

Actualisatie grondexploitaties 2023

Gemeente Boekel

16 februari 2023



Contactpersoon

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	Verantwoording	5
1.1	Taak	5
1.2	Actualisatie	5
1.3	BBV-verslaggevingsregels	5
1.4	Rente en inflatie	6
1.5	Raming van kosten en opbrengsten	7
1.6	Sturingsmogelijkheden gemeenteraad	8
1.7	Aanvullende beheersmaatregelen gemeenteraad	9
2	Actualisatie 2022	10
2.1	Lopende en geplande projecten	10
2.2	Woningbouwprogramma	10
2.2.1	Gerealiseerd	10
2.2.2	Vooruitzicht	11
2.3	Bedrijventerreinen	12
2.3.1	Gerealiseerd	12
2.3.2	Vooruitzicht	13
2.4	Boekwaarde	13
2.5	Resultaat	14
2.6	Verschillenanalyse	15
2.6.1	Algemeen	15
2.6.2	Algemene dienst	15
2.6.3	Rente	15
2.7	Cashflow	15
2.8	Kansen en risico's	16
3	Stand van zaken grondexploitaties	18
3.1	Woningbouwprojecten	18
3.1.1	De Donk – fase 1	18

3.1.2	De Donk – fase 2	19
3.1.3	Peelhorst	21
3.1.4	De Run	22
3.1.5	De Burgt – fase 1	24
3.1.6	De Burgt – fase 2	25
3.1.7	Voskuilen III	27
3.1.8	Schutboom	28
3.1.9	Tuinstraat	30
3.2	Bedrijventerreinen	33
3.2.1	Vlonder West – fase 3	33
3.2.2	Venhorst bedrijventerrein	34
3.2.3	De Driedaagse	36
3.2.4	Lage Raam – fase 1	38
3.3	Gemengde projecten	40
3.3.1	Centrumplan	40
3.3.2	Neerbroek Vlonder Noord	42

Bijlagen

Bijlage A Begrippenlijst	41
Bijlage B Projecten in Boekel	43
Bijlage C Projecten in Venhorst	44
Bijlage D Grafiek “Cashflow”	45
Bijlage E Grafiek “Uitgiftetempo woningbouw”	46
Bijlage F Kaartmateriaal	47
Colofon	48

1 Verantwoording

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.

De laatste complete herziening van de Nota Grondbeleid dateert uit 2013. In februari 2019 is als aanvulling daarop gekozen voor situationeel-actief grondbeleid.

Het grondbedrijf maakt grondexploitaties voor de eigen 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. Vanaf het moment van vaststellen wordt gesproken van een vigerende grondexploitatie.

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.

Arcadis voert sinds 2007 de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties voor het grondbedrijf van de gemeente Boekel uit. Hiertoe is een EXCEL-model gemaakt waarin alle complexen zijn opgenomen.

1.3 BBV-verslaggevingsregels

Vanwege de crisis rond 2010 die hebben geleid tot grote afboekingen bij gemeentelijke grondbedrijven én vanwege de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen heeft de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties gewijzigd.

Belangrijkste wijzigingen:

- Looptijd 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, als er geen sprake is van projectfinanciering;
 - De marktrente voor gemeenten voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10 jaar als de gemeente geen externe financiering heeft aangetrokken, maar wel verwacht dit te gaan doen;

- Geen rente als 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 te kwalificeren zijn als bouwgrond in exploitaties, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als 'strategische gronden'.

In maart 2019 heeft de BBV een aanvulling geschreven op de Notitie Grondexploitatie 2016. Hierin wordt ingegaan op de manier hoe tussentijds winst genomen moet worden. Daartoe dient de zogenaamde POC-methode (Percentage Of Completion) te worden gehanteerd. Dit is in het bedrijfsleven een algemeen aanvaarde methode. Bij de bepaling van te nemen winst is deze methodiek toegepast.

1.4 Rente en inflatie

Rente

In overeenstemming met wat is aangegeven in paragraaf 1.3 is het rentepercentage voor 2022 bepaald op 1,25%. Dit percentage is bepaald op de informatie die begin januari beschikbaar was. Mogelijk leidt dit nog tot een correctie bij de definitieve vaststelling van de jaarrekening van de gemeente.

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 1,0% en de 2,0% zal liggen. Om risico's zoveel mogelijk te perken is het midden van de bandbreedte aangehouden.

Het rentepercentage waartegen de cashflow netto contant wordt gemaakt is vastgesteld door de BBV op 2,0% per jaar.

Gehanteerde rente parameters t.b.v. de actualisatie:

- Rente % voor 2023 1,25% per jaar
- Rente % vanaf 2024 1,50% per jaar

Inflatie

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitatie 2023" 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.

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
GWW – kosten	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2,0%
Plankosten & VTU	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2,0%

Tabel 1 Parameteradvies kosten (Metafoor 2023)

Bovenstaand gaat om landelijke gemiddeldes. Ook in Boekel wordt de landelijke trend herkend. De prijzen zijn in 2022 sterk gestegen. De inflatie ligt rond de 10%. De laatste maanden is er een minder snelle stijging zichtbaar, maar alles is nog wel erg wisselvallig. Daarom is ervoor gekozen om het gemiddelde van het parameteradvies te hanteren in de grondexploitatie.

	2023	2024-2025	2026>
Verwerving	6,0%	4,0%	2,0%
GWW – kosten	6,0%	4,0%	2,0%
Plankosten & VTU	6,0%	4,0%	2,0%

Tabel 2 Gehanteerde kostenparameters

Voor de opbrengsten is de "Outlook" erg positief vergeleken met wat in de regio gerealiseerd wordt. Dit geldt voor zowel woningbouw als bedrijfskavels.

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
TOP-woningmarktgebied	-1,0%	3,0%	-2,0%	2,0%	2,0%
MIDDEN-woningmarktgebied	-2,0%	2,0%	-3,0%	1,0%	2,0%
BASIS-woningmarktgebied	-4,0%	0,0%	-4,0%	0,0%	2,0%
TOP-bedrijvenmarktgebied	0,0%	2,0%	-1,0%	1,0%	2,0%
MIDDEN-bedrijvenmarktgebied	-2,0%	1,0%	-2,0%	1,0%	2,0%
BASIS-bedrijvenmarktgebied	-3,0%	0,0%	-3,0%	0,0%	2,0%

Tabel 3 Parameteradvies grondwaardeontwikkeling woningbouw en bedrijven (Metafoor 2023)

De gemeente herkent de ontwikkeling van het MIDDEN-segment voor de plaats Boekel. Venhorst lijkt wat woningbouw betreft op het BASIS-segment. Dit komt ook tot uiting in het verschil in grondprijzen. De gemeente verwacht dat de rek uit de stijging is, maar verwacht geen grondprijzdaling de komende jaren. Dit leidt tot onderstaande gehanteerde paramaters voor opbrengstenstijging.

	2023	2024-2025	2026>
Woningbouwkavels	0,0%	0,0%	1,0%
Bedrijfskavels	0,0%	0,0%	1,0%
Overige opbrengsten	0,0%	0,0%	1,0%

Tabel 4 Gehanteerde opbrengstenparameters

1.5 Raming van kosten en opbrengsten

Kosten

Verwerving

De gemeente voert sinds 2019 een situationeel actief grondbeleid. Waar mogelijk worden risico's bij de markt neergelegd. Waar nodig treedt de gemeente actief op om te voorzien in onze woningbehoefte.

In enkele complexen moet alleen nog de gemeentegrond worden ingebracht. Vanuit de comparatieve prijsbepalingsmethode is € 40 per m² het bedrag waarvoor de grond ingebracht wordt. Dit bedrag wordt vooralsnog niet jaarlijks bijgesteld.

Voor de aankoop van overige grond met eventuele opstallen is een onafhankelijke taxatie nodig. Zie voor de richtlijnen de Nota Grondbeleid 2013.

Sloop en sanering, bijzondere kosten, bouw- en woonrijp maken

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. Als 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 geüpdatet en getoetst aan aanbestedingen waar Arcadis bij betrokken is danwel geïndexeerd op basis van de GWW-kostenstijging van www.bouwkostenkompas.nl.

Voor sommige werkzaamheden is nog niet duidelijk wat er moet gebeuren en wordt daarom een stelpost voor de kosten opgenomen. De stelpost wordt bijgesteld op het moment dat een plan is uitgewerkt en de kosten bepaald kunnen worden.

Plankosten

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 gemeente die naar rato van de te verwachten inzet worden verdeeld over de complexen.

Planschade

De kosten van planschade zijn een inschatting op basis van kennis en ervaring. Hier ligt (nog) niet voor alle complexen een planschaderisicoanalyse ten grondslag. Als een planschaderisicoanalyse beschikbaar is dan zijn deze kosten meegenomen in de actualisatie.

Beheerlasten

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

Woningbouw en bedrijfskavels

De uitgifteprijs voor bouwgrond worden jaarlijks vastgesteld door de raad. Het college doet de raad een voorstel over het wel of niet verhogen van de uitgifteprijs. Dit gebeurt aan de hand van de comparatieve methode. De gemeente vergelijkt haar eigen grondprijzen met de uitgifteprijzen in de regio. Dit is een beproefde methode die door veel gemeenten gehanteerd wordt om de uitgifteprijs vast te stellen.

Het uitgangspunt is dat de beide markten (woningbouw en bedrijfskavels) onder het midden van de regio liggen. Dit ten gevolge van de ligging en daaraan gekoppelde bereikbaarheid van de gemeente.

Overige verkopen

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

1.6 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.

1.7 Aanvullende beheersmaatregelen gemeenteraad

In de gemeenteraad van 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad de notitie situationeel-actief grondbeleid vastgesteld. Dat brengt meer risico met zich mee dan passief grondbeleid. Om de risico's te kunnen managen zijn beheersmaatregelen vastgesteld. Daarmee krijgen we beter zicht op de risico's. De opgenomen beheersmaatregelen zijn:

1. De parameters van onze grondexploitatieberekeningen zijn in overeenstemming met de regels uit de BBV en onze accountant ziet daarop.
2. Onze grondexploitaties worden door een onafhankelijke adviseur opgesteld die daar een interne toets op geeft. Zijn bedrijfsvoering voldoet aan NEN-ISO 9001
3. Al onze exploitaties separaat hebben minimaal een positief rendement. Gezamenlijk hebben ze minimaal een rendement van 3%. Als we ervoor kiezen om een negatieve exploitatie in procedure te nemen (vanwege maatschappelijk rendement) wordt dat expliciet vermeld. Bewust negatieve exploitaties worden buiten het totaalrendement van 3% gehouden.
4. Al onze exploitaties hebben een maximale doorloop van 10 jaar. Loopt een ontwikkeling langer dan wordt de exploitatie gefaseerd aangepakt zodanig dat de actieve fase maximaal 10 jaar loopt.
5. De opbrengststijging in onze exploitaties is niet hoger dan de kostenstijging. Dit om speculeren op toekomstige plussen tegen te gaan.
6. Al onze exploitaties hebben een risico reservering op aankoop en op bouw-woonrijp maken van 10%. De laatste BBV-regels laten een post onvoorzien niet toe. Wij realiseren dit door de post risico reservering toe te voegen.
7. De geplande uitgifte is reëel. Nooit mag de gezamenlijke uitgifte van de gemeentelijke complexen hoger liggen dan de bouwprognose van de provincie.
8. Als er nog geen detailinformatie beschikbaar is ligt het uitgiftepercentage van nieuwbouwlocaties niet hoger dan 60%.
9. De aankoopprijs van gronden is vastgelegd in de grondexploitatie. Deze is gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijk deskundige.
10. De betaling van de grondverwerving van maagdelijke grond geschiedt in principe gefaseerd. Een eerste aanbetaling bij aankoop en pas na de bestemmingswijziging van de aan te kopen grond mag de eindwaarde uit de exploitatie worden betaald.
11. De basis is situationeel (actief) grondbeleid. Bij elke nieuwe situatie (nieuw complex) wordt vooraf de vraag gesteld of actief grondbeleid echt nodig is om de gestelde doelen (kwantiteit en kwaliteit binnen het gewenste tijdsvenster) te halen. Blijkt een ander en minder risicovol beleid hetzelfde effect te sorteren dan ligt daar de voorkeur.

De huidige werkwijze voldoet op bijna alle punten aan bovenstaande beheersmaatregelen. Alleen de punten 3 (rendement van 3%) en 6 (10% onvoorzien) zijn in strijd met punt 1 van de regels van de BBV en mogen daarom niet toegepast worden in de actualisatie.

2 Actualisatie 2023

2.1 Lopende en geplande projecten

De lopende en geplande projecten binnen de gemeente Boekel zijn:

- De Donk, fase 1 en 2 – woningbouw
- Peelhorst – woningbouw
- De Run – woningbouw
- De Biezen, fase 1 – woningbouw
- De Burgt, fase 1 en 2 – woningbouw
- Voskuilen III – woningbouw
- Schutboom – woningbouw
- Tuinstraat – woningbouw
- Vlonder West, fase 3 – bedrijventerrein
- Venhorst Bedrijventerrein – bedrijventerrein
- De Driedaagse – bedrijventerrein met bedrijfswoning
- Lage Raam, fase 1 – bedrijventerrein
- Centrumplan Boekel – mix wonen en werken
- Neerbroek Vlonder Noord – mix wonen en werken

In dit hoofdstuk worden de algemene resultaten van de actualisatie besproken. De stand van zaken met betrekking tot de individuele projecten worden in het volgende hoofdstuk toegelicht.



Figuur 1 Projecten grondbedrijf gemeente Boekel

2.2 Woningbouwprogramma

2.2.1 Gerealiseerd

	Prognose 2022	Gerealiseerd 2022
Peelhorst	1	1
De Burgt – fase 1	45	24
Voskuilen	18	30
Totaal aantal kavels	64	55

Tabel 5 Gerealiseerd woningbouwprogramma

In het overzicht staan alleen de verkochte en betaalde woningbouwkavels en de woningen waarvoor een exploitatiebijdrage is betaald. Voor de Burgt – fase 1 zijn wel alle koopcontracten getekend, maar zal de daadwerkelijke transactie pas plaatsvinden in 2023. Dit komt door de fasering van het bouw- en woonrijp maken. De woningen zijn vaak 1 tot 2 jaar na grondtransport gereed voor bewoning.

2.2.2 Vooruitzicht

In deze actualisatie is wederom gekeken naar de uitgifteplanning en bijgesteld op basis van inzichten van de laatste jaren. In onderstaande tabel staat de uitgifteplanning van komend jaar.

	Looptijd	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.	Totaal
Oude prognose (2022)		126	119	72	77	211	605
De Biezen – fase 1	2030			14	9	17	40
De Burgt – fase 1	2029	98	106	41	10		255
De Burgt – fase 2	2032					260	260
Schutboom	2030		15	43	32	52	142
Tuinstraat	2027	4	2				6
Centrumplan	2028		28		34		62
Neerbroek Vlonder Noord	2032					5	5
Nieuwe prognose (2023)		102	151	98	85	334	770

Tabel 6 Uitgiftetempo bouwrijpe kavels

De belangrijkste oorzaken voor de verschuiving in het programma zijn:

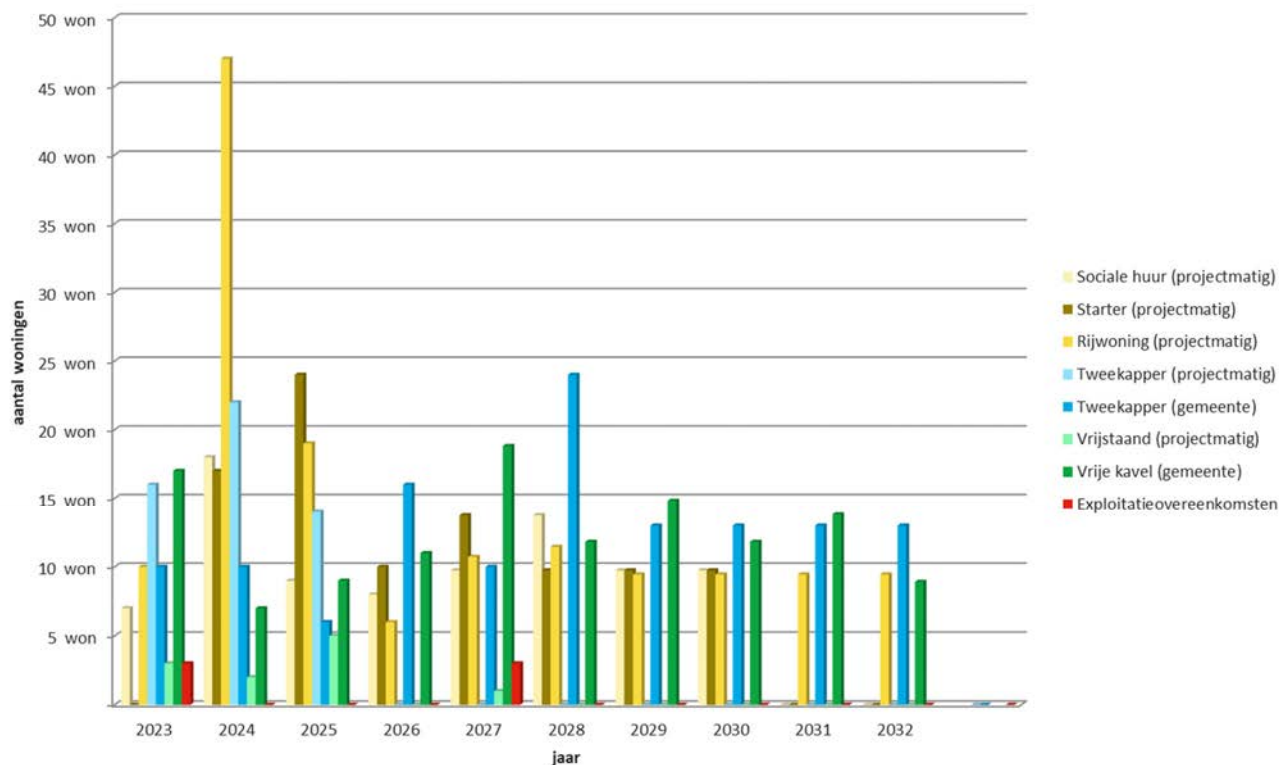
- Wanneer is een woning verkocht? Bij het tekenen van een koopovereenkomst of bij juridische levering. In tabel 6 is nu ingestoken op het jaar van juridische levering. Dit heeft met name consequenties voor De Burgt – fase 1. Waarschijnlijk gaan er meer woningen verkocht worden in 2023 die pas een jaar later worden afgenomen. Deze kavels zijn dan ook in de prognose opgenomen voor het jaar 2024.
- In de tabel zijn alle woningen van particuliere en private ontwikkelingen opgenomen. Op deze manier wordt de totale nieuwbouw uitgifte inzichtelijk.
- In de Burgt – fase 1 hebben ontwikkelaars veel bouwclaims. De gemeente is voornemens om die zo snel mogelijk aan de ontwikkelaars aan te bieden, waardoor die snel op de markt komen.
- De Biezen – fase 1 is opgenomen in het overzicht om dit project straks ook een vliegende start te geven.
- De vraag naar woningen is op dit moment groot, maar een daling lijkt ingezet. De verwachting is dat de vraag naar particuliere bouwkavels onverminderd groot is voor komend jaar. De beperkende factor lijkt nu het gereed hebben van bouwlocaties.

Niet alle kavels worden door de gemeente uitgegeven aan particulieren. In De Burgt wordt zeker 2/3 van de kavels aan ontwikkelaars geleverd danwel ligt de exploitatie bij particuliere ontwikkelaars, die dan verantwoordelijk zijn voor de afzet. Daarmee ligt het afzetrisico bij derden. Voskuilen III (90%) en Centrumplan worden ook door ontwikkelaars gerealiseerd en verkocht.

Uit bovenstaande tabel blijkt ook dat alle woningbouwprojecten binnen de gestelde termijn van 10 jaar gerealiseerd worden. (Zie paragraaf 1.3).

In de raad van 12 december 2019 is de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Op basis van de meest actuele prognose voor de provincie Noord-Brabant ligt de verwachte woningbehoefte voor de gemeente op 461 woningen voor de periode tot en met 2030. De gemeente ziet dit als een minimale opgave. De verwachting is dat in 2026 dit aantal al gehaald wordt. Om t.z.t. ook voldoende capaciteit te hebben is de planprocedure van andere projecten al opgestart.

Uitgiftetempo woningen



Figuur 2 Uitgiftetempo woningbouw

Dit jaar is onderscheid gemaakt in projectmatige bouw (ontwikkeld door ontwikkelaars) en de vrije uitgifte door de gemeente. Hiermee is duidelijk voor welke uitgifte de gemeente aan de lat staat. De gemeente geeft ook uit aan ontwikkelaars indien er geen bouwclaims zijn. Dit gebeurt door middel van een prijsvraag. Hierbij worden voorwaarden meegegeven aan de inschrijving. De gemeente probeert een zo goed mogelijke mix van woningkavels op de markt te zetten die past bij de Woonvisie 2020-2030.

2.3 Bedrijventerreinen

2.3.1 Gerealiseerd

	Prognose 2022	Gerealiseerd 2022
Vlonder West – fase 3	2.643	2.643
De Driedaagse	3.095	3.095
Totaal aantal m²	5.735	5.738

Tabel 7 Gerealiseerde m² bedrijfskavels

De laatste kavels in Vlonder West – fase 3 en De Driedaagse zijn uitgegeven. Hiermee zijn alle bedrijfskavels in de gemeente uitgegeven.

2.3.2 Vooruitzicht

	Looptijd	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.	Totaal
Oude prognose (2021)			11.915	13.609	18.033	17.100	60.657
Lage Raam – fase 1	2029			19.393	18.148	23.116	60.657
Nieuwe prognose (2022)				13.609	18.148	23.116	60.657

Tabel 8 Uitgiftetempo m² bedrijfskavels

De belangrijkste oorzaken voor de verschuiving in het programma zijn:

- Lage Raam – fase 1 wordt vertraagd vergroot door meteen de kavel van de provincie aan de randweg mee te nemen in de ontwikkeling waardoor er meer grond is uit te geven.

2.4 Boekwaarde

	1-1-2023	1-1-2022	Vershil
Woningbouw			
De Donk – fase 1	€ 141.062	€ 140.728	€ 334
De Donk – fase 2	€ 164.930	€ 171.734	€ 6.804-
Peelhorst	€ 399.492	€ 319.018	€ 80.474
De Run	€ 964.742	€ 1.060.090	€ 95.348-
De Biezen – fase 1	€ -	€ -	-
De Burgt – fase 1	€ 8.661.325-	€ 5.016.207-	€ 3.645.118-
De Burgt – fase 2	€ 849.288-	€ 869.830-	€ 20.542
Voskuilen III	€ 272.048	€ 104.981-	€ 377.029
Schutboom	€ 1.889.713-	€ 1.810.097-	€ 79.616-
Tuinstraat	€ 182.992-	€ 149.230-	€ 33.763-
Bedrijventerreinen			
Vlonder West – fase 3	€ 7.323	€ 368.808-	€ 376.131
Venhorst bedrijventerrein	€ 46.930	€ 51.760	€ 4.830-
De Driedaagse	€ 89.328	€ 349.717-	€ 439.045
Lage Raam – fase 1	€ 121.065-	€ 34.326-	€ 86.739-
Gemengde projecten			
Centrumplan	€ 1.705.019-	€ 1.394.884-	€ 310.136-
Neerbroek Vlonder Noord	€ 1.703.161-	€ 1.667.104-	€ 36.057-
TOTALE BOEKWAARDE	€ 13.026.709-	€ 10.021.854-	€ 3.004.854-

Tabel 9 Verloop boekwaarde in 2022

Per saldo is de totale boekwaarde toegenomen. Dit komt door de aankopen die in 2022 zijn gedaan voor De Burgt – fase 1 en Centrumplan. Daarnaast zijn er veel kosten voor het bouwrijp maken gemaakt op De Burgt – fase 1. Verder moet worden opgemerkt dat de volgende correctie heeft plaatsgevonden op de boekwaardes van 1 januari 2023.

	Reden	Bedrag
Gemengde projecten		
Centrumplan	Voorziening	€ 2.010.000
TOTAAL RESULTAAT		€ 2.010.000

Tabel 10 Correctie op de boekwaarde

Deze correctie is gedaan op basis van de resultaten van de geactualiseerde grondexploitatie.

Voor het Centrumplan moet een flinke voorziening worden genomen. Dat heeft met name te maken met hogere verwervingskosten, plankosten, onteigeningsprocedure en een vertraging in de uitvoering van circa een jaar. Meer in detail wordt dit uitgelegd in hoofdstuk 3.

	t/m 2021	2022	Totaal
Voorzieningen	€ 11.438.660	€ 2.010.000	€ 13.448.660

Tabel 11 Gevormde voorzieningen

2.5 Resultaat

In onderstaande tabel staan de resultaten (netto contante waarde per 1 januari) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie 2023. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de actualisatie van 2022 en 2023.

	Actualisatie 2023	Actualisatie 2022	Vershil
Woningbouw			
De Donk – fase 1	€ 2.135	€ 11.607	€ 9.471-
De Donk – fase 2	€ 24.906	€ 21.840	€ 3.065
Peelhorst	€ 7.387	€ 5.559	€ 1.827
De Run	€ 5.628	€ 3.045	€ 2.583
De Biezen – fase 1	€ 31.939	- €	€ 31.939
De Burgt – fase 1	€ 58.667	€ 210.946	€ 152.279-
De Burgt – fase 2	€ 62.008	€ 362.228	€ 300.220-
Voskuilen III	€ 28.392	€ 156.187	€ 127.794-
Schutboom	€ 221.613	€ 37.142	€ 184.471
Tuinstraat	€ 47.519	€ 254.938	€ 207.418-
Bedrijventerreinen			
Vlonder West – fase 3	€ 914	€ 556	€ 359
Venhorst bedrijventerrein	€ 6.504	€ 6.617	€ 114-
De Driedaagse	€ 655	€ 8.163	€ 7.507-
Lage Raam – fase 1	€ 13.872	€ 141.454	€ 127.582-
Gemengde projecten			
Centrumplan	€ 5.445	€ 6.253	€ 808-
Neerbroek Vlonder Noord	€ 19.069	€ 165.448	€ 146.379-
TOTALE BOEKWAARDE	€ 536.654	€ 1.391.982	€ 855.328-

Tabel 12 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2023 en 2022

Het totale resultaat is afgenomen. Dit komt met name door de sterke kostenstijgingen van afgelopen jaar en de verwachting dat deze kostenstijgingen doorzetten en de opbrengstenstijgingen achter blijven. In de cijfers al wel de voorziening van € 2.010.000, - opgenomen.

2.6 Verschillenanalyse

2.6.1 Algemeen

Voor de actualisatie 2023 zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties:

- Indexering van de uitgifteprijs van alle woningbouwkavels in Boekel en alle bedrijfskavels – conform vastgesteld amendement door de raad van 15 december 2022. In het raadsbesluit is niet conform het raadsvoorstel vastgesteld voor wat betreft de uitgifteprijs voor sociale huur, starterswoningen en rijwoningen. Daarmee blijft het resultaat achter bij de verwachtingen van de actualisatie van 2022;
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn afgelopen jaar circa 10% gestegen. Dit is meegenomen in de actualisatie. Deze stijging was flink hoger dan de verwachte stijging van circa 4%. Dit heeft met name zijn invloed gehad op de nieuwere complexen.
- Veranderende inzichten in kosten- en opbrengstenstijging. Voor een toelichting zie paragraaf 1.4;
- Uitgifteplanning – voor alle complexen is de uitgifteplanning geüpdatet naar de laatste inzichten en zo realistisch mogelijk in de tijd gezet. Voor sommige complexen betekent dit dat de looptijd is verlengd.

2.6.2 Algemene dienst

In 2019 is gebleken dat de doorbelasting van de Algemene Dienst aan het grondbedrijf aan de lage kant is. Tijdens de crisis waren er minder werkzaamheden, maar door de aantrekkende vraag trekken de werkzaamheden weer aan. Daarom is ervoor gekozen om de doorbelasting vanaf 2019 op te hogen naar € 250.000. Voor de daaropvolgende jaren is dit ook opgehoogd. In onderstaande tabel staat het resultaat van de aanpassing. De toename kan worden doorbelast aan nieuwe projecten.

Algemene dienst	2023	2024	2025	2026	2027
Actualisatie 2022	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 180.000
Actualisatie 2023	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000

2.6.3 Rente

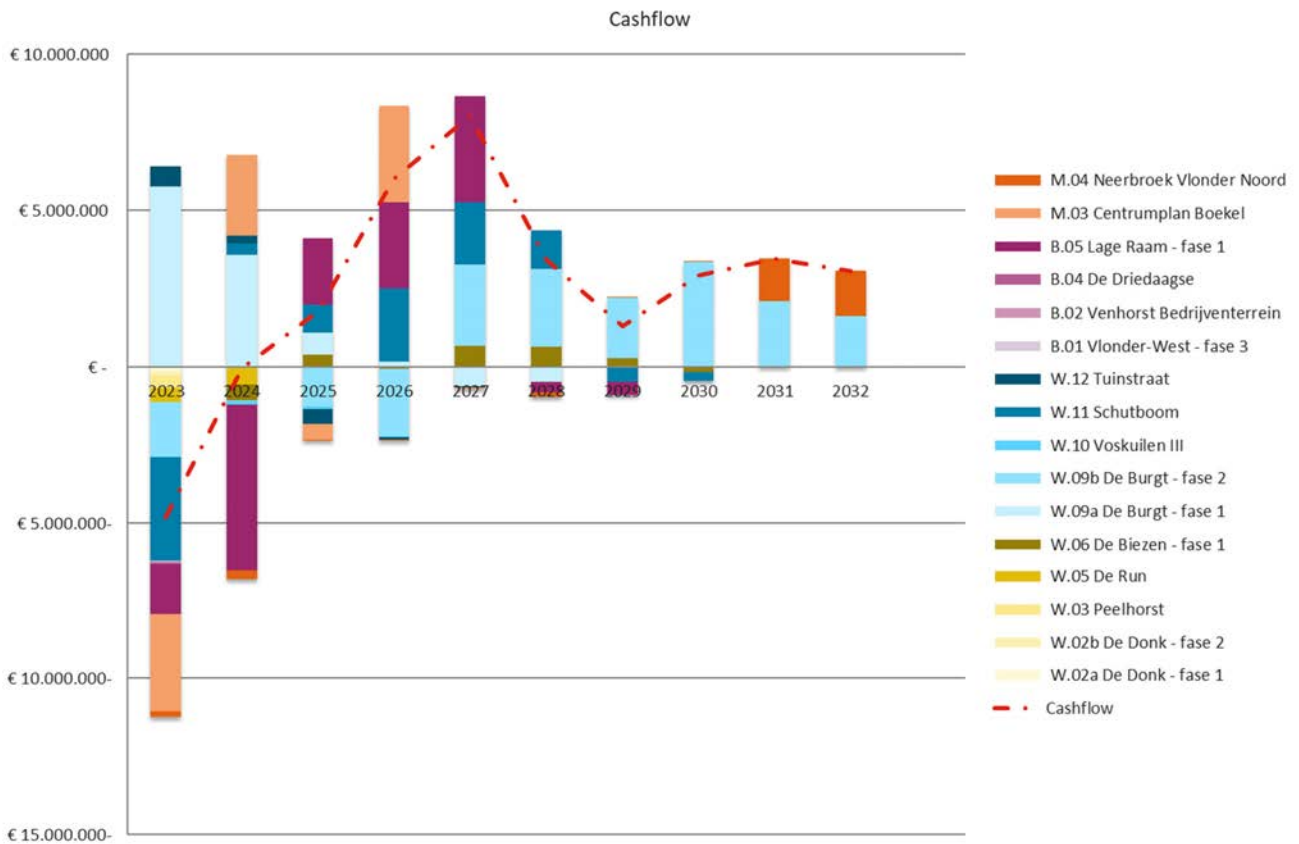
Rente	2023	2024	2025	2026	2027
Actualisatie 2022	€ 259.291	€ 262.162	€ 306.503	€ 300.053	€ 213.044
Actualisatie 2023	€ 157.619	€ 274.340	€ 381.590	€ 368.700	€ 291.306

Het rentebedrag loopt tot 2025 omdat de boekwaarde de komende jaren ook nog oploopt. Vanaf 2025 verwacht de gemeente een positieve cashflow, waardoor de verwachte rentekosten ook weer dalen.

2.7 Cashflow

Hieronder is het nieuwe cashflow schema aangegeven dat voortvloeit uit de huidige actualisatie. Uit onderstaand schema blijkt dat de cashflow negatief is in 2023 i.v.m. de aankopen ten behoeve van de complexen Lage Raam, Schutboom en De Burgt, maar ook door het bouwrijp van de complexen en het woonrijp maken van de af te sluiten complexen.

Cashflow	2023	2024	2025	2026	2027
Actualisatie 2022	€ 347.799	€ 4.951.128	€ 995.326	€ 6.523.100	€ 4.849.942
Actualisatie 2023	€ 4.811.630-	€ 42.919-	€ 1.769.948	€ 6.006.170	€ 8.018.825



Figuur 3 Cashflow van het grondbedrijf

2.8 Kansen en risico's

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:

- 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.

3 Stand van zaken grondexploitaties

3.1 Woningbouwprojecten

3.1.1 De Donk – fase 1

Fase 1 van plan De Donk is ongeveer 8,5 ha. De gemeente heeft in 2006 de eerste grond gekocht. Twee jaar later in 2008 is gestart met de uitgifte. Dit deelproject van De Donk is bijna gereed. In 2019 is de laatste kavel verkocht. Alle woningen in zowel fase 1 en fase 2 zijn gebouwd. Nu het bouwverkeer niet meer door de wijk rijdt kan de gemeente de laatste delen van de wijk woonrijp maken. Dit gebeurt naar verwachting in 2023. Daarnaast is er nog rekening gehouden met een bijdrage aan de herinrichting van de Donkstraat. De herinrichting kan pas plaatsvinden als er een keuze is gemaakt in de oost-west route.

Stand van zaken	De Donk – fase 1	
Einddatum project	2023	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Verkochte kavels tot 2022	63 won	78 won
Verkochte kavels in 2022		
Te verkopen kavels in 2023		
Te verkopen kavels na 2023		

Alle kavels zijn verkocht.



Figuur 4 Ruimtegebruik De Donk – fase 1&2 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Donk – fase 1	
Kosten (gereed)	€	9.890.238 98,6%
Opbrengsten (gereed)	€	10.777.416 100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	141.062
Eindwaarde per 31 december 2023	€	2.178
Contante waarde per 1 januari 2023	€	2.135
Winstneming (tot boekjaar)	€	885.000
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Winstneming (saldo)	€	885.000

Wat betreft de te maken kosten is inmiddels 98,6% gerealiseerd. Alle opbrengsten zijn binnengekomen. Naast de ongeveer € 1,2 miljoen fondsvorming die tot 2012 is gestort in de desbetreffende fondsen, is dit een zeer lucratieve ontwikkeling geweest. Afhankelijk van besluitvorming rondom een oost-west verbinding, zal het project waarschijnlijk in 2023 worden afgesloten.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen ten opzichte van de algemene wijzigingen zoals benoemd in paragraaf 2.6.1.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De definitieve uitwerkingen van de aanpassing van de Donkstraat, die nog gepland zijn, zijn nog niet beschikbaar. De raming berust op dit moment nog op aannames.

3.1.2 De Donk – fase 2

Fase 2 van plan De Donk is ongeveer 10,0 ha. De gemeente heeft in 2008 de eerste grond gekocht. Pas in 2013 is gestart met de uitgifte. Dit kwam mede door de kredietcrisis, waardoor de uitgifte stagneerde. Vanaf 2015 trok de uitgifte weer aan tot een niveau dat fase 2 eigenlijk in 3 tot 4 jaar tijd helemaal is verkocht.

In 2019 zijn de laatste kavels verkocht. De woningen zijn gebouwd. Daarmee kan ook het laatste deel van het woonrijp maken plaatsvinden in 2023. Als laatste volgt de herinrichting van de Donkstraat zelf, hiervoor is in de exploitatie een bijdrage opgenomen. De herinrichting is afhankelijk van de keuze voor de oost-west-route.

Stand van zaken

De Donk – fase 2

Einddatum project	2022	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Verkochte kavels tot 2022	67 won	130 won
Verkochte kavels in 2022		
Te verkopen kavels in 2023		
Te verkopen kavels na 2023		

Alle kavels zijn verkocht.



Figuur 5 Fasering uitgifte De Donk – fase 1&2 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Donk – fase 2	
Kosten (gereed)	€	9.768.828 98,5%
Opbrengsten (gereed)	€	11.473.232 100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	164.930
Eindwaarde per 31 december 2023	€	25.404
Contante waarde per 1 januari 2023	€	24.906
Winstneming (tot boekjaar)	€	1.679.000
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Winstneming (saldo)	€	1.679.000

Er is al bijna 98,5% van alle kosten gemaakt. Hiermee lijken de risico's wat betreft kosten beperkt. Alle kavels zijn verkocht dus alle opbrengsten zijn gerealiseerd. Afhankelijk van besluitvorming rondom een oost-west verbinding, zal het project waarschijnlijk in 2023 worden afgesloten. Met een winst van circa € 1,7 miljoen is dit een goed project voor de gemeente geweest.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen ten opzichte van de algemene wijzigingen zoals benoemd in paragraaf 2.6.1.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De definitieve uitwerkingen van de aanpassing van de Donkstraat, die nog gepland zijn, zijn nog niet beschikbaar. De raming berust op dit moment nog op aannames.

3.1.3 Peelhorst

Het plan Peelhorst is een inbreidingslocatie aan het Kerkpad in Venhorst. De eerste grond is aangekocht in 2006. Waarna de uitgifte ook in 2006 is gestart. In 13 jaar tijd zijn 59 woningen verkocht, waarvan 26 rijwoningen.

Stand van zaken	Peelhorst	
	2023	
	Gemeente	Projectmatig
Einddatum project		
Verkochte kavels tot 2022	48 won	10 won
Verkochte kavels in 2022	1 won	
Te verkopen kavels in 2023		
Te verkopen kavels na 2023		

De laatste kavel is al in 2021 uitgegeven, maar is in 2022 gepasseerd bij de notaris. Daarmee zijn alle kavels op de locatie Peelhorst verkocht. Om het project af te ronden moet er alleen nog woonrijp gemaakt worden. Het streven is om het woonrijp maken in 2023 af te ronden en zo het project eind 2023 af te sluiten.



Figuur 6 Fasering uitgifte Peelhors (grotere versies in bijlage F)

Resultaat		Peelhors	
Kosten (gereed)	€	6.679.377	94,0%
Opbrengsten (gereed)	€	5.330.911	99,9%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	399.492	
Eindwaarde per 31 december 2023	€	7.534	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	7.387	
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.356.000-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Voorziening (saldo)	€	1.356.000-	

Ongeveer 94,0% van de kosten zijn gemaakt. Het merendeel van de nog te maken kosten is voor het woonrijp maken van de locatie. Er is 99,9% van de opbrengsten gerealiseerd. De verwachting is dat het project in 2023 wordt afgesloten.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen ten opzichte van de algemene wijzigingen zoals benoemd in paragraaf 2.6.1.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Het woonrijp bestek is op de markt gezet. In de exploitatie is vooralsnog een raming opgenomen op basis van kengetallen.

3.1.4 De Run

In de gemeenteraadsvergadering van 14 december 2017 is een herzien bestemmingsplan voor De Run vastgesteld. In het plan is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een Ecodorp. Daarnaast zal dit de eerste gasloze woonwijk in Boekel zijn.

Op dit project zit een grote voorziening, omdat voor de kredietcrisis hier grote vrijstaande kavels gerealiseerd zouden worden. Dit heeft zich toentertijd markttechnisch niet goed uitpakket. De strategie om een andere woningbouwmix te realiseren op deze locatie lijkt goed uit te pakken door de snelle verkoop van de kavels in vier jaar.

Stand van zaken	De Run	
Einddatum project	2024	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2022	44 won	78 won
Verkochte kavels in 2022		
Te verkopen kavels in 2023		
Te verkopen kavels na 2023		

Alle kavels zijn in vier jaar verkocht. Daarnaast is Runstraat 1 ook verkocht met een sloop/nieuwbouw verplichting om op deze plek tot een mooie afronding van de wijk te komen. De herontwikkeling van deze locatie moet als enige nog plaatsvinden. Verder is bij Runstraat 7 en 7a een particuliere ontwikkeling in gang gezet die in 2023 opgeleverd zal worden. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de entree van het plan op beide ontsluitingen wordt opgewaardeerd.

In 2022 is gestart met het woonrijp maken van de locatie. Nog niet alle woningen zijn afgebouwd waardoor het woonrijp maken nog niet allemaal in 2023 afgerond kan worden. De verwachting is dat het project in 2024 afgerond kan worden door het realiseren met de natuurvriendelijke inrichting van de Zandhoekseloop.



Figuur 7 Fasering uitgifte De Run (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Run	
Kosten (gereed)	€	10.217.332 90,4%
Opbrengsten (gereed)	€	8.693.187 99,7%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	964.742
Eindwaarde per 31 december 2024	€	5.855
Contante waarde per 1 januari 2023	€	5.628
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.530.000-
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Voorziening (saldo)	€	1.530.000-

Ongeveer 90,4% van de kosten zijn al gemaakt. Daar tegenover staan al 99,7% van de opbrengsten.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen ten opzichte van de algemene wijzigingen zoals benoemd in paragraaf 2.6.1.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Alle opbrengsten staan al vast. Daarentegen kunnen er nog wel tegenvallers voortvloeien uit het woonrijp maken van de locatie. Vooralsnog lijken de bedragen die zijn gereserveerd in de exploitatie voldoende.

3.1.5 De Biezen – fase 1

Nu de uitgifte en realisatie van Voskuilen III een heel eind op weg is en de laatste kavel op Peelhorst is uitgegeven, is de behoefte ontstaan om te starten met de ontwikkeling van De Biezen – fase 1 aan de noordzijde van Venhorst. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie van de raad van november 2021 om te starten met de exploitatie van het plangebied De Biezen. In 2023 wordt de gebiedsvisie van Venhorst voorgelegd aan de raad. Ten behoeve van het project is dit jaar de grondexploitatie als nieuw complex opgenomen, zodat nadat over de visie wordt besloten, er een vliegende start kan worden gemaakt met het project.

Het plan kan gerealiseerd worden op gemeentegrond, waardoor de gemeente snel van start kan gaan met de planvorming. Het voornemen is om de locatie in twee fasen te ontwikkelen. Fase 1 voorziet op basis van een eerste ontwerp van het stedenbouwkundig plan in de uitgifte van 27 particuliere kavels (zowel tweekappers als vrijstaand). Daarnaast wordt voorzien in 13 projectmatige rijwoningen, waarvan 9 sociale huurwoningen en 4 starterswoningen.

Vooralsnog is het uitgangspunt om in 2025 te beginnen met de uitgifte. Eerst zullen alle ruimtelijke procedures doorlopen moeten worden.

Stand van zaken

De Biezen – fase 1

Einddatum project	2030	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2022		
Verkochte kavels in 2022		
Te verkopen kavels in 2023		
Te verkopen kavels na 2023	27 won	13 won



Figuur 8 Fasering uitgifte De Biezen – fase 1 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Biezen – fase 1		
Kosten (gereed)	€	3.648.234	0,0%
Opbrengsten (gereed)	€	3.682.806	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2030	€	34.571	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	31.939	
Winstnemning (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstnemning (saldo)	€	-	

Het resultaat is gebaseerd op kentallen met onderliggende normbedragen geprojecteerd op de stedenbouwkundige visie. Het is onduidelijk wat er nog moet gebeuren aan de omliggende wegen. Hiervoor is een bedrag gereserveerd in de exploitatie.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Het planproces is nog niet opgestart. Hoe langer dit duurt hoe langer de exploitatie blijft lopen waardoor er meer kosten zullen worden gerealiseerd.
- Het is nog niet duidelijk wat allemaal nodig is om de omliggende wegen aan te passen. Dit vormt een risico.
- Er is nog geen bestemmingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte van de grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn.

3.1.6 De Burgt – fase 1

De Burgt is de nieuwe woonwijk die ontwikkeld wordt aan de oostzijde van Boekel grenzend aan Lage Schoense en De Donk. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 3 oktober 2019 de ontwikkelvisie voor de gehele locatie vastgesteld. Fase 1 van de ontwikkeling van De Burgt betreft de ontwikkeling vanaf De Donk tot aan de straat Burgt en een kleine vlek tussen de straten Lage Schoense en Burgt.

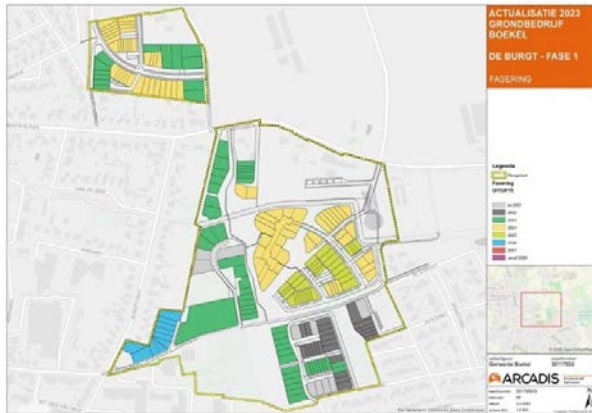
Overeenkomstig de vastgestelde ontwikkelvisie is als uitgangspunt genomen een kwalitatief hoogwaardige inrichting waarbij de Peelrandbreuk nadrukkelijk als drager wordt gebruikt.

Stand van zaken	De Burgt – fase 1	
Einddatum project	2029	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Verkochte kavels tot 2022		10 won
Verkochte kavels in 2022	13 won	11 won
Te verkopen kavels in 2023	23 won	75 won
Te verkopen kavels na 2023	19 won	154 won

In 2020 is het bestemmingsplan De Burgt fase 1a vastgesteld. De woningen van fase 1a zijn in 2022 geleverd en betaald. De locatie van fase 1a is eind 2021 bouwrijp gemaakt. In 2022 zijn niet alle projectmatige woningen in fase 1a afgenomen. Conform contract heeft de ontwikkelaar nog 1 jaar uitstel om af te nemen.

In de raadsvergadering van 15 december 2021 is het bestemmingsplan voor fase 1b vastgesteld. De verkoop van grote delen van fase 1b is in 2022 opgestart en de kavels zullen in 2023 geleverd worden als fase 1b bouwrijp is gemaakt. Met het bouwrijp maken van de locatie kunnen alle gronden ten behoeve van de bouwclaims worden uitgegeven aan de ontwikkelaars. In 2022 heeft de gemeente twee locaties middels een openbare aanbesteding gegund aan twee ontwikkelaars. De laatste afstemmingen rondom de verkoop worden in 2023 afgerond.

De volkstuinen zijn inmiddels verplaatst naar een nieuwe locatie. In 2022 heeft de gemeente een gedeelte van de geurcirkel die de ontwikkeling van fase 1 belemmerd, kunnen saneren.



Figuur 9 Fasering De Burgt – fase 1 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Burgt – fase 1		
Kosten (gereed)	€	18.143.623	58,9%
Opbrengsten (gereed)	€	18.215.013	11,1%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	8.661.325-	
Eindwaarde per 31 december 2029	€	67.390	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	58.667	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	4.000	
Winstneming (saldo)	€	4.000	

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- De gemeente heeft een subsidie ontvangen voor de inrichting van de Peelrandbreuk
- Met name het woonrijp maken is flink duurder geworden ten gevolge van de prijsstijgingen.
- Op basis van de zogenaamde POC-berekening (zie paragraaf 1.3) is er dit jaar winst genomen.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Nog niet alle gronden in het gebied zijn aangekocht, zodat niet alle opbrengsten gerealiseerd kunnen worden zoals ze zijn geprognoseerd.

3.1.7 De Burgt – fase 2

De Burgt is de nieuwe woonwijk die ontwikkeld wordt aan de oostzijde van Boekel grenzend aan Lage Schoense en De Donk. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 3 oktober 2019 de ontwikkelvisie voor de gehele locatie vastgesteld. Fase 2 van de ontwikkeling van De Burgt betreft de ontwikkeling tussen de straten Burgt, Lage Schoense en Bovenstehuis en het verlengde van de Waterdelweg/Dotterbloem. Op het gehele gebied is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing.

Overeenkomstig de vastgestelde ontwikkelvisie is als uitgangspunt genomen een kwalitatief hoogwaardige inrichting waarbij de Peelrandbreuk nadrukkelijk als drager wordt gebruikt.

Stand van zaken

De Burgt – fase 2

Einddatum project	2033	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2022		
Verkochte kavels in 2022		
Te verkopen kavels in 2023		
Te verkopen kavels na 2023	126 won	134 won

De ontwikkeling wordt nu al opgestart, omdat in het kader van de ontwikkeling van fase 1 een geurcirkel die in het plangebied van fase 2 ligt aangekocht moet worden. Deze geurcirkel moet ten behoeve van fase 1 worden gesaneerd, maar is tevens ontwikkelgebied van fase 2.

De exploitatie is op basis van kengetallen opgesteld. De verwachte uitgifte loopt van 2027 tot 2032. In fase 2 is rekening gehouden met extra ruimte voor de Peelrandbreuk en een kwalitatief hoogwaardige inrichting. Ook is in fase 2 rekening gehouden met het saneren van milieuhindercirkels aan de Bovenstehuis.



Figuur 10 Fasering De Burgt - fase 2 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat

De Burgt – fase 2

Kosten (gereed)	€	22.774.736	3,7%
Opbrengsten (gereed)	€	22.850.324	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	849.288-	
Eindwaarde per 31 december 2032	€	75.588	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	62.008	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn fors gestegen. Om dit te dekken is gekeken naar een verdichting van het woningaantal. Dit is normatief gebeurt.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De Peelrandbreuk zorgt voor ruimtelijke inpassingsproblemen. Dit kan kostenverhogend werken.
- Er is nog geen vastgestelde verkaveling van het gebied en het plan is op vlekkeniveau aangegeven met een normatieve berekening van het woningaantal.
- Het betreft een exploitatie op basis van kengetallen. Hier vloeien zowel kansen als risico's uit voort. Een nadere uitwerking zorgt voor een beter inzicht in zowel kosten als opbrengsten.
- De extra aandacht voor de natuurwaarden heeft ook een mogelijk positief effect. Naar verwachting kan subsidie worden ontvangen op de (extra) te maken kosten. Dit positief effect is (veiligheidshalve) nog niet ingerekend.

3.1.8 Voskuilen III

Voskuilen III is de nieuwe woonwijk die ontwikkeld wordt aan de noordwestzijde van Venhorst. Hier kunnen 31 woningen gerealiseerd worden. Hiermee draagt de gemeente structureel bijdrage aan de leefbaarheid van Venhorst. De raad heeft hier een besluit over genomen in haar vergadering van 3 oktober 2019.

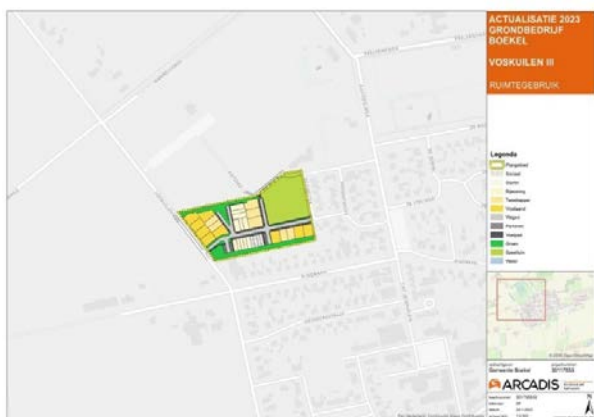
Stand van zaken

Voskuilen III

Einddatum project	2026	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2022	1 won	
Verkochte kavels in 2022	8 won	22 won
Te verkopen kavels in 2023		
Te verkopen kavels na 2023		

De gemeente heeft een groot deel van de locatie verkocht aan een ontwikkelaar die in 2022 de locatie heeft overgenomen en daar 18 woningen gaat realiseren in diverse woningcategorieën. De ontwikkelaar gaat ook de locatie voor haar deel bouwrijp maken en het openbaar gebied woonrijp. Daarnaast worden er nog 4 sociale huurwoningen gerealiseerd.

De gemeente heeft inmiddels al haar eigen 9 kavels verkocht en geleverd. Daarmee heeft de gemeente zelf geen uitgifbare kavels meer in Venhorst.



Figuur 11 Ruimtegebruik Voskuilen III (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Voskuilen III		
Kosten (gereed)	€	1.080.427	76,7%
Opbrengsten (gereed)	€	1.205.160	99,1%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	272.048	
Eindwaarde per 31 december 2026	€	30.733	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	28.392	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	94.000	
Winstneming (saldo)	€	94.000	

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Belangrijkste wijziging is dat er meer kosten voor planschade worden verwacht dan in eerste instantie ingeschat.
- Op basis van de zogenaamde POC-berekening (zie paragraaf 1.3) is er dit jaar winst genomen.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

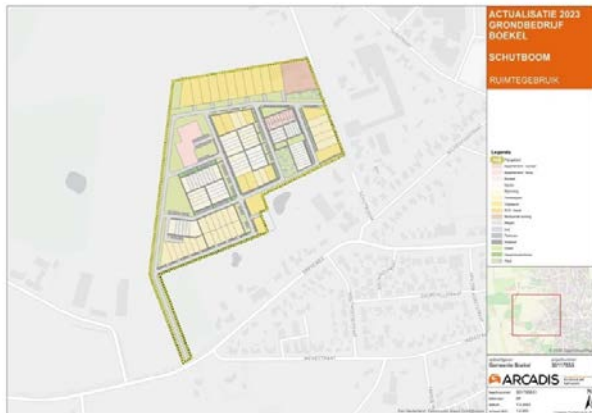
- De kansen en risico's liggen nu bij de ontwikkelaar.

3.1.9 Schutboom

In 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Dorpsmantel vastgesteld. Hierin is de voorkeur voor een woningbouwlocatie uitgesproken i.p.v. een bedrijventerrein. Dat sluit beter aan bij de directe omgeving. Vorig jaar is op basis van kengetallen en de Visie Dorpsmantel een eerste exploitatie opgesteld. In 2021 heeft de gemeente een ruimtelijk ontwerp voor de locatie gemaakt voor wat betreft de gemeentelijke grond. Daarbij heeft de gemeente een veel grotere mix in te realiseren woningcategorieën nagestreefd. Dit om te zorgen dat aan alle woonwensen voldaan kan worden. Het bestemmingsplan voor dit gedeelte is in de raad van december 2022 vastgesteld.

Stand van zaken	Schutboom	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Einddatum project	2030	
Verkochte kavels tot 2022		
Verkochte kavels in 2022		
Te verkopen kavels in 2023		
Te verkopen kavels na 2023	46 won	96 won

De raad heeft vorig jaar ingestemd met de aankoop van de naastgelegen gronden waardoor het plangebied is vergroot. In totaliteit kunnen er nu 142 woningen worden gerealiseerd met een grote mix in type woningen. Om de nieuwe wijk te kunnen realiseren is rekening gehouden met de herinrichtingskosten voor een deel van de straat Schutboom. Eveneens is rekening gehouden met een ontsluiting van de nieuw te realiseren wijk in de richting van de Erpseweg. Nadere afspraken hierover worden vermoedelijk in 2023 verder vormgegeven.



Figuur 12 Ruimtegebruik Schutboom (grotere versies in bijlage F)

Resultaat		Schutboom	
Kosten (gereed)	€	10.593.840	18,0%
Opbrengsten (gereed)	€	10.853.495	0,2%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	1.889.713-	
Eindwaarde per 31 december 2030	€	259.655	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	221.613	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

Alle kosten die gemaakt zijn (ongeveer 18,0%), zijn met name verwervingskosten, plankosten en rentekosten.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geheel gewijzigde opzet ten gevolge van het vergroten van het plangebied.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Het betreft nog een indicatieve exploitatie die nog niet geheel is uitgewerkt. Wijzigingen kunnen leiden tot veranderde inzichten in kosten en opbrengsten. Zowel positief als negatief.
- Het bestemmingsplanproces is voor een groot deel nog niet opgestart. Hoe langer dit duurt hoe langer de exploitatie blijft lopen waardoor de plankosten zullen oplopen.

3.1.10 Tuinstraat

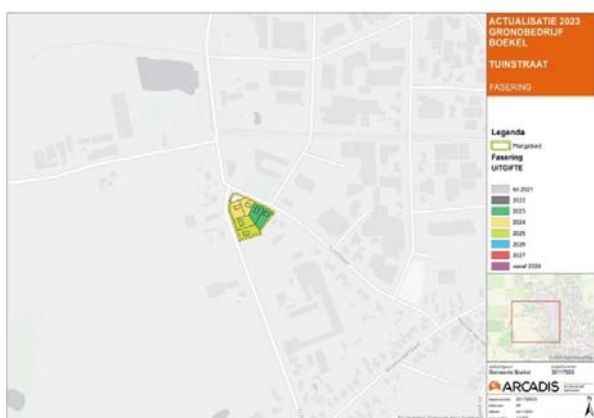
In september 2020 is de aankoop van grond aan de Tuinstraat goedgekeurd door de raad. In 2021 heeft de transactie plaatsgevonden. Op 23 november 2022 is het bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Op basis van het bestemmingsplan kunnen er 6 vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling van de locatie als woningbouwlocatie komt overeen met de Visie Dorpsmantel.

Stand van zaken

Tuinstraat

Einddatum project	2027	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2022		
Verkochte kavels in 2022		
Te verkopen kavels in 2023	4 won	
Te verkopen kavels na 2023	2 won	

Het bestemmingsplan voor deze locatie is in het najaar vastgesteld. Met de uitgifte van de kavels zal naar verwachting in het voorjaar gestart worden.



Figuur 13 Fasering uitgifte Tuinstraat (grotere versies in bijlage F)

Resultaat

Tuinstraat

Kosten (gereed)	€	1.065.727	17,2%
Opbrengsten (gereed)	€	1.118.192	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	182.992-	
Eindwaarde per 31 december 2027	€	52.465	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	47.519	
Winstnemning (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstnemning (saldo)	€	-	

Het resultaat is gebaseerd op kentallen met onderliggende normbedragen geprojecteerd op de stedenbouwkundige visie.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Herziene aannames voor de herinrichtingskosten voor een deel van de Schutboom en Tuinstraat waar de kavels aan liggen.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Het betreft kleine locaties, waardoor kansen en risico's klein zijn.

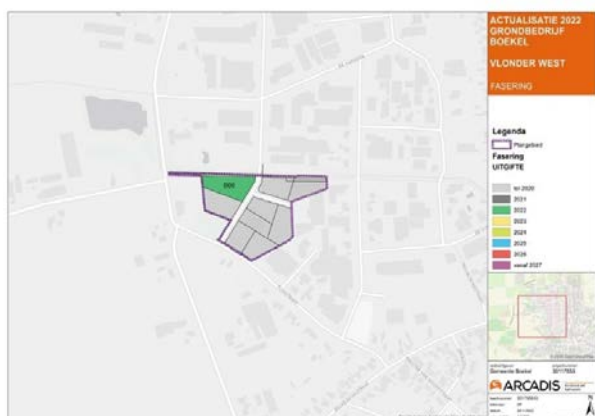
3.2 Bedrijventerreinen

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 ongeveer 1,9 hectare. Alle grond is in eigendom van de gemeente. De eerste grond is gekocht in 2007 en de uitgifte is gestart in 2012.

Stand van zaken	Vlonder West – fase 3
Einddatum project	2023
Verkochte m ² tot 2022	13.456 m ²
Verkochte m ² in 2022	2.643 m ²
Te verkopen m ² in 2023	
Te verkopen m ² na 2023	

De laatste kavel is in 2022 verkocht. Na realisatie van de bebouwing kan het laatste deel van het woonrijp maken van het plan dit jaar plaatsvinden om te zorgen dat het project dit kalenderjaar afgesloten kan worden.



Figuur 14 Fasering uitgifte Vlonder West – fase 3 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Vlonder West – fase 3	
Kosten (gereed)	€	2.378.814 99,7%
Opbrengsten (gereed)	€	2.309.747 100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	7.323
Eindwaarde per 31 december 2023	€	933
Contante waarde per 1 januari 2023	€	914
Voorziening (tot boekjaar)	€	70.000-
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Voorziening (saldo)	€	70.000-

Nagenoeg alle kosten zijn al gemaakt en alle opbrengsten zijn binnen.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen ten opzichte van de algemene wijzigingen zoals benoemd in paragraaf 2.6.1.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Alle opbrengsten staan al vast. Daarnaast staat er nog een klein bedrag aan kosten open. Geen bijzondere kansen en risico's.

3.2.2 Venhorst bedrijventerrein

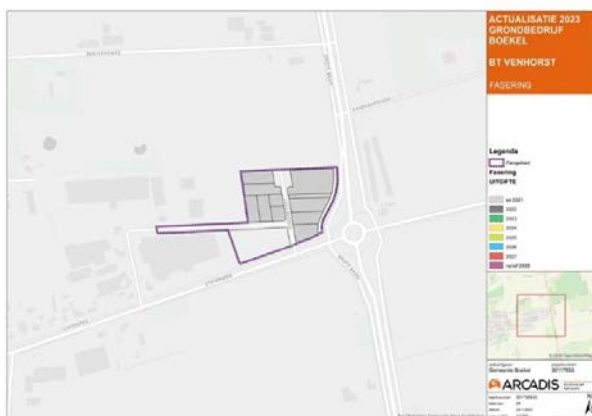
Het project Venhorst Bedrijventerrein beslaat 2,2 hectare, waarvan 1,2 hectare uitgiftebaar en nog een kleine 0,4 ha voor een particuliere ontwikkeling. In 2008 is de eerste grond aangekocht door de gemeente. De uitgifte is vervolgens gestart in 2010.

Stand van zaken

Venhorst bedrijventerrein

Einddatum project	2023
Verkochte m ² tot 2022	12.239 m ²
Verkochte m ² in 2022	
Te verkopen m ² in 2023	
Te verkopen m ² na 2023	

Alle kavels zijn verkocht. Het streven is om in 2023 de laatste werkzaamheden op het gebied van woonrijp maken uit te voeren. Dit om te zorgen dat de exploitatie eind 2023 afgesloten kan worden.



Figuur 15 Fasering uitgifte Venhorst bedrijventerrein (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Venhorst bedrijventerrein	
Kosten (gereed)	€	1.788.663 97,7%
Opbrengsten (gereed)	€	1.640.296 100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	46.930
Eindwaarde per 31 december 2023	€	6.634
Contante waarde per 1 januari 2023	€	6.504
Voorziening (tot boekjaar)	€	155.000-
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Voorziening (saldo)	€	155.000-

Het merendeel van de kosten zijn al gemaakt. Met name nog wat kosten voor woonrijp en planontwikkelingskosten moeten nog worden gemaakt.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen ten opzichte van de algemene wijzigingen zoals benoemd in paragraaf 2.6.1.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

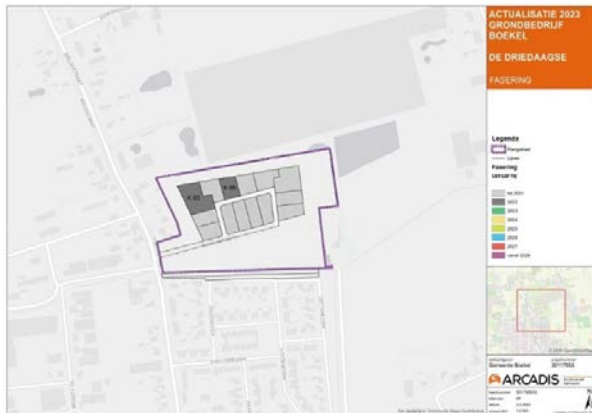
- Geen bijzondere kansen en risico's

3.2.3 De Driedaagse

De Driedaagse is een kleinschalig bedrijventerrein waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het ligt ten noorden van Lage Schoense fase 3. In 2017 is begonnen met de uitgifte van de kavels. Langs de doorgaande weg is 1 woningbouwkwavel mogelijk. Deze wordt pas uitgegeven als alle bedrijfskavels zijn uitgegeven.

Stand van zaken	De Driedaagse
Einddatum project	2023
Verkochte m ² tot 2022	12.986 m ²
Verkochte m ² in 2022	3.092 m ²
Te verkopen m ² in 2023	
Te verkopen m ² na 2023	

De uitgifte is een jaar eerder (2017) gestart dan in de planning opgenomen. Daarmee kende het plan een vliegende start. In 2022 zijn de laatste twee kavels verkocht. 2023 zal in het teken staan om het plan af te ronden en af te sluiten.



Figuur 16 Fasering uitgifte De Driedaagse (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Driedaagse		
Kosten (gereed)	€	2.820.597	96,8%
Opbrengsten (gereed)	€	2.841.265	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	89.328	
Eindwaarde per 31 december 2023	€	668	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	655	
Winstneming (tot boekjaar)	€	17.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	3.000	
Winstneming (saldo)	€	20.000	

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- De voorziene woningbouwkwel bij de entree van het gebied is niet meer nodig om het plan financieel af te kunnen ronden. Daarom is deze opbrengst eruit gehaald. Hiermee kan deze kwel geen belemmering opleveren voor een eventuele oost-west ontsluiting.
- Op basis van de zogenaamde POC-berekening (zie paragraaf 1.3) is er dit jaar winst genomen.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- Bij de entree van het plan is nog een kwel voor een vrijstaande woning mogelijk. Deze is nu geschrapt omdat dit mogelijk de ontwikkeling van een oost-west ontsluiting kan bemoeilijken. Mogelijk biedt dit in de toekomst nog wel kansen.

3.2.4 Lage Raam – fase 1

In de Visie Dorpsmantel is aan de Lage Raam een bedrijventerrein gepland. Dat komt geheel los te liggen van het bedrijventerrein De Vlonder. De tussenliggende Neerbroek wordt omgevormd tot een woonstraat als buffer tussen deze bedrijfslocaties.

Door de grote vraag naar bedrijfslocaties is de gemeente in 2021 begonnen met de ontwikkeling van deze locatie. Er is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt en een voorlopige uitgiftekaart met een verkaveling naar potentiële klanten gemaakt.

De laatste jaren wordt regionaal gestuurd op vraaggericht ontwikkelen. De gemeente heeft een eerste inventarisatie uitgevoerd. Daaruit blijkt een lokale vraag aan zo'n 6 hectare bedrijventerrein. Daarnaast heeft de gemeente nog de wens enkele bedrijfsactiviteiten te verplaatsen. Opgeteld komt daar een totale behoefte (meer en minder concreet) uit van 5 tot 8 hectare. Daarom wordt fase opgestart met ruim 6 hectare uitgiftebaar. Hiervoor heeft de gemeente toestemming voor van de provincie.

Stand van zaken	Lage Raam – fase 1
Einddatum project	2029
Verkochte m ² tot 2022	
Verkochte m ² in 2022	
Te verkopen m ² in 2023	
Te verkopen m ² na 2023	60.657 m ²

De grondexploitatie hoort bij de stedenbouwkundige ontwikkeling van 2021. Belangrijke aspecten in het kader van de haalbaarheid zijn de verwervingskosten en de uitgifteprijs. De prijsstijging is nu de eerste 3 jaar gezet op 0%. Startuitgifte zal naar verwachting in 2025 zijn. Komende jaren zal verder worden gegaan met de planontwikkeling.



Figuur 17 Fasering Lage Raam – fase 1 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Lage Raam – fase 1		
Kosten (gereed)	€	9.421.730	1,3%
Opbrengsten (gereed)	€	9.437.665	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	121.065-	
Eindwaarde per 31 december 2029	€	15.934	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	13.872	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

De exploitatie moet met de huidige uitgangspunten financieel haalbaar zijn voor de gemeente. Echter de aandacht mag niet verslappen bij de uitgifte van de kavels, maar er zal ook goed ingekocht moeten worden.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Geen bijzondere verschillen ten opzichte van de algemene wijzigingen zoals benoemd in paragraaf 2.6.1.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De locatie is uitstekend gelegen aan de dorpsrand, goed ontsloten door de randweg.
- Provincie wil haar locatie verkopen aan de gemeente en zal dus ook moeten instemmen met de realisatie van dit bedrijventerrein.
- Afzetrisico. De vraag is nu groot. Dat heeft zeker te maken met een goede economische tijd. Dat kan sterk fluctueren waardoor in de toekomst afzetrisico's ontstaan.
- Door de relatief lage inkomsten van bedrijventerreinen staan deze exploitaties onder druk. Dat betekent ook dat verwervingskosten onder druk staan.
- De zichtlocatie langs de randweg biedt extra mogelijkheden om een hogere grondprijs te vragen.

3.3 Gemengde projecten

3.3.1 Centrumplan

Een van de onderdelen van de Centrumvisie 2010 is het aanpakken van de Zuidwand van het St. Agathaplein. Het plan voorziet in de totale sloop-nieuwbouw van de Zuidwand.

In de raad van 3 oktober 2019 is het besluit genomen om de Zuidwand te gaan uitvoeren. Op 9 maart 2021 is een overeenkomst met Van Wanrooij getekend over de verkoop van bouwrijpe grond voor de ontwikkeling van commerciële voorzieningen en 62 appartementen. Aan deze overeenkomst is een Allonge toegevoegd die op 7 december 2021 is ondertekend.

Op 23 juni 2021 heeft de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Zuidwand, Boekel. Hiermee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Hierdoor is ook de weg naar onteigening open komen te staan.

In 2022 hebben we diverse aankopen kunnen realiseren. Met enkele partijen hebben we echter nog geen overeenstemming kunnen krijgen. We zien de verwervingskosten toenemen, doordat er bijvoorbeeld dor marktomstandigheden sprake is van hogere verhuiskosten dan was voorzien. Dit effect is meegenomen in het bepalen van de verwervingskosten voor de partijen waarmee we nog tot overeenstemming moeten komen.

Op 15 december 2021 heeft de raad een besluit genomen om de Kroon te verzoeken om onroerende zaken aan te wijzen ter onteigening. Op 30 november 2022 heeft de Kroon bij Koninklijk Besluit de onroerende zaken ter onteigening aangewezen. Begin 2023 is dit besluit gepubliceerd. Hiermee kan een gerechtelijke procedure worden opgestart voor de gebruikers van onroerende zaken waar nog geen overeenstemming mee is bereikt om het pand tot de beschikking van de gemeente te krijgen. Een inschatting van de kosten van deze procedure is opgenomen in de actualisatie van de grondbedrijfsrapportage. In de vorige grondexploitatie waren deze kosten nog niet voorzien. De verwachting is dat medio 2023 de panden leeg zijn van de partijen die meegaan in de onteigening.

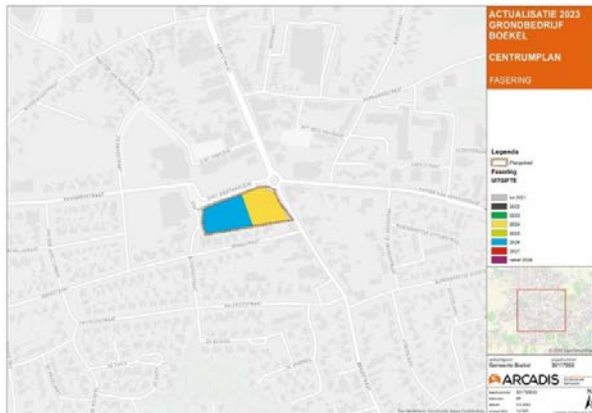
Afgelopen jaar is de vergunning voor de ontwikkeling van de Zuidwand in procedure gebracht. Hierin trokken de gemeente en projectontwikkelaar samen op. Hiertegen is bezwaar aangetekend. In het eerste kwartaal van 2023 volgt hiervan de rechtszaak. De verwachting is dat medio 2023 de vergunning verleend zal worden.

Dit heeft planning technisch ook gevolgen. De sloop van fase 1 kan naar verwachting starten in medio 2023. De sloop zal zeker een half jaar duren. Daarna kan pas de grond worden geleverd aan de ontwikkelaar en met de bouw gestart worden. Al met al heeft dit ook tot gevolg dat fase 2 pas in 2026 zal worden afgenomen. Dit alles heeft tot consequentie dat de kosten voor de baat uitgaan en daardoor langer rente betaald zal moeten worden.

Door de langere looptijd en de onteigeningsprocedures stijgen de plankosten flink.

Stand van zaken	Centrumplan	
Einddatum project	2028	
Verkochte m ² tot 2022		
Verkochte m ² in 2022		
Te verkopen m ² in 2023		
Te verkopen m ² na 2023	62 won	4.215 m ²

Het plan voorziet in 62 appartementen en 4.215 m² verhuurbaar vloeroppervlak voor winkels.



Figuur 18 Fasering uitgifte Centrumplan (grotere versies in bijlage F)

Resultaat		Centrumplan	
Kosten (gereed)	€	14.469.641	68,1%
Opbrengsten (gereed)	€	7.140.773	11,4%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	1.705.019-	
Eindwaarde per 31 december 2028	€	6.132	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	5.445	
Voorziening (tot boekjaar)	€	5.325.000-	
Voorziening (boekjaar)	€	2.010.000-	
Voorziening (saldo)	€	7.335.000-	

De stijging van de verwervingskosten, de verwachte onteigeningsprocedure en de marktontwikkelingen op het gebied van sloopkosten zorgen er samen met de langere looptijd en hogere plankosten voor dat op dit project een voorziening van €2.010.000 gemaakt moet worden.

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Door het doorlopen van onteigeningsprocedures staat de looptijd onder druk en komen de opbrengsten later binnen dan de kosten.
- Hogere verwervingskosten ten gevolge van stijgende marktprijzen, stijgende verplaatsingskosten en door onteigeningsproces met allerlei bijkomende schades.
- Hogere plankosten door onteigeningsprocedure en langere looptijd.
- Hogere sloopkosten ten gevolge prijsstijgingen.
- Stijgende beheerslasten versus dalende huuropbrengsten.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's opgenomen in het risicodossier voor de Zuidwand.

3.3.2 Neerbroek Vlonder Noord

In het kader van de aanleg van de randweg om Boekel heeft de provincie een ruilovereenkomst met de eigenaren van Neerbroek 20 gesloten. De provincie heeft een deel van deze gronden doorverkocht aan de gemeente. Het gebied ligt binnen de grenzen van de Visie Dorpsmantel.

Het vaststellen van de ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest heeft tot een aantal wijzigingen geleid. Het plangebied is aangepast op de kaart van de visie. Het extensieve woon-werk landschap is vertaald in de grondexploitatie. Hier gaan we vooral aan de slag met situationele aanpak. Dat betekent dat voor een groot deel van het gebied wel de planologische kaders voor ontwikkeling worden geboden zonder dat wij actief grond aankopen.

Door de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen op locatie Neerbroek 20 is de ontwikkeling vertraagd.

Stand van zaken

Neerbroek Vlonder Noord

Einddatum project	2032
	<i>Gemeente</i> <i>Projectmatig</i>
Verkochte kavels tot 2022	
Verkochte kavels in 2022	
Te verkopen kavels in 2023	
Te verkopen kavels na 2023	5 won

Het resultaat is gebaseerd op kentallen met onderliggende normbedragen geprojecteerd op de stedenbouwkundige visie. In de komende jaren zal dit verder uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig plan met detail berekening.



Figuur 19 Eigendommen Neerbroek Vlonder Noord (grotere versies in bijlage F)

Resultaat

Neerbroek Vlonder West

Kosten (gereed)	€	3.094.289	55,5%
Opbrengsten (gereed)	€	3.117.534	0,5%
Boekwaarde per 1 januari 2023	€	1.703.161-	
Eindwaarde per 31 december 2032	€	23.245	
Contante waarde per 1 januari 2023	€	19.069	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest:

- Het voornemen is om van de locatie Neerbroek 20 wonen in het groen te maken en niet meer werken in het groen.

Kansen en risico's

Naast de al genoemde kansen en risico's zoals benoemd in paragraaf 2.8, zijn de belangrijkste kansen en risico's voor dit project:

- De gemeente moet de bestaande opstallen slopen. In de opstallen is volgens onderzoek (beperkt) asbest aanwezig. De sloopkosten zijn daarop aangepast. Mocht detailonderzoek uitwijzen dat asbest in grotere mate aanwezig is dan is dat een risico.
- Er is nog geen bestemmingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn. Ook kunnen inspraakreacties leiden tot andere inzichten.

Bijlage A 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 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.

Begrippen

Definities

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.

Bijlage B Projecten in Boekel

ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

VENHORST

Legenda

 Gemeente

Projecten

-  B.01 Vlonder West - fase 3
-  B.02 Venhorst bedrijventerrein
-  B.04 De Driedaagse
-  B.05 Lage Raam - fase 1
-  M.03 Centrumplan
-  M.04 Neerbroek Vlonder Noord
-  W.02a De Donk - fase 1
-  W.02b De Donk - fase 2
-  W.03 Peelhorst
-  W.05 De Run
-  W.06 De Biezen - fase 1
-  W.09a De Burgt - fase 1
-  W.09b De Burgt - fase 2
-  W.10 Voskuilen III
-  W.11 Schutboom
-  W.12 Tuinstraat



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:10.000



Bijlage C Projecten in Venhorst

ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

BOEKEL

Legenda

 Gemeente

Projecten

-  B.01 Vlonder West - fase 3
-  B.02 Venhorst bedrijventerrein
-  B.04 De Driedaagse
-  B.05 Lage Raam - fase 1
-  M.03 Centrumplan
-  M.04 Neerbroek Vlonder Noord
-  W.02a De Donk - fase 1
-  W.02b De Donk - fase 2
-  W.03 Peelhorst
-  W.05 De Run
-  W.06 De Biezen - fase 1
-  W.09a De Burgt - fase 1
-  W.09b De Burgt - fase 2
-  W.10 Voskuilen III
-  W.11 Schutboom
-  W.12 Tuinstraat



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855

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

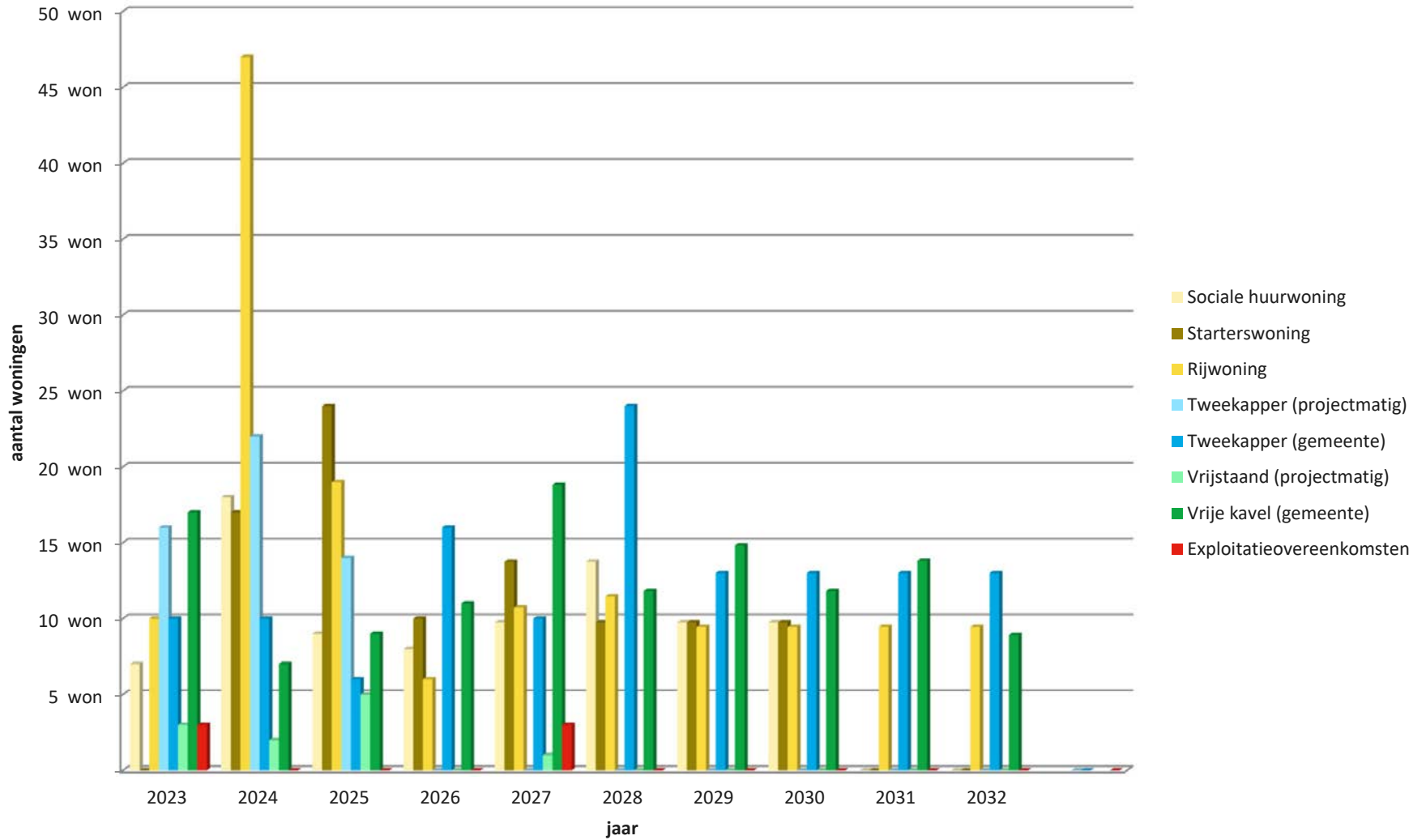
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:10.000



Bijlage D Grafiek "Cashflow"

Bijlage E Grafiek “Uitgiftetempo woningbouw”

Uitgiftetempo woningen

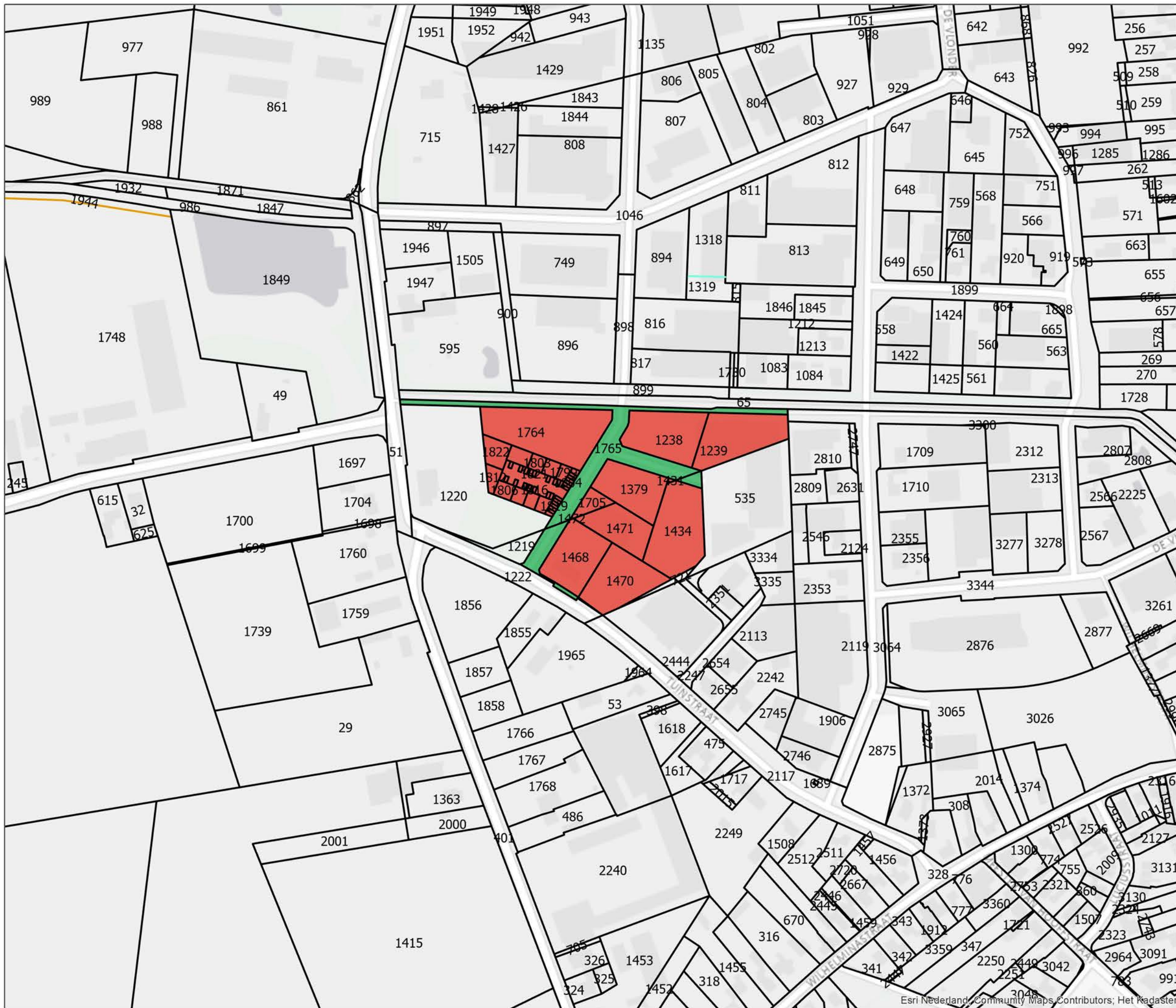


Bijlage F Kaartmateriaal

ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

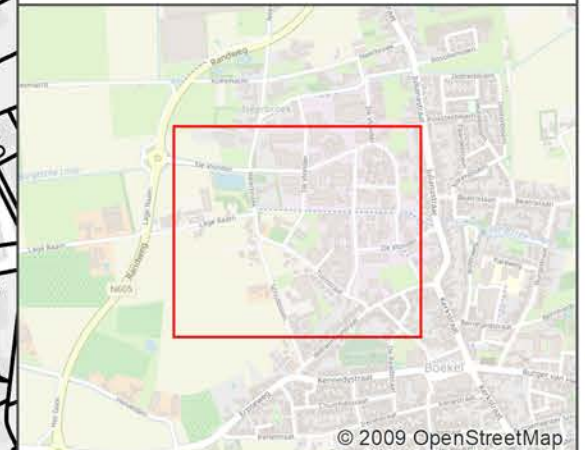
VLONDER WEST

EIGENDOM



Legenda

- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Particuliere ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



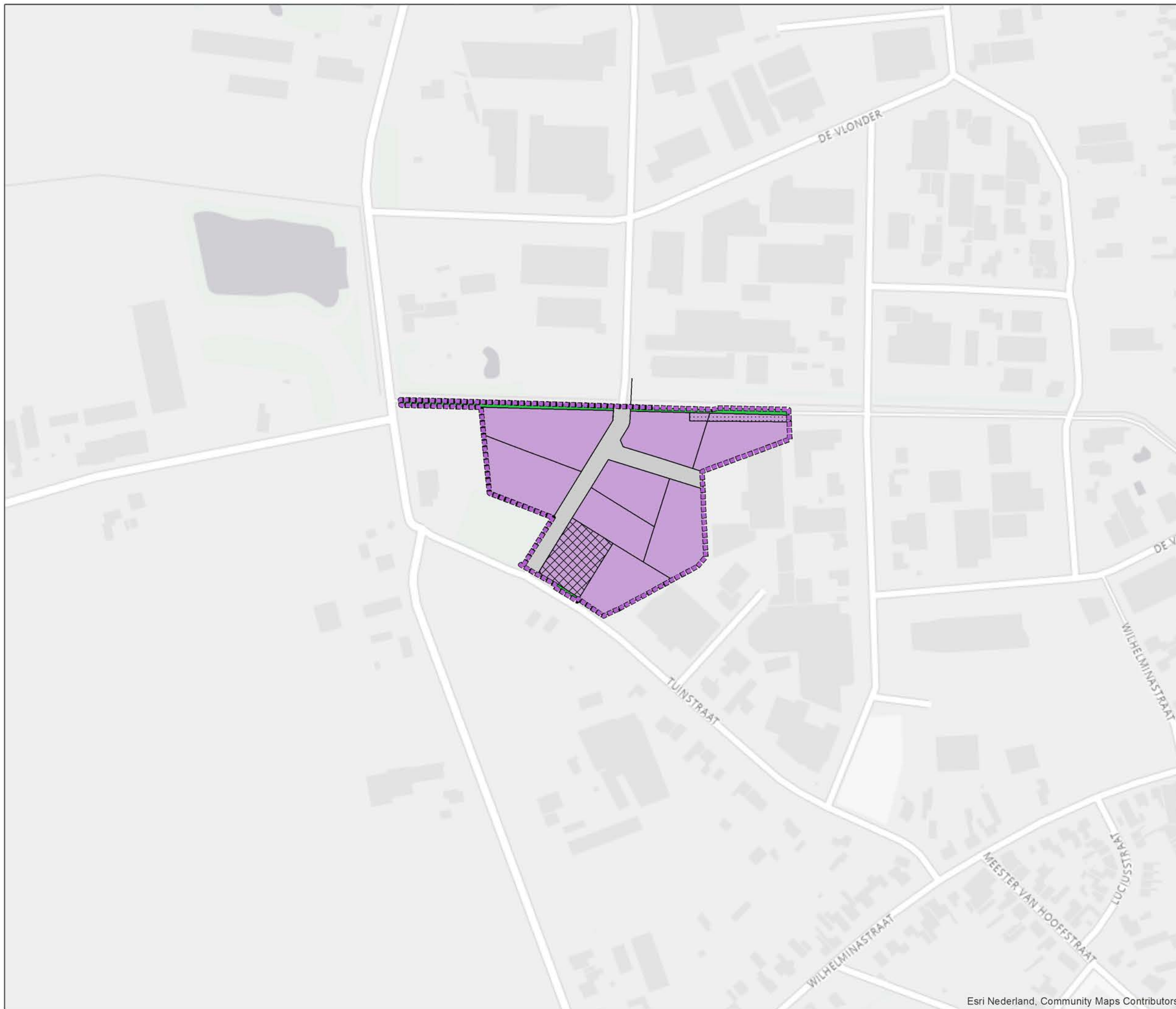
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2022
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 20-1-2022
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2022
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST

FASERING









Legenda



Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  vanaf 2027



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

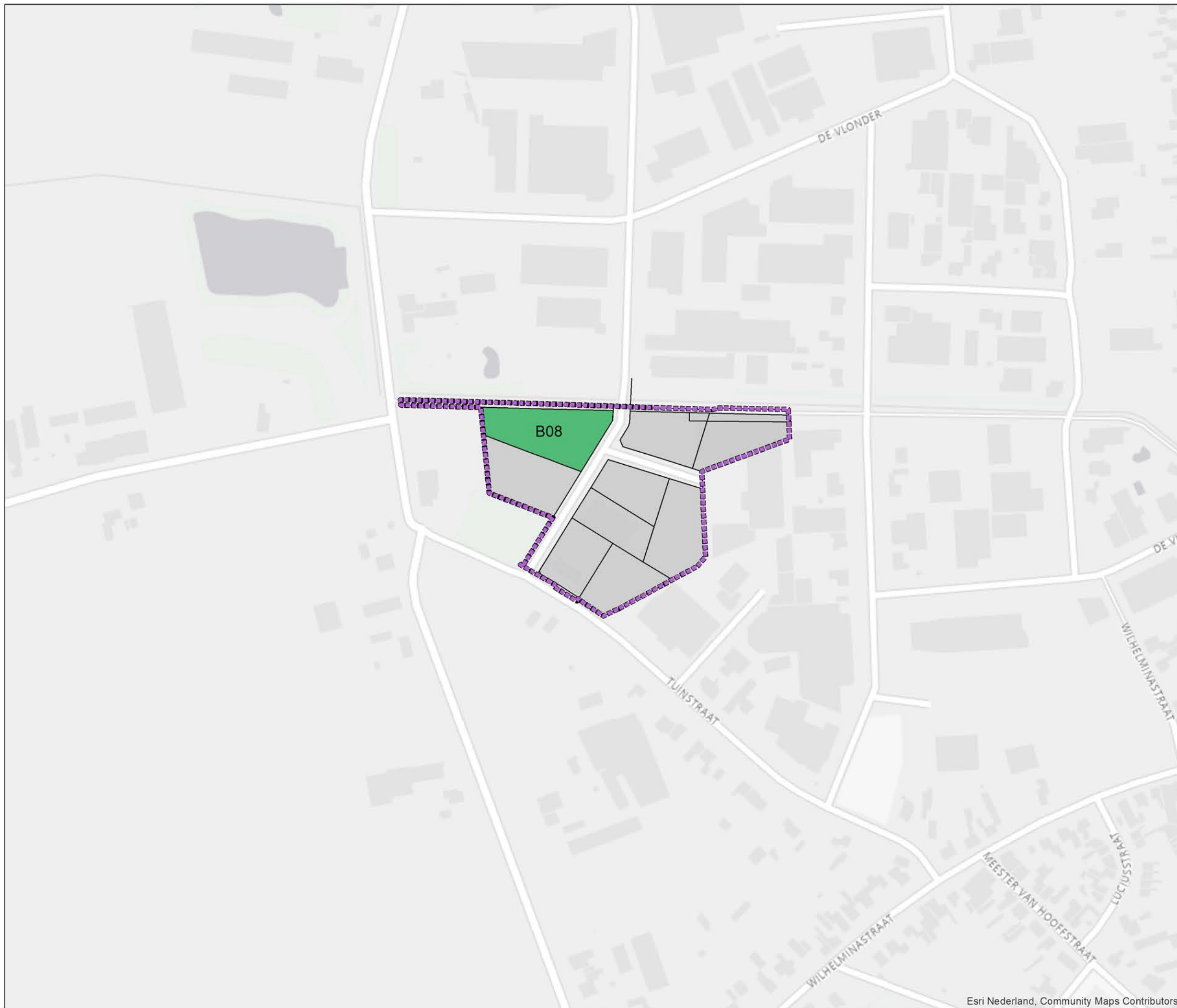
projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 20-1-2022
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

BT VENHORST

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



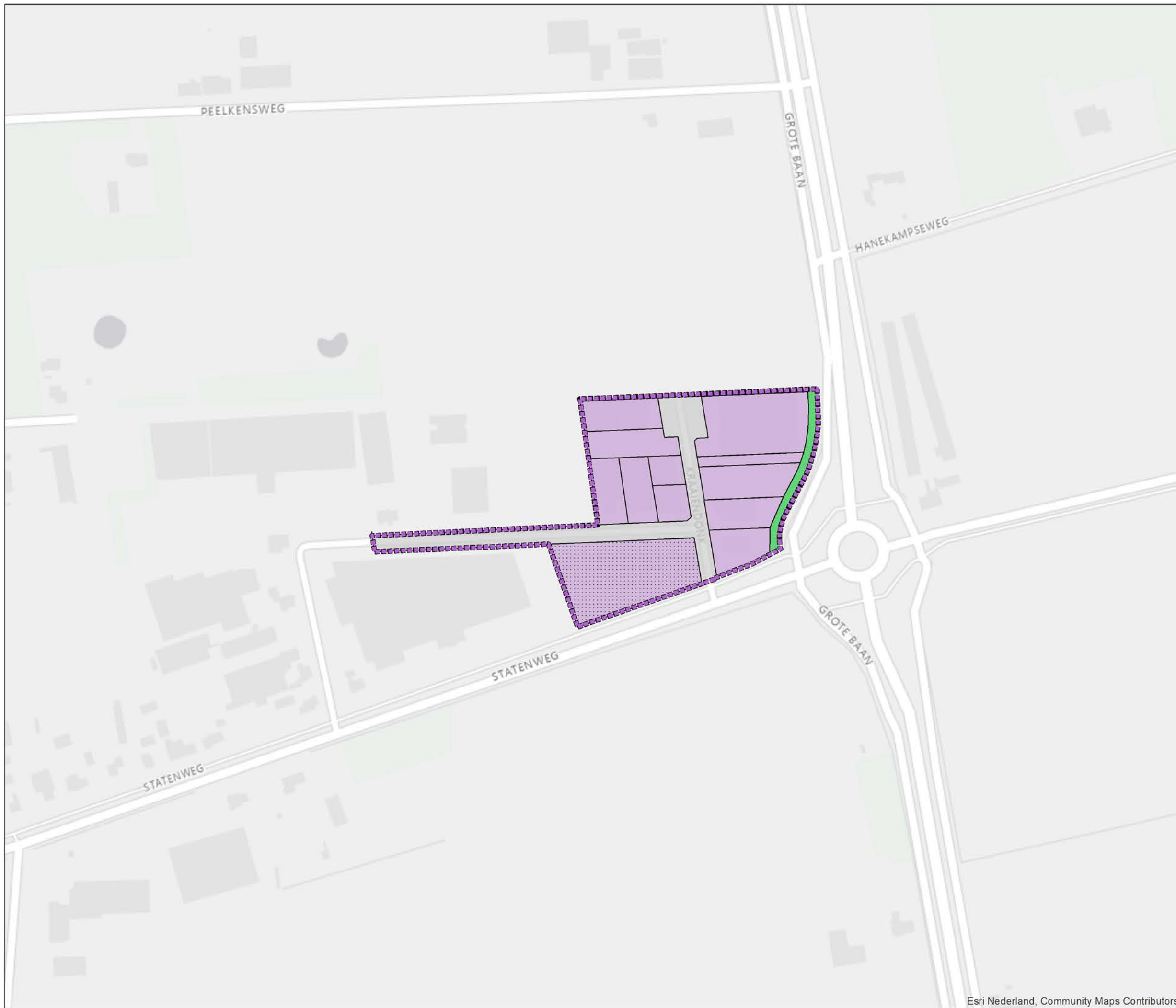
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500








**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Bedrijfskavels
-  Particuliere exploitatie
-  Wegen
-  Groen



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST





FASERING

Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  vanaf 2028



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



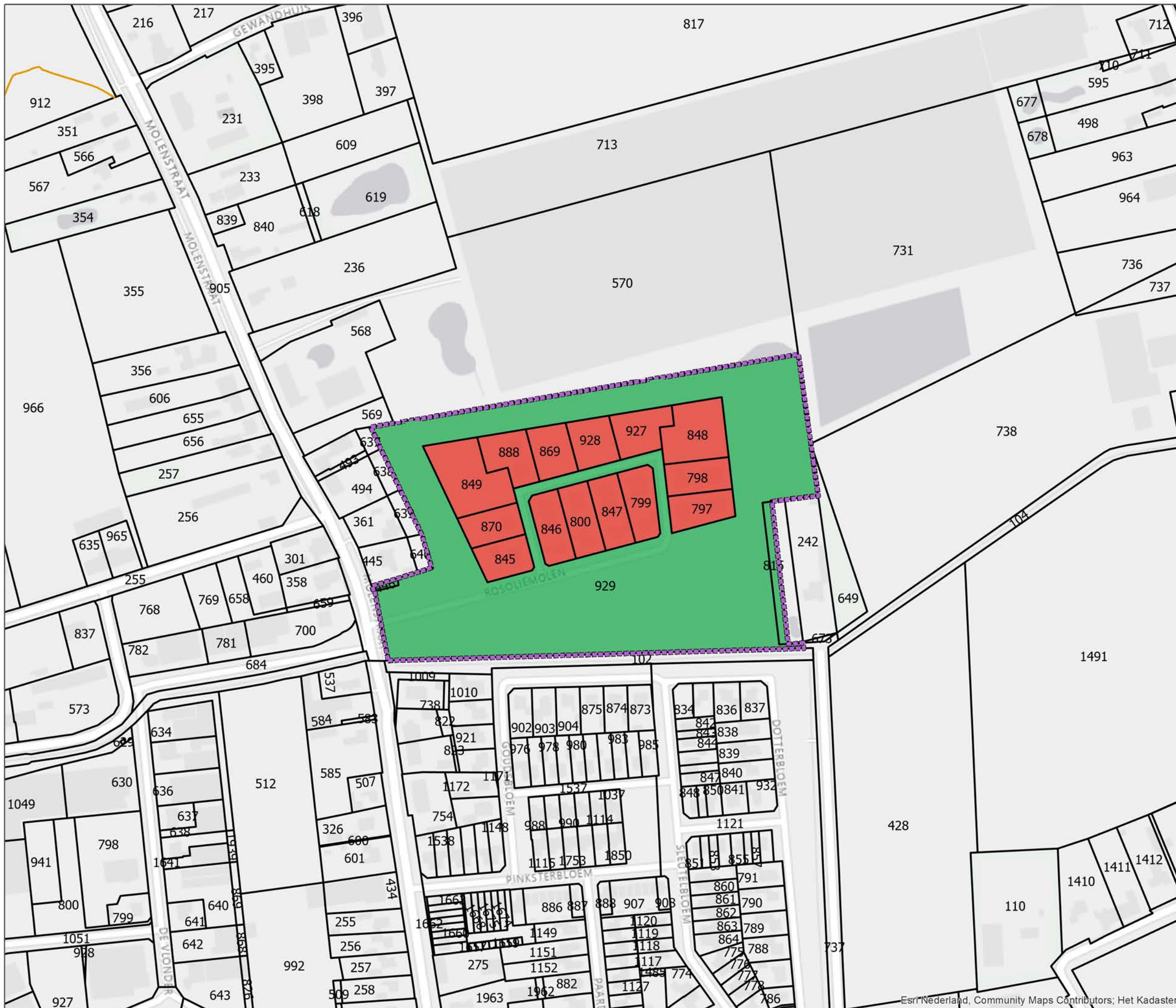
kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



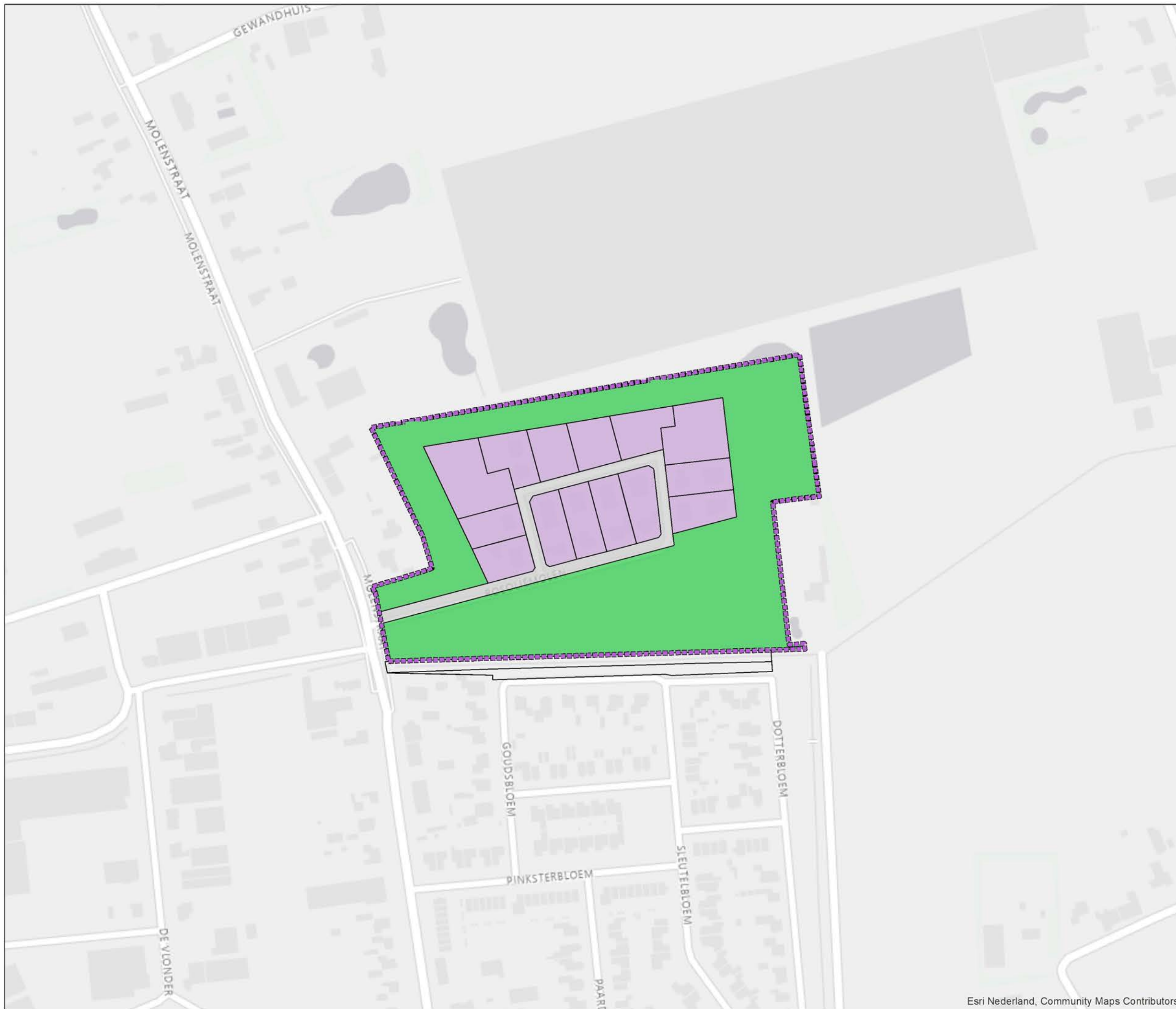
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE DRIEDAAGSE

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Lijnen
-  Vrijstaand/vrije kavel
-  Bedrijfskavels met woning
-  Wegen
-  Groen



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



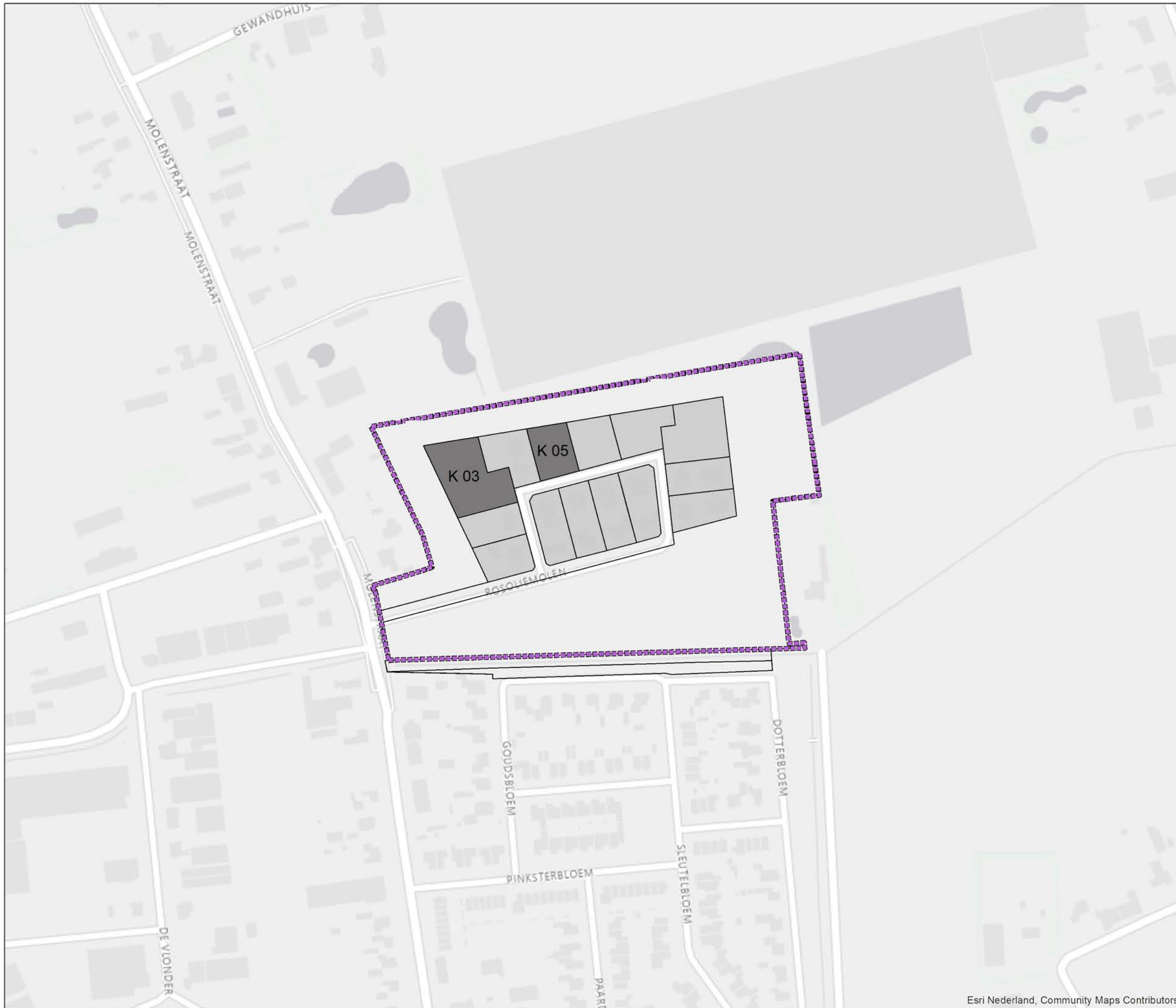
kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

FASERING



Legenda

Plangebied

Lijnen

Fasering

UITGIFTE

tot 2021

2022

2023

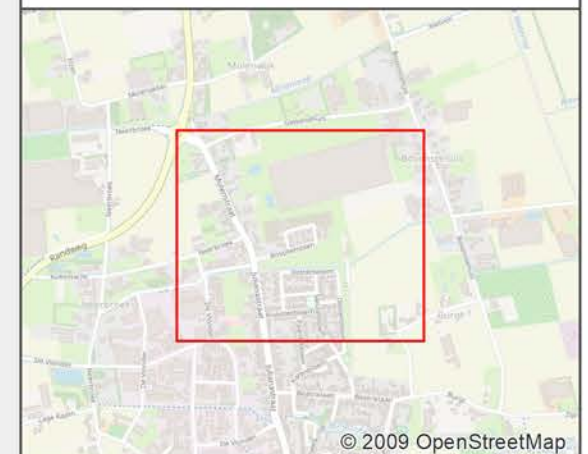
2024

2025

2026

2027

vanaf 2028



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/03

tekenaar: CF

datum: 3-2-2023

schaal (A3): 1:2.500

Esri Nederland, Community Maps Contributors

© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

LAGE RAAM - FASE 1

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

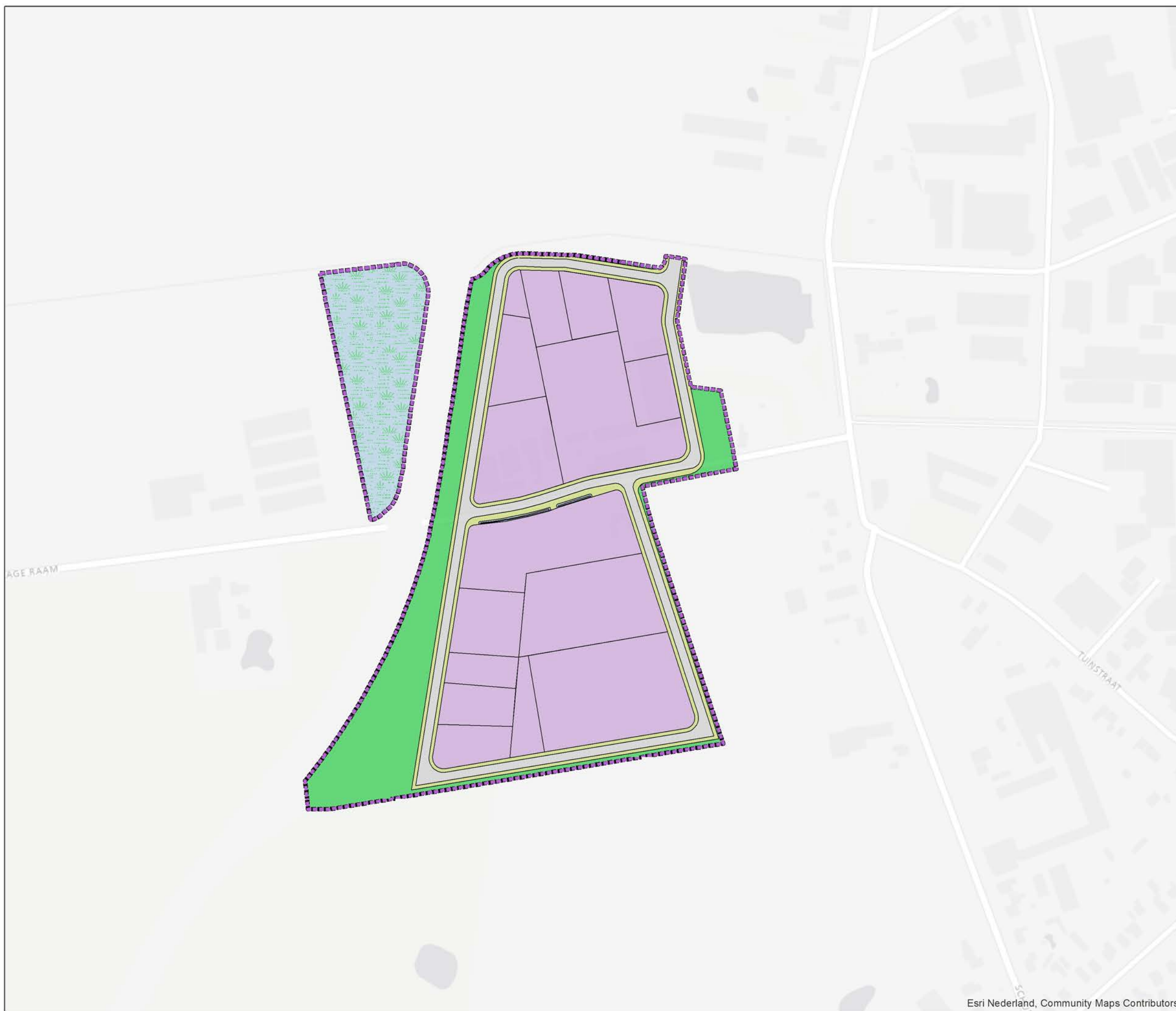
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500

Esri Nederland, Community Maps Contributors; Het Kadaster © Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

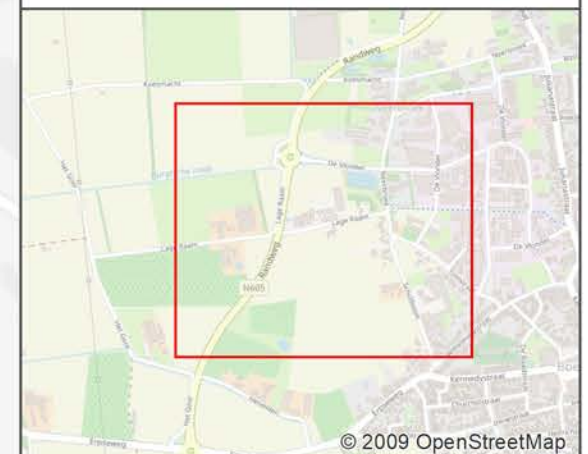
LAGE RAAM - FASE 1

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Bedrijfskavels
- Wegen
- Berm
- Groen
- Groen met waterberging
- Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



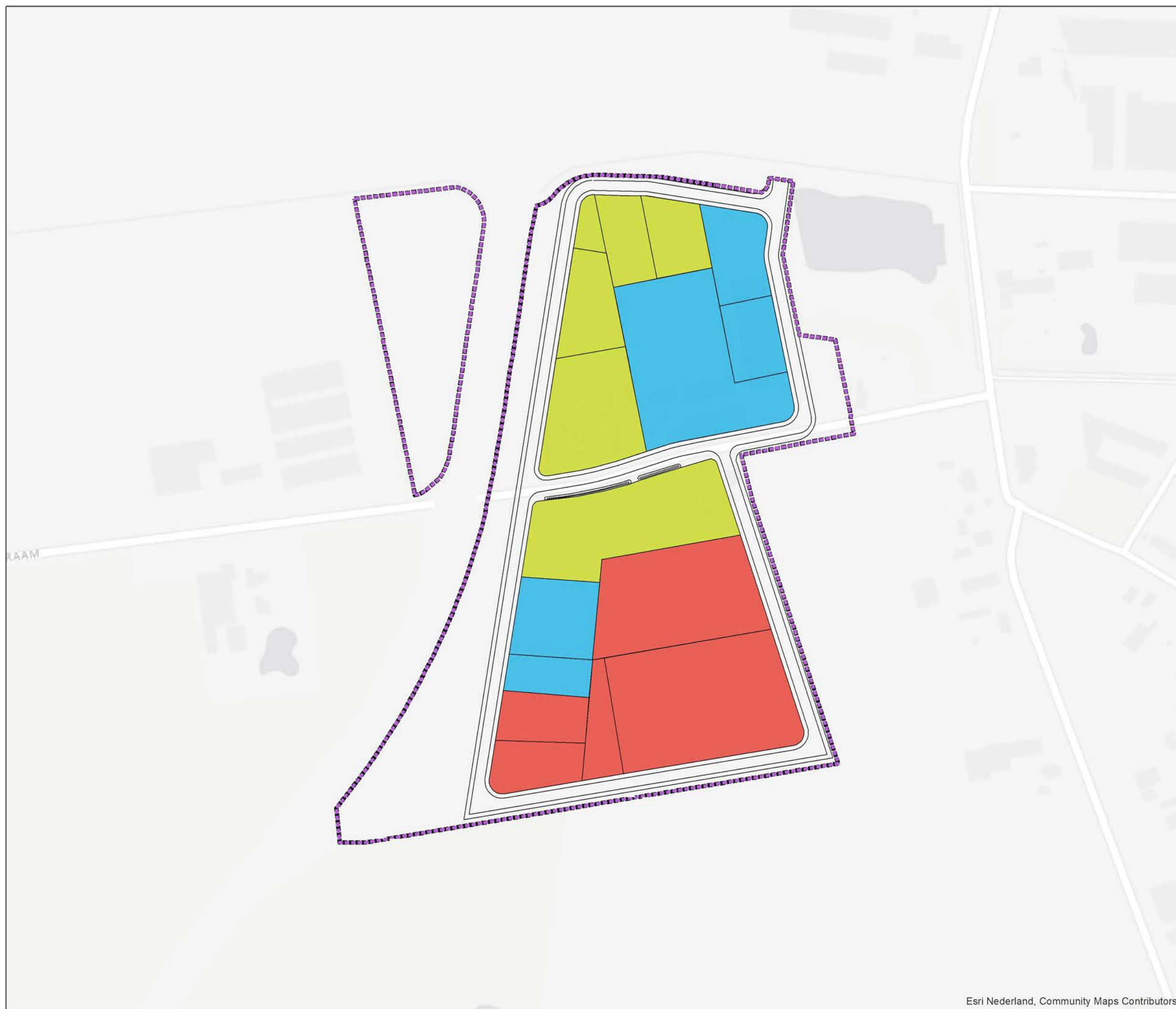
kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:3.000



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

LAGE RAAM - FASE 1

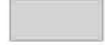
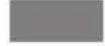

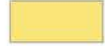




FASERING



Legenda

 Plangebied

UITGIFTE

-  tot 2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  vanaf 2028



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

CENTRUMPLAN

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Gemeente / Aan te kopen gronden
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Particuliere ontwikkeling
- Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

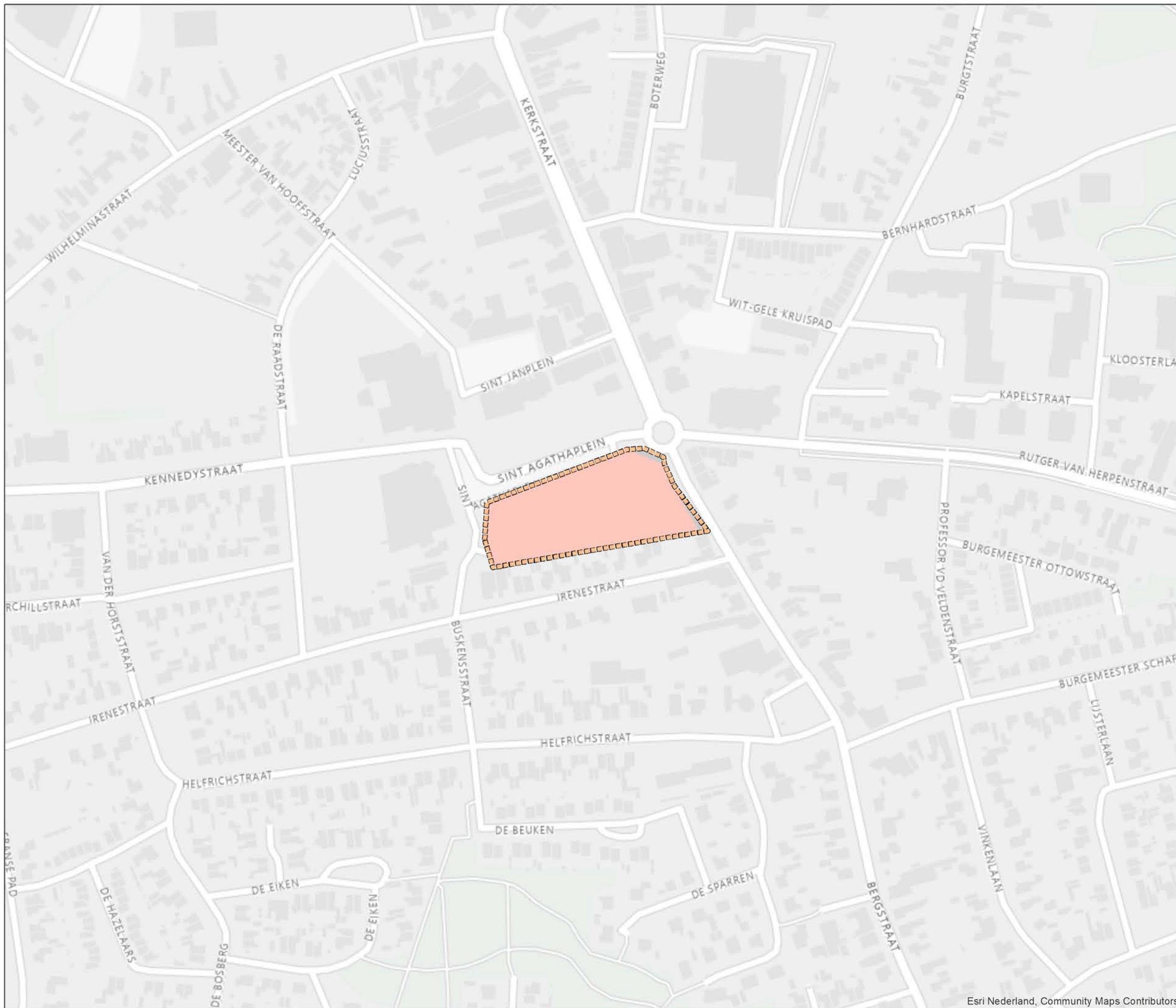
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500

Esri Nederland, Community Maps Contributors, Het Kadaster
© Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

CENTRUMPLAN

RUIMTEGEBRUK



Legenda

-  Plangebied
-  Winkels met appartementen
-  Voetpad



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



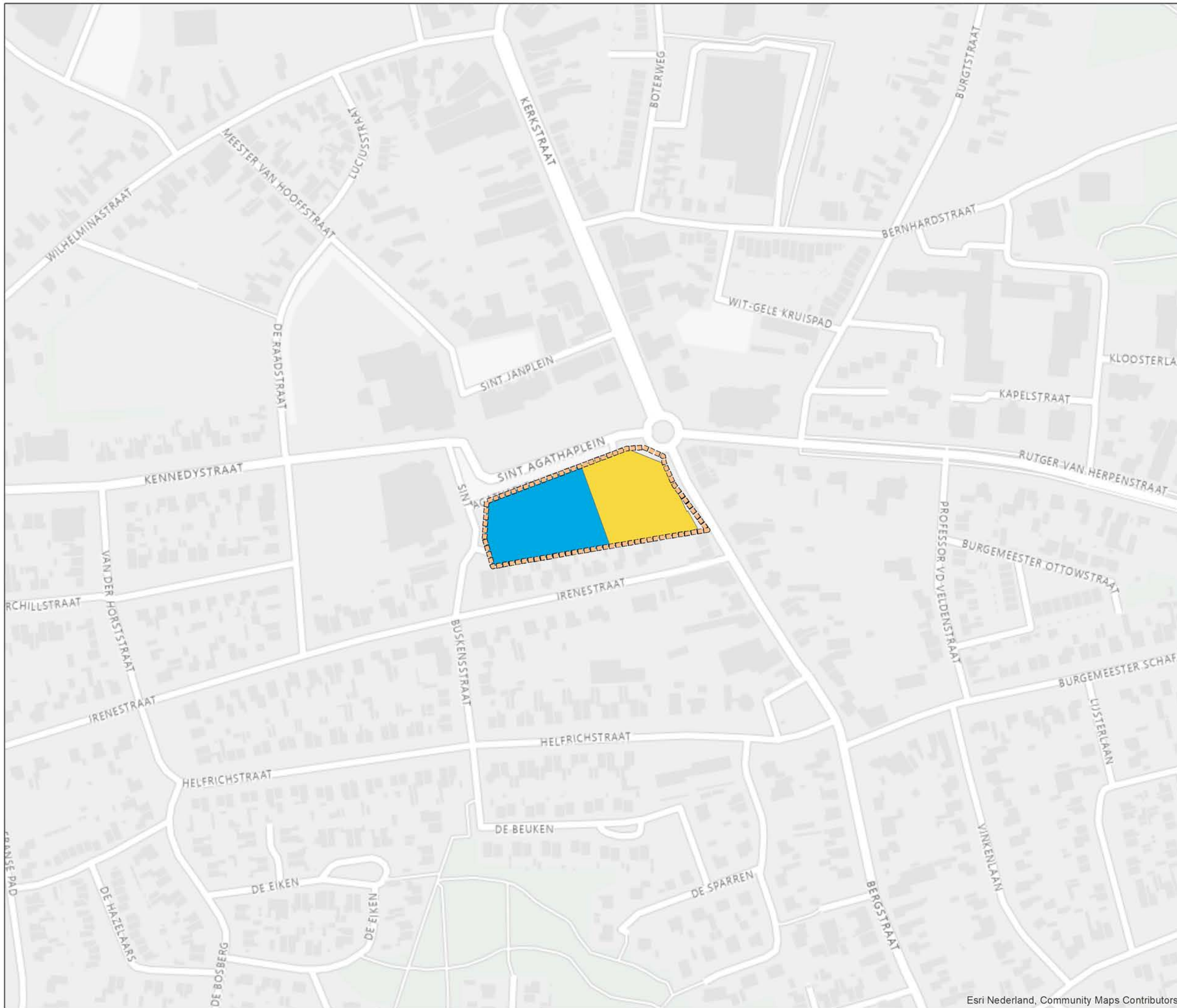
kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

CENTRUMPLAN

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- vanaf 2028



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



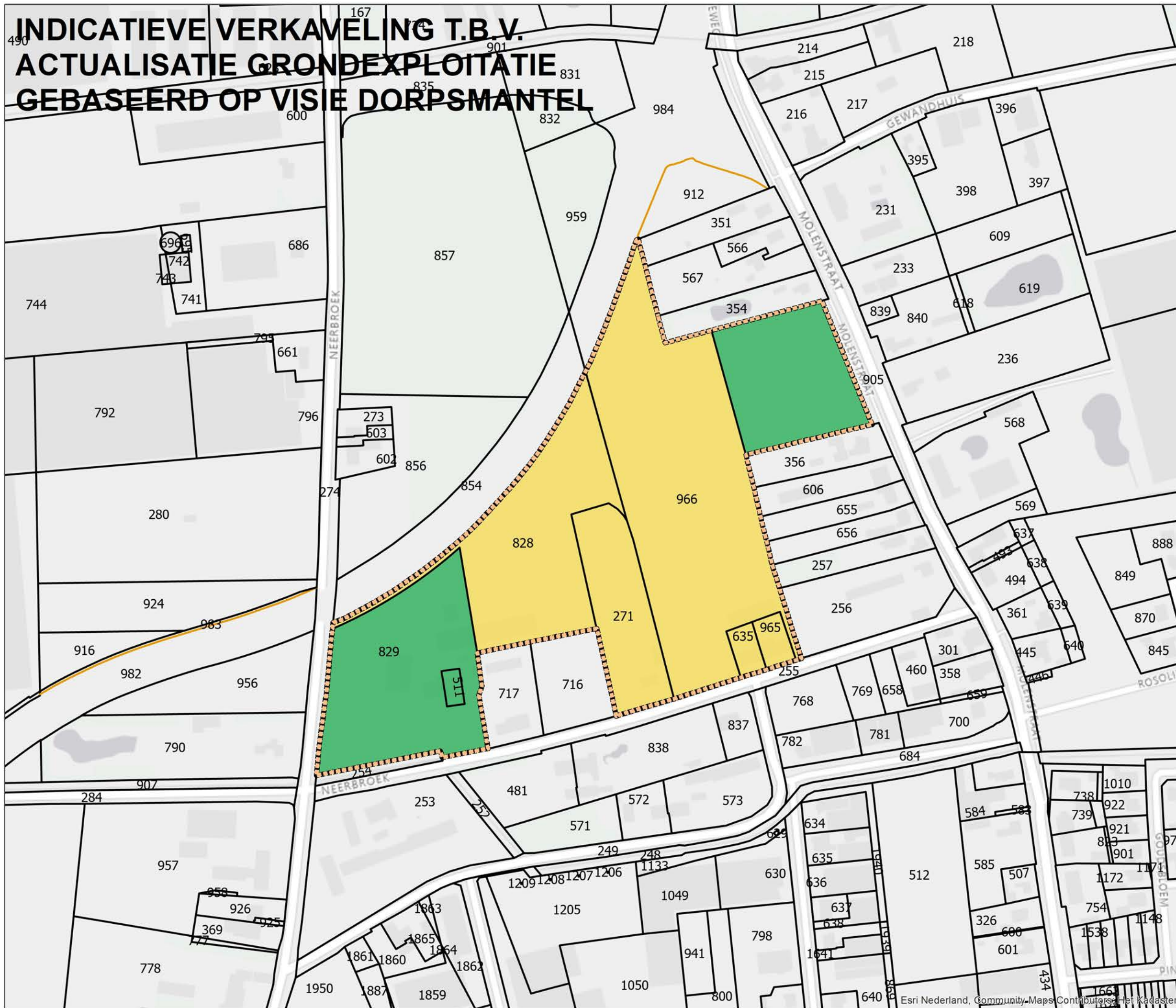
kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



INDICATIEVE VERKAVELING T.B.V. ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIE GEBASEERD OP VISIE DORPSMANTEL

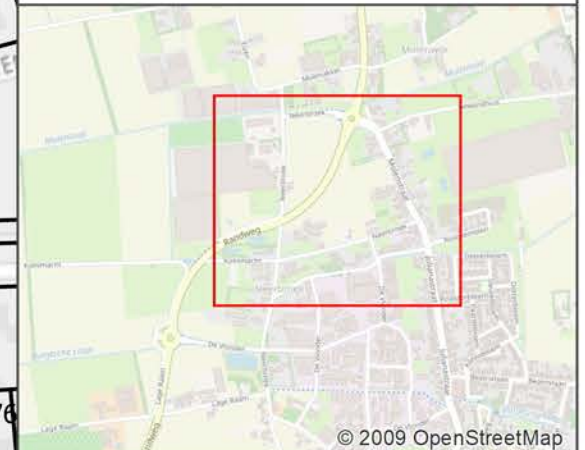
**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**NEERBROEK VLONDER
NOORD
EIGENDOM**



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden
-  Verkochte kavels
-  Private ontwikkeling
-  Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500

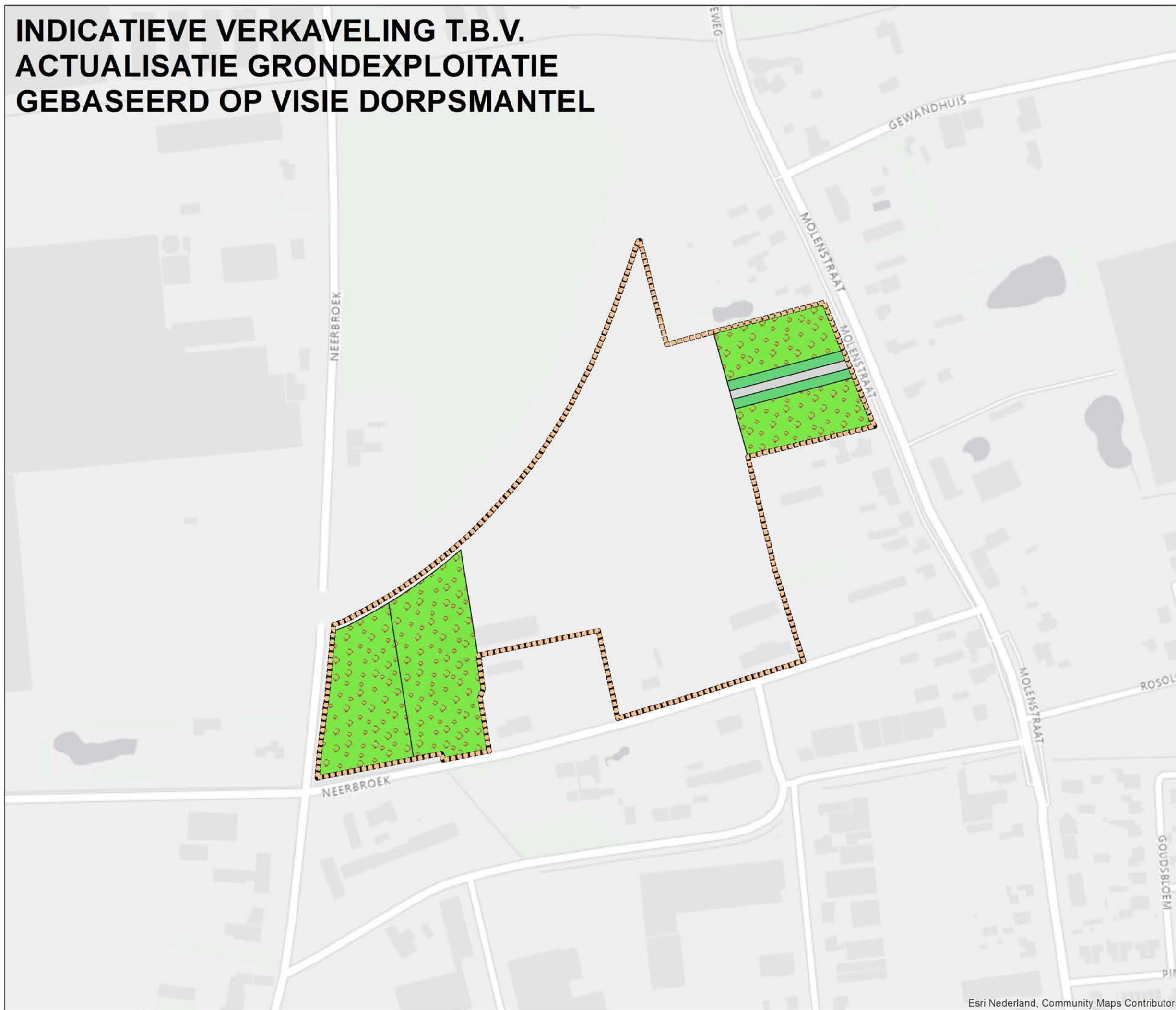


© Kadaster, The Netherlands, 2011

INDICATIEVE VERKAVELING T.B.V. ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIE GEBASEERD OP VISIE DORPSMANTEL

ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

NEERBROEK VLONDER
NOORD
RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Wonen in het groen
- Wegen
- Groen



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and built assets

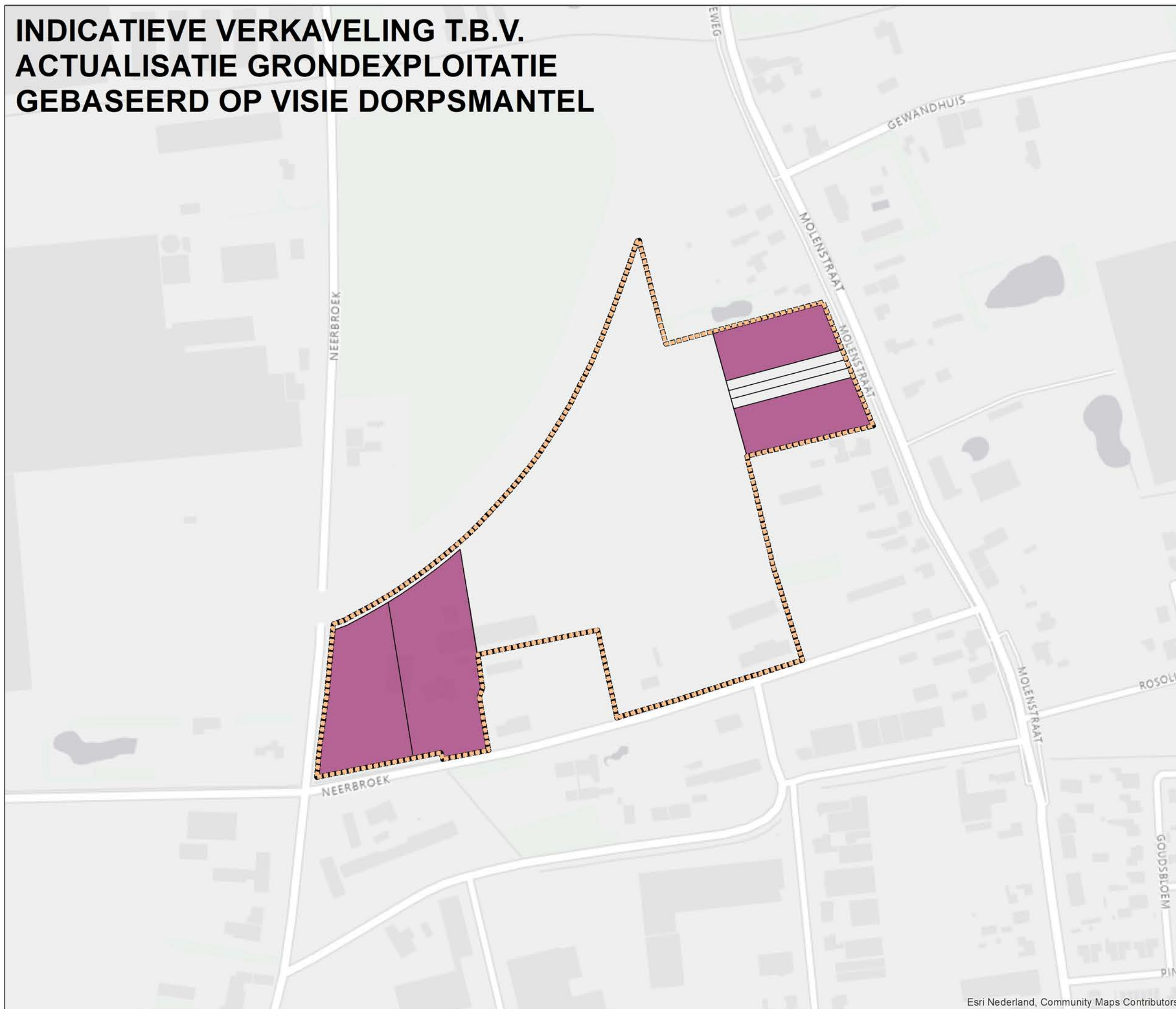
kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



INDICATIEVE VERKAVELING T.B.V. ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIE GEBASEERD OP VISIE DORPSMANTEL

ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

NEERBROEK VLONDER
NOORD
FASERING











Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  vanaf 2028



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855

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

kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500

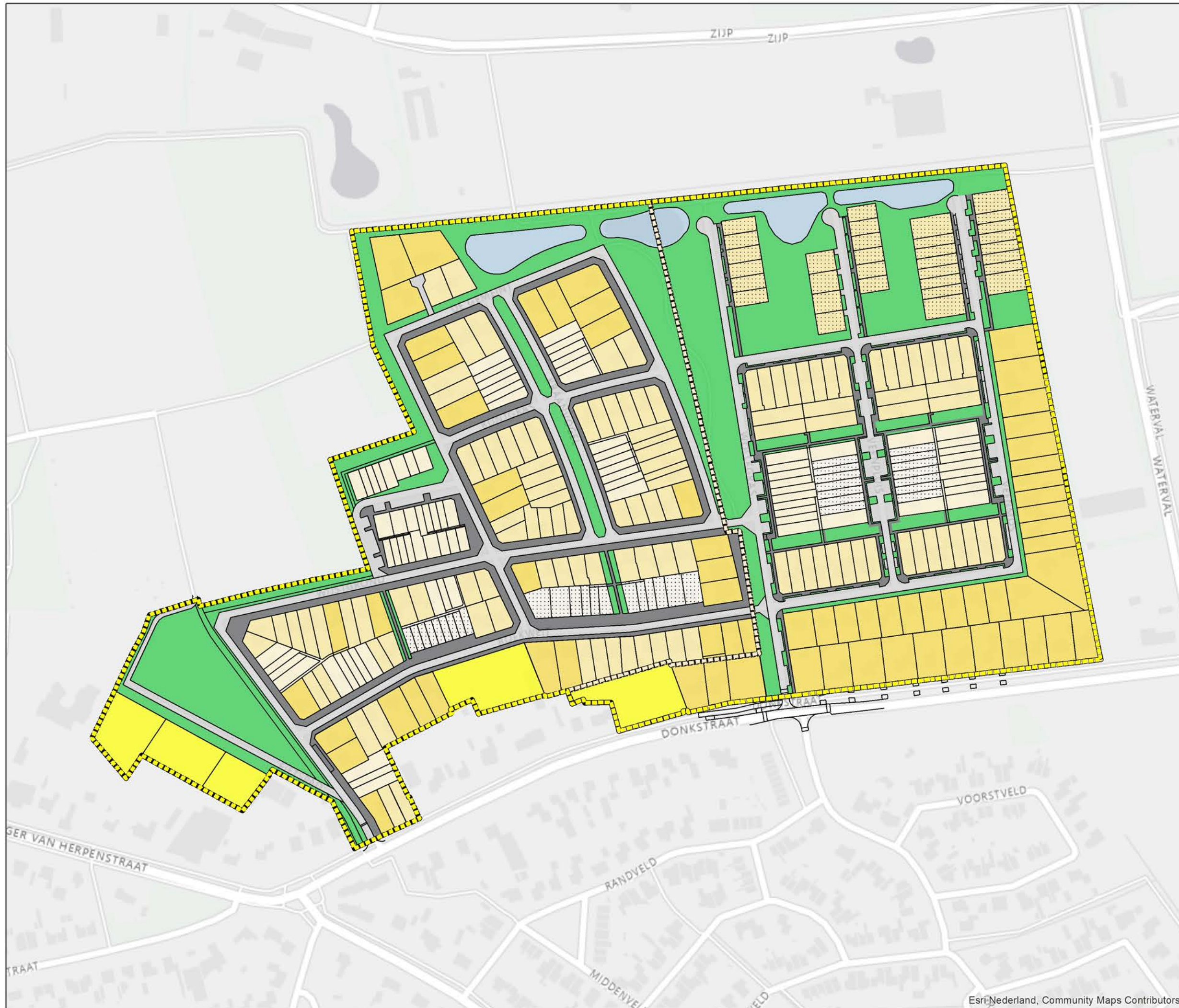
© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2
- Sociaal
- Rijwoning
- Tweekapper
- Patio's
- Vrijstaand
- Bestaande woning
- Wegen
- Parkeren
- Voetpad
- Groen
- Water



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



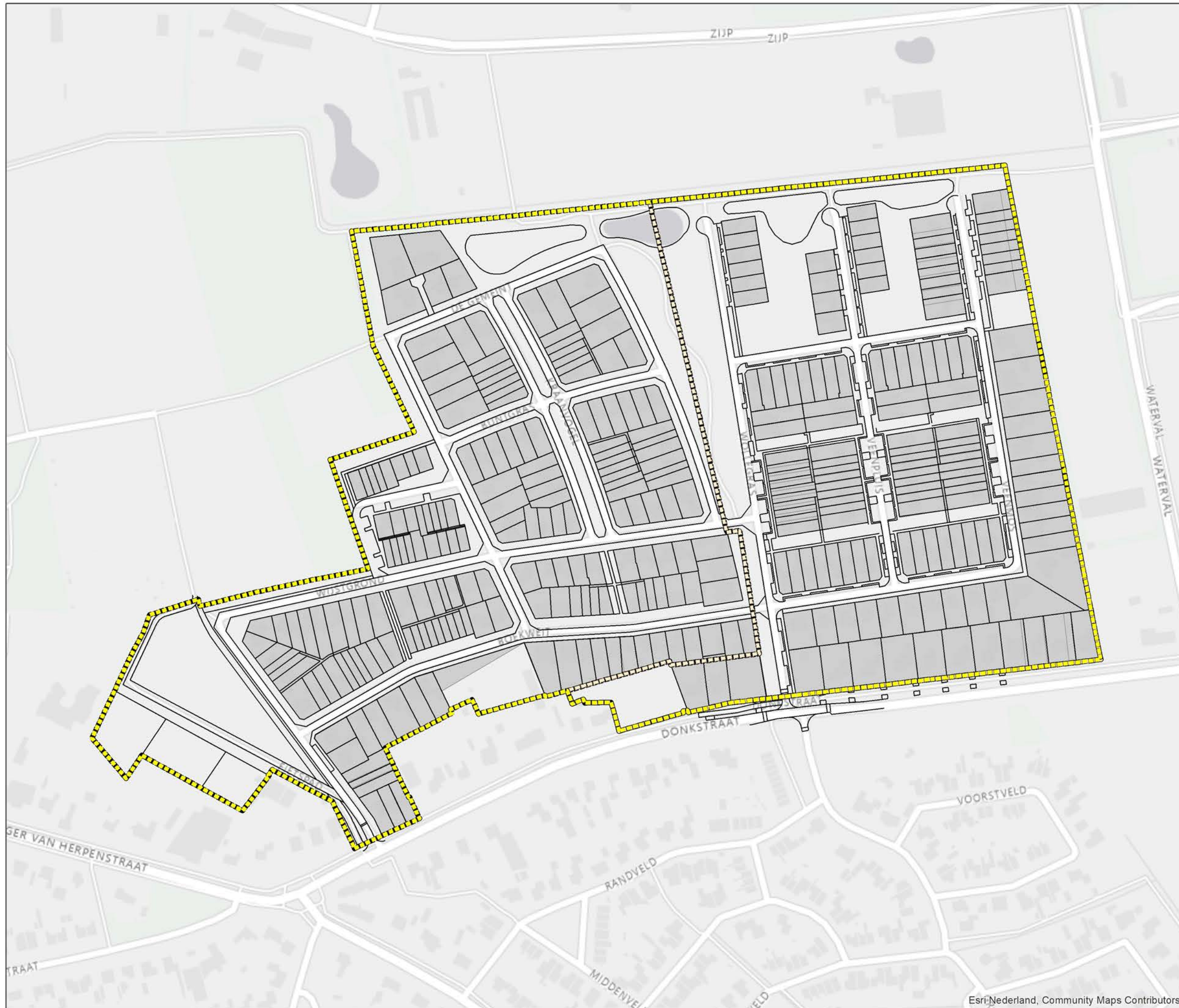
kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING

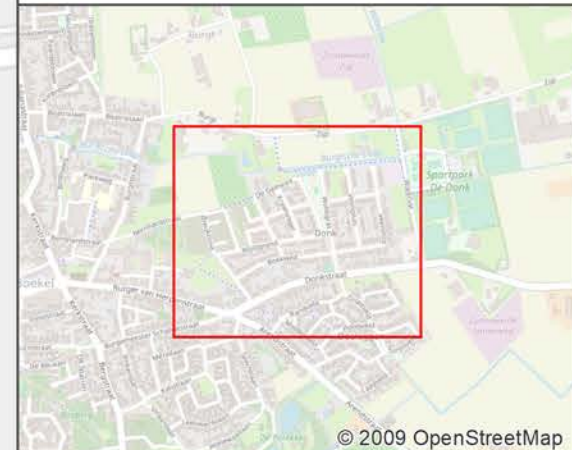


Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2

Fasering UITGIFTE

- tot 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- vanaf 2028



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



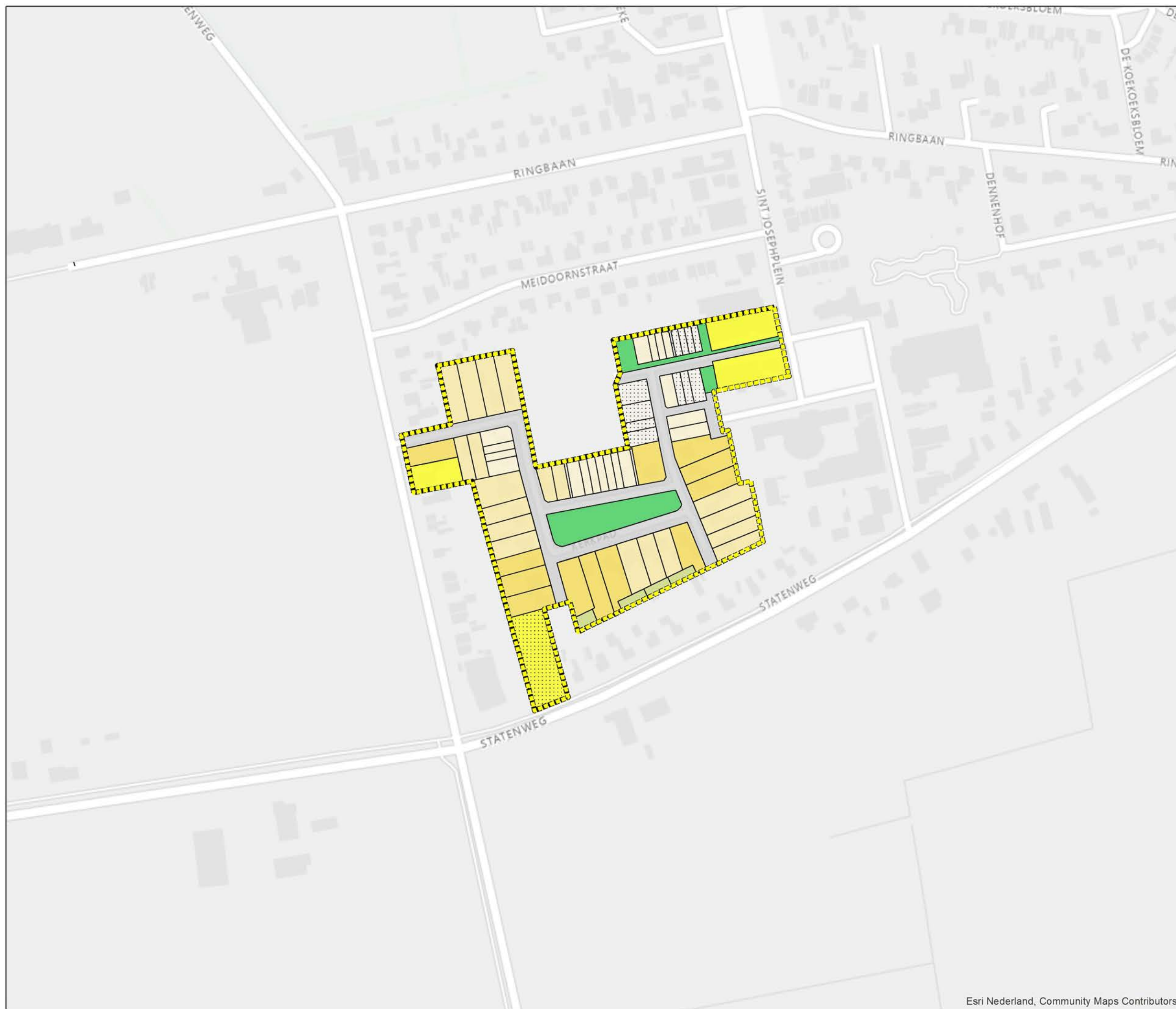
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Sociaal
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- Verkoop bestaande woning
- Bestaande bebouwing
- Uitbreiding tuinen
- Wegen
- Groen
- Water



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855

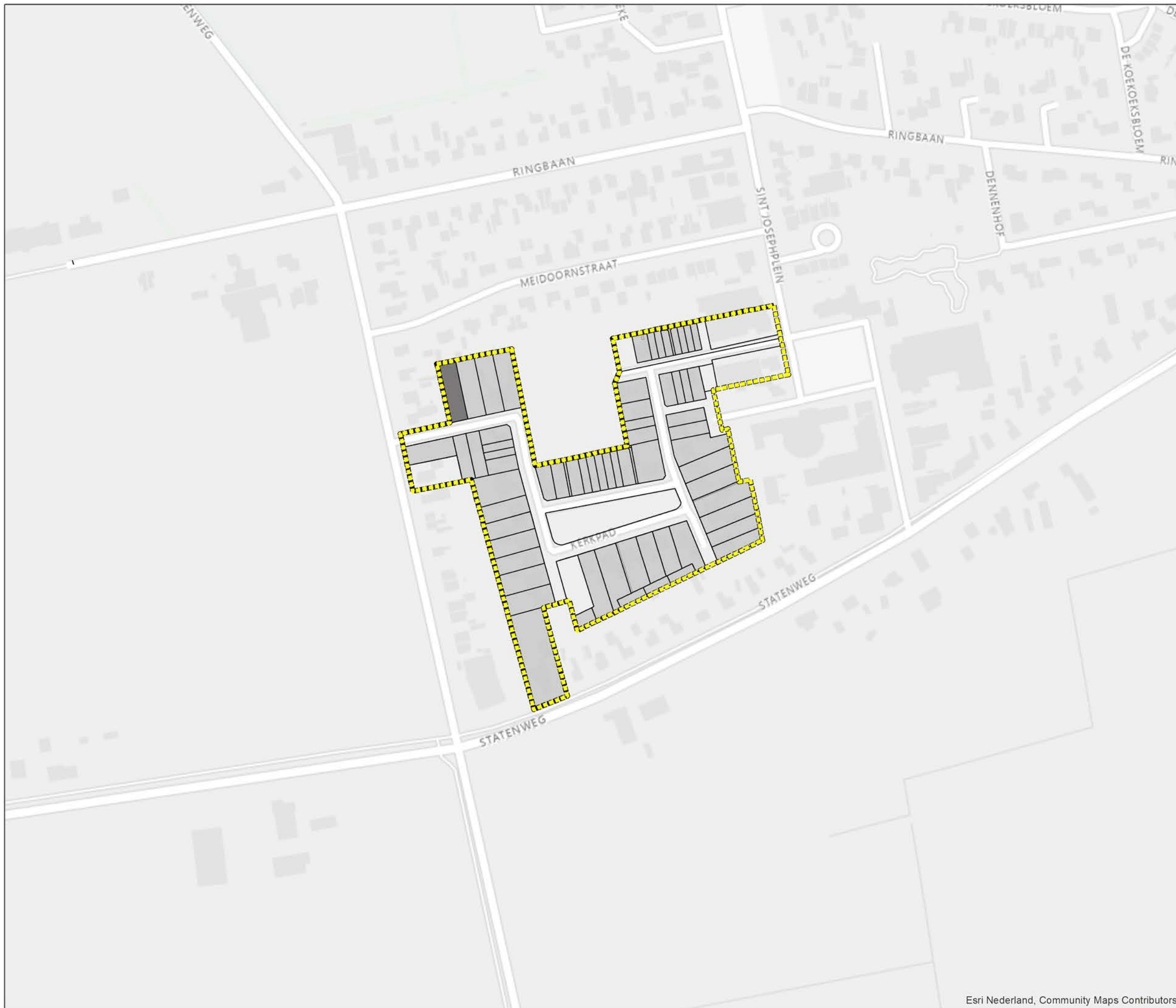


kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500

ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST


FASERING



Legenda

 Plangebied

UITGIFTE

-  tot 2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  vanaf 2028



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



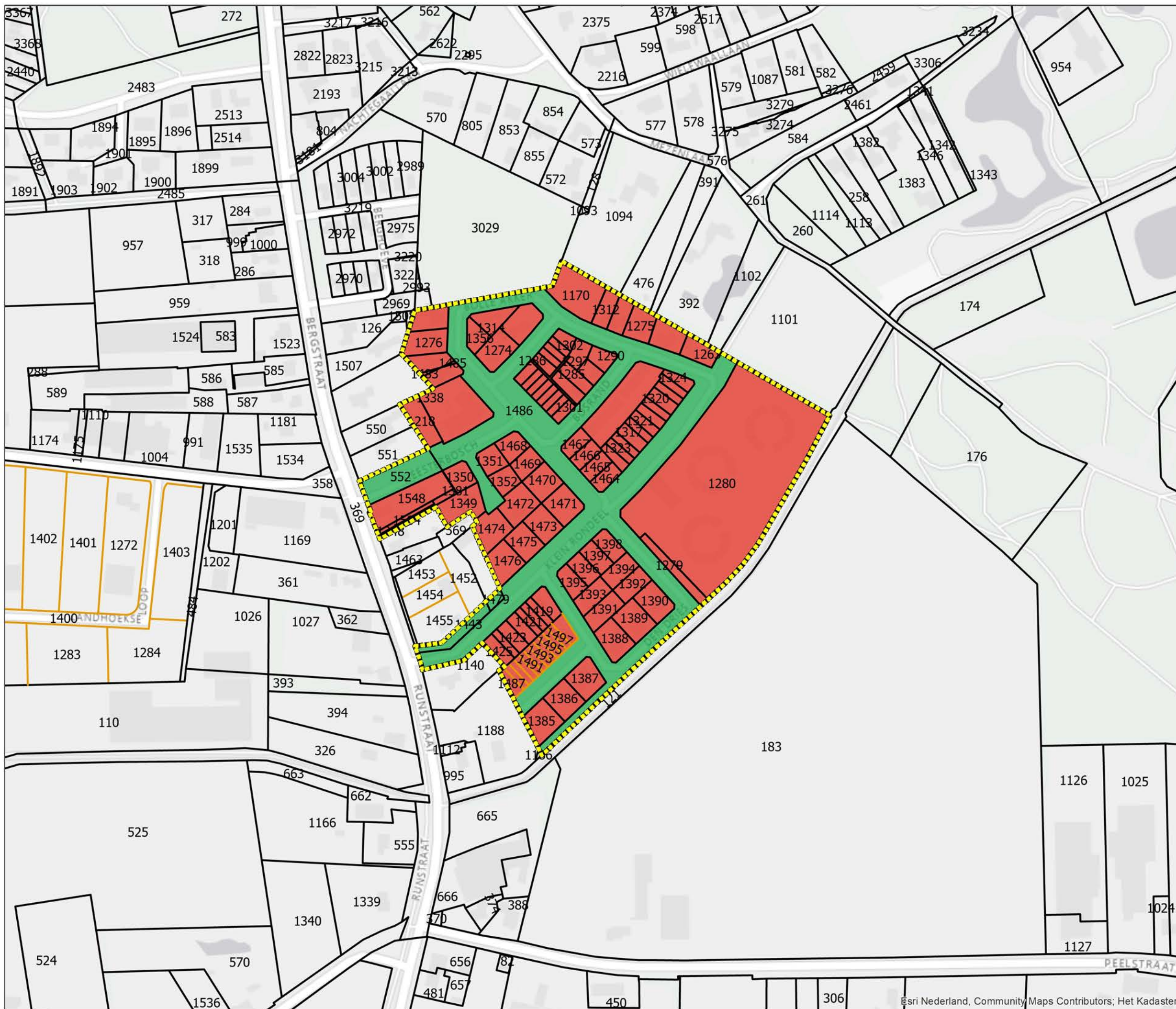
kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

RUIMTEGEBRUIK

Legenda

-  Plangebied
-  Appartement - sociaal
-  Sociaal
-  Starter
-  Rijwoning
-  Tweekapper
-  Vrijstaand
-  Verkoop bestaande woning
-  Ecodorp
-  Uitbreiding tuin
-  Wegen
-  Parkeren
-  Voetpad
-  Groen
-  Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500

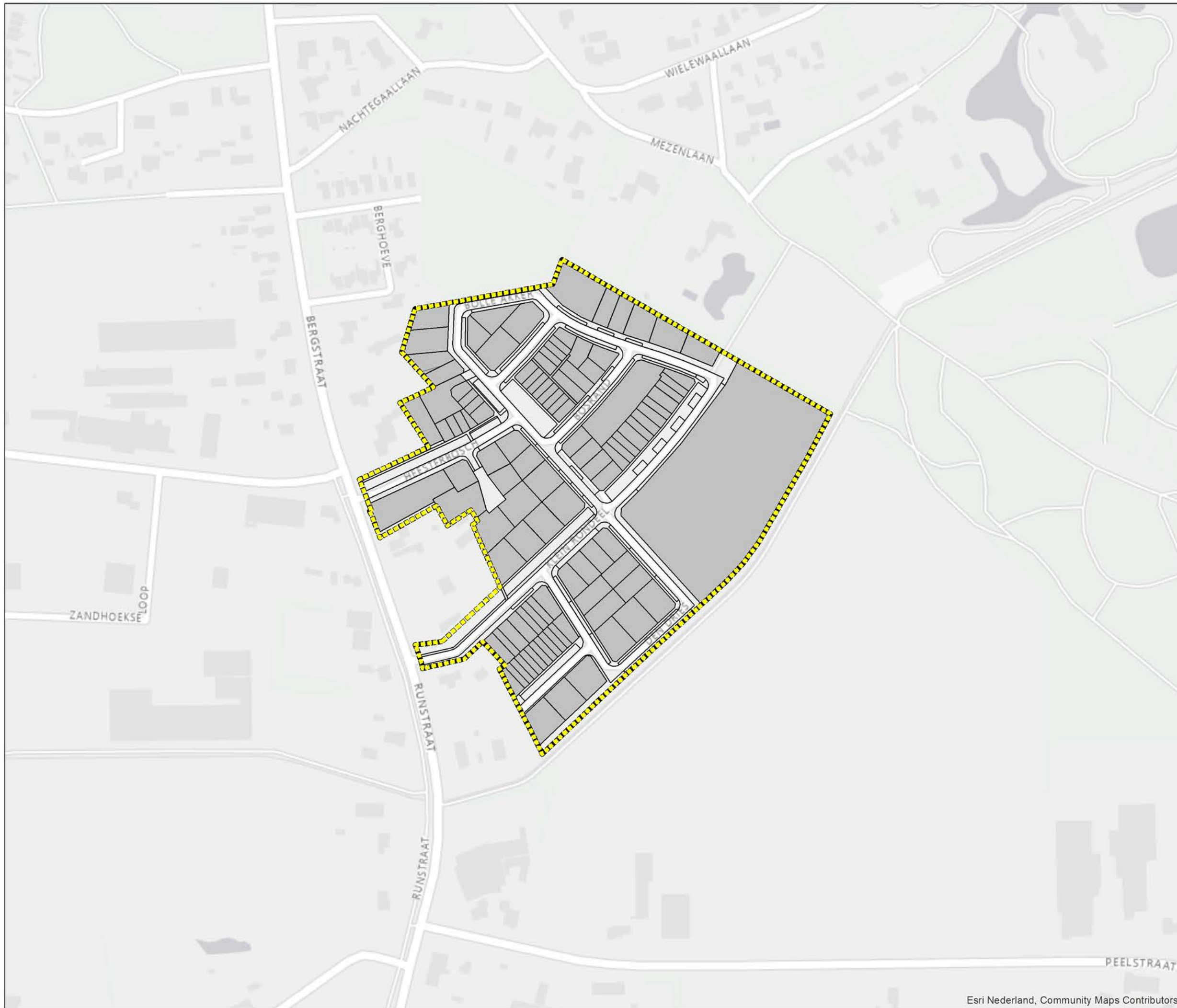


© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

FASERING











Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  vanaf 2028



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



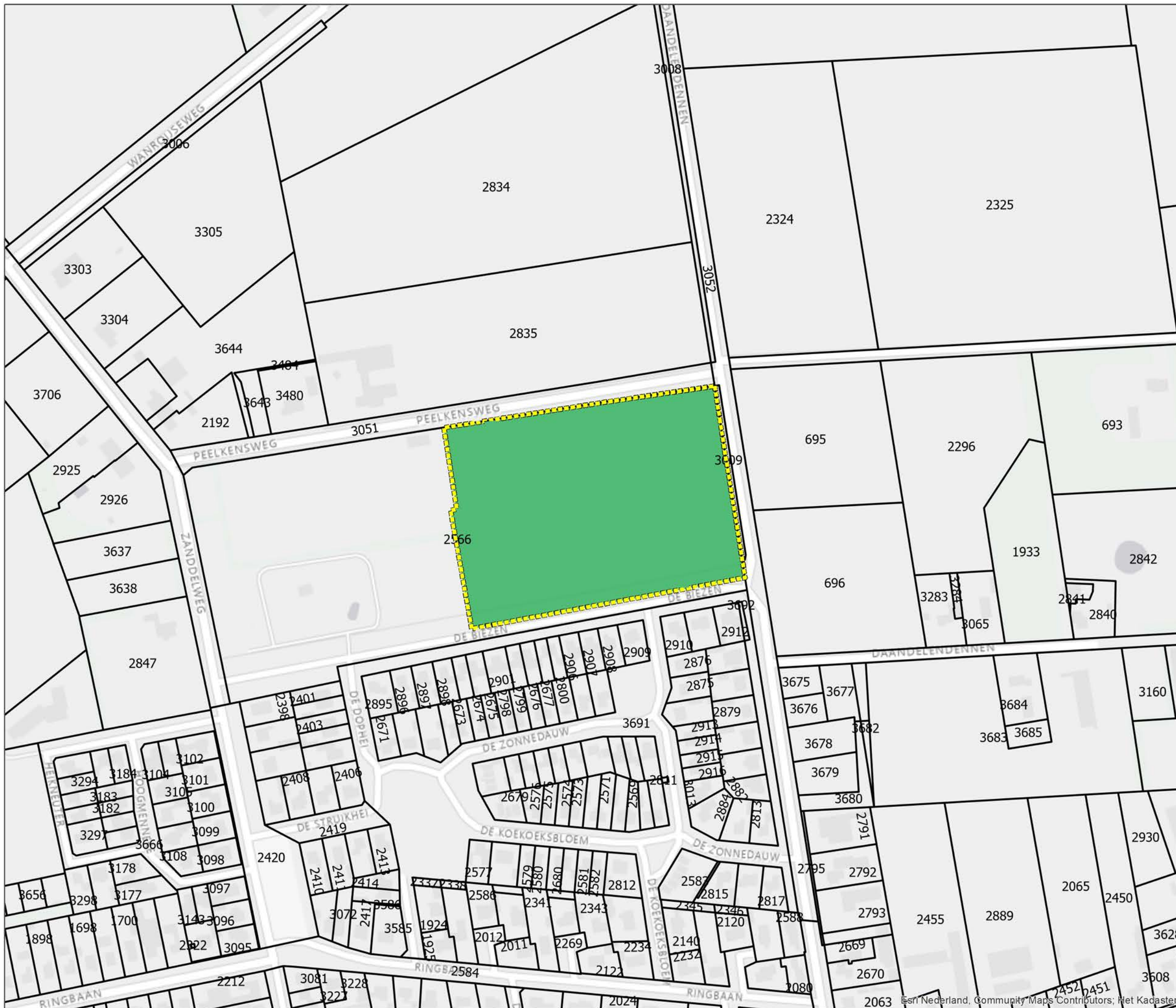
kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 1

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500

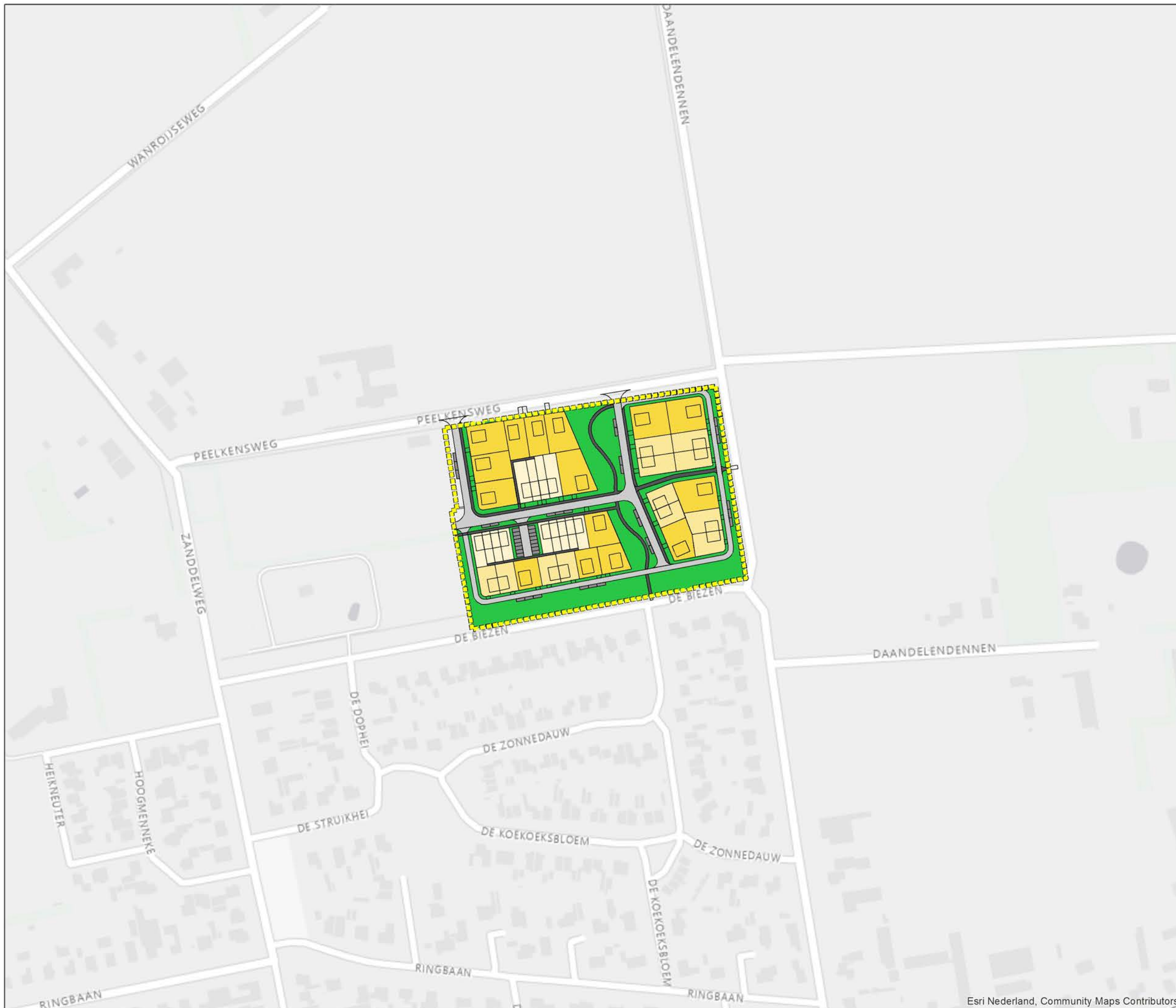


© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 1

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- Wegen
- Parkeren
- Voetpad
- Groen
- Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



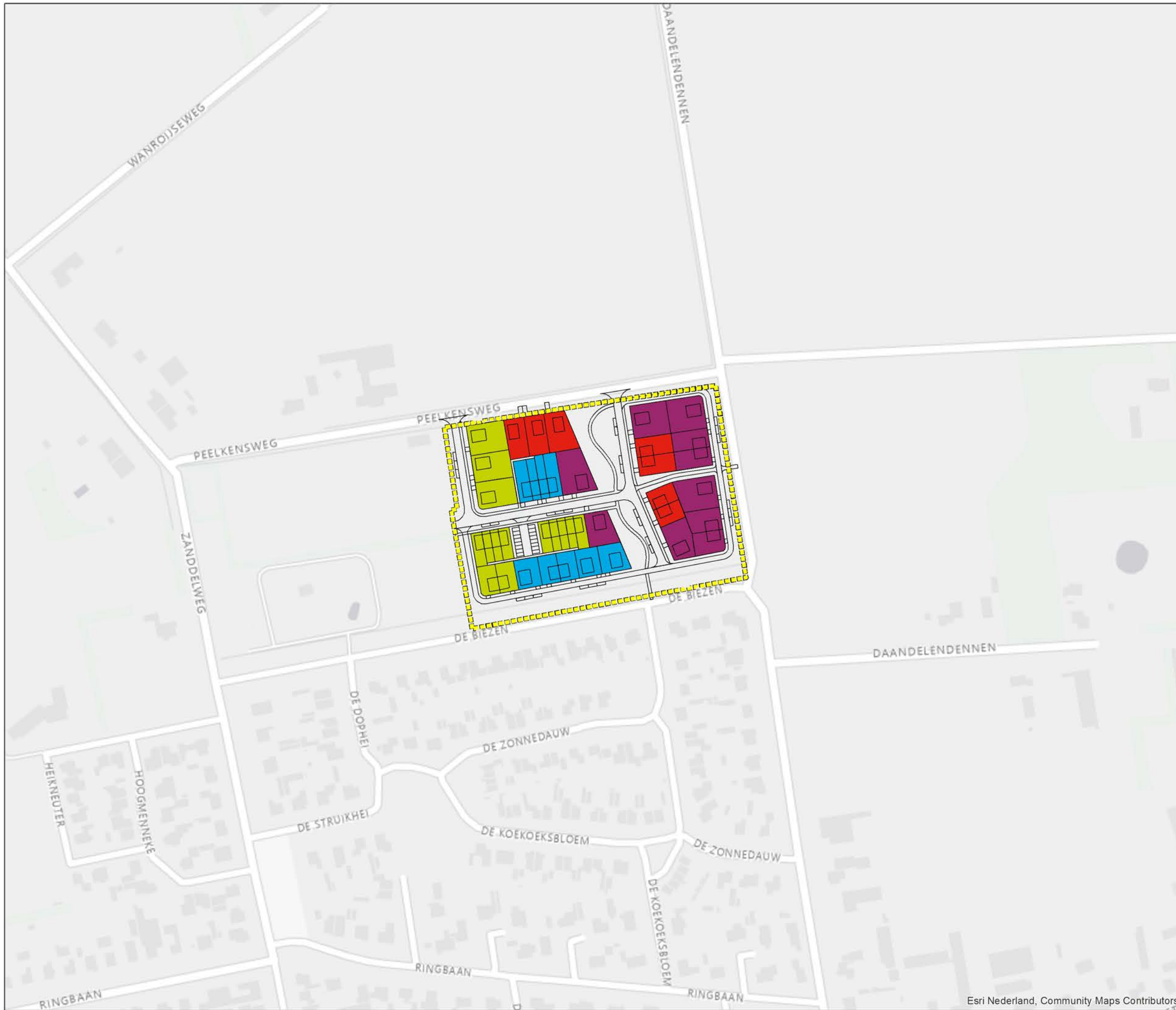
kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 1

FASERING



Legenda



Fasering UITGIFTE

- tot 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- vanaf 2028



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



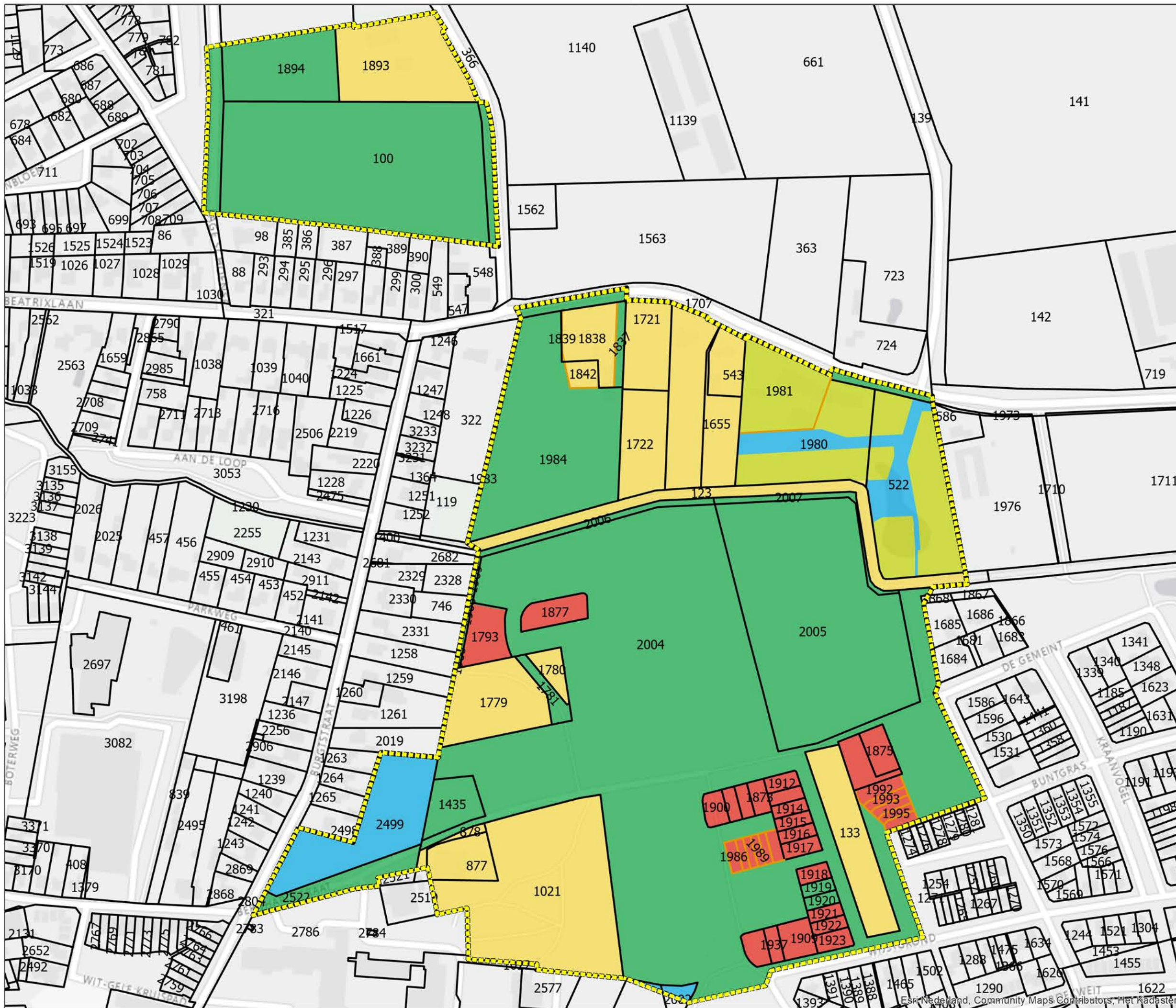
kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 27-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 1

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden
-  Verkochte kavels
-  Private ontwikkeling
-  Handhaven



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



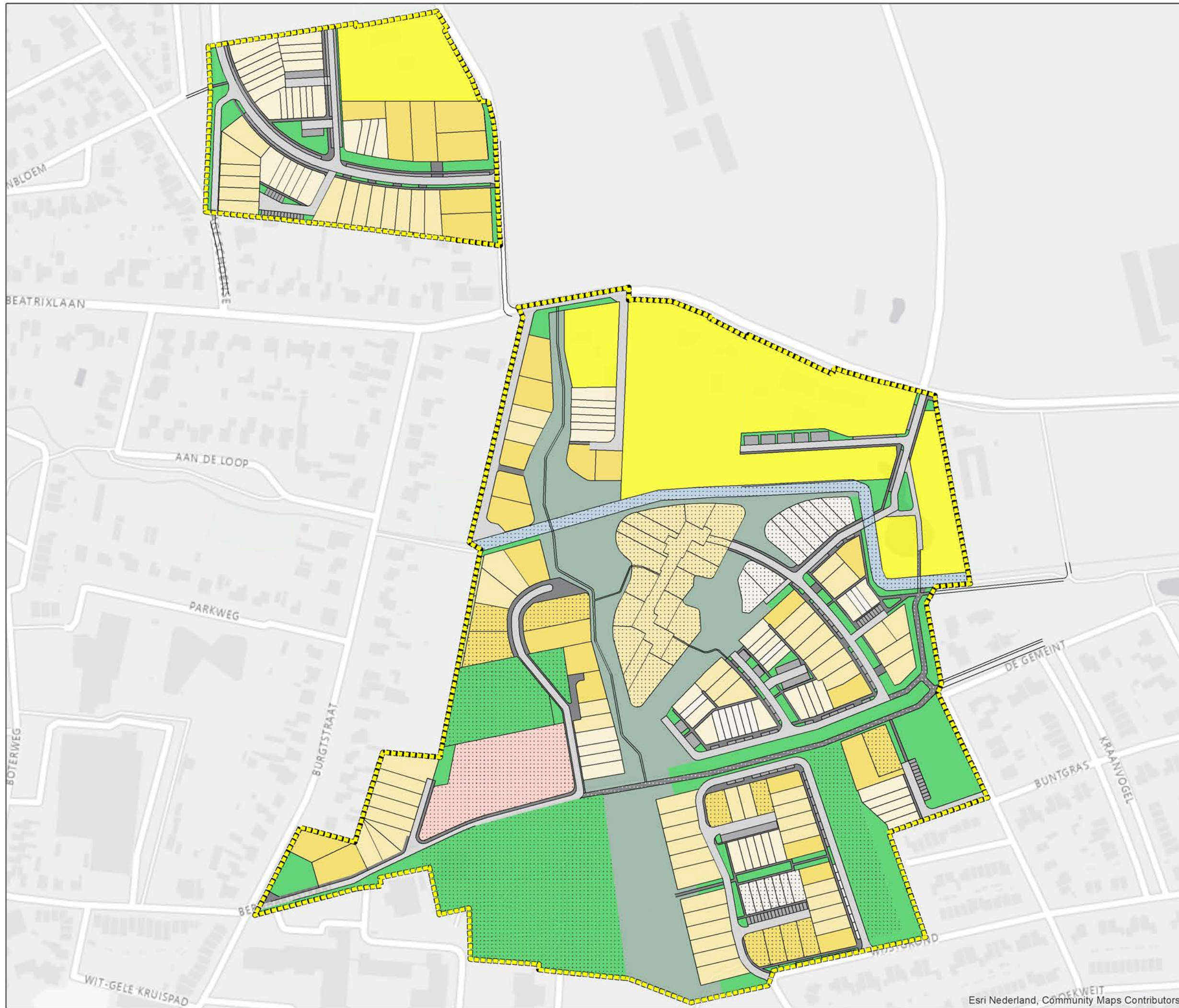
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 1

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Appartement - sociaal
- Appartement - koop
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Wijstwonon
- Vrijstaand
- Contractwoning
- Uitbreiding tuinen
- Bestaande woning
- Wegen
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad
- Groen
- Bestaand groen
- Peelrandbreuk
- Water
- Water (bestaand)



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



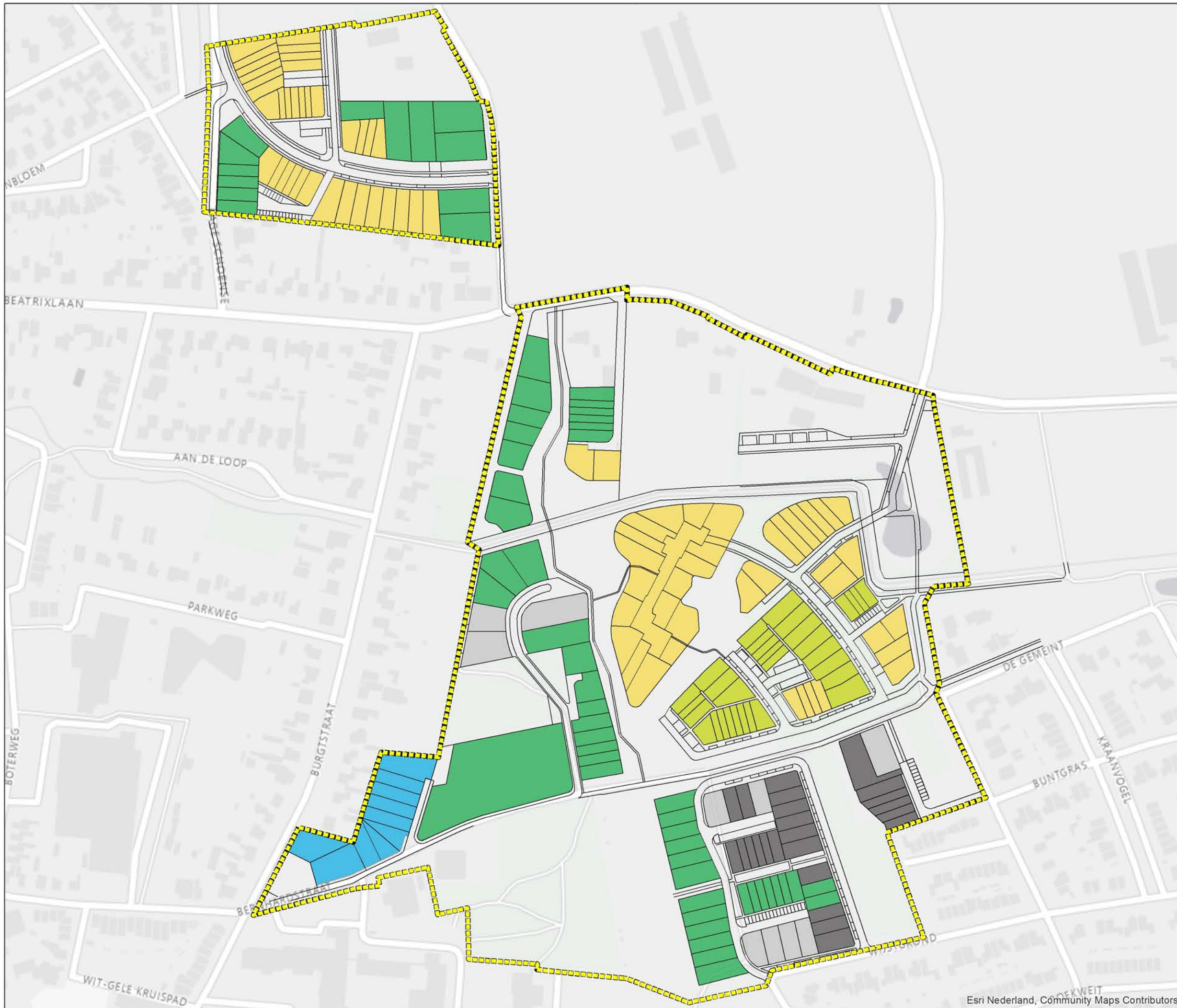
Esri Nederland, Community Maps Contributors

© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 1

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- vanaf 2028



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



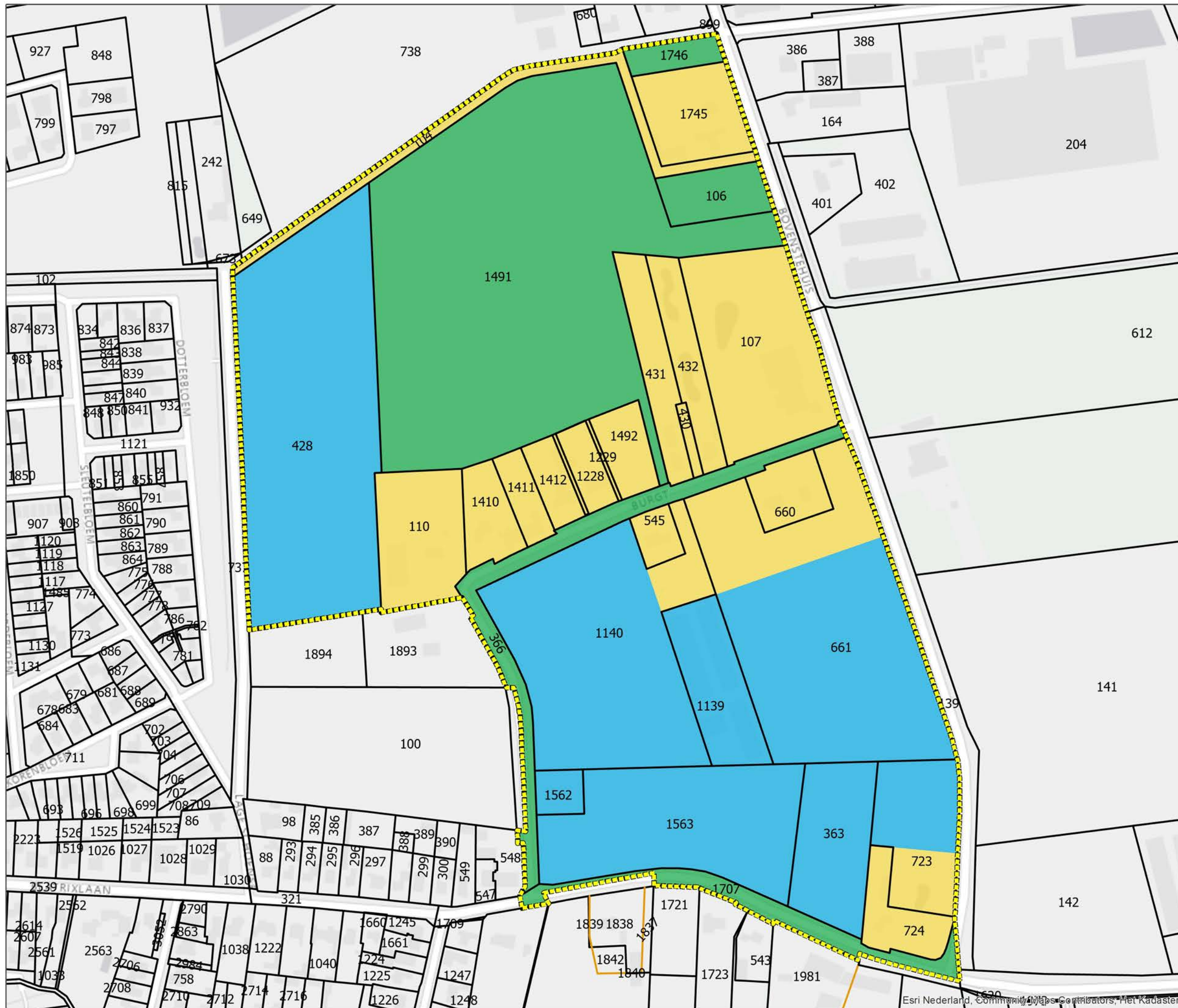
Esri Nederland, Community Maps Contributors

© Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE BURGT - FASE 2

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



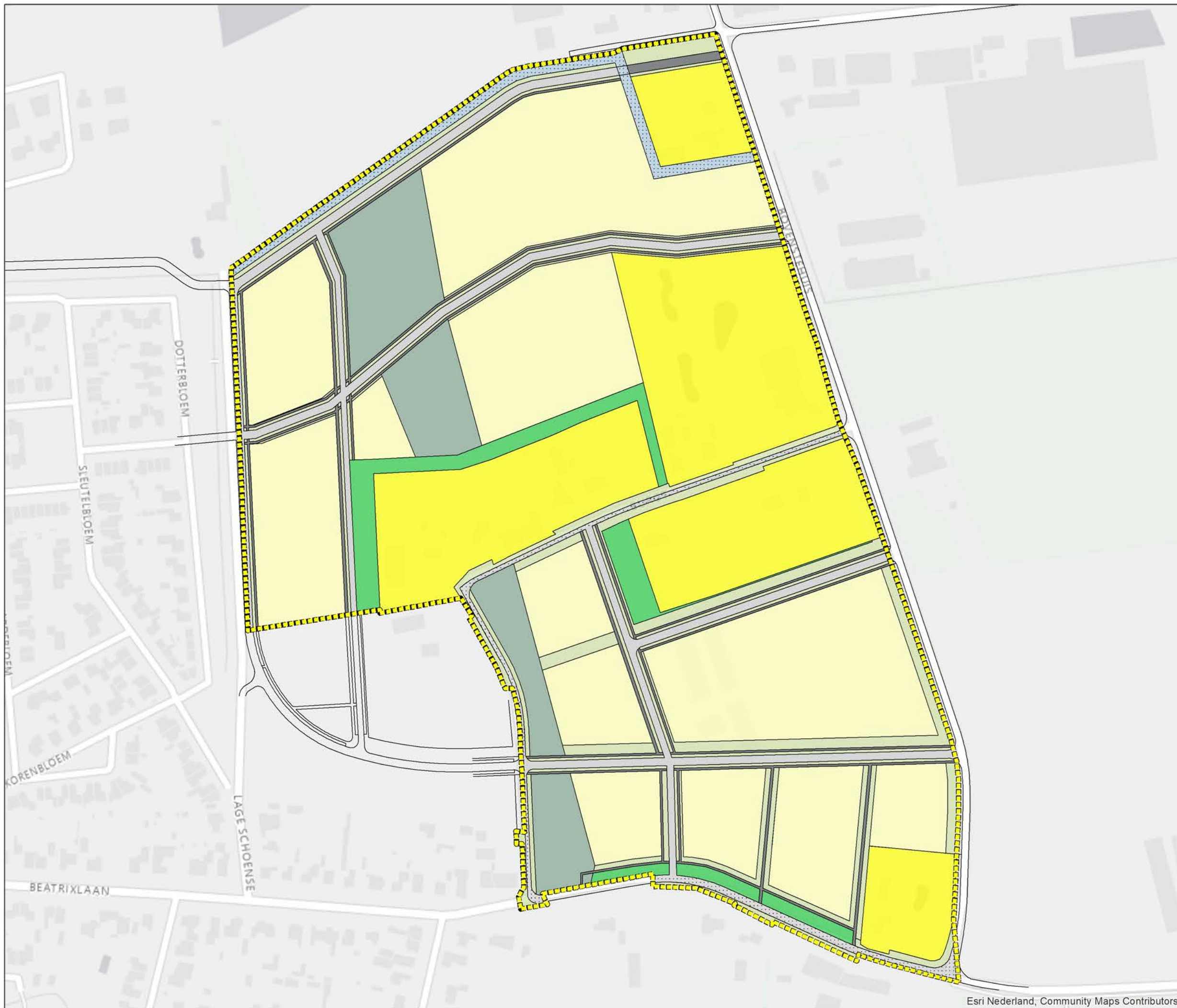
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 2

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Uitgeefbaar
- Bestaande woning
- Wegen
- Wegen (bestaand)
- Parkeren
- Voetpad
- Berm
- Groen
- Peelrandbreuk
- Water
- Water (bestaand)



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



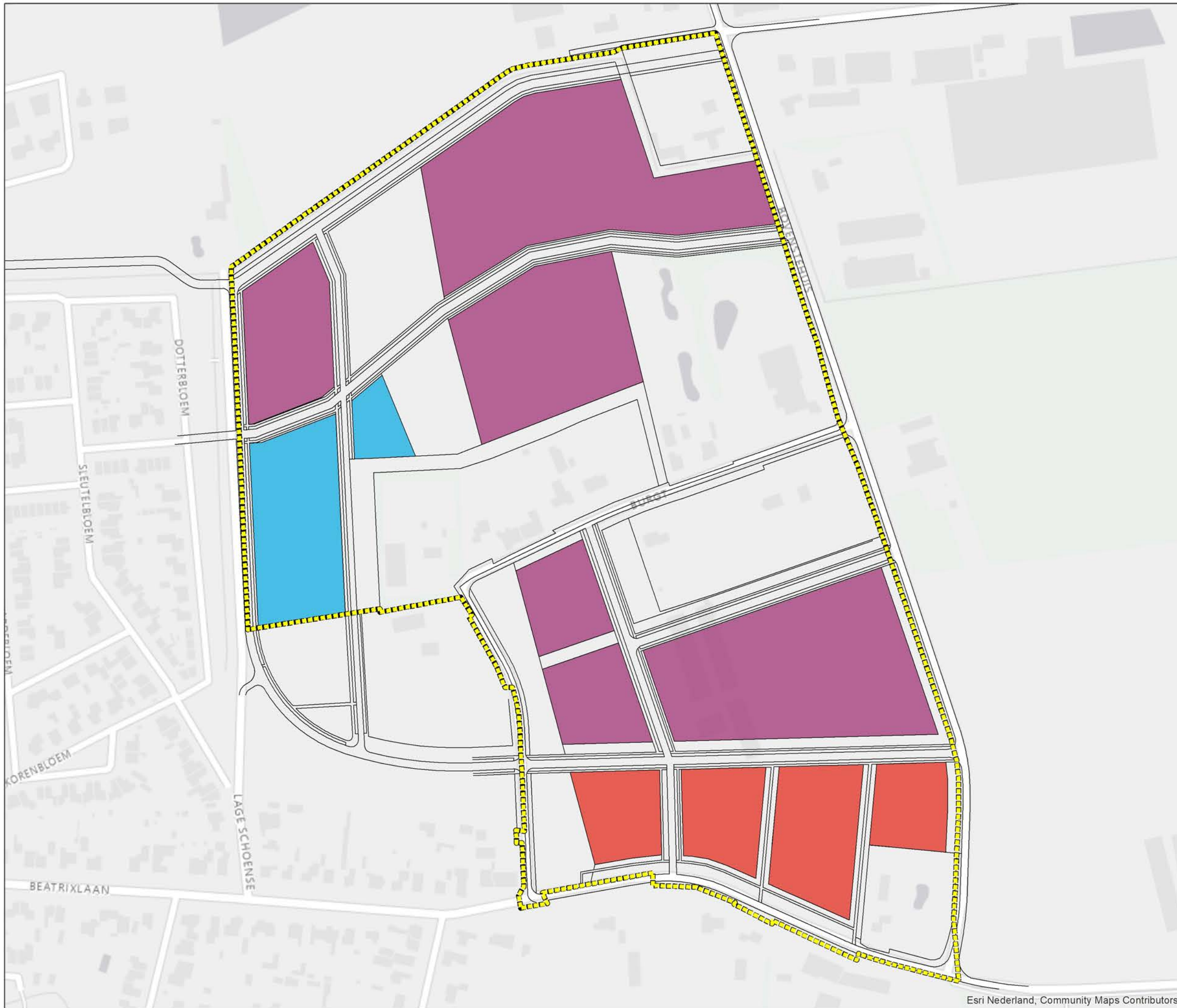
kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 2

FASERING



Legenda



Fasering

UITGIFTE

- tot 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- vanaf 2028



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500







ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VOSKUILEN III

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden
-  Verkochte kavels
-  Private ontwikkeling
-  Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
 projectnummer: 30117855



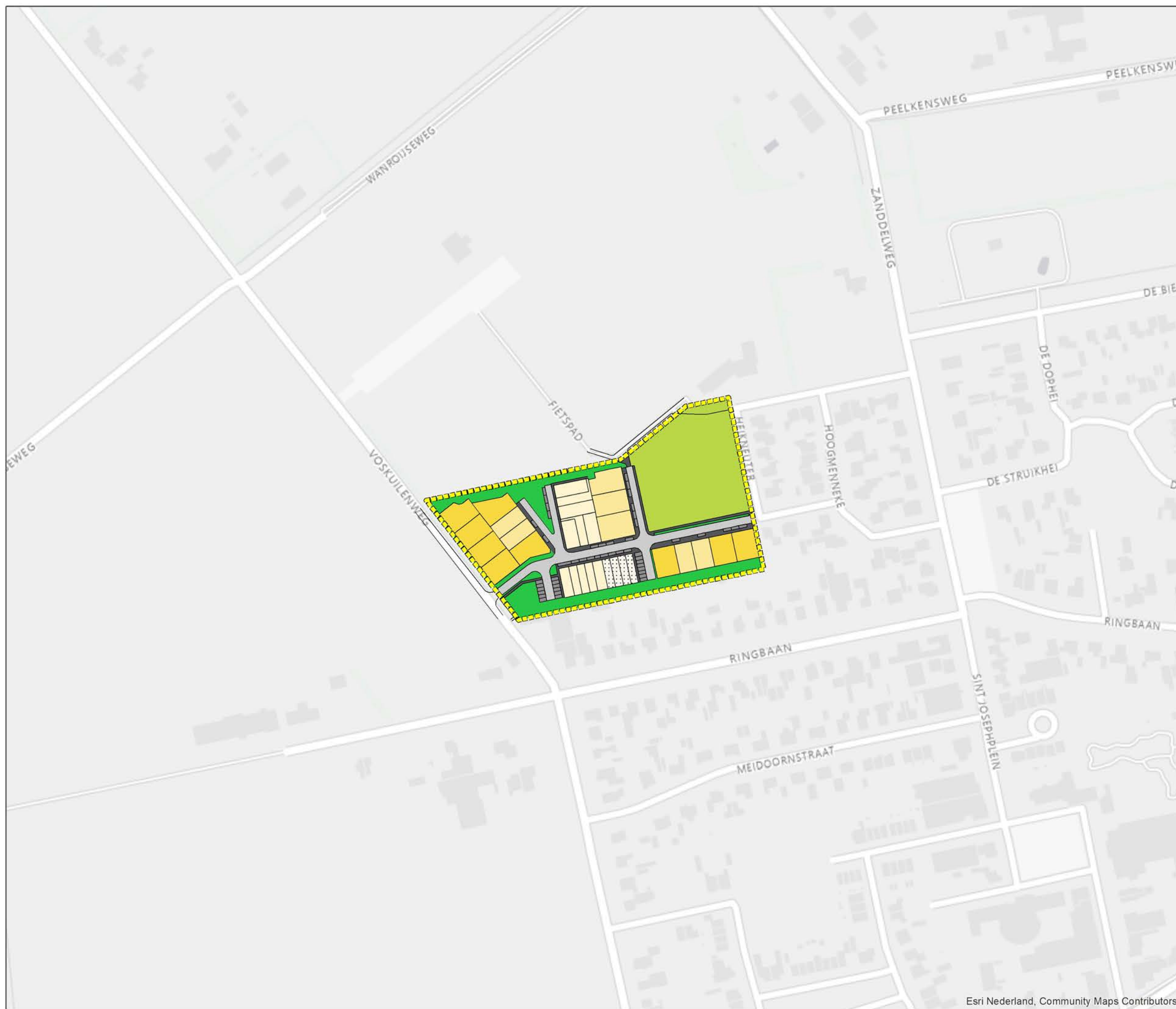
kaartnummer: 30117855/01
 tekenaar: CF
 datum: 3-2-2023
 schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VOSKUILEN III

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- Wegen
- Parkeren
- Voetpad
- Groen
- Speeltuin
- Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



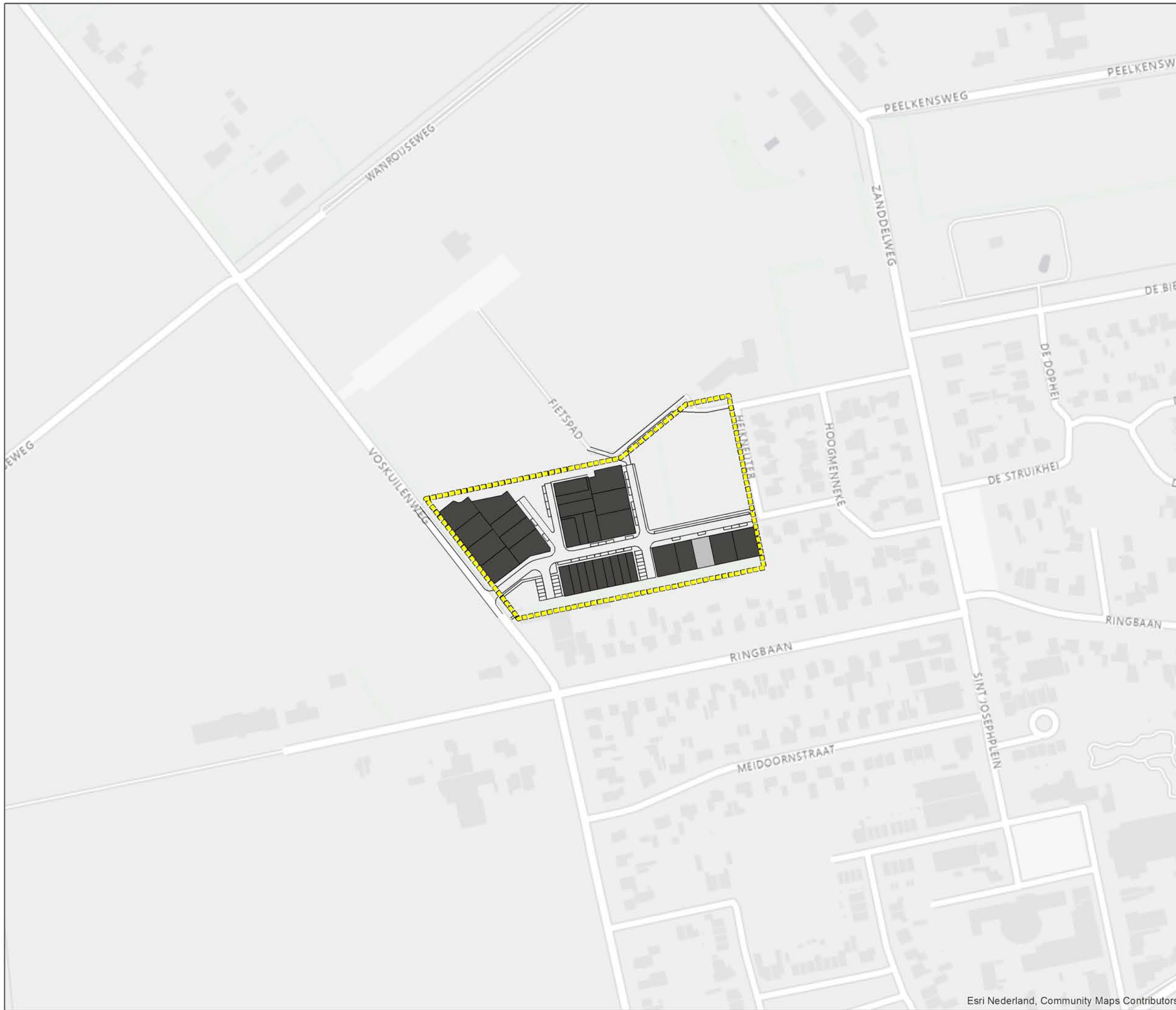
kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VOSKUILEN III









FASERING



Legenda

 Plangebied

**Fasering
UITGIFTE**

-  tot 2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  vanaf 2028



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



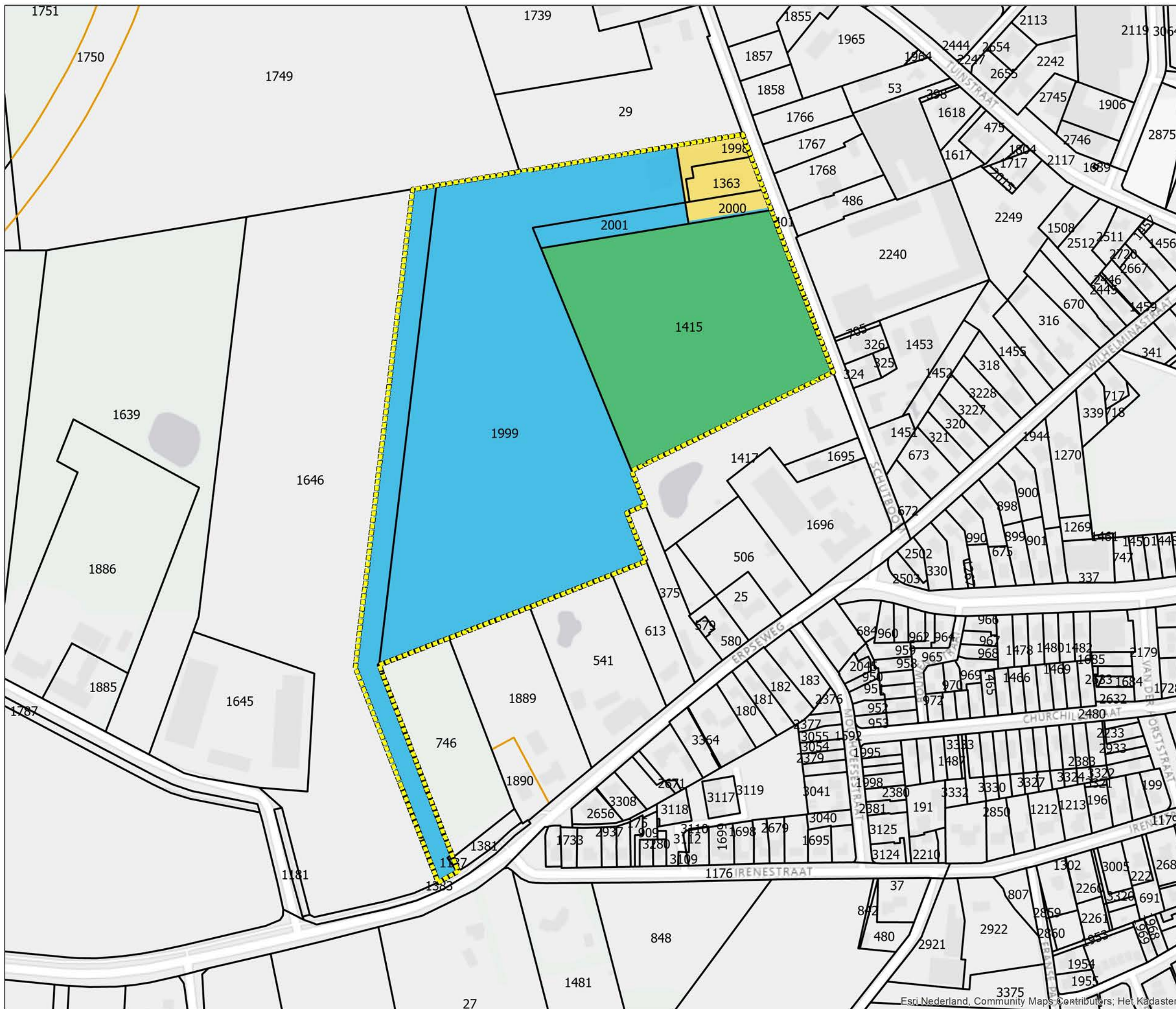
kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

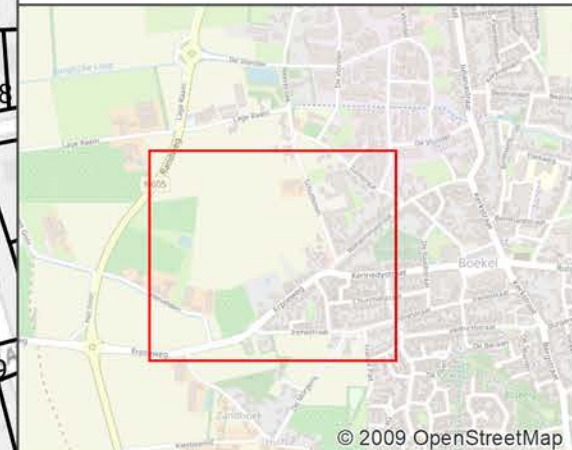
SCHUTBOOM

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

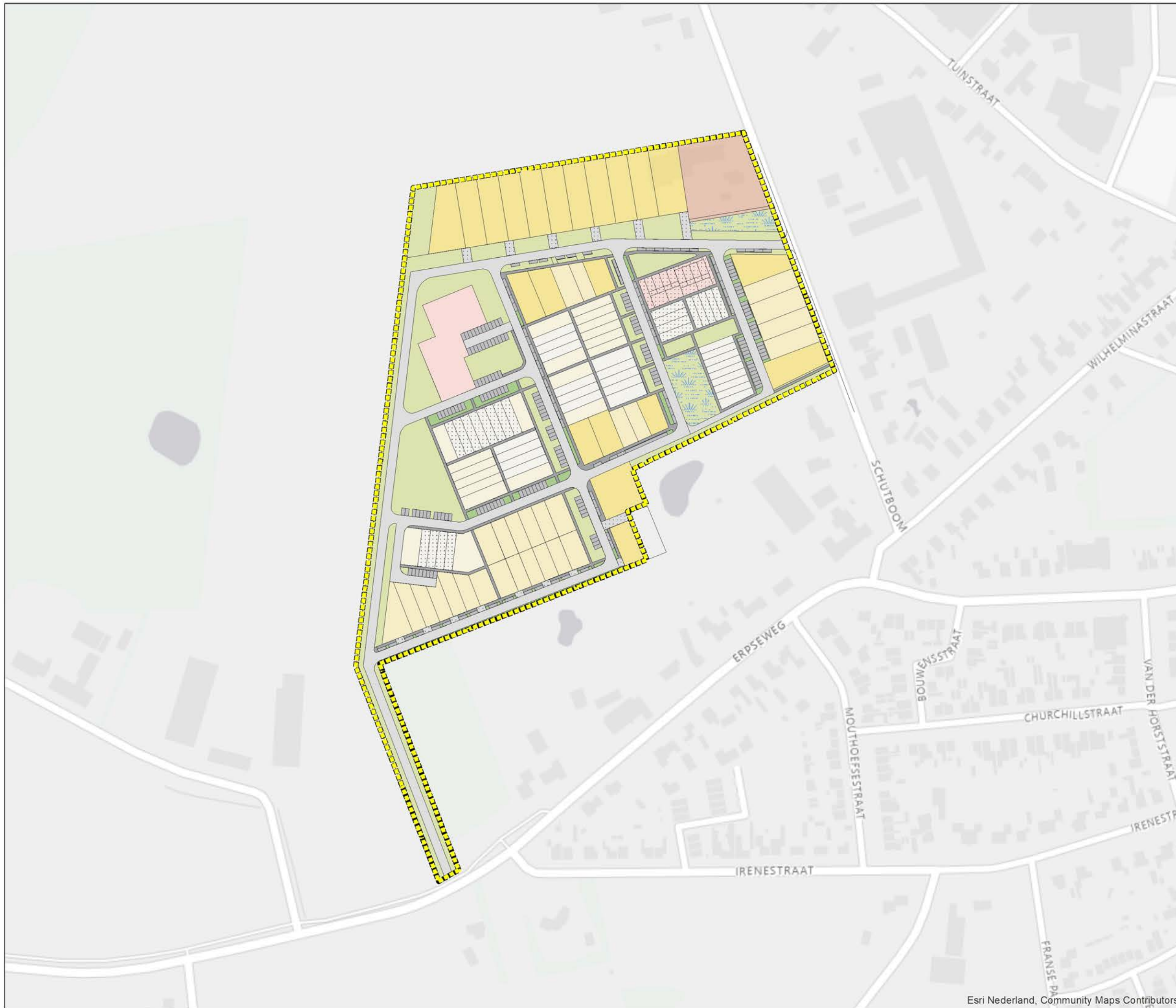
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 7-2-2023
schaal (A3): 1:2.500

© 2009 OpenStreetMap
© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

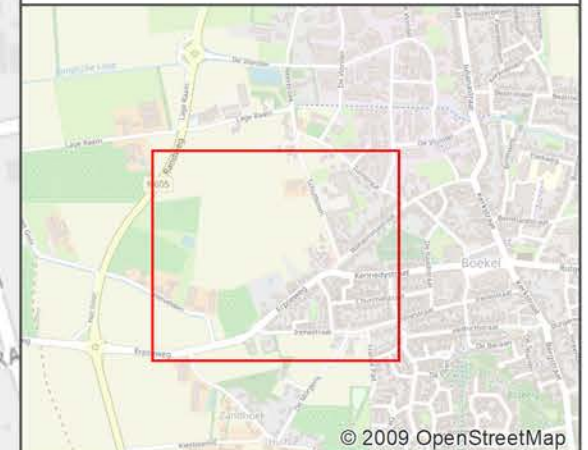
SCHUTBOOM

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Appartement - sociaal
- Appartement - koop
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- RvR - kavel
- Bestaande woning
- Wegen
- Inrit
- Parkeren
- Voetpad
- Groen
- Haag/sierplantsoen
- Wadi



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



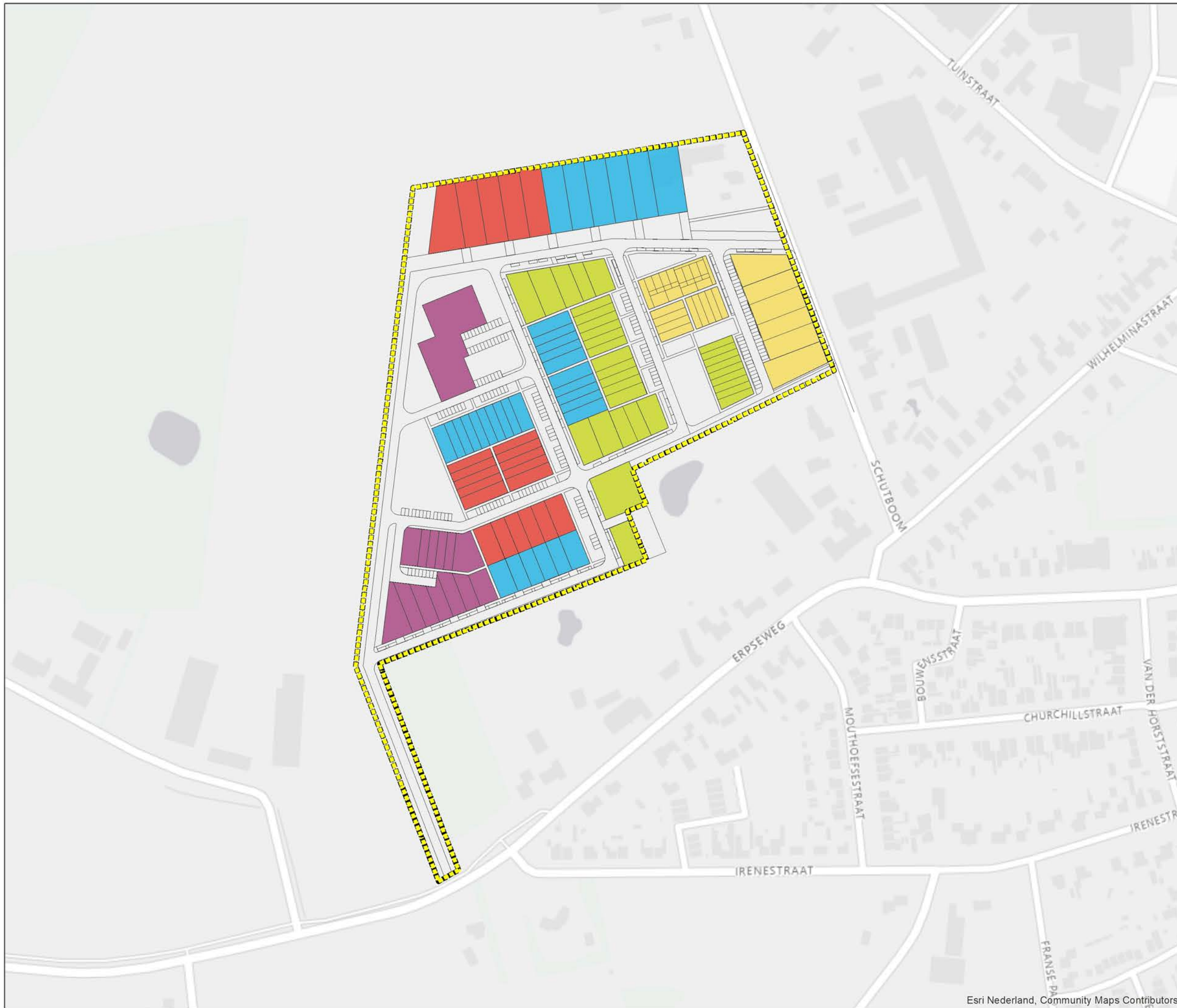
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 7-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

SCHUTBOOM

FASERING



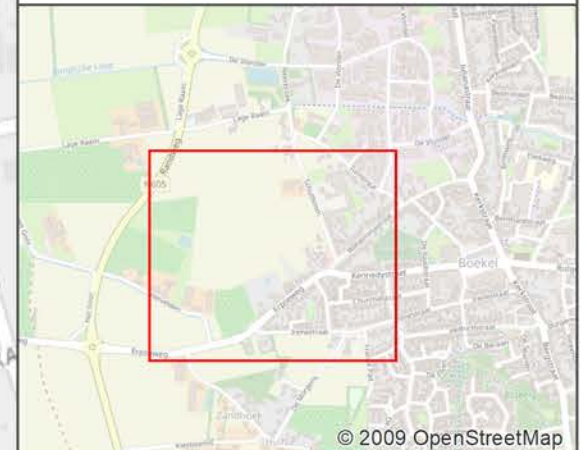
Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- vanaf 2028



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 7-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2023 GRONDBEDRIJF BOEKEL

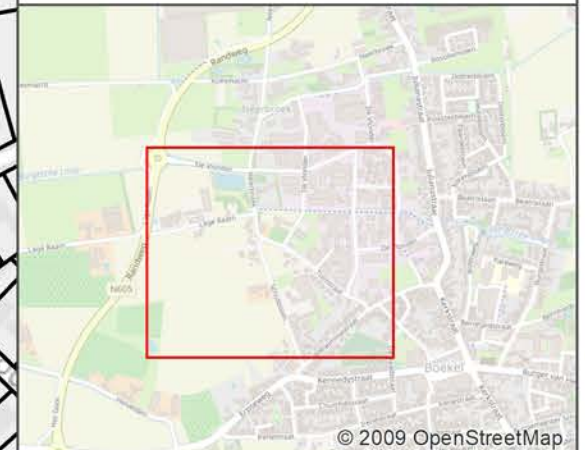
TUINSTRAAT

EIGENDOM



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2023
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

Esri Nederland, Community Maps Contributors; Het Kadaster

**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

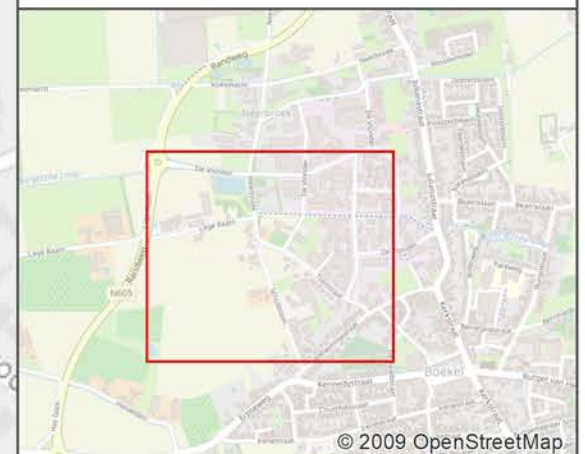
TUINSTRAAT

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Vrijstaand
-  Wegen
-  Groen



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2023
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

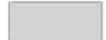


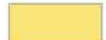




TUINSTRAAT

FASERING

Legenda

 Plangebied

**Fasering
UITGIFTE**

-  tot 2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  vanaf 2028



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2023
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

Colofon

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2023

KLANT

Gemeente Boekel

AUTEUR

Cor Fokkinga

PROJECTNUMMER

30117855

ONZE REFERENTIE

D10048034:73

DATUM

16 februari 2023

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Meggie Stokman
Adviseur

VRIJGEGEVEN DOOR

Cor Fokkinga
Senior Planeconoom

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende ontwerp- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij helpen onze klanten en de maatschappij met doeltreffende, duurzame en digitale oplossingen. Wij zijn met 36.000 mensen actief die in ruim zeventig landen meer dan €4,2 miljard aan omzet genereren. Wij helpen UN-Habitat met onze mensen, die kennis en expertise leveren om de moeilijke leefomstandigheden te verbeteren in gebieden die lijden onder de gevolgen van klimaatverandering.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland

T +31 (0)88 4261 261