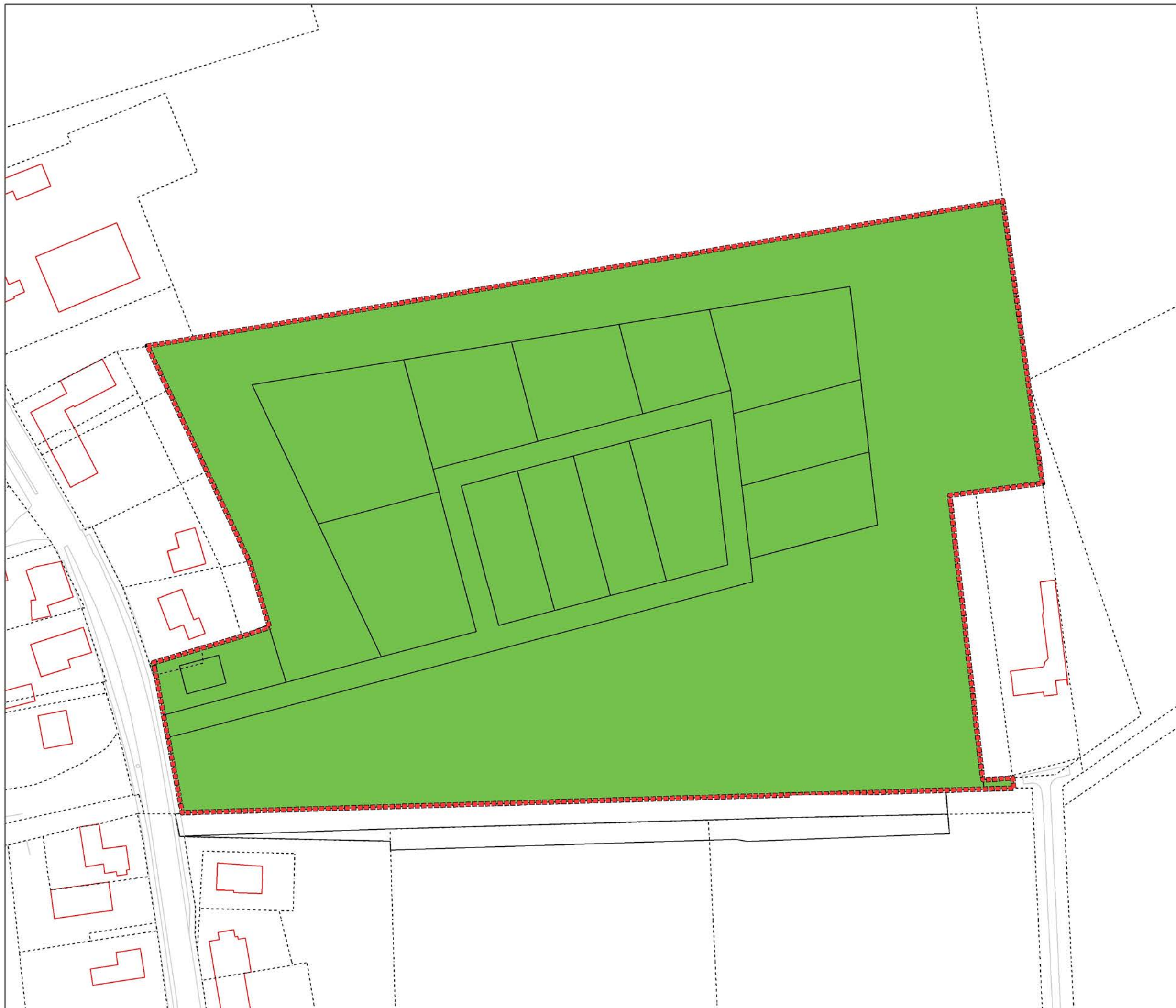
© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

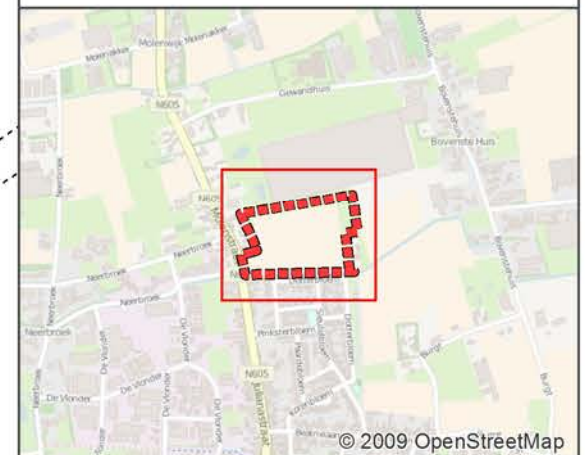
DE DRIEDAAGSE

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E06061.000185



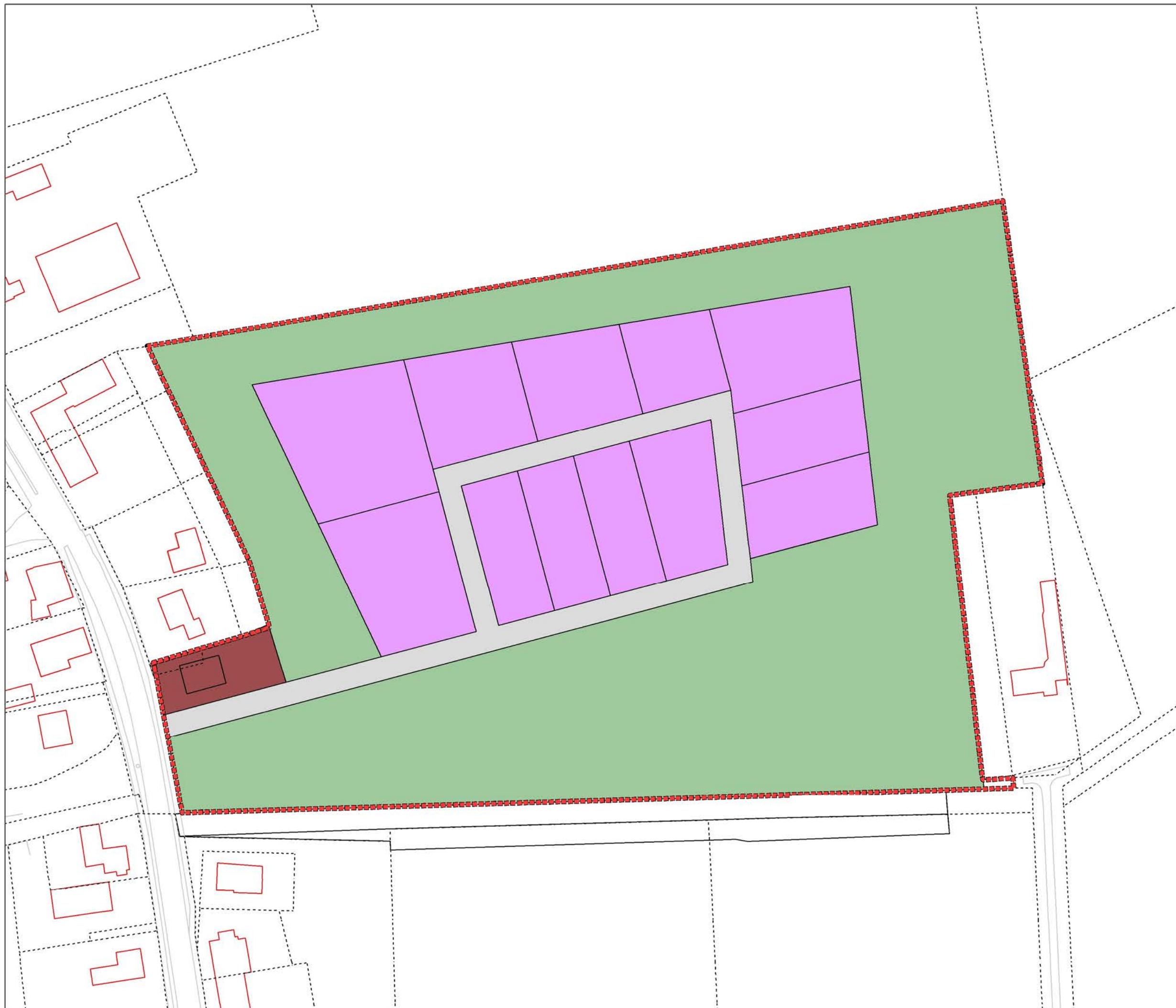
kaartnummer: E06061.185/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.250



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

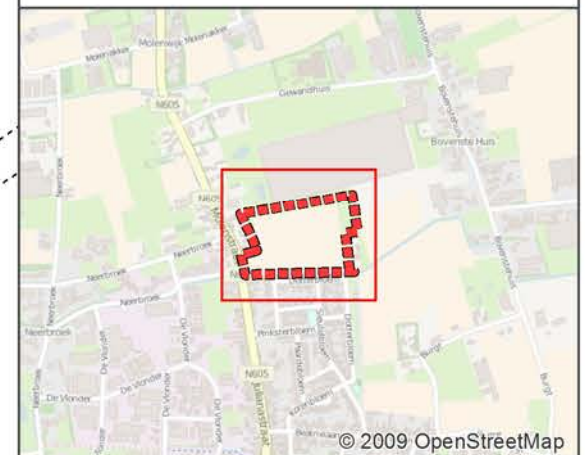
DE DRIEDAAGSE

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E06061.000185



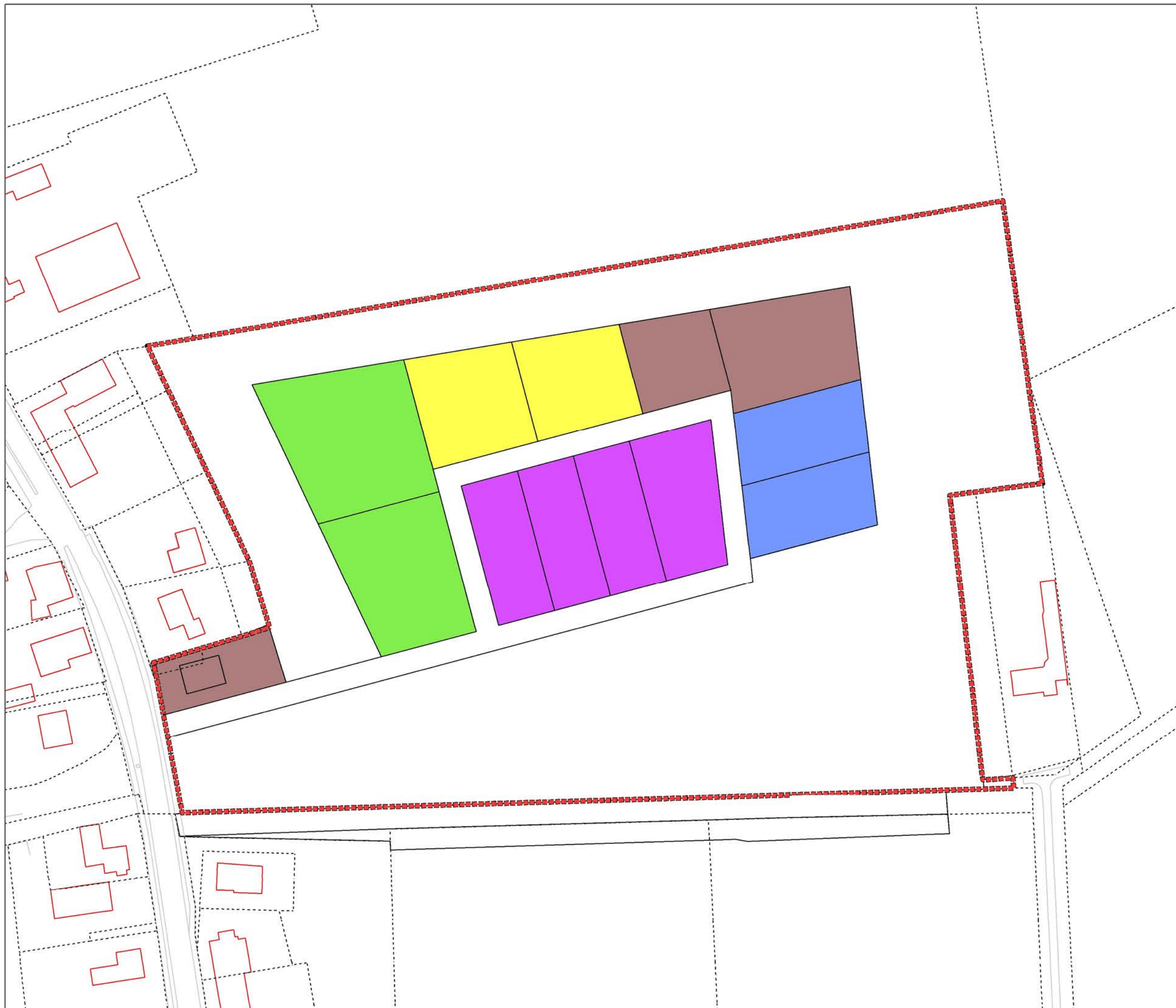
kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.250



ACTUALISATIE 2016 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

FASERING



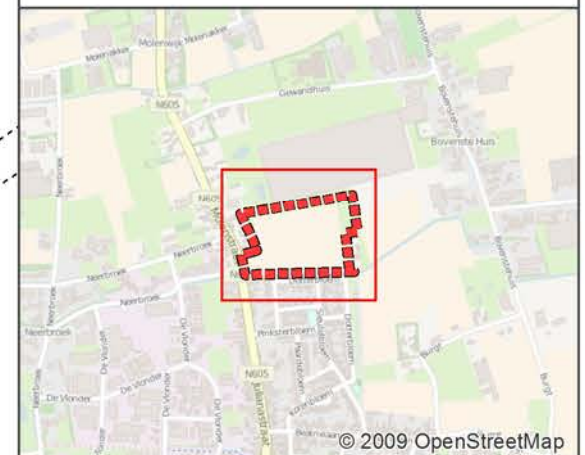
Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- Vanaf 2021



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.250








**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

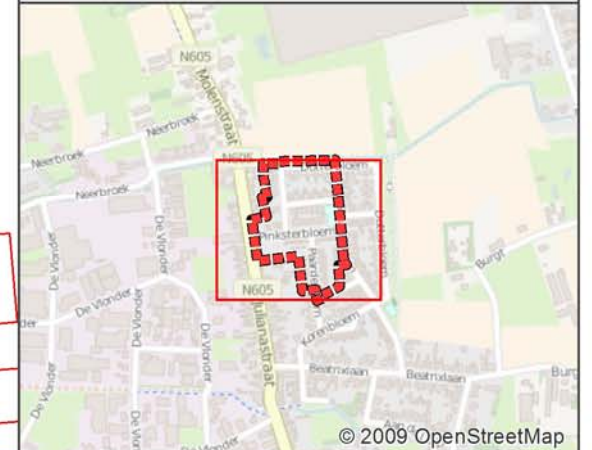
LAGE SCHOENSE 3

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels
-  Van Niftrik
-  Tielemans, M.J., W.A. en G.H.J



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/01
tekenaar: CF
datum: 27-1-2016
schaal (A3): 1:1.000

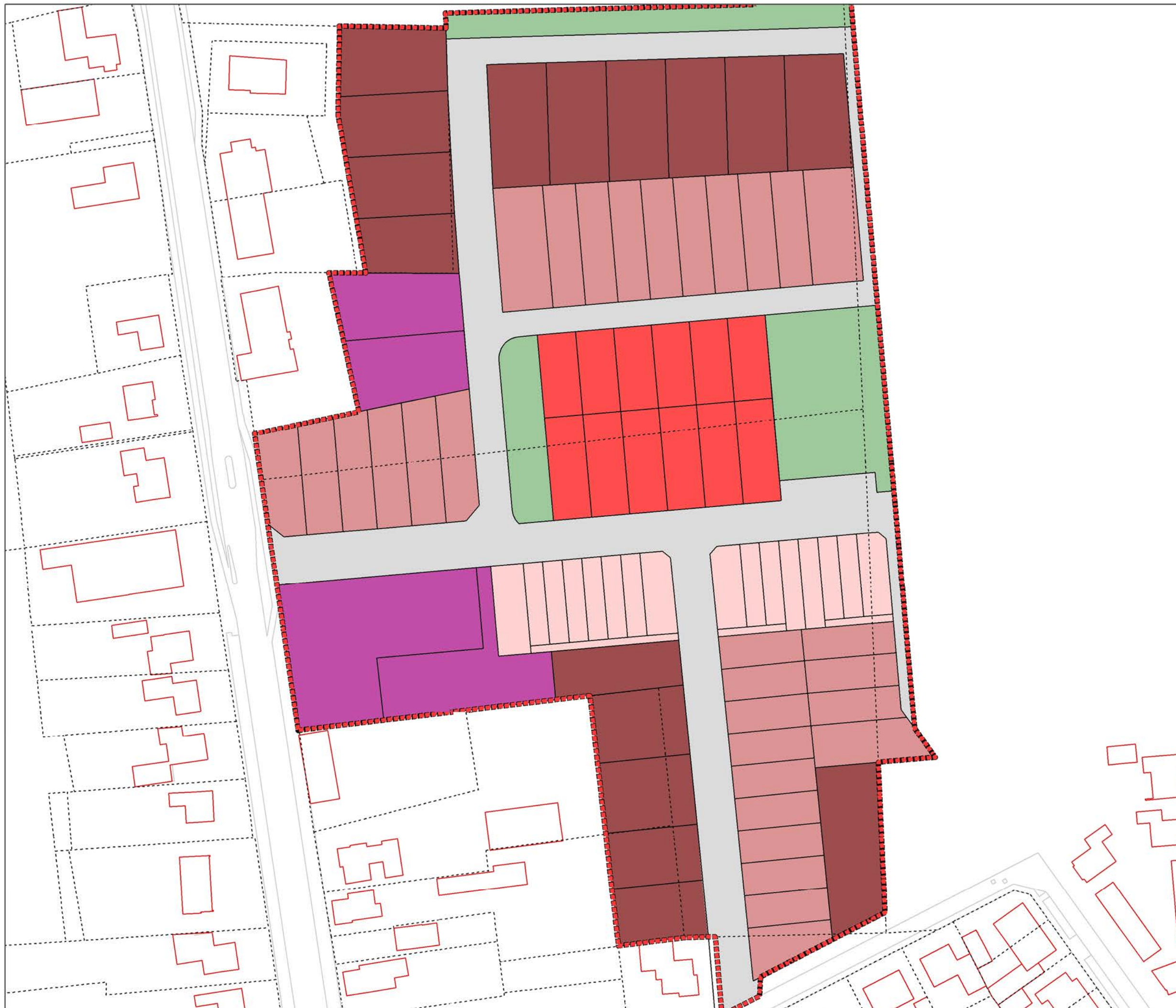
© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

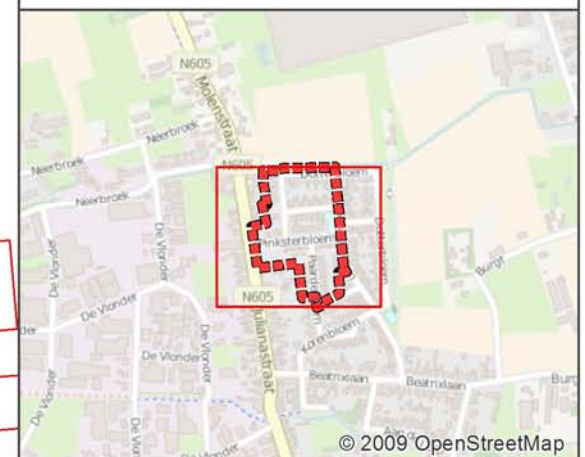
LAGE SCHOENSE 3

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Rijwoningen
-  Patio's
-  Tweekappers
-  Vrije kavels
-  Particuliere ontwikkeling
-  Verharding
-  Groen



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 20-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

LAGE SCHOENSE 3

FASERING

Legenda



Plangebied

Fasering

UITGIFTE



tot 2014



2015



2016



2017



2018



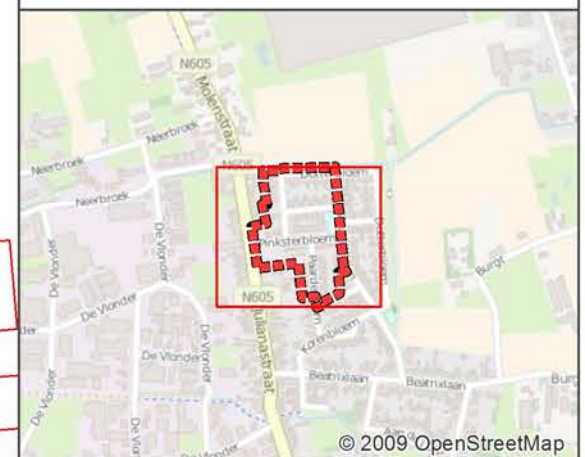
2019



2020



Vanaf 2021



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02

tekenaar: CF

datum: 20-1-2016

schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2016 GRONDBEDRIJF BOEKEL

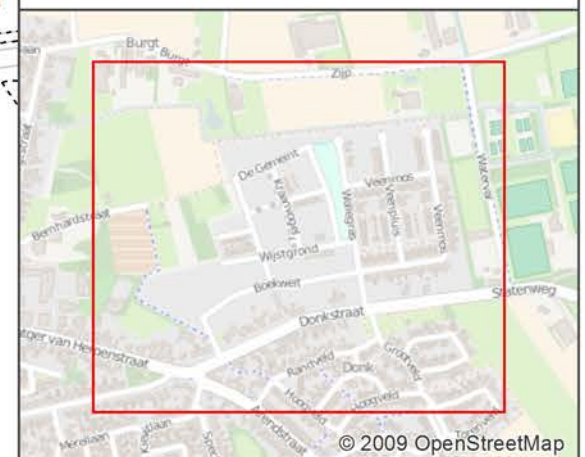
DE DONK

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:2.500

© Kadaster, The Netherlands, 2011



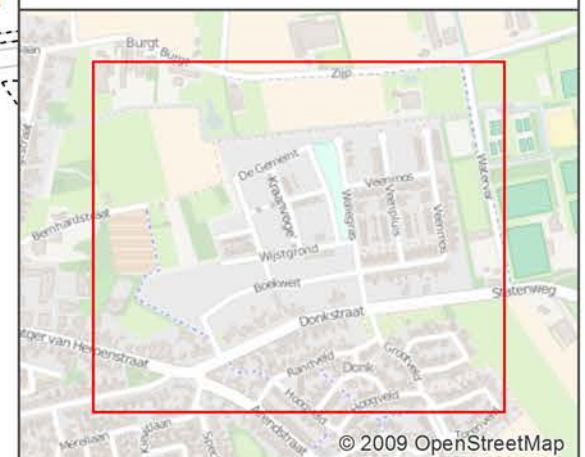
ACTUALISATIE 2016 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

RUIMTEGEBRUIK

Legenda

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



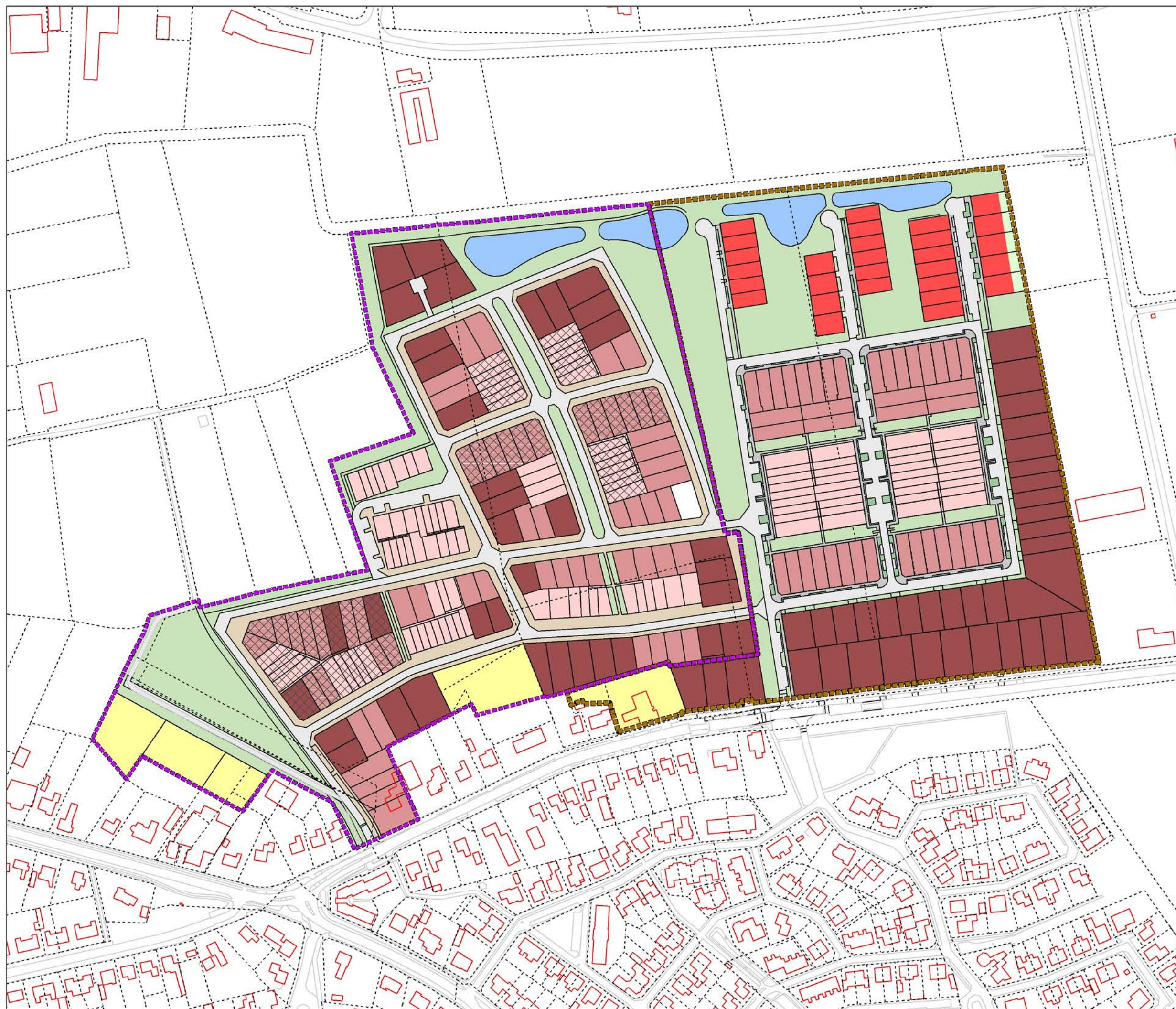
opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 27-1-2016
schaal (A3): 1:2.500

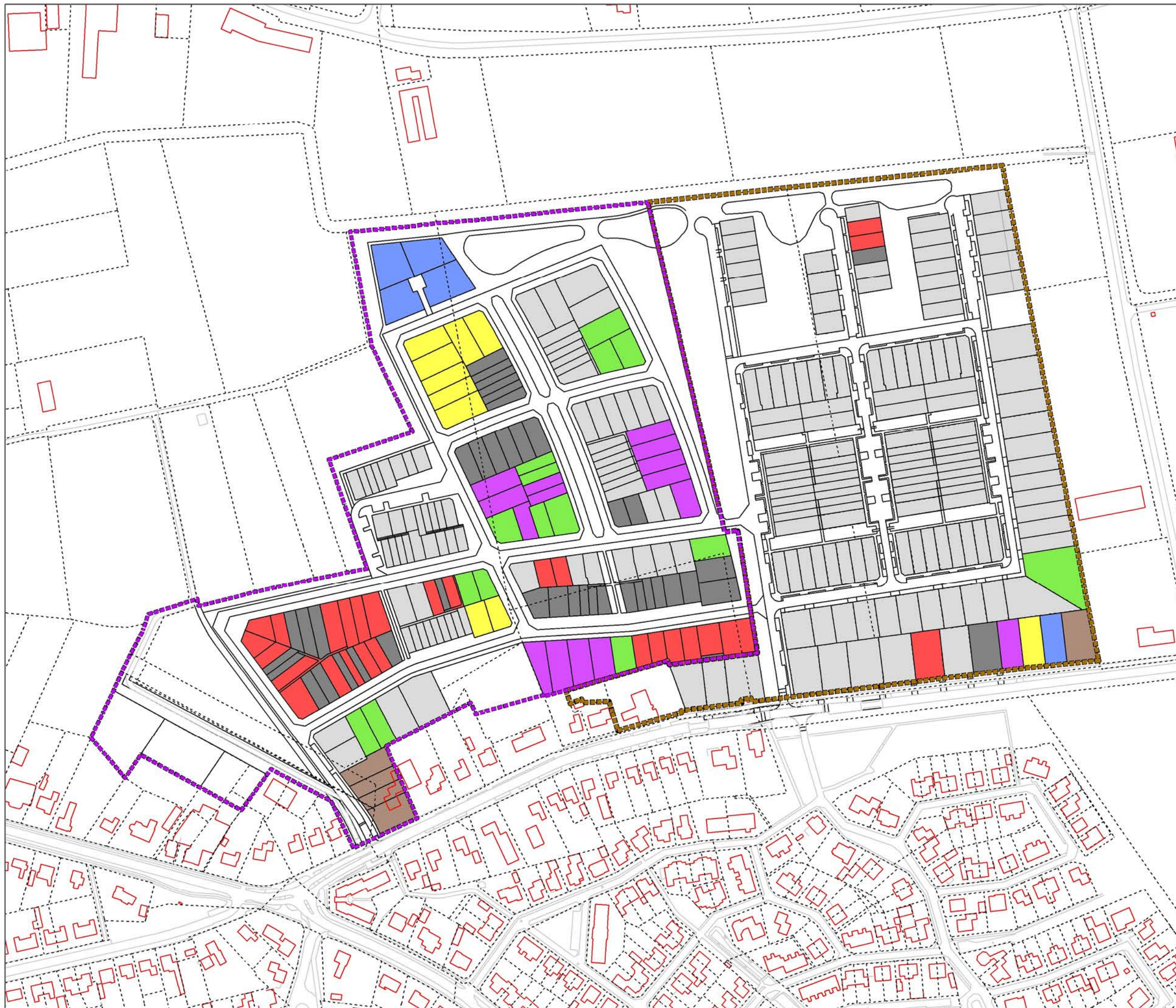
© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2016 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING

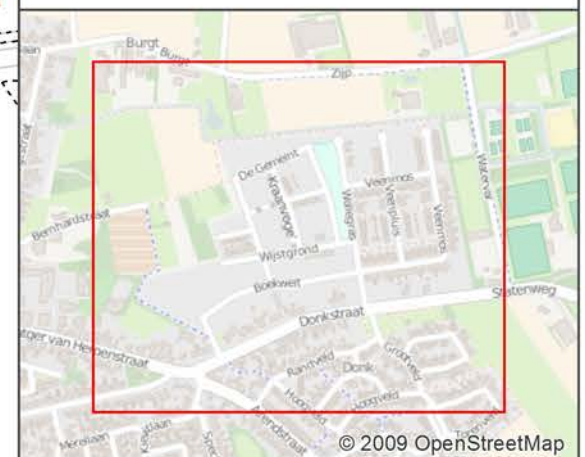


Legenda

- Fase 1
- Fase 2

UITGIFTE

- tot 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- Vanaf 2021



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/03
tekenaar: CF
datum: 27-1-2016
schaal (A3): 1:2.500

© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2016 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING

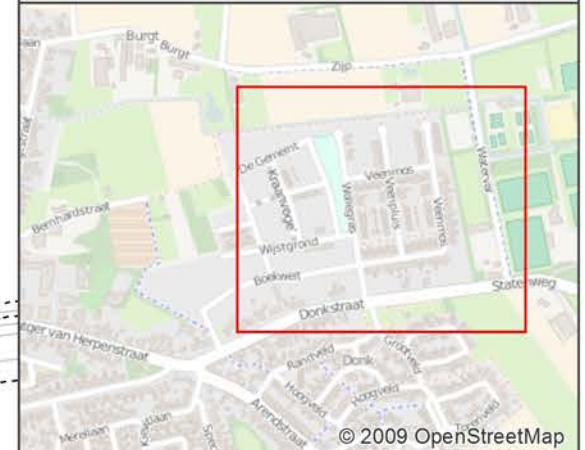


Legenda

- Fase 1
- Fase 2

UITGIFTE

- tot 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- Vanaf 2021



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



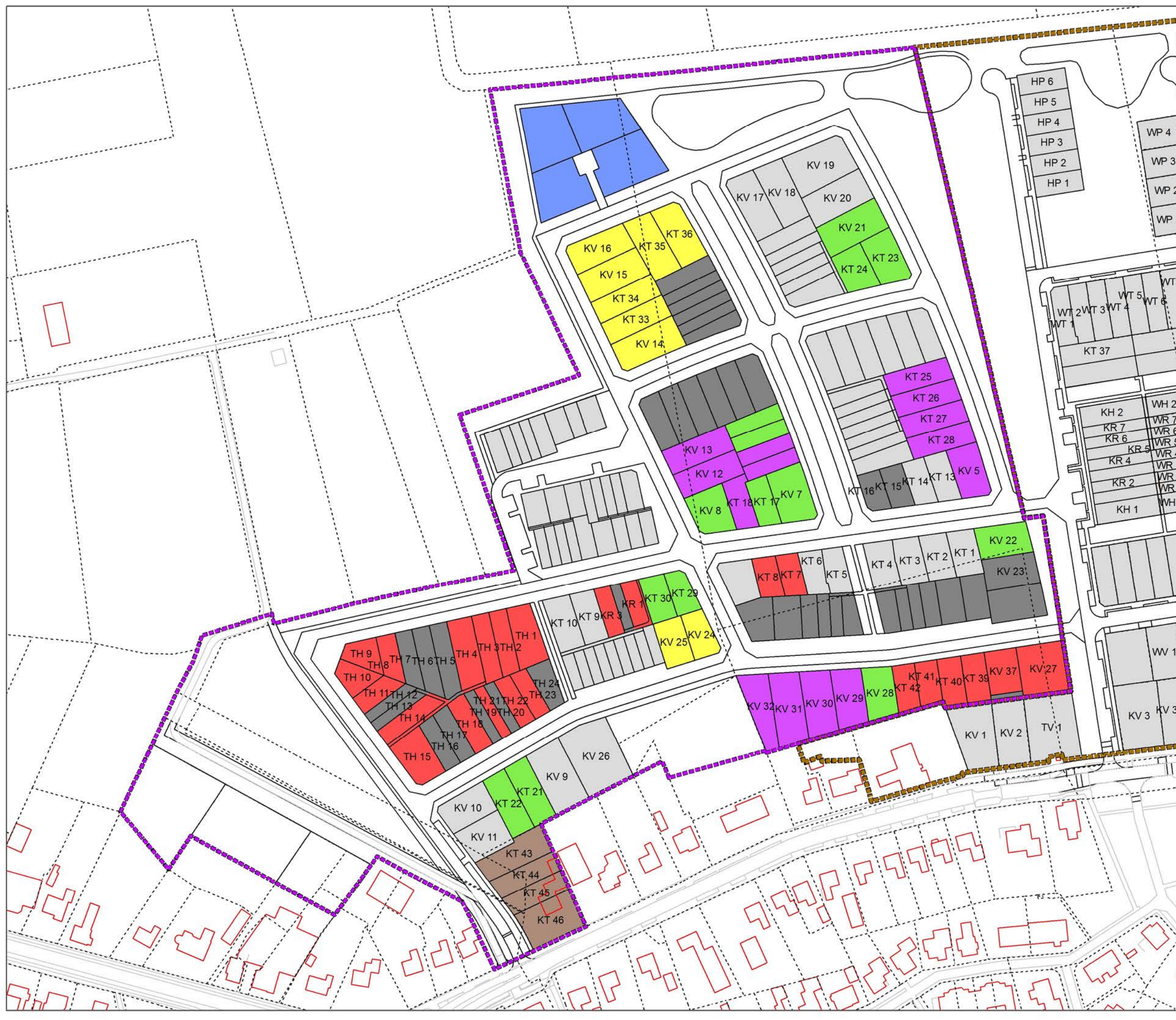
kaartnummer: E06061.185/03
tekenaar: CF
datum: 27-1-2016
schaal (A3): 1:1.750



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE DONK

FASERING



Legenda

- Fase 1
 - Fase 2
- UITGIFTE**

- tot 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- Vanaf 2021



opdrachtgever: Gemeente Boekel
 projectnummer: E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/03
 tekenaar: CF
 datum: 27-1-2016
 schaal (A3): 1:1.750

© Kadaster, The Netherlands, 2011








**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

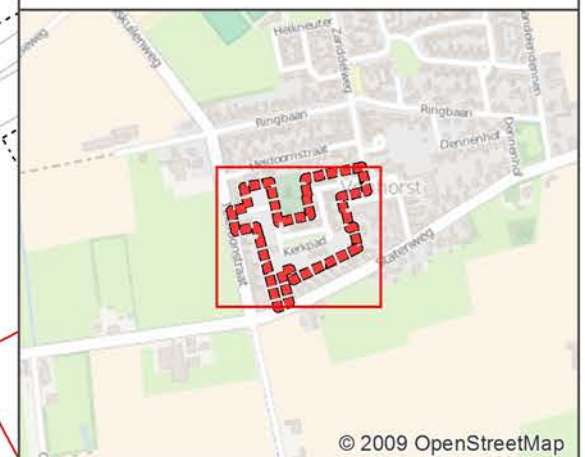
PEELHORST

EIGENDOM



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

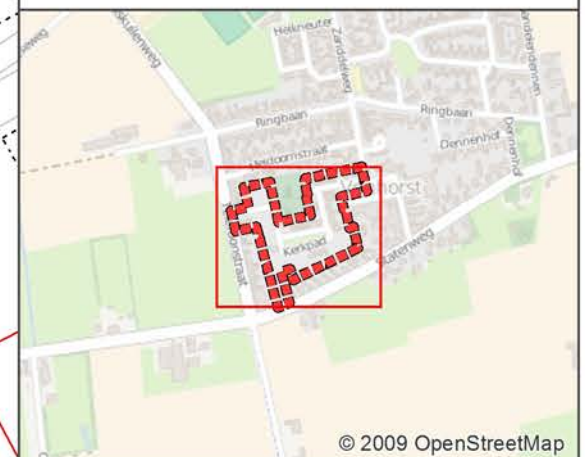
PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

PEELHORST

FASERING

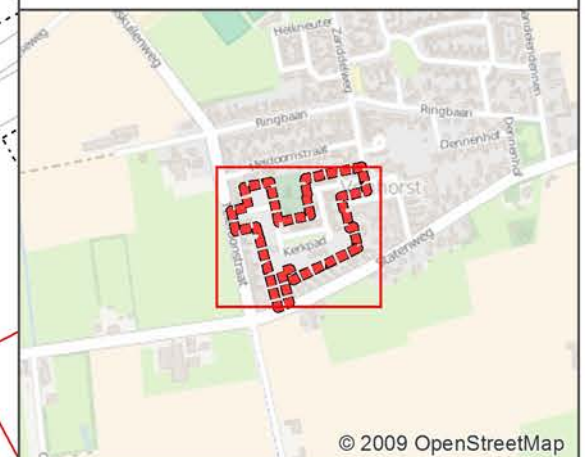


Legenda

Plangebied

UITGIFTE

- tot 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- Vanaf 2021



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

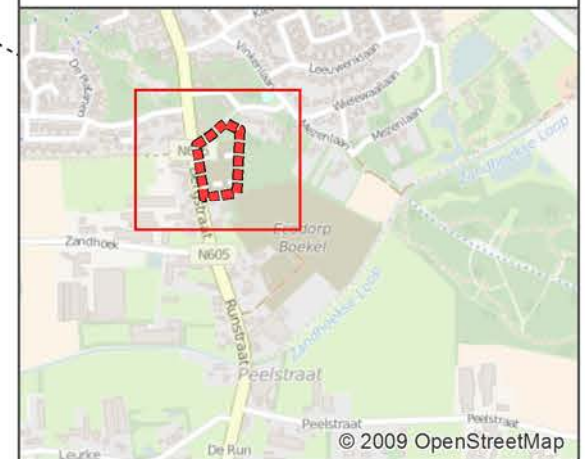
MOB

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000






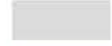

**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

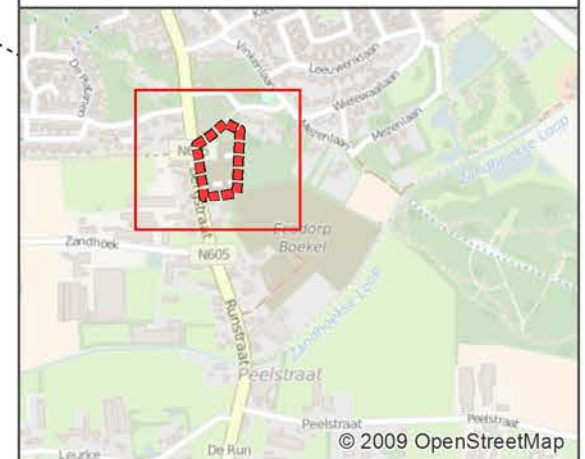
MOB

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Tweekappers
-  Vrije kavels
-  Verharding
-  Groen



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

MOB

FASERING



Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 tot 2014

 2015

 2016

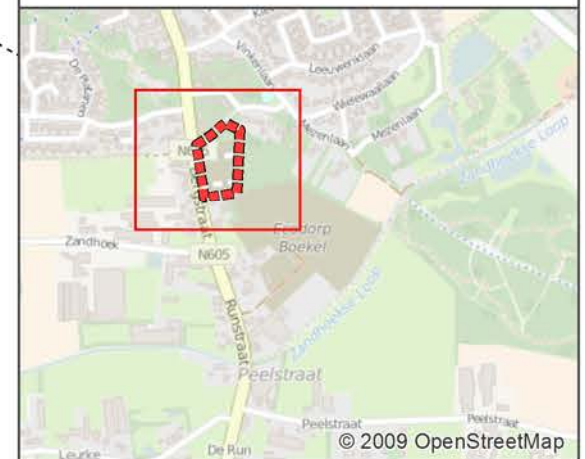
 2017

 2018

 2019

 2020

 Vanaf 2021



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/03

tekenaar: CF

datum: 26-1-2016

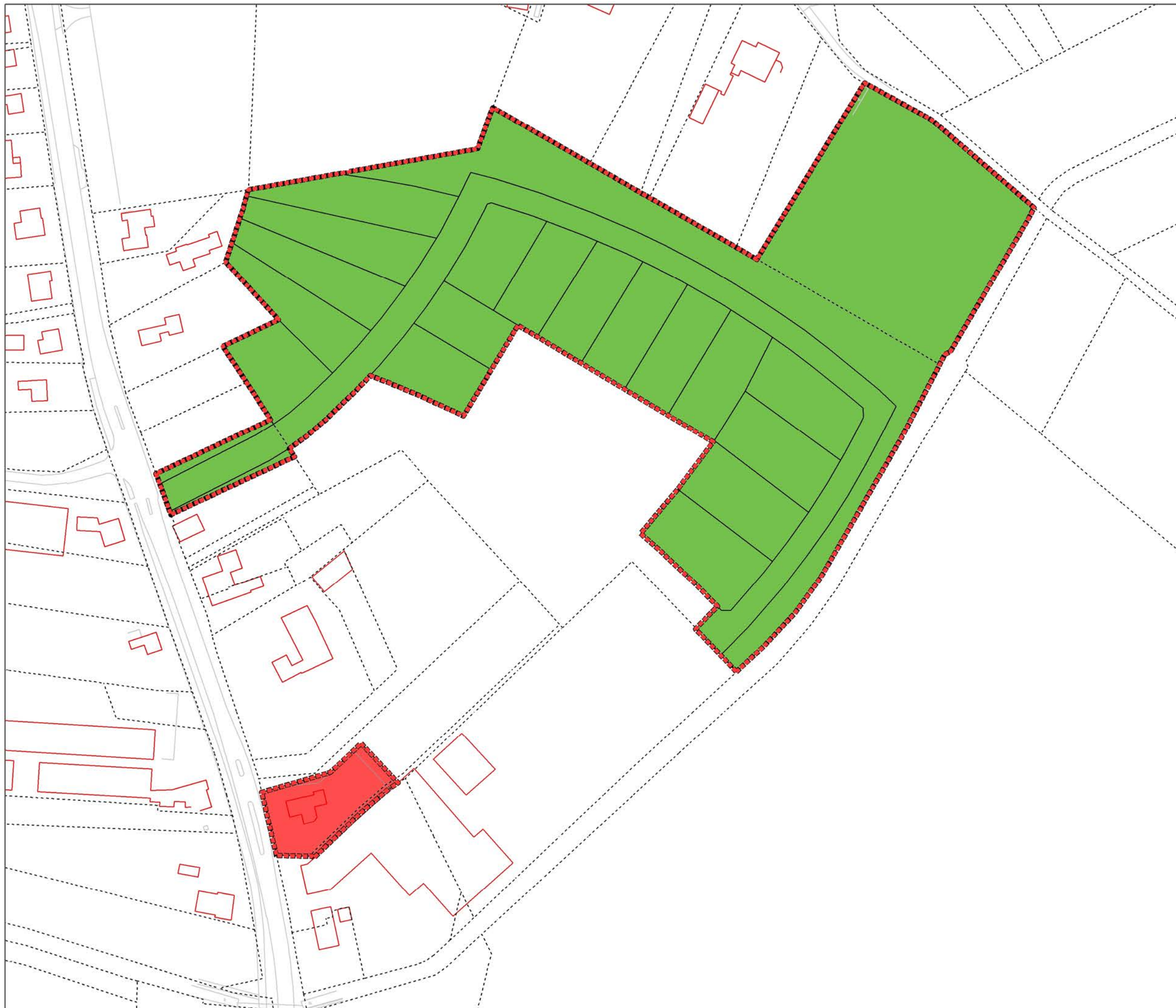
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

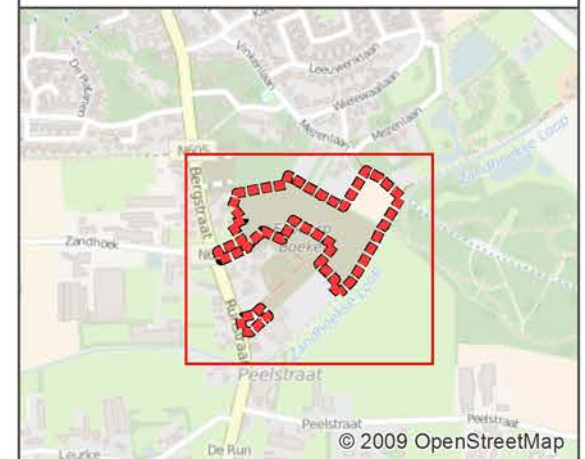
DE RUN

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkocht Runstraat 9



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



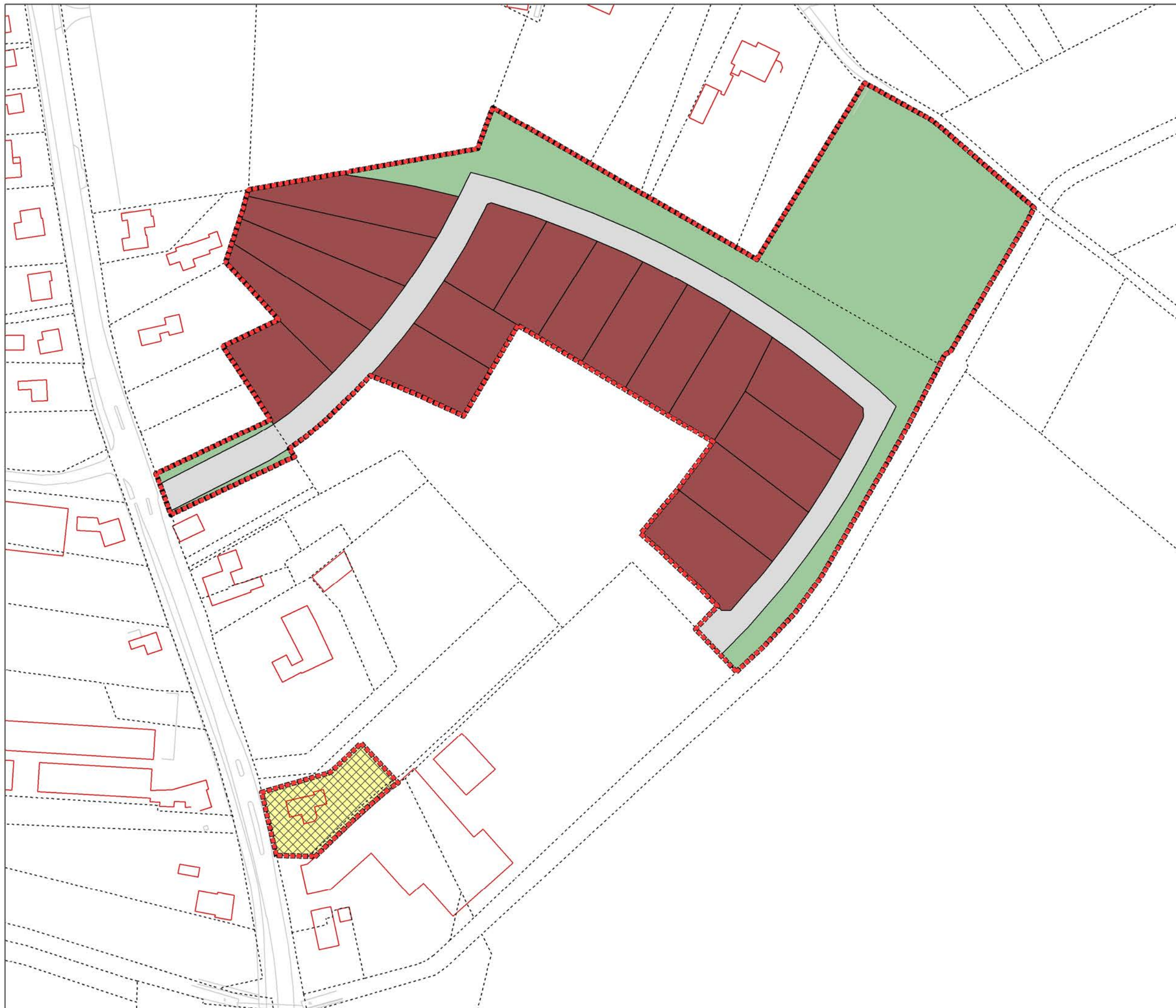
kaartnummer: E06061.185/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.500







**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

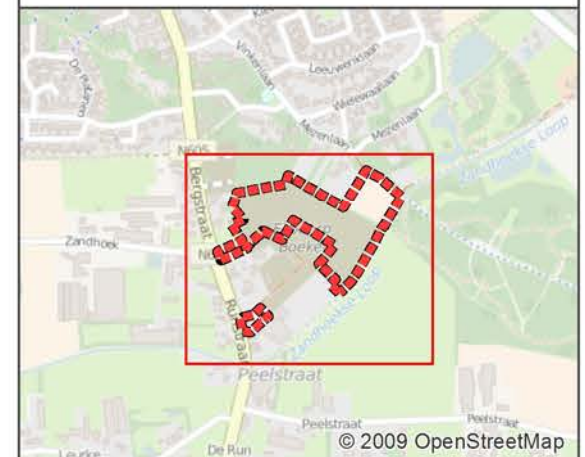
DE RUN

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Vrije kavels
-  Verharding
-  Groen
-  Agrarisch/weiland
-  Verkoop bestaande woning



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.500



ACTUALISATIE 2016 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

FASERING











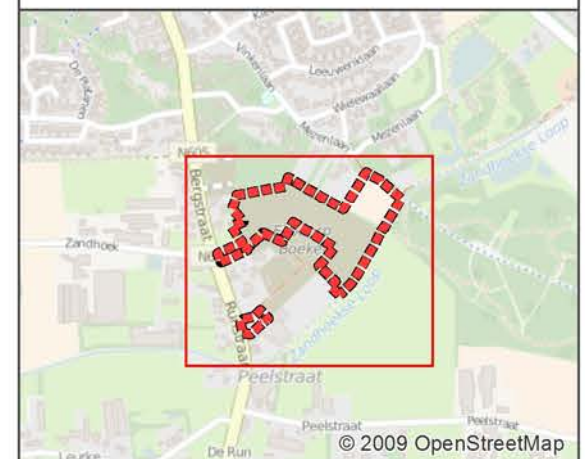
Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  Vanaf 2021



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



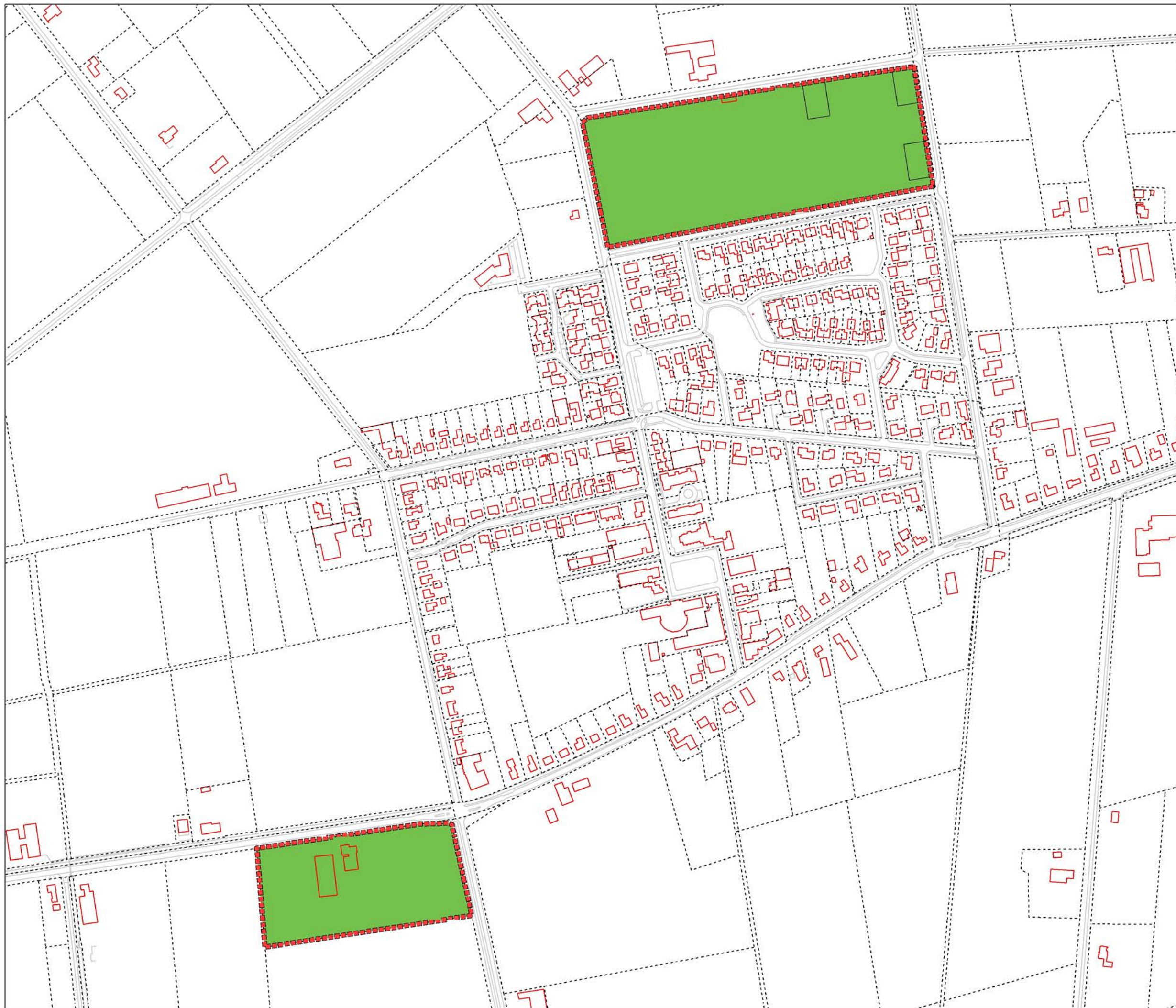
kaartnummer: E06061.185/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.500



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VENHORST NOORD

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



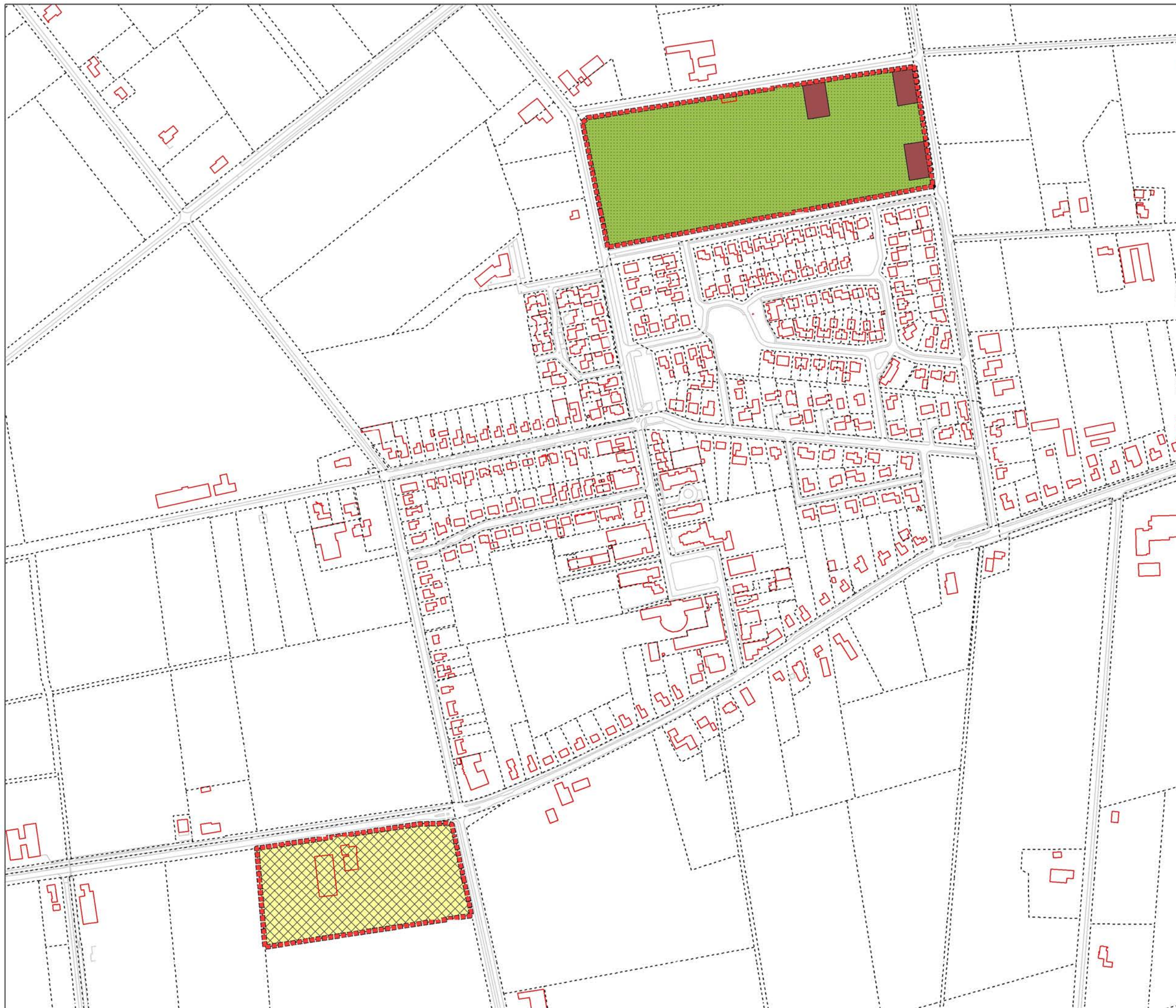
kaartnummer: E06061.185/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:4.000



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VENHORST NOORD

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Vrije kavels
-  Bestaand gebruik
-  Verkoop bestaande woning



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:4.000



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VENHORST NOORD

RUIMTEGEBRUIK

Legenda

 Plangebied

**Fasering
UITGIFTE**

 tot 2014

 2015

 2016

 2017

 2018

 2019

 2020

 Vanaf 2021



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.000185

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

kaartnummer: E06061.185/03

tekenaar: CF

datum: 26-1-2016

schaal (A3): 1:4.000

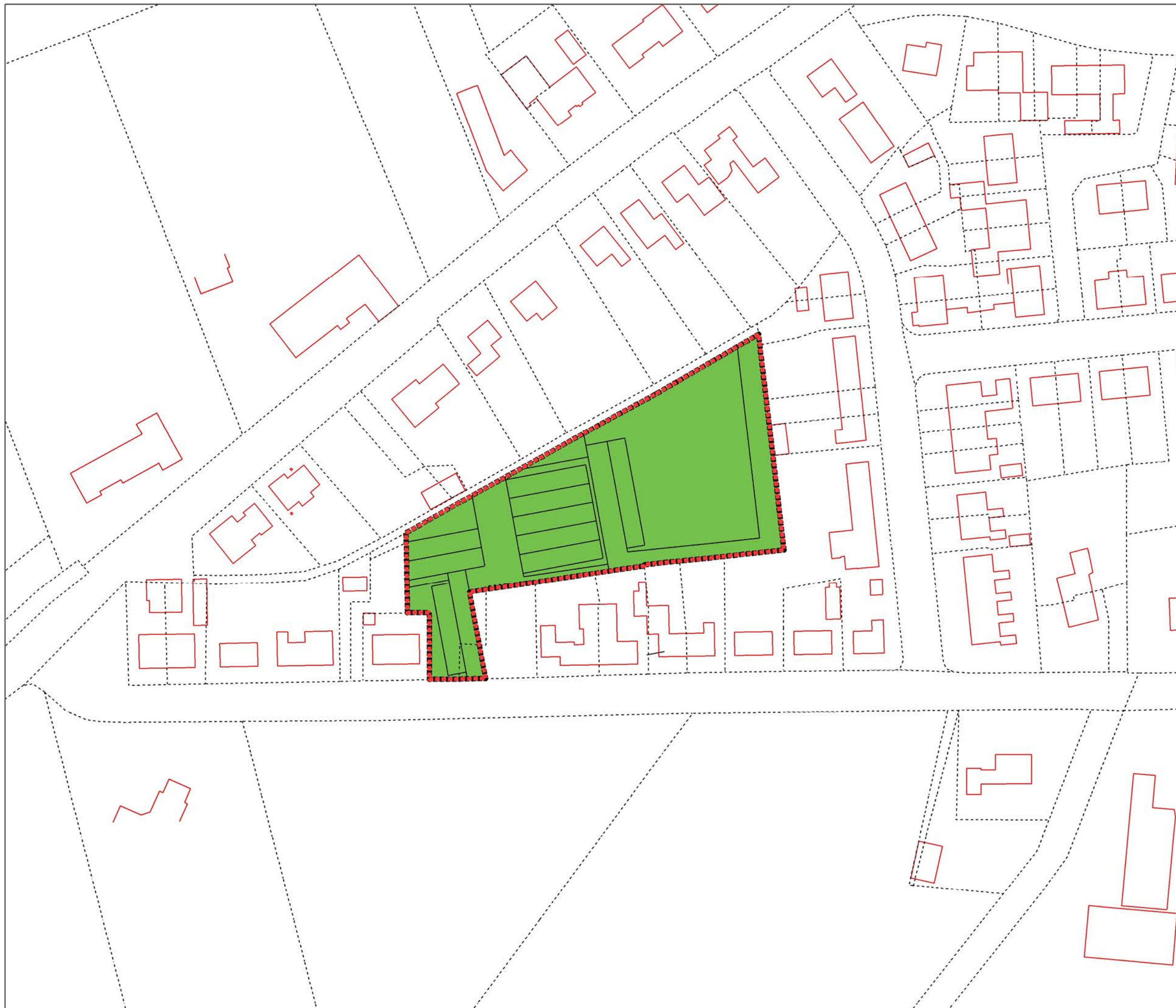
© Kadaster, The Netherlands, 2011





**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

IRENESTRAAT

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E06061.000185



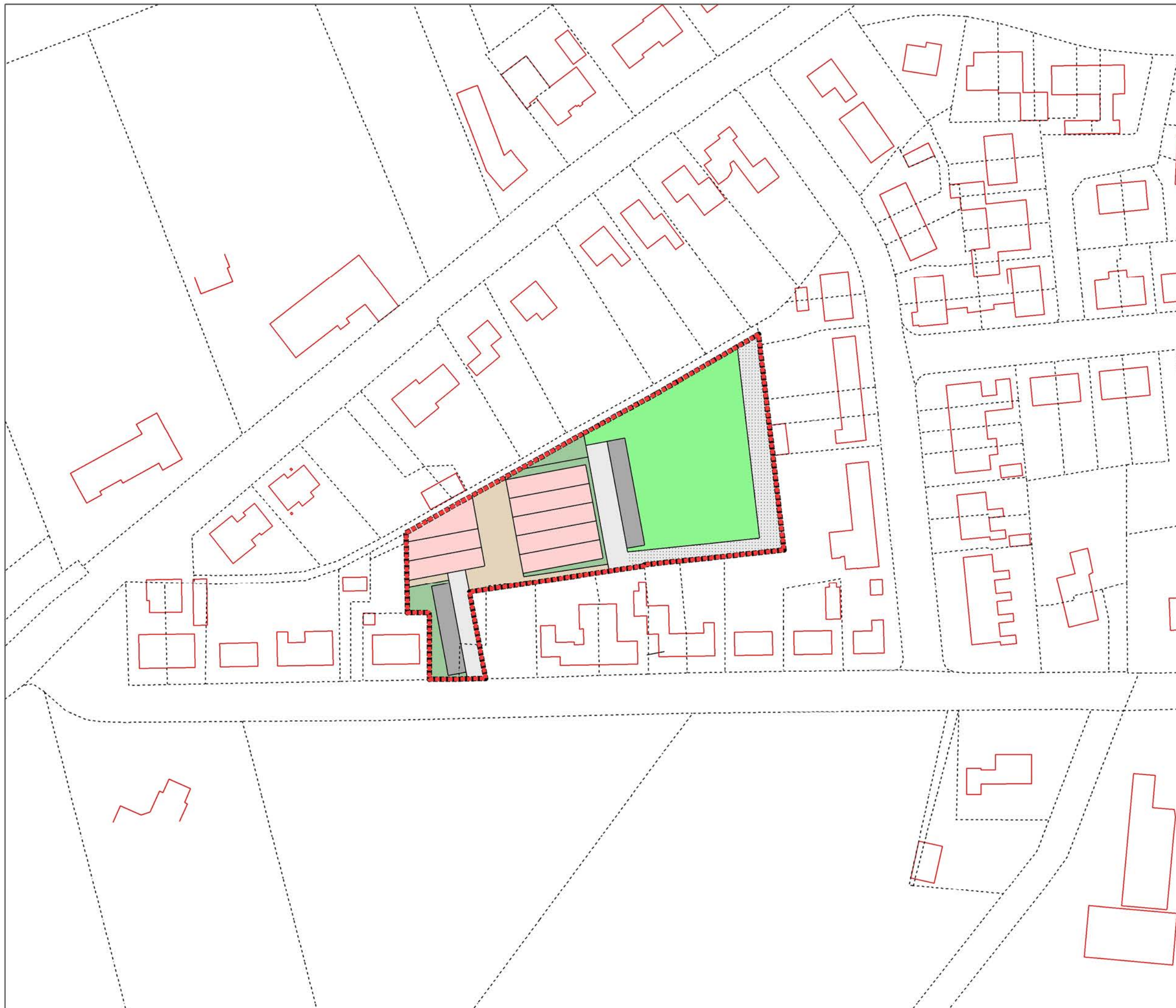
kaartnummer: E06061.185/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



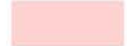



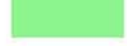
**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

IRENESTRAAT

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2016
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

IRENESTRAAT

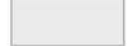
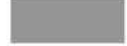






FASERING

Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  Vanaf 2021



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E06061.000185



kaartnummer: E06061.185/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2016
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: 078806625 A