

Actualisatie grondexploitatie 2024

Gemeente Boekel

20 februari 2024 - Public



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 | 42 |
|---------------------------------|-----------|

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Bijlage B Projecten in Boekel | 44 |
|--------------------------------------|-----------|

| | |
|--|-----------|
| Bijlage C Projecten in Venhorst | 45 |
|--|-----------|

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Bijlage D Grafiek “Cashflow” | 46 |
|-------------------------------------|-----------|

| | |
|---|-----------|
| Bijlage E Grafiek “Uitgiftetempo woningbouw” | 47 |
|---|-----------|

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Bijlage F Kaartmateriaal | 48 |
|---------------------------------|-----------|

| | |
|----------------|-----------|
| Colofon | 49 |
|----------------|-----------|

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 2023 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 2024 1,50% 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 2024” 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.

| | 2024 | | 2025-2026 | | 2027> |
|------------------|------|------|-----------|------|-------|
| | MIN | MAX | MIN | MAX | |
| GWW – kosten | 1,0% | 5,0% | 0,0% | 4,0% | 2,0% |
| Plankosten & VTU | 4,0% | 6,0% | 2,0% | 6,0% | 2,0% |

Tabel 1 Parameteradvies kosten (Metafoor 2024)

Bovenstaand gaat om landelijke gemiddeldes. Ook in Boekel wordt de landelijke trend herkend. De prijzen zijn in 2023 minder sterk gestegen dan in 2022, maar alles is nog wel erg wisselvallig. Daarom is ervoor gekozen om aan de bovenkant van de marge van het parameteradvies te hanteren in de grondexploitatie.

| | 2024 | 2025-2026 | 2027> |
|------------------|------|-----------|-------|
| Verwerving | 4,0% | 4,0% | 2,0% |
| GWW – kosten | 4,0% | 3,0% | 2,0% |
| Plankosten & VTU | 5,0% | 4,0% | 2,0% |
| Overige kosten | 4,0% | 3,0% | 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.

| | 2024 | | 2025-2026 | | 2027> |
|-----------------------------|-------|------|-----------|------|-------|
| | MIN | MAX | MIN | MAX | |
| TOP-woningmarktgebied | 1,0% | 4,0% | 1,0% | 2,0% | 2,0% |
| MIDDEN-woningmarktgebied | 0,0% | 3,0% | 0,0% | 4,0% | 2,0% |
| BASIS-woningmarktgebied | -1,0% | 2,0% | 0,0% | 4,0% | 2,0% |
| TOP-bedrijvenmarktgebied | 2,0% | 4,0% | 2,0% | 5,0% | 2,0% |
| MIDDEN-bedrijvenmarktgebied | 0,0% | 3,0% | 0,0% | 3,0% | 2,0% |
| BASIS-bedrijvenmarktgebied | -2,0% | 2,0% | -1,0% | 2,0% | 2,0% |

Tabel 3 Parameteradvies grondwaardeontwikkeling woningbouw en bedrijven (Metafoor 2023)

De gemeente herkent de ontwikkeling van het MIDDEN-segment voor de gemeente. De grondprijzen voor met name woningbouw zijn de afgelopen jaren flink gestegen. De gemeente verwacht dat de rek uit de stijging is, maar verwacht geen grondprijzdaling de komende jaren tot 2028. Vooralsnog wil de gemeente een pas op de plaats maken voor wat betreft de jaren daarna. Dit leidt tot onderstaande gehanteerde paramaters voor opbrengstenstijging.

| | 2024 | 2025-2028 | 2029> |
|---------------------|------|-----------|-------|
| Woningbouwkavels | 1,0% | 1,0% | 0,0% |
| Bedrijfskavels | 1,0% | 1,0% | 0,0% |
| Overige opbrengsten | 1,0% | 1,0% | 0,0% |

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 uitgifteprijzen 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 worden vanwege hun financiële aard op het niveau van de gemeenteraad 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 aankooprijks 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.

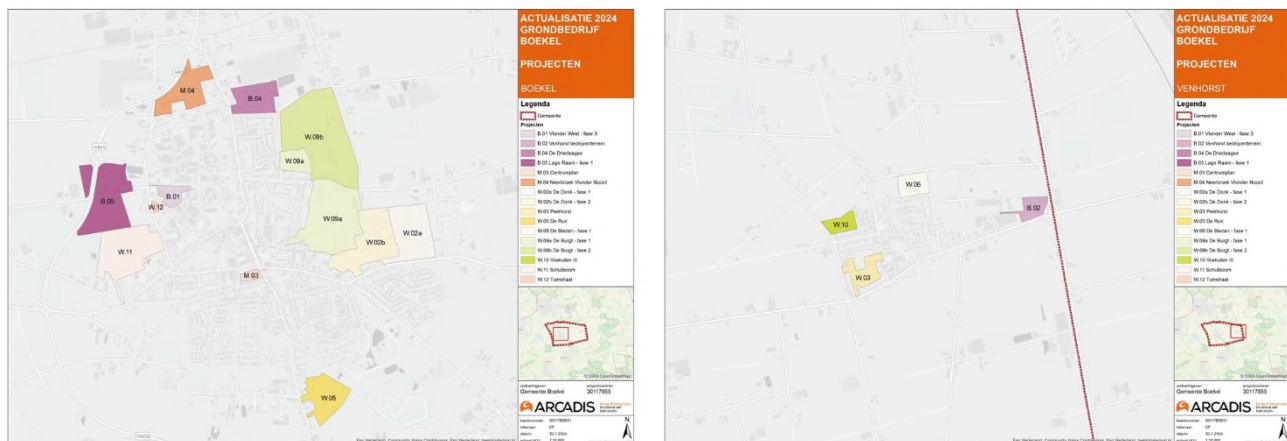
2 Actualisatie 2024

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 2023 | Gerealiseerd 2023 |
|-----------------------------|---------------|-------------------|
| De Burgt – fase 1 | 98 | 71 |
| Tuinstraat | 4 | 1 |
| Totaal aantal kavels | 102 | 72 |

Tabel 5 Gerealiseerd woningbouwprogramma

In het overzicht staan alleen de verkochte en betaalde woningbouw kavels en de woningen waarvoor een exploitatiebijdrage is betaald. Voor de Burgt – fase 1 nemen met name de ontwikkelaars de woningen niet af. Over de

verplichte afname van bouwkavels door ontwikkelaars zijn in 2023 aanvullende afspraken gemaakt. 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 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 e.v. | Totaal |
|-------------------------------|----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| Oude prognose (2023) | | 151 | 98 | 85 | 67 | 267 | 770 |
| De Biezen – fase 1 | 2030 | | 7 | 16 | 8 | 9 | 40 |
| De Burgt – fase 1 | 2029 | 159 | 17 | 10 | 3 | | 189 |
| De Burgt – fase 2 | 2032 | | | | 42 | 229 | 271 |
| Schutboom | 2030 | 22 | 47 | 44 | 34 | 36 | 183 |
| Tuinstraat | 2027 | 5 | | | | | 5 |
| Centrumplan | 2028 | | 28 | | 34 | | 62 |
| Neerbroek Vlonder Noord | 2032 | | | | | 7 | 7 |
| Nieuwe prognose (2024) | | 186 | 99 | 70 | 121 | 281 | 757 |

Tabel 6 Uitgifte tempo bouwrijpe kavels

De belangrijkste oorzaken voor de verschuiving in het programma zijn:

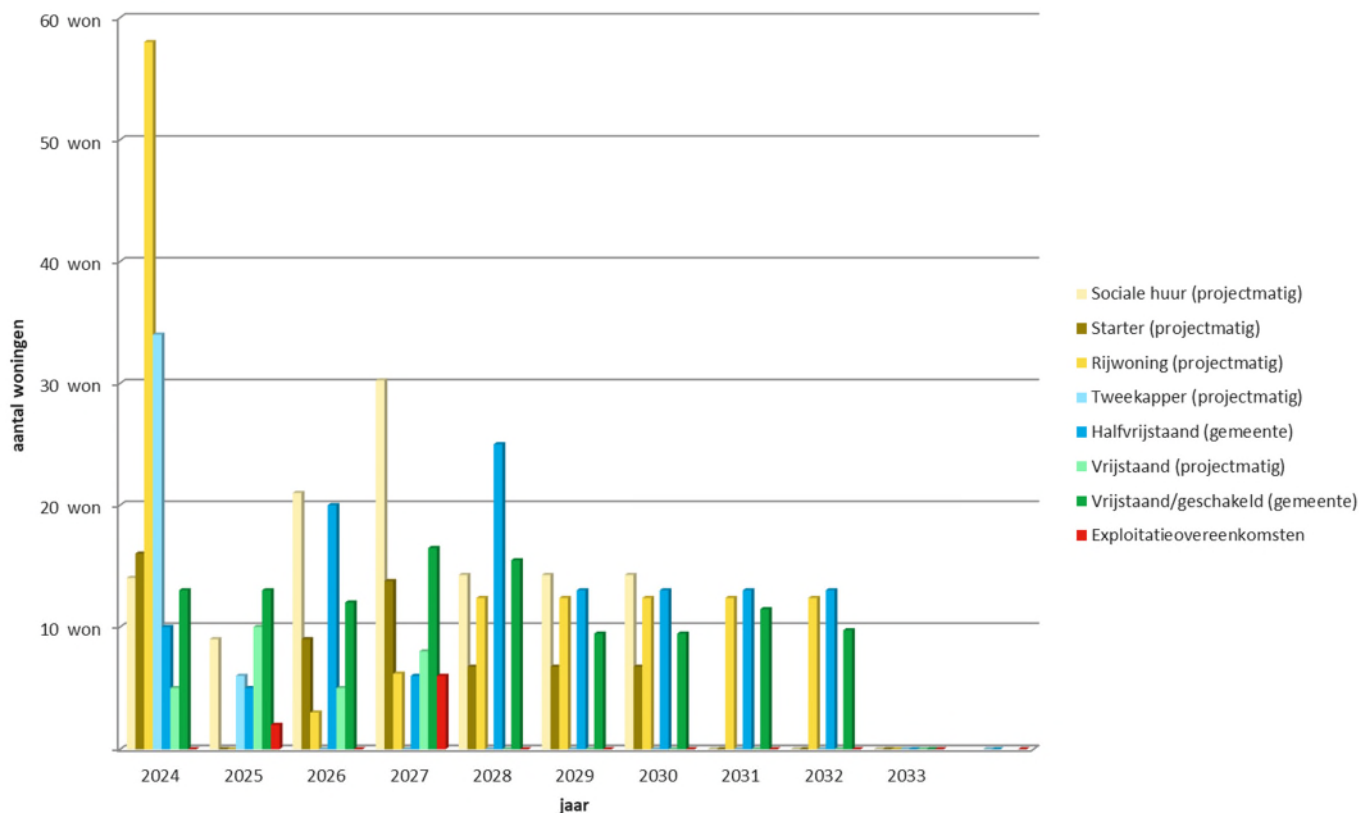
- In de tabel zijn alle woningen van particuliere en private ontwikkelingen opgenomen. Op deze manier wordt de totale nieuwbouw uitgifte inzichtelijk.
- Van de 159 woningen in de Burgt – fase 1 zijn 36 sociale huurappartementen.
- De vraag naar woningen is op dit moment groot, maar een daling lijkt ingezet. De verwachting is dat de vraag naar particuliere bouwkavels onverminderd groot is voor komend jaar. We zien dat de vraag naar (grote) projectmatige vrijstaande woningen daalt.

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 2027 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

Vanaf 2023 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 2023 | Gerealiseerd 2023 |
|------------------------------------|---------------|-------------------|
| Geen | 0 | 0 |
| Totaal aantal m² | 0 | 0 |

Tabel 7 Gerealiseerde m² bedrijfskavels

Er zijn geen directe kavels meer beschikbaar. .

2.3.2 Vooruitzicht

| | Looptijd | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 e.v. | Totaal |
|-------------------------------|----------|------|---------------|---------------|---------------|-----------|---------------|
| Oude prognose (2023) | | | 19.393 | 18.148 | 23.116 | | 60.657 |
| Lage Raam – fase 1 | 2029 | | 19.393 | 18.148 | 23.116 | | 60.657 |
| Nieuwe prognose (2024) | | | 19.393 | 18.148 | 23.116 | | 60.657 |

Tabel 8 Uitgiftetempo m² bedrijfskavels (verwachting, bij een gunstige doorloop)

De belangrijkste oorzaken voor de verschuiving in het programma zijn:

- Geen wijzigingen.

2.4 Boekwaarde

| | | 1-1-2024 | 1-1-2023 | Vershil |
|---------------------------|----------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Woningbouw | | | | |
| De Donk – fase 1 | € | 143.178 € | 141.062 € | 2.116 |
| De Donk – fase 2 | € | 167.404 € | 164.930 € | 2.474 |
| Peelhorst | € | 387.819 € | 399.492 € | 11.673- |
| De Run | € | 462.210 € | 964.742 € | 502.532- |
| De Biezen – fase 1 | € | 36.078- € | - € | 36.078- |
| De Burgt – fase 1 | € | 4.000.161- € | 8.661.325- € | 4.661.164 |
| De Burgt – fase 2 | € | 1.416.248- € | 849.288- € | 566.960- |
| Voskuilen III | € | 263.694 € | 272.048 € | 8.354- |
| Schutboom | € | 4.074.116- € | 1.889.713- € | 2.184.403- |
| Tuinstraat | € | 36.293- € | 182.992- € | 146.700 |
| Bedrijventerreinen | | | | |
| Vlonder West – fase 3 | € | 2.628 € | 7.323 € | 4.695- |
| Venhorst bedrijventerrein | € | 41.664 € | 46.930 € | 5.266- |
| De Driedaagse | € | 47.440 € | 89.328 € | 41.888- |
| Lage Raam – fase 1 | € | 1.603.685- € | 121.065- € | 1.482.620- |
| Gemengde projecten | | | | |
| Centrumplan | € | 4.262.562- € | 1.705.019- € | 2.557.543- |
| Neerbroek Vlonder Noord | € | 1.730.526- € | 1.703.161- € | 27.365- |
| TOTALE BOEKWAARDE | € | 15.643.632- € | 13.026.709- € | 2.616.924- |

Tabel 9 Verloop boekwaarde in 2023

Per saldo is de totale boekwaarde toegenomen. Dit komt door de aankopen die in 2023 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 2024.

| | Reden | Bedrag |
|---------------------------|-------------|-----------------|
| Gemengde projecten | | |
| De Burgt – fase 1 | Winstneming | € 17.000 |
| TOTAAL RESULTAAT | | € 17.000 |

Tabel 10 Correctie op de boekwaarde

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

Er hoeven dit jaar geen extra voorzieningen worden genomen. Er vallen ook geen (delen van) voorzieningen vrij. Meer in detail wordt dit uitgelegd in hoofdstuk 3.

| | t/m 2022 | 2023 | Totaal |
|---------------|--------------|------|--------------|
| Voorzieningen | € 13.448.660 | € - | € 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 2023 en 2024.

| | Actualisatie 2024 | Actualisatie 2023 | Vershil |
|---------------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Woningbouw | | | |
| De Donk – fase 1 | € 1.832 € | € 2.135 € | 304- |
| De Donk – fase 2 | € 11.307 € | € 24.906 € | 13.599- |
| Peelhorst | € 5.624 € | € 7.387 € | 1.763- |
| De Run | € 6.748 € | € 5.628 € | 1.120 |
| De Biezen – fase 1 | € 16.818 € | € 31.939 € | 15.121- |
| De Burgt – fase 1 | € 46.178 € | € 58.667 € | 12.489- |
| De Burgt – fase 2 | € 35.881 € | € 62.008 € | 26.127- |
| Voskuilen III | € 24.954 € | € 28.392 € | 3.439- |
| Schutboom | € 233.999 € | € 221.613 € | 12.385 |
| Tuinstraat | € 25.318 € | € 47.519 € | 22.201- |
| Bedrijventerreinen | | | |
| Vlonder West – fase 3 | € 2.628 € | € 914 € | 1.713 |
| Venhorst bedrijventerrein | € 41.664 € | € 6.504 € | 35.161 |
| De Driedaagse | € 149 € | € 655 € | 506- |
| Lage Raam – fase 1 | € 4.526 € | € 13.872 € | 9.346- |
| Gemengde projecten | | | |
| Centrumplan | € 5.205 € | € 5.445 € | 240- |
| Neerbroek Vlonder Noord | € 7.865 € | € 19.069 € | 11.204- |
| TOTALE RESULTAAT | € 470.694 € | € 536.654 € | 65.960- |

Tabel 12 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2024 en 2023

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 rekening gehouden met een winstneming van € 17.000, -.

2.6 Verschillenanalyse

2.6.1 Algemeen

Voor de actualisatie 2024 zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties:

- Indexering van de uitgiftepreizen van alle woningbouw kavels in Boekel en alle bedrijfskavels vastgesteld door de raad van 14 december 2023;

- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn afgelopen jaar gestegen conform verwachting van circa 6% 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 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Actualisatie 2023 | € 250.000 | € 250.000 | € 250.000 | € 250.000 | € 180.000 |
| Actualisatie 2024 | € 250.000 | € 250.000 | € 250.000 | € 250.000 | € 250.000 |

2.6.3 Rente

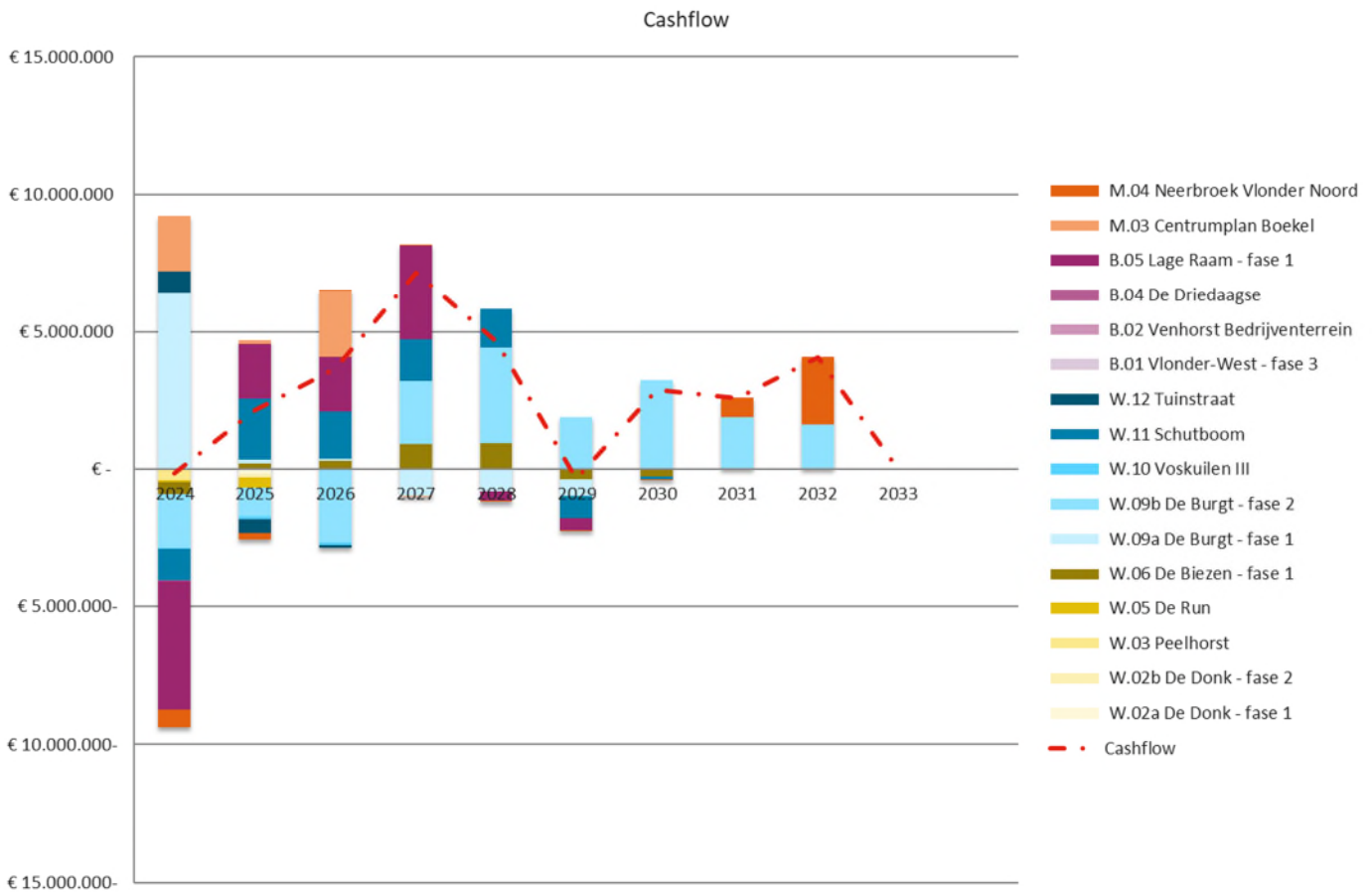
| Rente | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Actualisatie 2023 | € 274.340 | € 381.590 | € 368.700 | € 291.306 | € 182.898 |
| Actualisatie 2024 | € 235.319 | € 245.072 | € 313.510 | € 272.704 | € 177.038 |

Het rentebedrag loopt op 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 2024 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 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Actualisatie 2023 | € 42.919- | € 1.769.948 | € 6.006.170 | € 8.018.825 | € 3.414.074 |
| Actualisatie 2024 | € 159.006- | € 2.133.626 | € 3.665.165 | € 7.152.458 | € 4.634.146 |



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

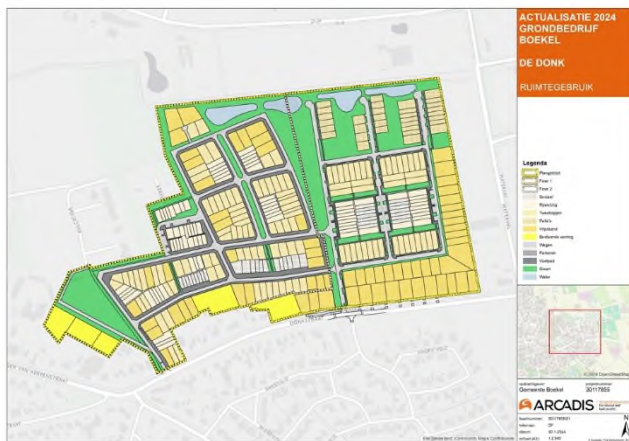
3.1 Woningbouwprojecten

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. Het laatste wat nog moet gebeuren is de herinrichting van de Donkstraat. De start van dit project is afhankelijk van de keuze voor de nog te realiseren oost-west route. De verwachting is dat in 2024 hier een keuze over wordt gemaakt zodat in 2025 de herinrichting van de Donkstraat kan plaatsvinden. Dit is de reden waarom de einddatum met 2 jaar is verlengd tot 2025.

| Stand van zaken | De Donk – fase 1 | |
|----------------------------|------------------|---------------------|
| Einddatum project | 2025 | |
| | <i>Gemeente</i> | <i>Projectmatig</i> |
| Verkochte kavels tot 2023 | 63 won | 78 won |
| Verkochte kavels in 2023 | | |
| Te verkopen kavels in 2024 | | |
| Te verkopen kavels na 2024 | | |

Alle kavels zijn verkocht.



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

| Resultaat | De Donk – fase 1 | |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Kosten (gereed) | € | 9.894.838 98,5% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 10.781.744 100,0% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 143.178 |
| Eindwaarde per 31 december 2025 | € | 1.906 |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 1.832 |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | 885.000 |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - |
| Winstneming (saldo) | € | 885.000 |

Wat betreft de te maken kosten is inmiddels 98,5% 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 2025 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.

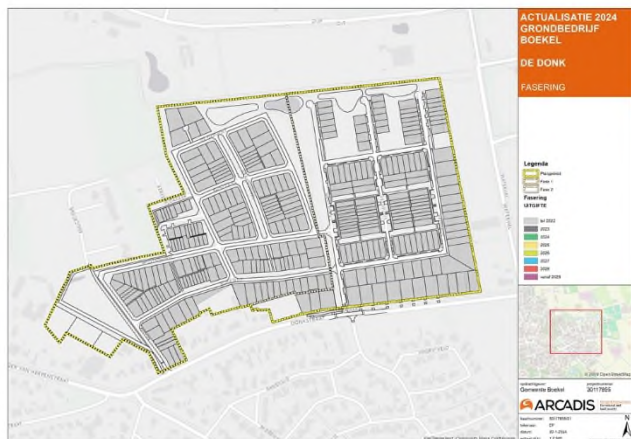
3.1.2 De Donk – fase 2

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 en de locatie woonrijp gemaakt. 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. De verwachting is dat in 2024 hier een keuze over wordt gemaakt zodat in 2025 de herinrichting van de Donkstraat kan plaatsvinden. Dit is de reden waarom de einddatum met 2 jaar is verlengd tot 2025.

| Stand van zaken | De Donk – fase 2 | |
|----------------------------|------------------|---------------------|
| | 2025 | |
| Einddatum project | | |
| | <i>Gemeente</i> | <i>Projectmatig</i> |
| Verkochte kavels tot 2023 | 67 won | 130 won |
| Verkochte kavels in 2023 | | |
| Te verkopen kavels in 2024 | | |
| Te verkopen kavels na 2024 | | |

Alle kavels zijn verkocht.



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

| | De Donk – fase 2 | |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Kosten (gereed) | € | 9.787.228 98,4% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 11.477.992 100,0% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 167.404 |
| Eindwaarde per 31 december 2025 | € | 11.764 |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 11.307 |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | 1.679.000 |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - |
| Winstneming (saldo) | € | 1.679.000 |

Er is al bijna 98,4% 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 2025 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

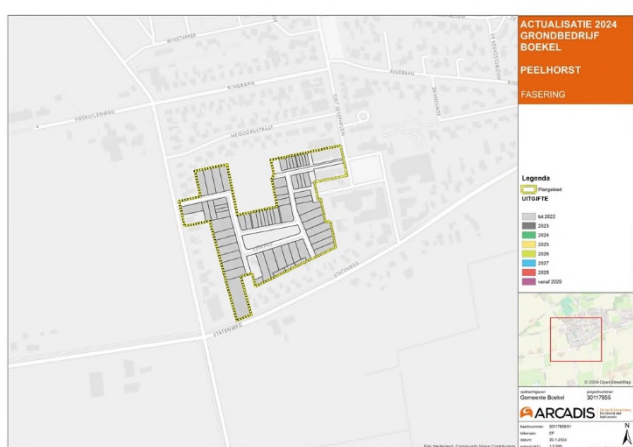
Het plan Peelhorst is een inbreidingslocatie aan het Kerkpad in Venhorst. De eerste grond is aangekocht in 2006. Waarna de uitgifte ook in 2006 is gestart. In 13 jaar tijd zijn 59 woningen verkocht, waarvan 26 rijwoningen.

Stand van zaken

Peelhorst

| Einddatum project | 2024 | |
|----------------------------|----------|--------------|
| | Gemeente | Projectmatig |
| Verkochte kavels tot 2023 | 48 won | 10 won |
| Verkochte kavels in 2023 | 1 won | |
| Te verkopen kavels in 2024 | | |
| Te verkopen kavels na 2024 | | |

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 2024 af te ronden en zo het project eind 2024 af te sluiten.



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

Resultaat

Peelhorst

| | | | |
|------------------------------------|---|------------|-------|
| Kosten (gereed) | € | 6.686.992 | 94,2% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 5.336.728 | 99,9% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 387.819 | |
| Eindwaarde per 31 december 2024 | € | 5.736 | |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 5.624 | |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | 1.356.000- | |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - | |
| Winstneming (saldo) | € | 1.356.000- | |

Ongeveer 94,2% 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 laatste opbrengsten zijn een gevolg van een positieve boekwaarde, waardoor er renteopbrengsten aan het project worden toegerekend. De verwachting is dat het project in 2024 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 nog niet 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.

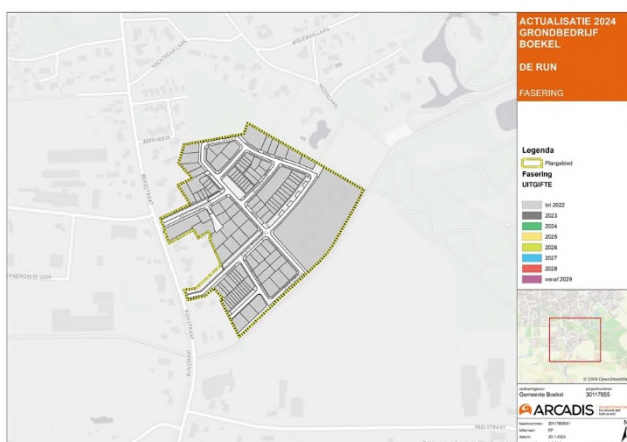
Op dit project zit een grote voorziening, omdat voor de kredietcrisis hier grote vrijstaande kavels gerealiseerd zouden worden. Dit heeft zich toentertijd markttechnisch niet goed uitpakket. De strategie om een andere woningbouwmix te realiseren op deze locatie lijkt goed uit te pakken door de snelle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

Stand van zaken

| | De Run | |
|----------------------------|----------|--------------|
| Einddatum project | 2025 | |
| | Gemeente | Projectmatig |
| Verkochte kavels tot 2023 | 44 won | 78 won |
| Verkochte kavels in 2023 | | |
| Te verkopen kavels in 2024 | | |
| Te verkopen kavels na 2024 | | |

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 opgevaardeerd.

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 2024 afgerond kan worden. De verwachting is dat het project in 2025 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) | € | 10.221.091 95,4% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 8.698.112 99,9% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 462.210 |
| Eindwaarde per 31 december 2025 | € | 7.020 |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 6.748 |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | 1.530.000- |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - |
| Winstneming (saldo) | € | 1.530.000- |

Ongeveer 95,4% van de kosten zijn al gemaakt. Daar tegenover staan al 99,9% 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. Vooral nog lijken de bedragen die zijn gereserveerd in de exploitatie voldoende.

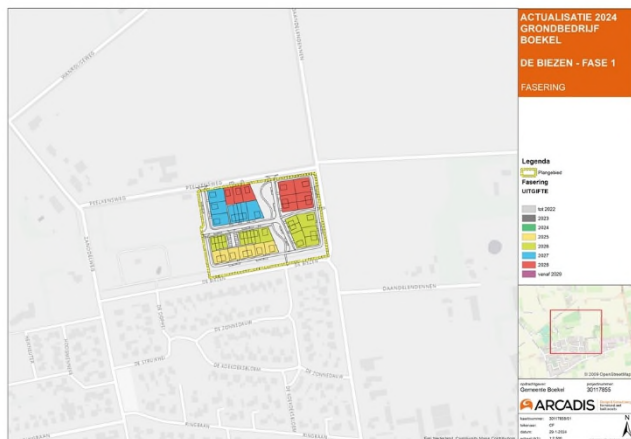
3.1.5 De Biezen – fase 1

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. Eind 2023 is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht, zodat dit plan nog onder de oude Wro gerealiseerd kan worden. De verwachting is dat dit plan in de zomer van 2024 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

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.

Vooral nog is het uitgangspunt om eind 2024 bouwrijp gestart wordt en te beginnen met de uitgifte in 2025.

| Stand van zaken | De Biezen – fase 1 | |
|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| Einddatum project | 2030 | |
| | <i>Gemeente</i> | <i>Projectmatig</i> |
| Verkochte kavels tot 2023 | | |
| Verkochte kavels in 2023 | | |
| Te verkopen kavels in 2024 | | |
| Te verkopen kavels na 2024 | 27 won | 13 won |



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

| Resultaat | De Biezen – fase 1 | | |
|------------------------------------|---------------------------|-----------|------|
| Kosten (gereed) | € | 4.055.270 | 1,0% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 4.073.117 | 0,1% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 36.078- | |
| Eindwaarde per 31 december 2030 | € | 17.847 | |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 16.818 | |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | - | |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - | |
| Winstneming (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.

Verschillenanalyse

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

- Er zijn verplaatsingskosten opgenomen voor de manage.

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 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

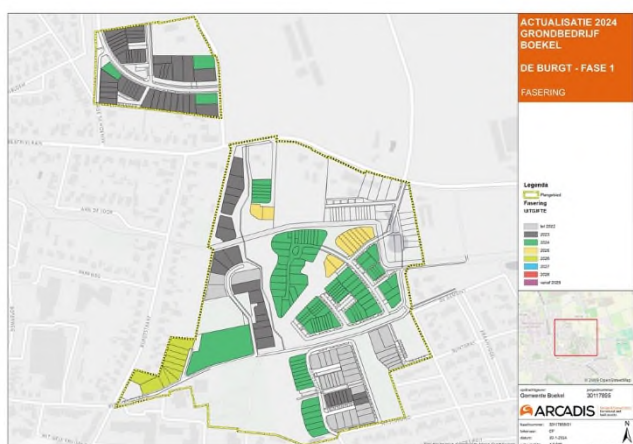
De Burgt – fase 1

| Einddatum project | 2029 | |
|----------------------------|----------|--------------|
| | Gemeente | Projectmatig |
| Verkochte kavels tot 2023 | 13 won | 21 won |
| Verkochte kavels in 2023 | 20 won | 51 won |
| Te verkopen kavels in 2024 | 10 won | 149 won |
| Te verkopen kavels na 2024 | 12 won | 18 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. Een van de locaties is in 2023 getransporteerd en de andere wordt getransporteerd in 2024. In 2023 zijn met een ontwikkelaar afspraken gemaakt over de afname. De laatste bouw kavels die de ontwikkelaar volgens contracten mag realiseren worden uiterlijk 31 december 2024 getransporteerd bij de notaris.

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) | € | 18.347.603 | 65,4% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 18.420.608 | 43,5% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 4.000.161- | |
| Eindwaarde per 31 december 2029 | € | 52.004 | |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 46.178 | |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | 4.000 | |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | 17.000 | |
| Winstneming (saldo) | € | 21.000 | |

Verschillenanalyse

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

- 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 | 2032 | |
|----------------------------|-----------------|---------------------|
| | <i>Gemeente</i> | <i>Projectmatig</i> |
| Verkochte kavels tot 2023 | | |
| Verkochte kavels in 2023 | | |
| Te verkopen kavels in 2024 | | |
| Te verkopen kavels na 2024 | 113 won | 156 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. Ook is in de grondexploitatie rekening gehouden met de verplaatsing van twee agrarische ondernemingen naar een andere locatie.

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.

De sloopkosten van die gepaard gaan met het saneren van de bestaande stallen zijn aanmerkelijk hoger dan geschat. Door het slopen ontstaat extra ruimte om op de vrijkomende locatie(s) ruimte voor ruimte kavels te realiseren die de hogere kosten compenseren, naast de verkoop van de bestaande woningen die worden aangekocht.



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

| Resultaat | De Burgt – fase 2 | |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Kosten (gereed) | € | 24.047.884 5,9% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 24.090.766 0,0% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 1.416.248- |
| Eindwaarde per 31 december 2032 | € | 42.882 |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 35.881 |
| 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 aankoop van geurcirkel kon alleen gerealiseerd worden door koppel aankoop van een agrarische locatie buiten het plangebied.
- Hogere kosten voor het saneren van (extra) hinderlocaties.
- Extra opbrengsten door het mogelijk maken van ruimte voor ruimte kavels ter compensatie van de sanering van hinderlocaties.
- 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.

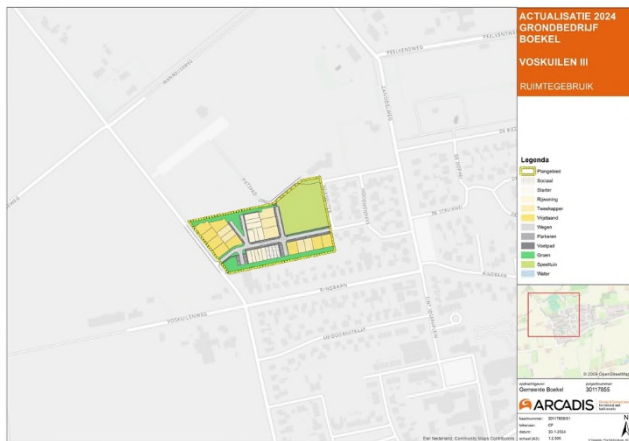
3.1.8 Voskuilen III

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 | |
|----------------------------|---------------|--------------|
| | Gemeente | Projectmatig |
| Einddatum project | 2026 | |
| Verkochte kavels tot 2023 | 9 won | 22 won |
| Verkochte kavels in 2023 | | |
| Te verkopen kavels in 2024 | | |
| Te verkopen kavels na 2024 | | |

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 zijn er 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) | € | 1.087.699 77,3% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 1.208.180 99,2% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 263.694 |
| Eindwaarde per 31 december 2026 | € | 26.481 |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 24.954 |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | 94.000 |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - |
| Winstneming (saldo) | € | 94.000 |

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 kansen en risico's liggen nu bij de ontwikkelaar.

3.1.9 Schutboom

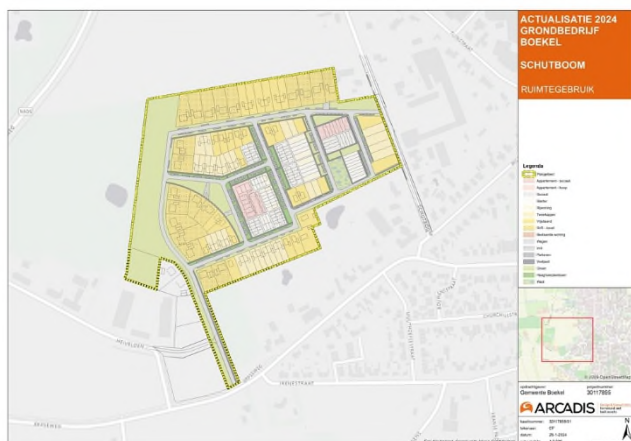
In 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Dorpsmantel vastgesteld. Hierin is de voorkeur voor een woningbouwlocatie uitgesproken i.p.v. een bedrijventerrein. Dat sluit beter aan bij de directe omgeving. Vorig jaar is op basis van kengetallen en de Visie Dorpsmantel een eerste exploitatie opgesteld. In 2021 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

| Einddatum project | Schutboom | |
|----------------------------|-----------|--------------|
| | Gemeente | Projectmatig |
| Verkochte kavels tot 2023 | | |
| Verkochte kavels in 2023 | | |
| Te verkopen kavels in 2024 | 8 won | 14 won |
| Te verkopen kavels na 2024 | 60 won | 101 won |

De raad heeft vorig jaar ingestemd met de aankoop van de naastgelegen gronden waardoor het plangebied is vergroot. Met Ruimte voor Ruimte BV is een overeenkomst gesloten over het doorverkopen van gronden naast locatie Schutboom. Dit heeft geleid tot een integraal plan voor Schutboom, waar Ruimte voor Ruimte BV ook 20 Ruimte voor Ruimte kavels van de gemeente afneemt.

Om de nieuwe wijk te kunnen realiseren is rekening gehouden met de herinrichtingskosten voor een deel van de straat Schutboom. Het plan voorziet nu ook in een ontsluiting van de nieuw te realiseren wijk in de richting van de Erpseweg.



Figuur 12 Ruimtegebruik Schutboom (grotere versies in bijlage F)

| Resultaat | Schutboom | | |
|------------------------------------|------------------|------------|-------|
| Kosten (gereed) | € | 13.570.900 | 30,2% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 13.839.692 | 0,1% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 4.074.116- | |
| Eindwaarde per 31 december 2030 | € | 268.791 | |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 233.999 | |
| 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.
- Overeenkomst met Ruimte voor Ruimte BV over de aankoop van grond en de afname van 20 bouwrijpe Ruimte voor Ruimte kavels.

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:

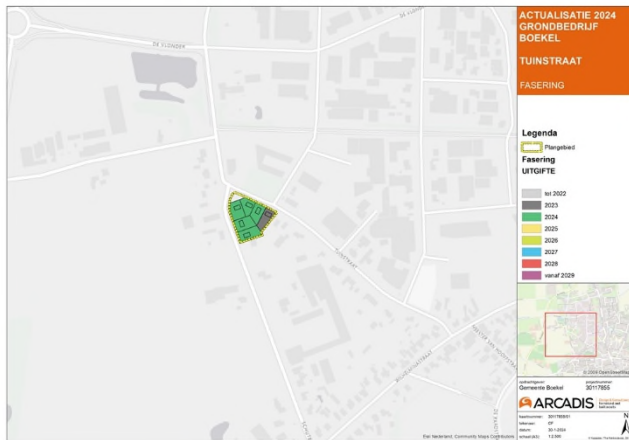
- Het betreft nog een indicatieve exploitatie die nog niet geheel is uitgewerkt. Wijzigingen kunnen leiden tot veranderde inzichten in kosten en opbrengsten. Zowel positief als negatief.
- Het bestemmingsplanproces is voor een groot deel nog niet opgestart. Hoe langer dit duurt hoe langer de exploitatie 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 | 2026 | |
| | <i>Gemeente</i> | <i>Projectmatig</i> |
| Verkochte kavels tot 2023 | | |
| Verkochte kavels in 2023 | 1 won | |
| Te verkopen kavels in 2024 | 5 won | |
| Te verkopen kavels na 2024 | | |

Het bestemmingsplan voor deze locatie is in het najaar vastgesteld. De kavels zijn verkocht. In 2023 is al een bouw perceel afgenomen en betaald. De overige kavels worden in 2024 geleverd en betaald.



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

| Resultaat | | Tuinstraat | |
|------------------------------------|---|------------|-------|
| Kosten (gereed) | € | 1.117.707 | 20,5% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 1.144.574 | 16,9% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 36.293- | |
| Eindwaarde per 31 december 2026 | € | 26.867 | |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 25.318 | |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | - | |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - | |
| Winstneming (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:

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

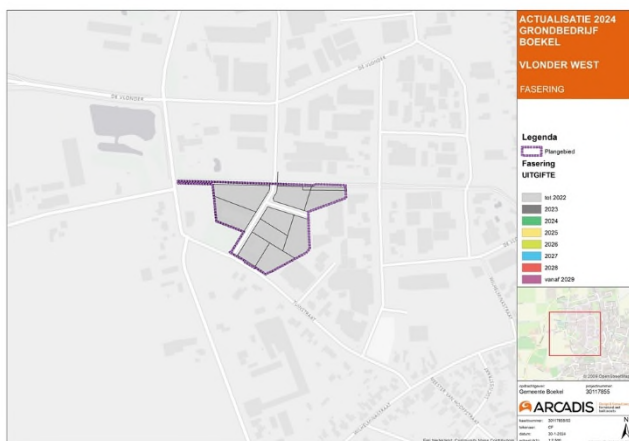
3.2 Bedrijventerreinen

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 2023 | 16.099 m ² |
| Verkochte m ² in 2023 | |
| Te verkopen m ² in 2024 | |
| Te verkopen m ² na 2024 | |

De laatste kavel is in 2022 verkocht. Laatste werkzaamheden zijn uitgevoerd. Als gevolg daarvan is het project per 31 december 2023 afgesloten.



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

| Resultaat | Vlonder West – fase 3 | |
|------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Kosten (gereed) | € | 2.377.119 100,0% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 2.309.747 100,0% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 2.628 |
| Eindwaarde per 31 december 2023 | € | 2.628 |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 2.628 |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | 70.000- |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - |
| Winstneming (saldo) | € | 70.000- |

Alle kosten zijn 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:

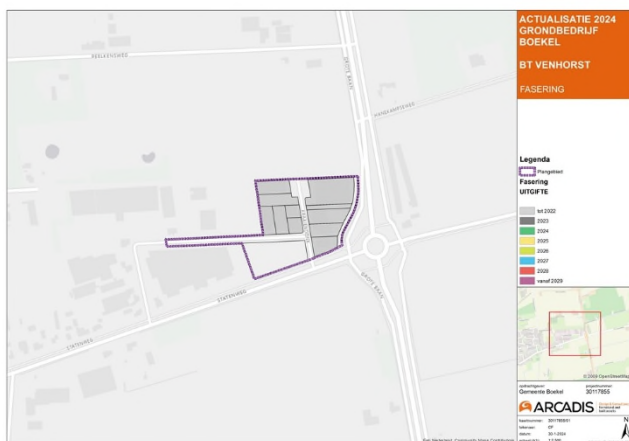
- Geen bijzondere kansen en risico's.

3.2.2 Venhorst bedrijventerrein

Het project Venhorst Bedrijventerrein beslaat 2,2 hectare, waarvan 1,2 hectare uitgeefbaar en nog een kleine 0,4 ha voor een particuliere ontwikkeling. 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 2023 | 12.239 m ² |
| Verkochte m ² in 2023 | |
| Te verkopen m ² in 2024 | |
| Te verkopen m ² na 2024 | |

Alle kavels zijn verkocht. Laatste werkzaamheden zijn uitgevoerd. Als gevolg daarvan is het project per 31 december 2023 afgesloten.



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

| Resultaat | Venhorst bedrijventerrein | | |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------|--------|
| Kosten (gereed) | € | 1.753.632 | 100,0% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 1.640.296 | 100,0% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 41.664 | |
| Eindwaarde per 31 december 2023 | € | 41.664 | |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 41.664 | |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | 155.000- | |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - | |
| Winstneming (saldo) | € | 155.000- | |

Alle kosten zijn 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:

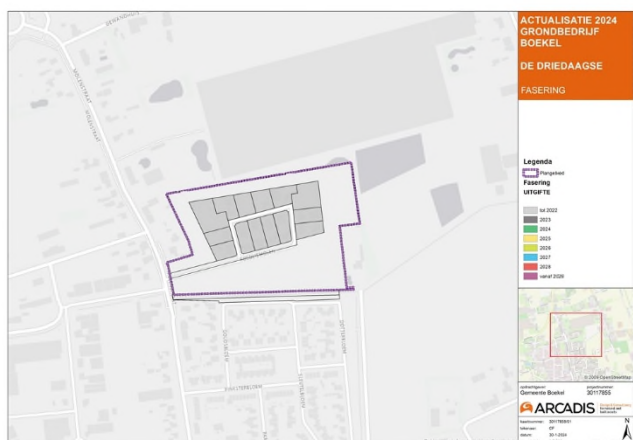
- Geen bijzondere kansen en risico's.

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.

| Stand van zaken | De Driedaagse |
|------------------------------------|-----------------------|
| Einddatum project | 2024 |
| Verkochte m ² tot 2023 | 16.081 m ² |
| Verkochte m ² in 2023 | |
| Te verkopen m ² in 2024 | |
| Te verkopen m ² na 2024 | |

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. 2024 zal in het teken staan om het plan af te ronden en vervolgens af te sluiten.



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

| Resultaat | De Driedaagse | | |
|------------------------------------|---------------|-----------|--------|
| Kosten (gereed) | € | 2.821.825 | 98,3% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 2.841.977 | 100,0% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 47.440 | |
| Eindwaarde per 31 december 2024 | € | 152 | |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 149 | |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | 20.000 | |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - | |
| Winstneming (saldo) | € | 20.000 | |

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.

3.2.4 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.

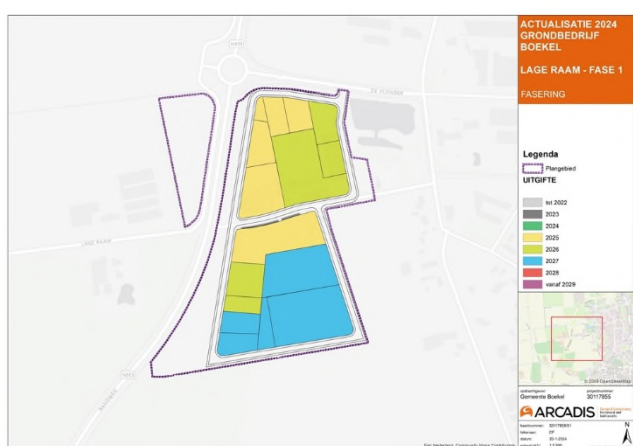
De laatste jaren wordt regionaal gestuurd op vraaggericht ontwikkelen. De gemeente heeft een eerste inventarisatie uitgevoerd. Daaruit blijkt een lokale vraag aan zo'n 6 hectare bedrijventerrein. Daarnaast heeft de gemeente nog de wens enkele bedrijfsactiviteiten te verplaatsen. Opgeteld komt daar een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

Stand van zaken

Lage Raam – fase 1

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Einddatum project | 2029 |
| Verkochte m ² tot 2023 | |
| Verkochte m ² in 2023 | |
| Te verkopen m ² in 2024 | |
| Te verkopen m ² na 2024 | 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. 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) | € | 9.595.421 | 16,7% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 9.600.518 | 0,0% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 1.603.685- | |
| Eindwaarde per 31 december 2029 | € | 5.097 | |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 4.526 | |
| 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.

- 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. In 2022 hebben we met enkele partijen geen overeenstemming kunnen bereiken. We zien de verwervingskosten toenemen, doordat er bijvoorbeeld door 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.

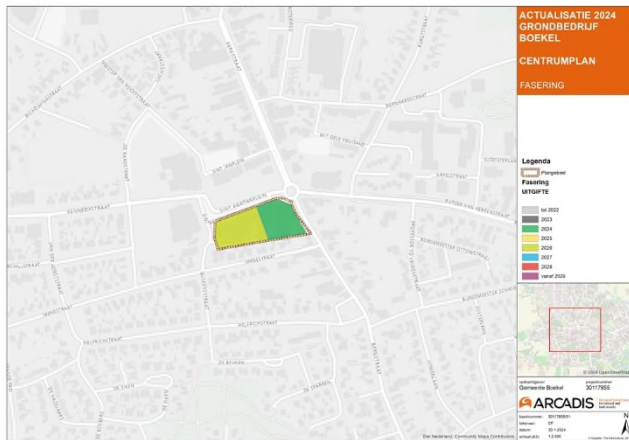
Op 15 december 2021 heeft de raad een besluit genomen om de Kroon te verzoeken om onroerende zaken aan te wijzen ter onteigening. Op 30 november 2022 heeft de Kroon bij Koninklijk Besluit de onroerende zaken ter onteigening aangewezen. Begin 2023 is dit besluit gepubliceerd. Daarna is een gerechtelijke procedure gestart om de laatste panden te verkrijgen. In 2024 moeten alleen nog enkele nabetalingen aan huurders plaatsvinden. De hoogte van de nabetalingen zijn opgenomen in de actualisatie.

In 2022 is de vergunning voor de ontwikkeling van de Zuidwand in procedure gebracht. Hierin trokken de gemeente en projectontwikkelaar samen op. Hiertegen is beroep aangetekend. De rechtszaak heeft in 2023 plaatsgevonden en de vergunning is verleend.

De sloop van fase 1 is vindt op dit moment volop plaats. Naar verwachting zal de sloop in het voorjaar of zomer van 2024 worden afgerond. Daarna zal de grond voor fase 1 worden geleverd aan de ontwikkelaar en met de bouw gestart worden. Al met al heeft dit ook tot gevolg dat fase 2 naar verwachting 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.

| Stand van zaken | Centrumplan | |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Einddatum project | 2028 | |
| Verkochte m ² tot 2023 | | |
| Verkochte m ² in 2023 | | |
| Te verkopen m ² in 2024 | 28 won | 1.900 m ² |
| Te verkopen m ² na 2024 | 34 won | 2.315 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) | € | 14.566.616 | 86,1% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 7.237.362 | 13,0% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 4.262.562- | |
| Eindwaarde per 31 december 2028 | € | 5.746 | |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 5.205 | |
| Winstneming (tot boekjaar) | € | 7.335.000- | |
| Winst/verlies (boekjaar) | € | - | |
| Winstneming (saldo) | € | 7.335.000- | |

2023 laat zien dat de inschattingen van de actualisatie 2023 nog steeds haalbaar zijn en er geen extra voorzieningen genomen hoeven te 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 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 ruilvereenkomst 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.

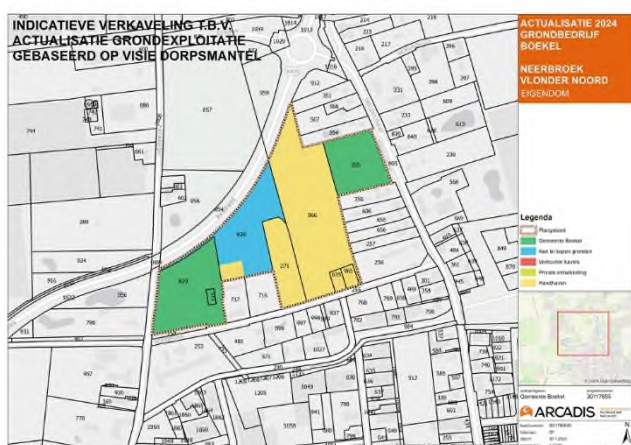
Het vaststellen van de ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest heeft tot een aantal wijzigingen geleid. Het plangebied is aangepast op de kaart van de visie. Het extensieve woon-werk landschap is vertaald in de grondexploitatie. Hier gaan we vooral aan de slag met situationele aanpak. Dat betekent dat voor een groot deel van het gebied wel de planologische kaders voor ontwikkeling worden geboden. Dit jaar worden er wel gronden in het gebied aangekocht vanwege de uitwerking van eerdere contractuele afspraken.

Stand van zaken

Neerbroek Vlonder Noord

| | | |
|----------------------------|-----------------|---------------------|
| Einddatum project | 2032 | |
| | Gemeente | Projectmatig |
| Verkochte kavels tot 2023 | | |
| Verkochte kavels in 2023 | | |
| Te verkopen kavels in 2024 | | |
| Te verkopen kavels na 2024 | 7 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) | € | 3.872.599 | 45,6% |
| Opbrengsten (gereed) | € | 3.881.998 | 0,9% |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | € | 1.730.526- | |
| Eindwaarde per 31 december 2032 | € | 9.400 | |
| Contante waarde per 1 januari 2024 | € | 7.865 | |
| 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:

- 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 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 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

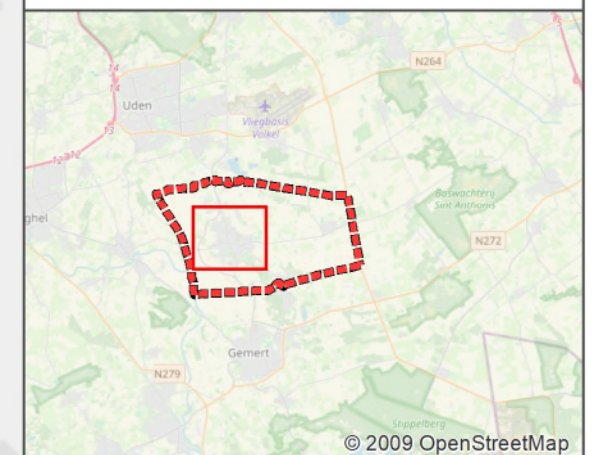
BOEKEL

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



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:10.000



Bijlage C Projecten in Venhorst

ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

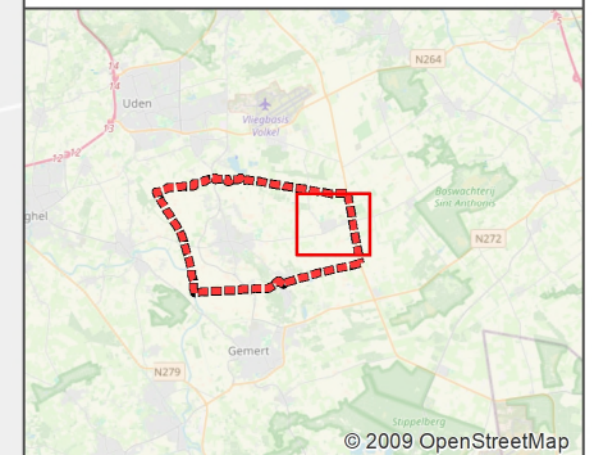
VENHORST

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: 30117855/01

tekenaar: CF

datum: 30-1-2024

schaal (A3): 1:10.000



Bijlage D Grafiek "Cashflow"

Bijlage E Grafiek "Uitgiftetempo woningbouw"

Bijlage F Kaartmateriaal

ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VLONDER WEST

FASERING



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



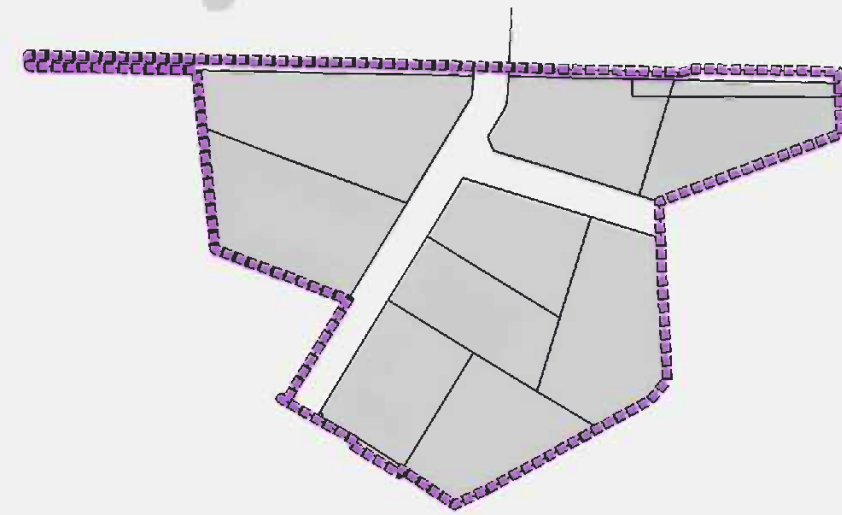
kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500




ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VLONDER WEST

FASERING




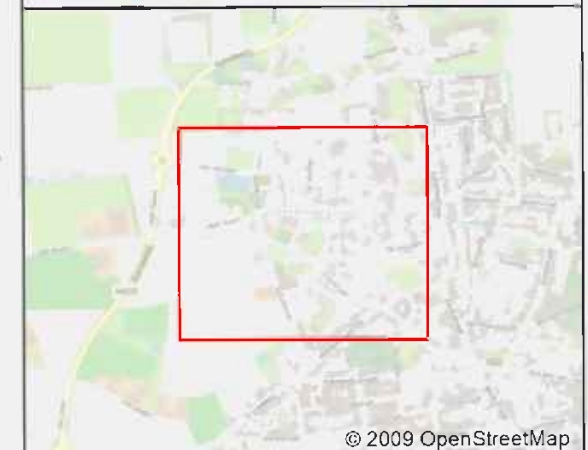
Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855

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

kaartnummer: 30117855/03

tekenaar: CF

datum: 30-1-2024

schaal (A3): 1:2.500



© Kadaaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2024 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

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and built assets

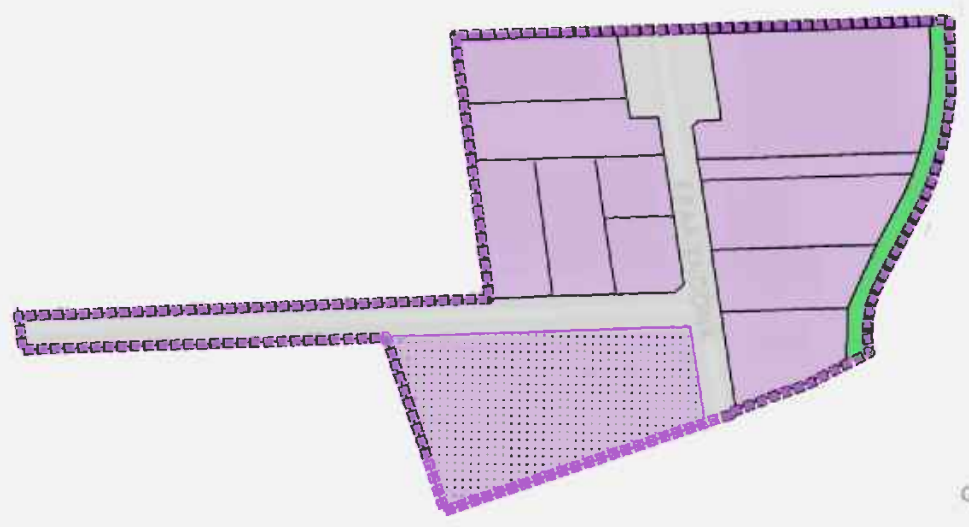
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2024
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

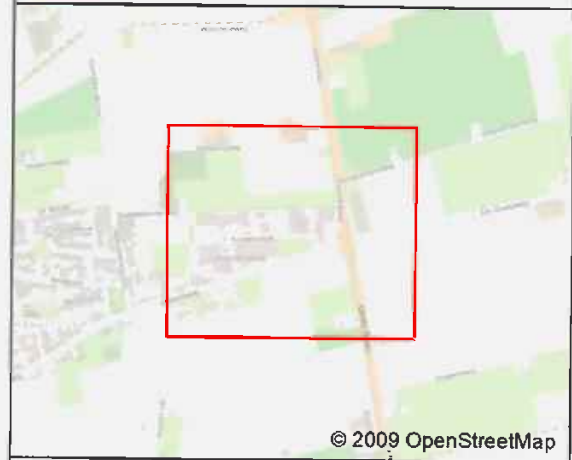
BT VENHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Bedrijfskavels
- Particuliere exploitatie
- Wegen
- Groen



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855



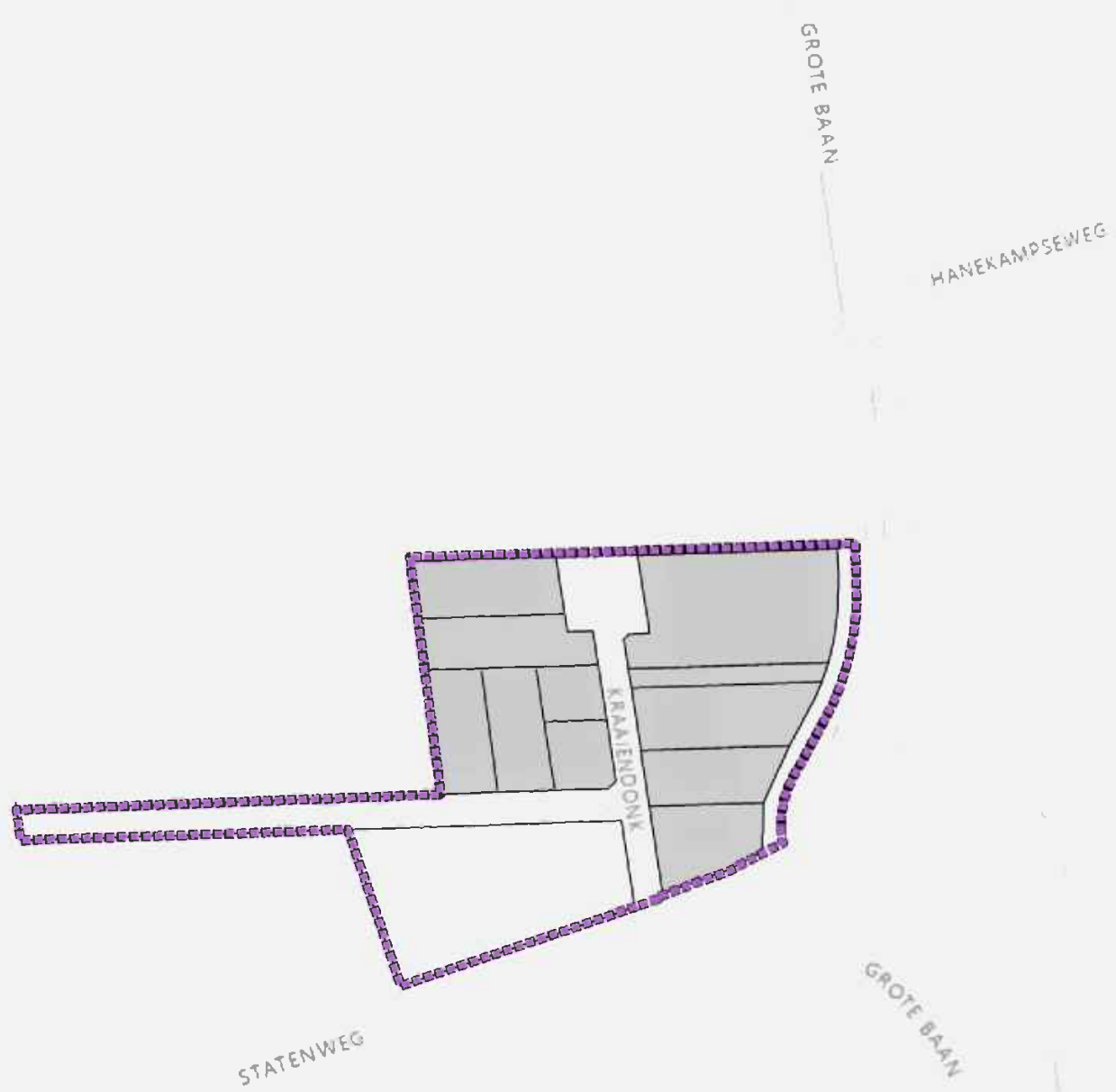
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2024
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

FASERING



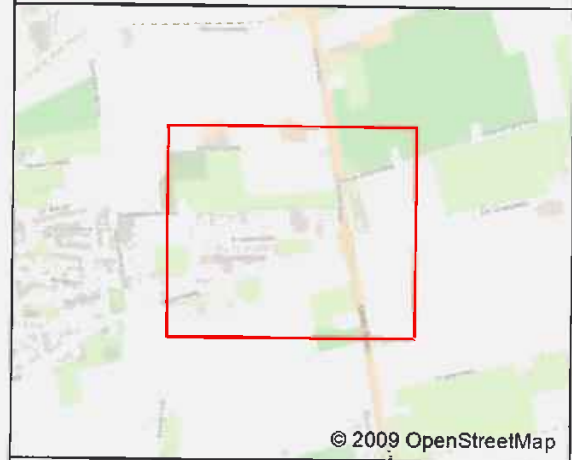
Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 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: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500

© 2009 OpenStreetMap

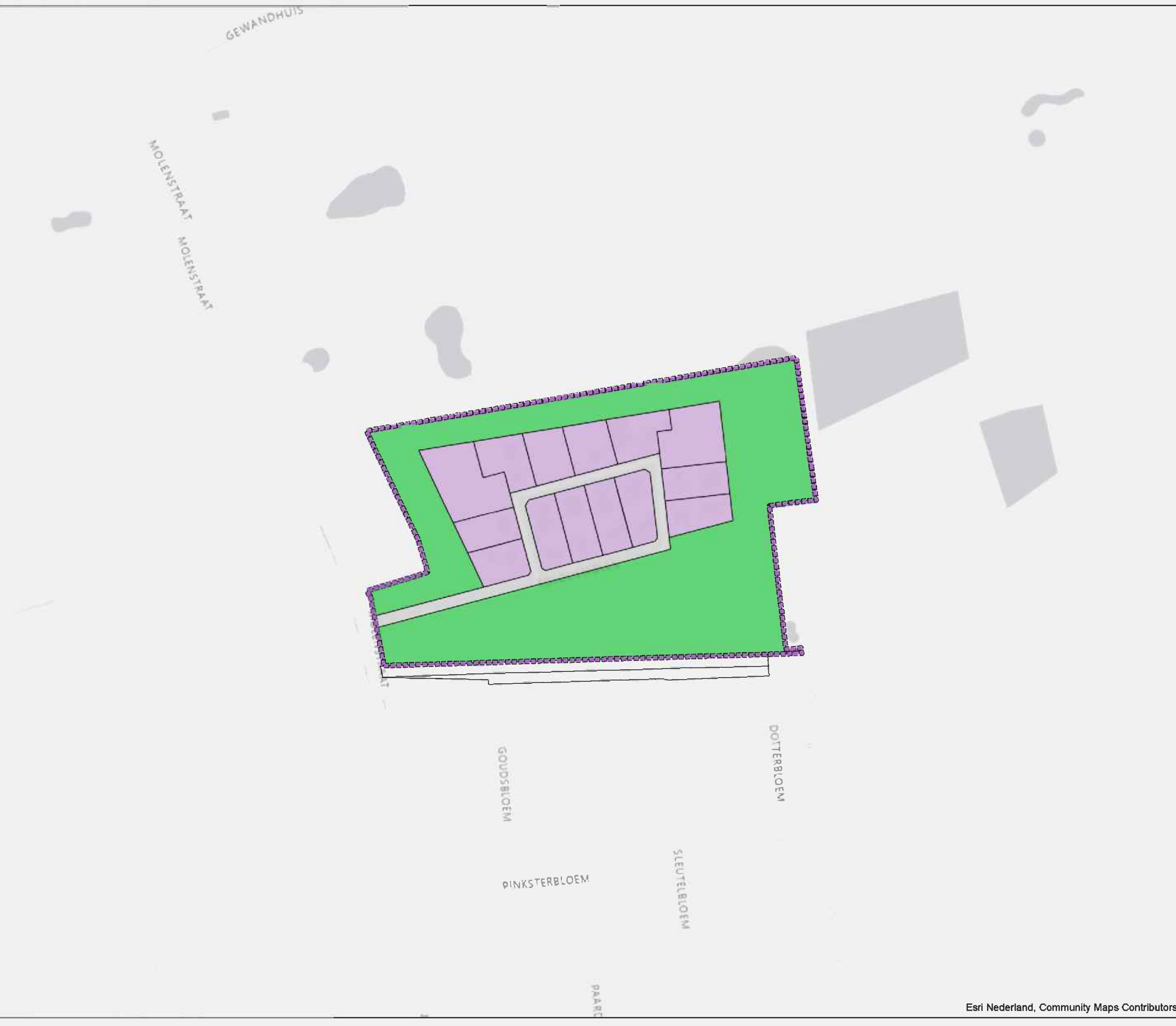
Esri, Nederland, Community Maps Contributors; Het Kadaster

© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

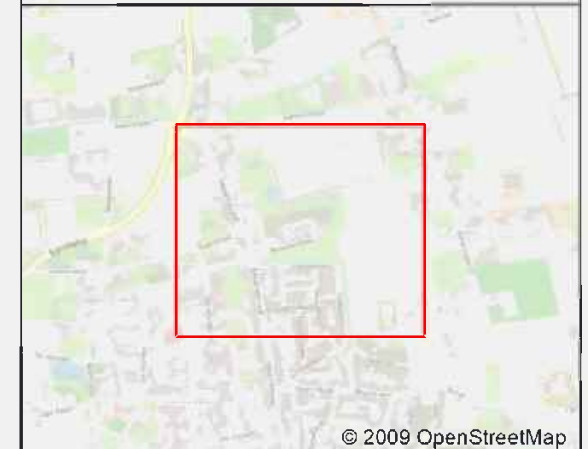
DE DRIEDAAGSE

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

FASERING




Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2024
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



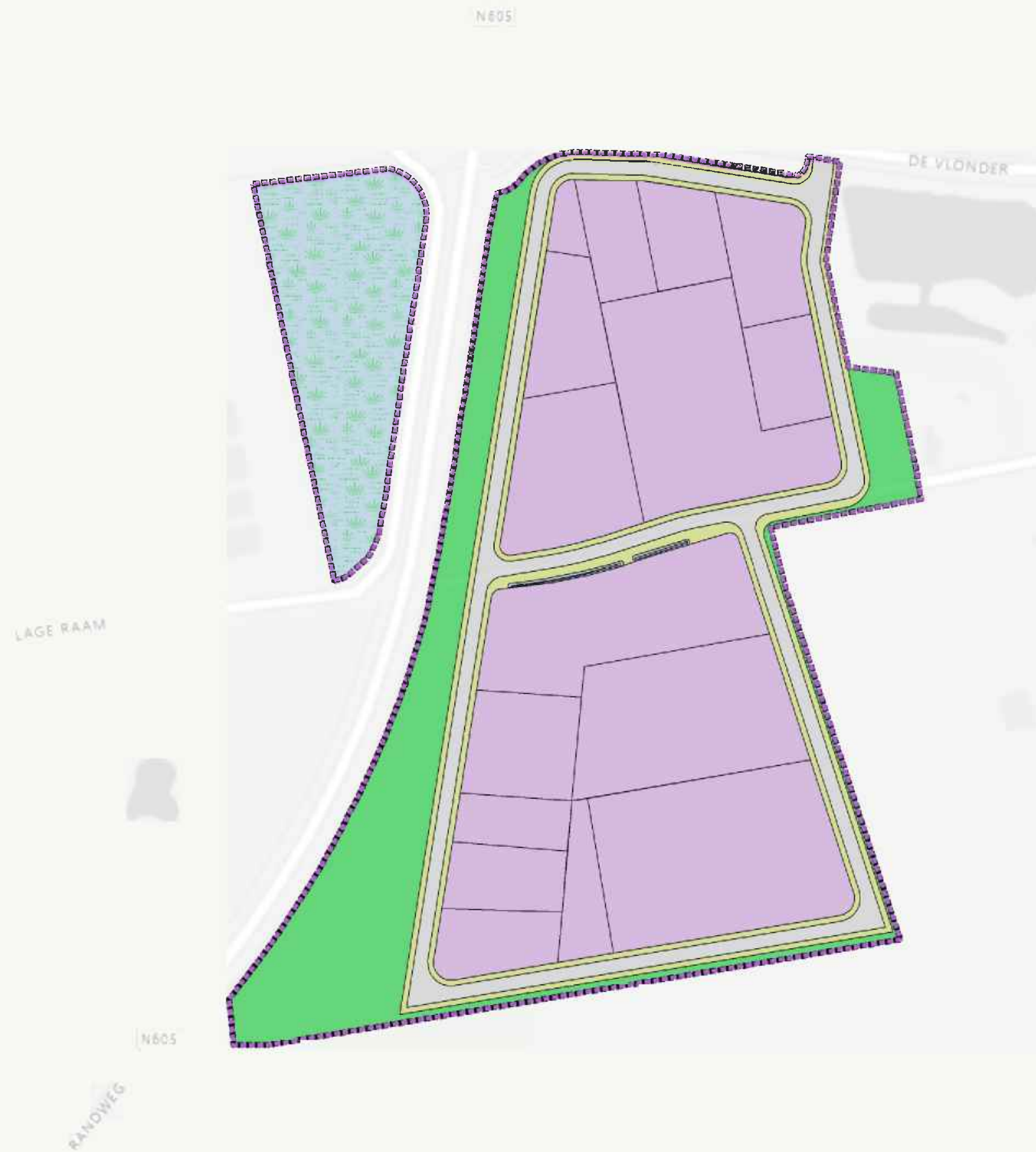
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

LAGE RAAM - FASE 1

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



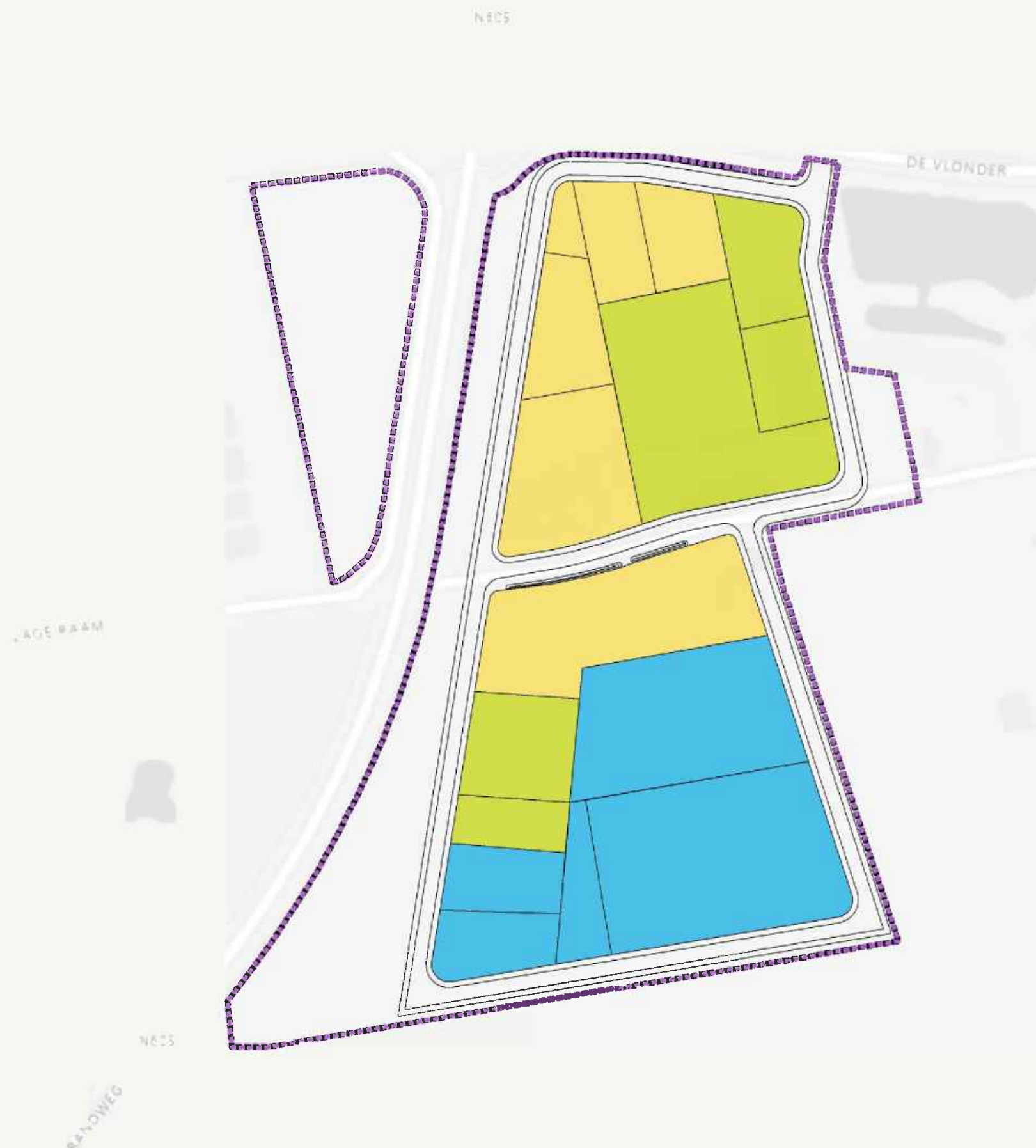
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

LAGE RAAM - FASE 1

FASERING



Legenda

 Plangebied

UITGIFTE

-  tot 2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  vanaf 2029



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 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



kaartnummer: 30117855/01
lekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500

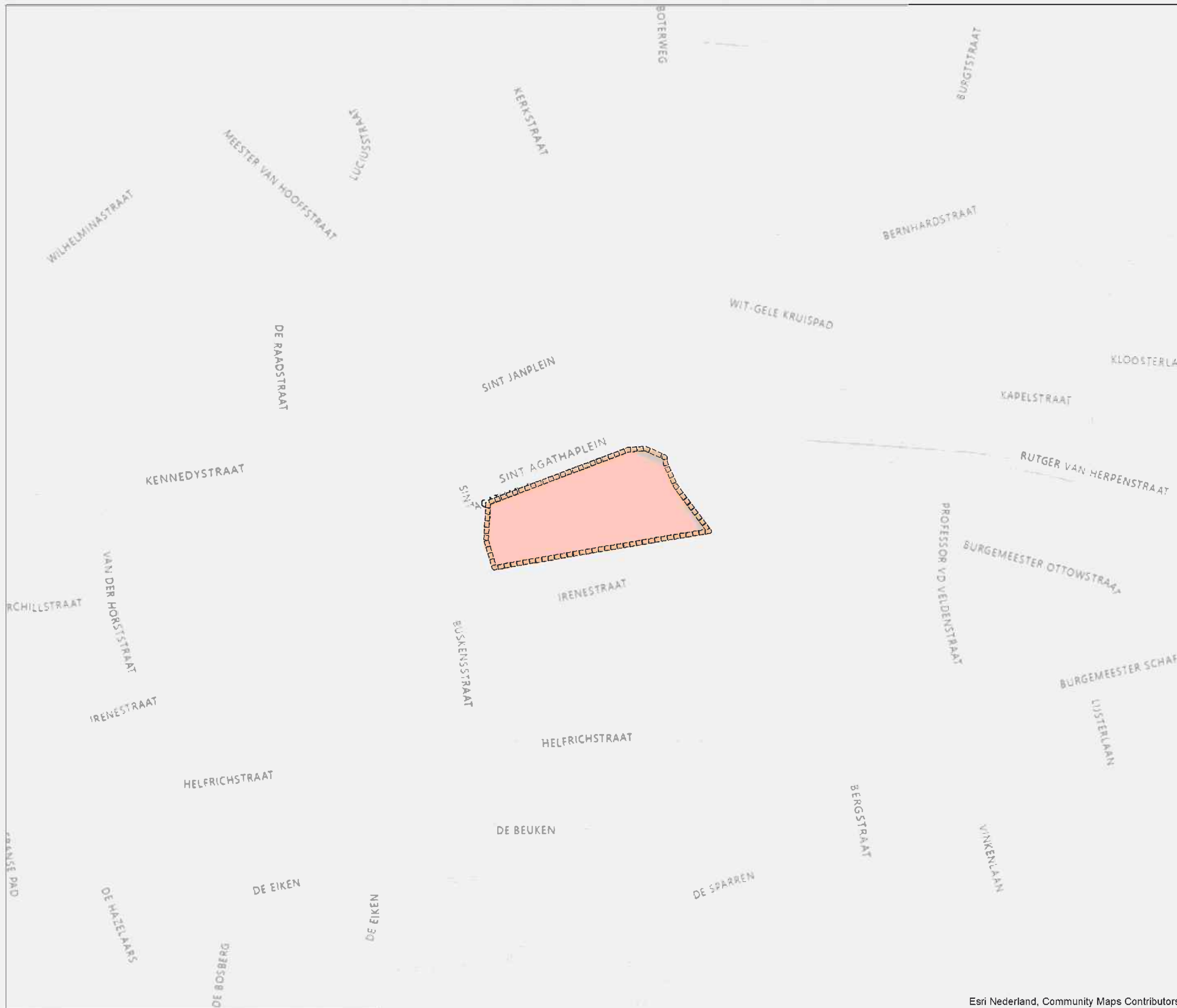
Esri Nederland, Community Maps Contributors, het Kadaster






**ACTUALISATIE 2024
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

CENTRUMPLAN

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Winkels met appartementen
-  Voetpad



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



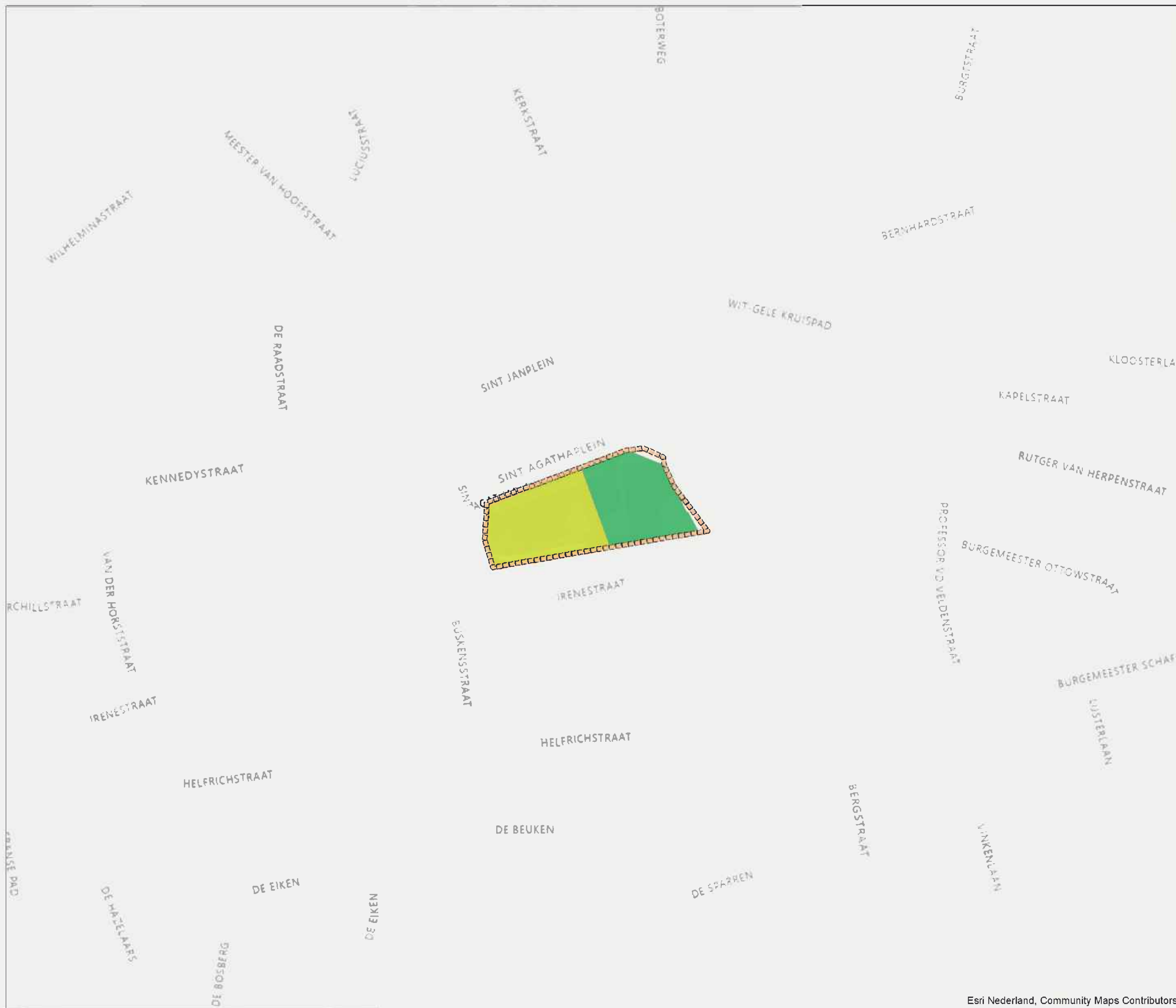
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

CENTRUMPLAN

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855



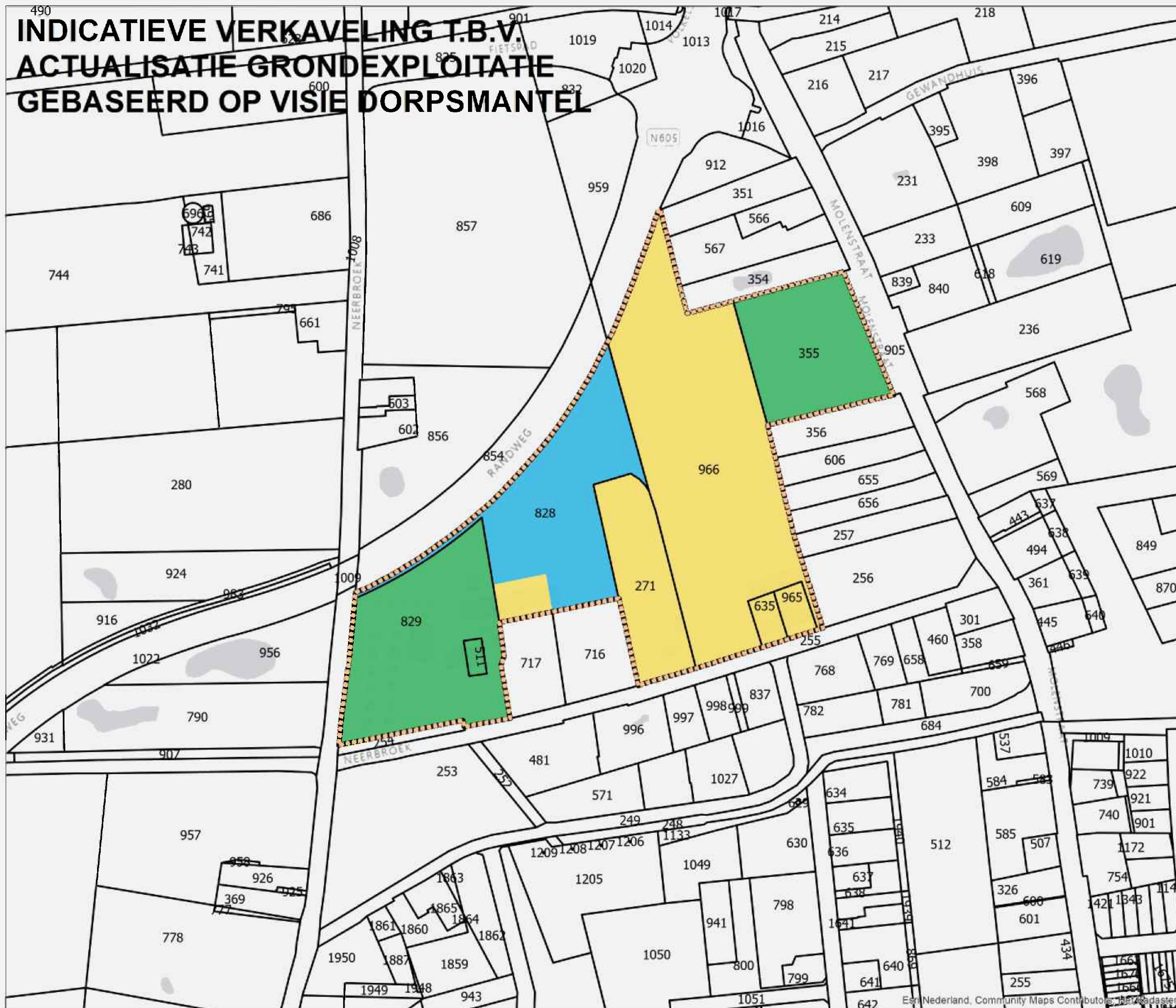
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



490
**INDICATIEVE VERKAVELING T.B.V.
 ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIE
 GEBASEERD OP VISIE DORPSMANTEL**

**ACTUALISATIE 2024
 GRONDBEDRIJF
 BOEKEL**

**NEERBROEK
 VLONDER NOORD
 EIGENDOM**



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel
 projectnummer: 30117855



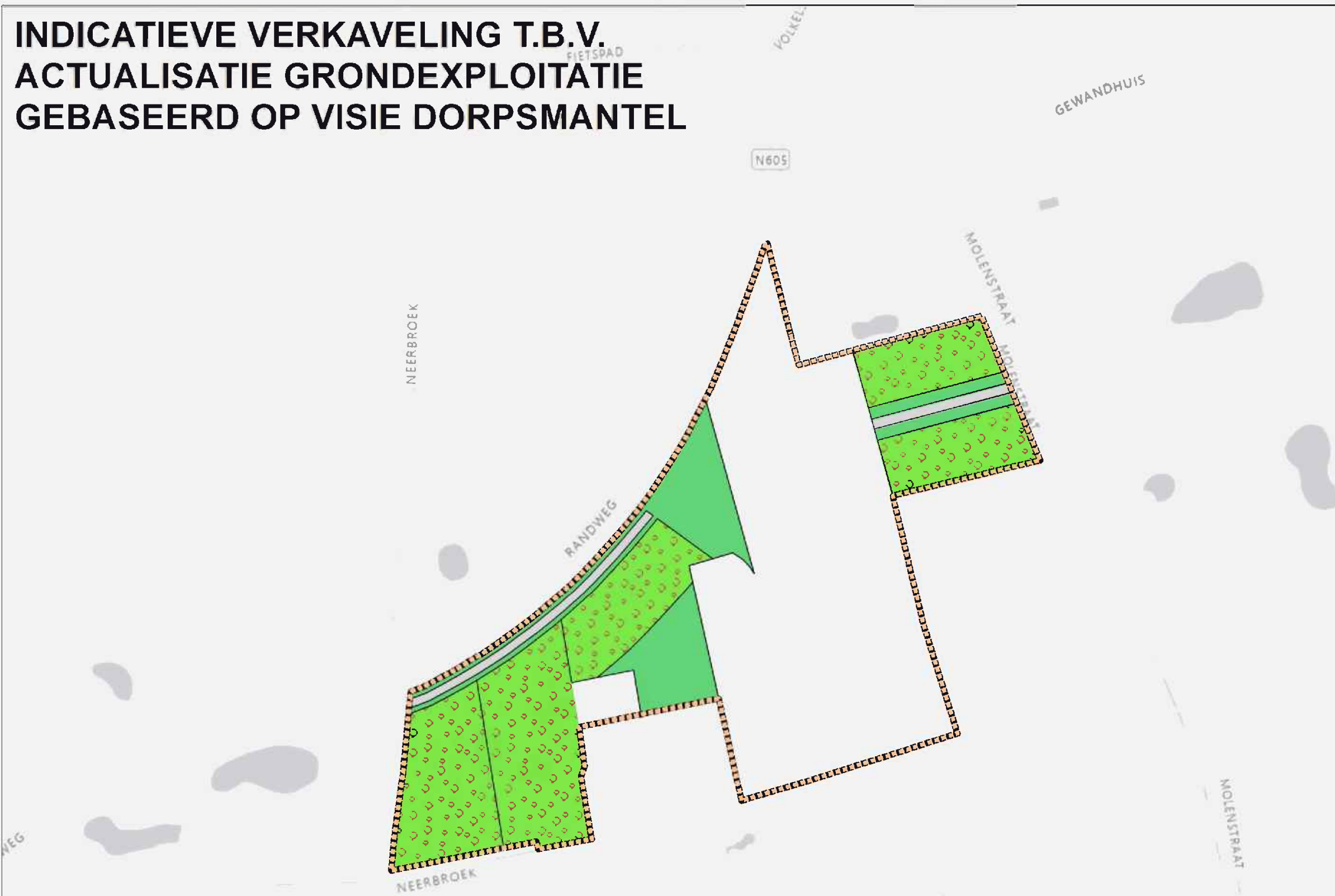
kaartnummer: 30117855/03
 tekenaar: CF
 datum: 30-1-2024
 schaal (A3): 1:2.500



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

ACTUALISATIE 2024
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

NEERBROEK
VLONDER NOORD
RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Wonen in het groen
- Wegen
- Groen



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



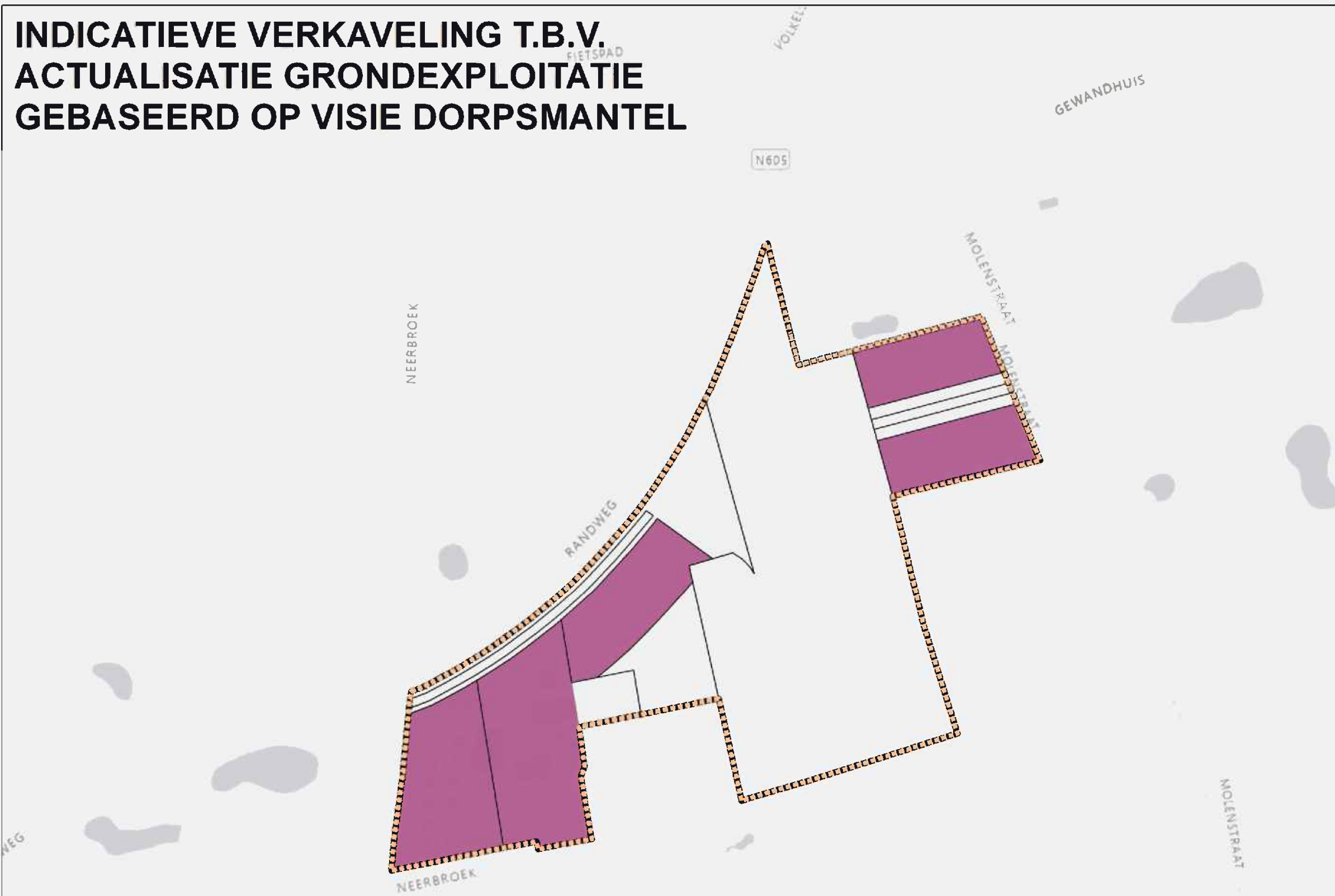
kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



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

ACTUALISATIE 2024
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

NEERBROEK
VLONDER NOORD
FASERING




Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 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: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500

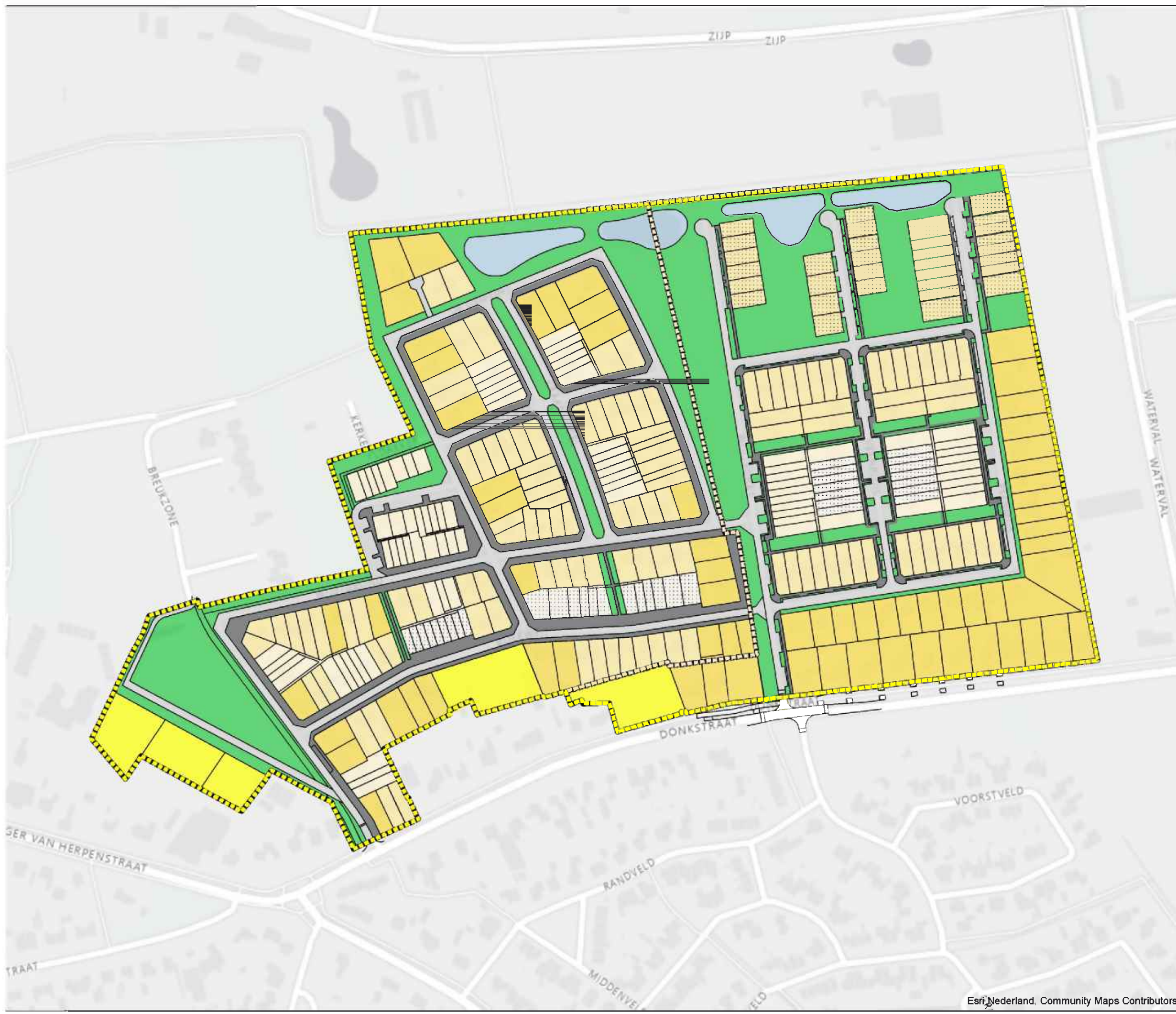
© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2

Fasering UITGIFTE

- tot 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST

EIGENDOM



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



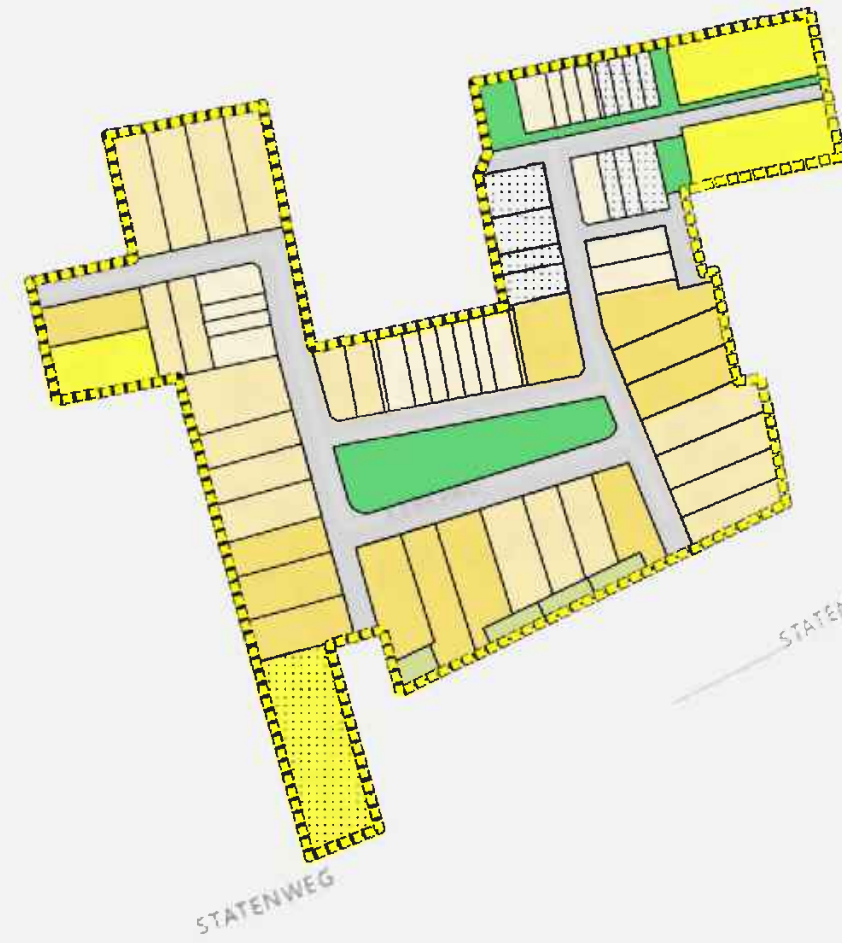
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



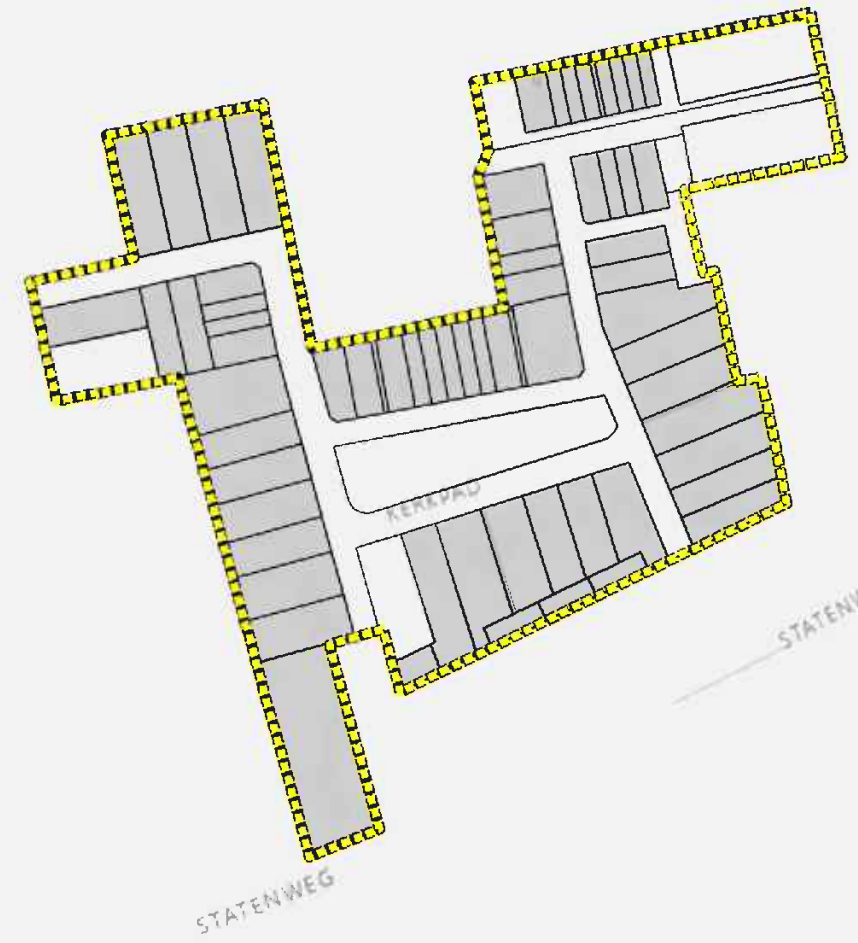
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST

FASERING



Legenda

Plangebied

UITGIFTE

- tot 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



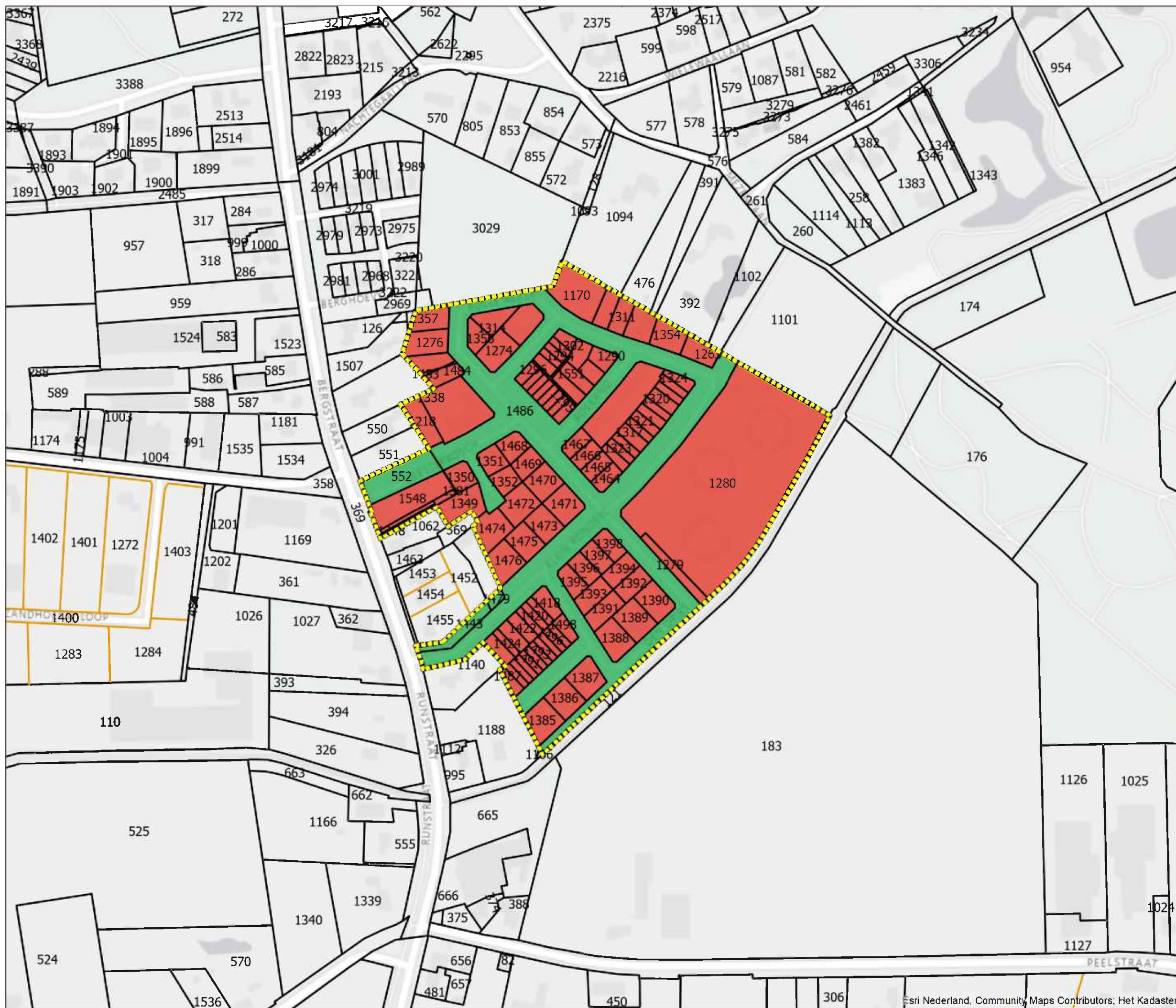
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 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: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

FASERING

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: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

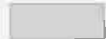


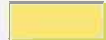




FASERING

Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2024 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



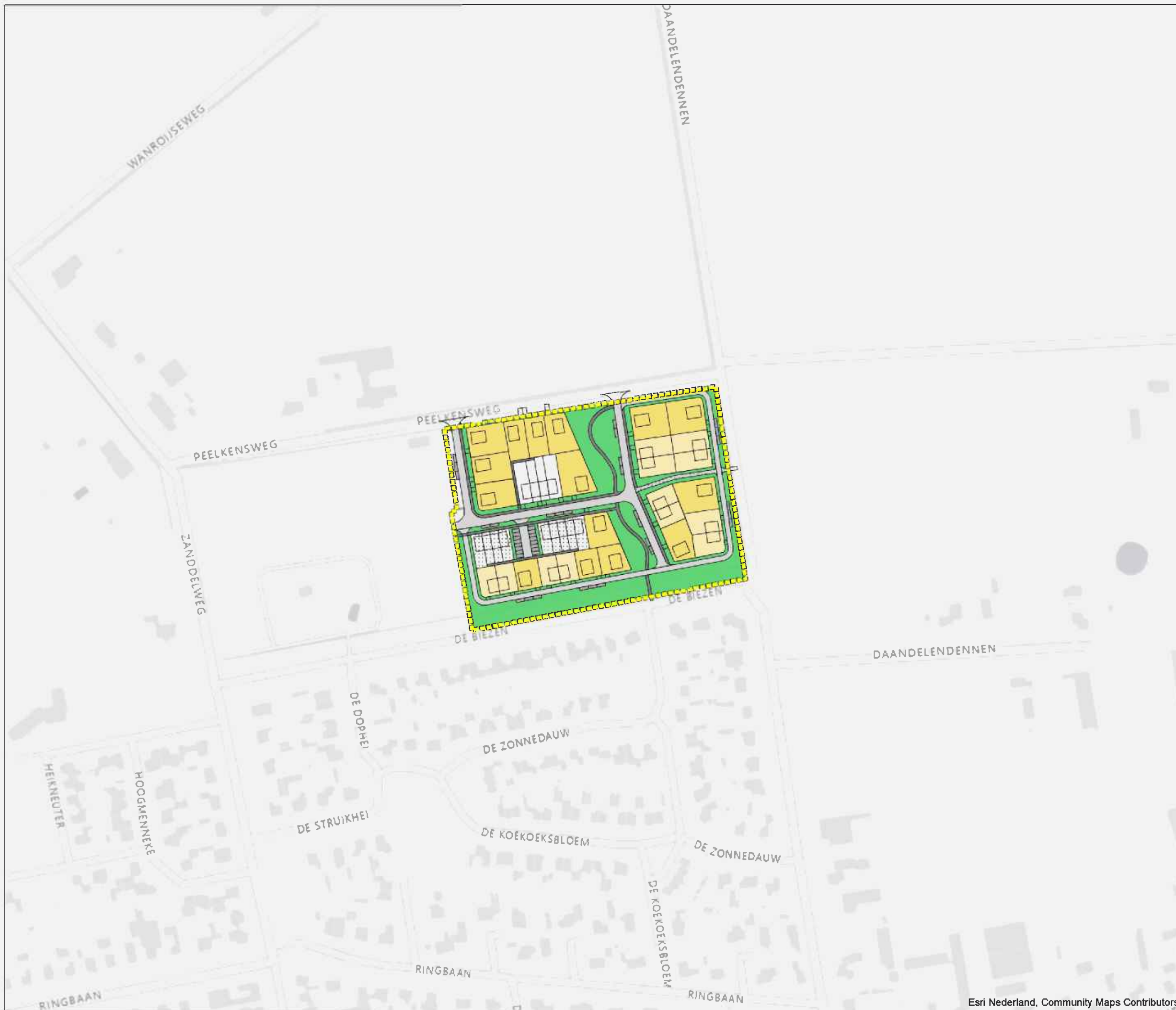
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2024
schaal (A3): 1:2.500

© Kadaster, The Netherlands 2011

ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 1

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



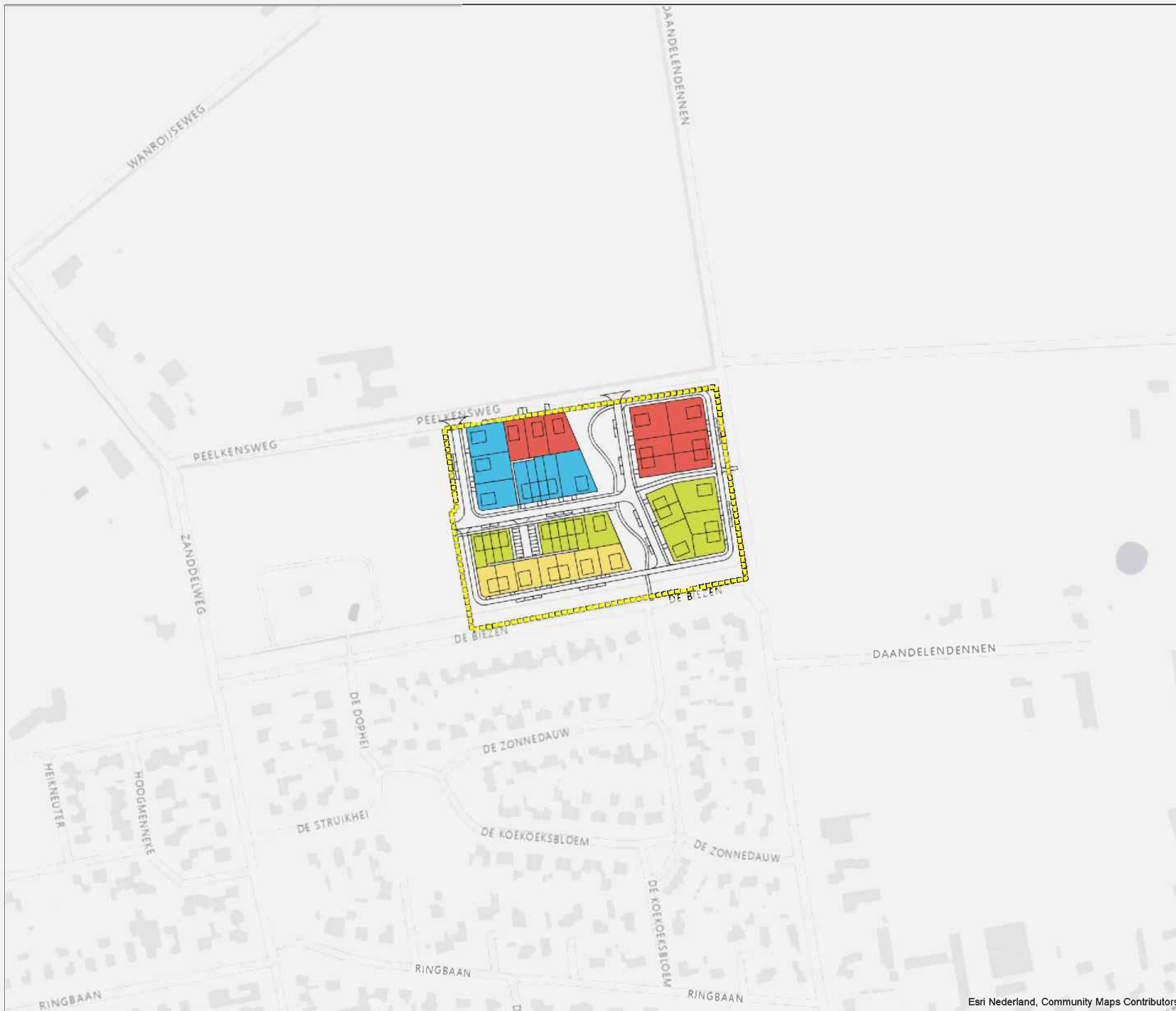
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 1

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



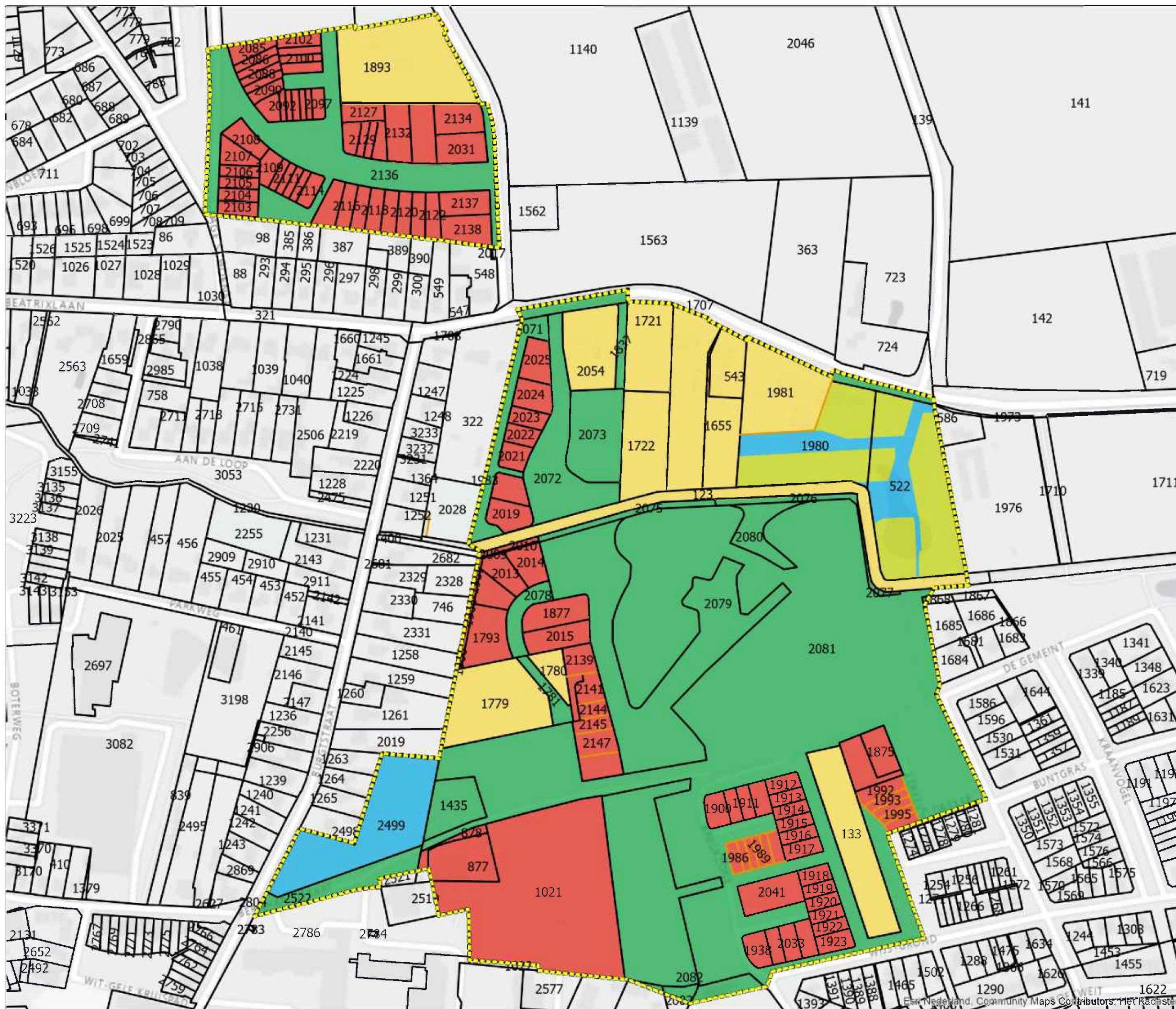
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 29-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 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: 26-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 1

RUIMTEGEBRUIK

Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and built assets

kaartnummer: 30117855/01

tekenaar: CF

datum: 30-1-2024

schaal (A3): 1:2.500



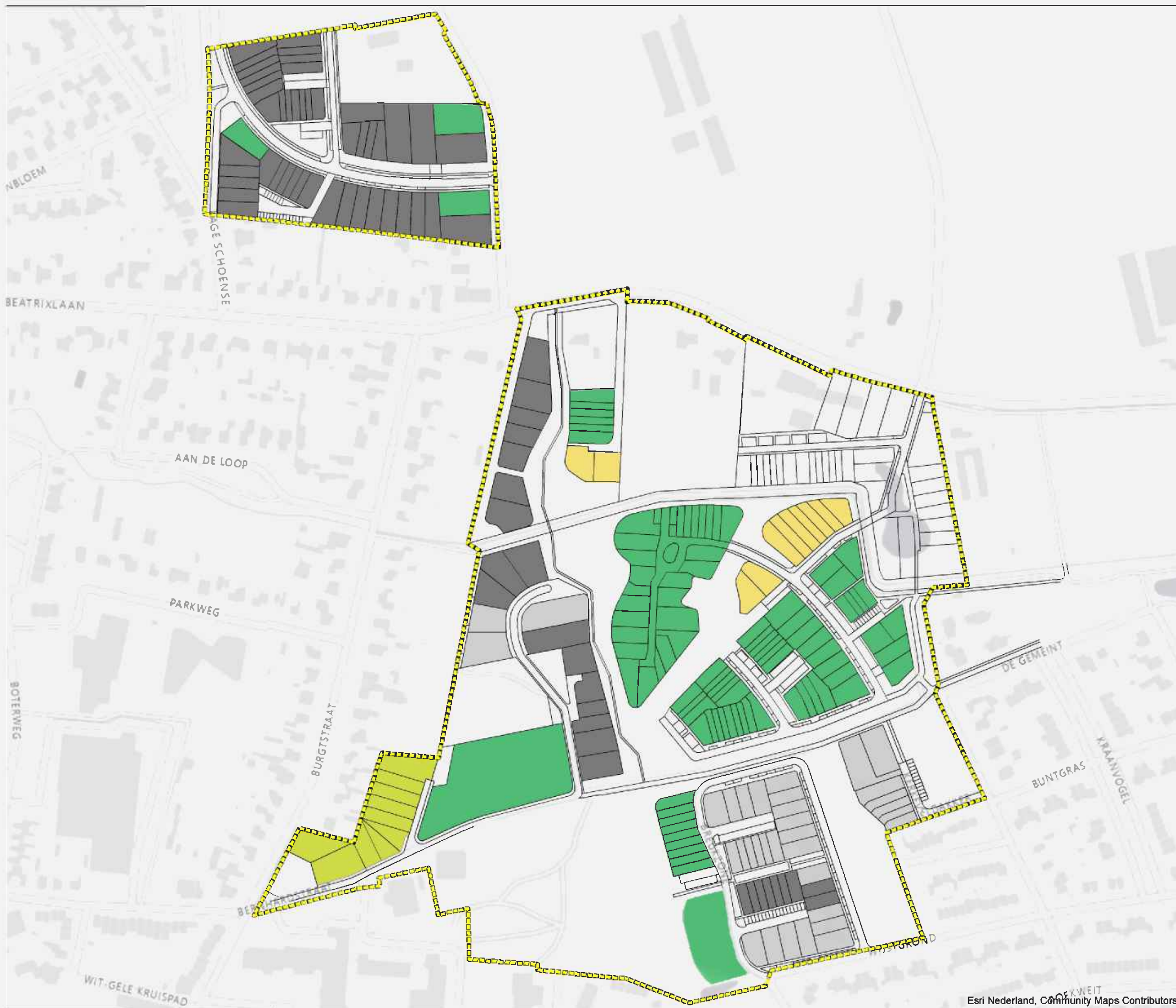
© Kadaster, The Netherlands, 2011

Esri Nederland, Community Maps Contributors

ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 1

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering UITGIFTE

- tot 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



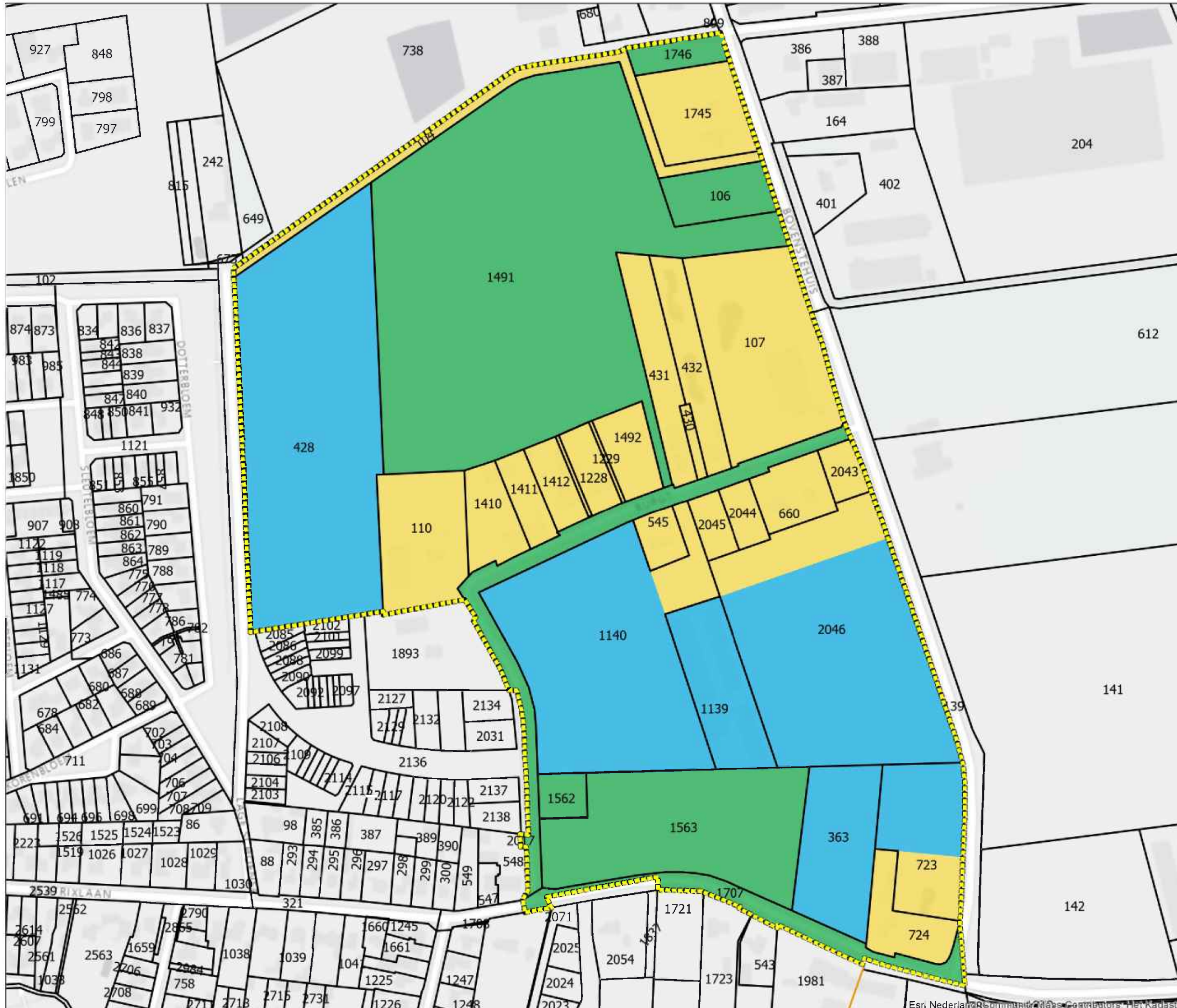
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 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



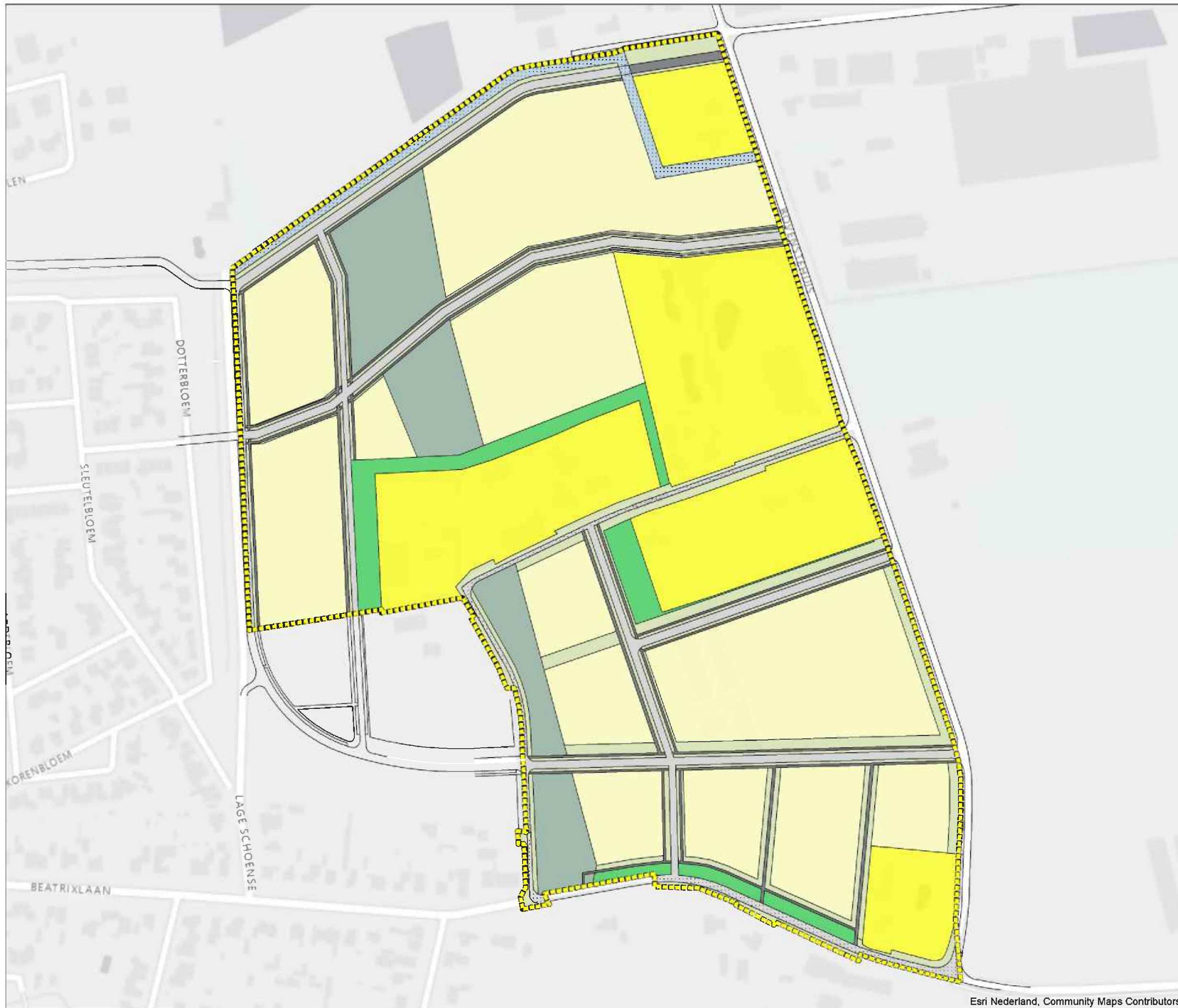
kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 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: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2024
schaal (A3): 1:2.500

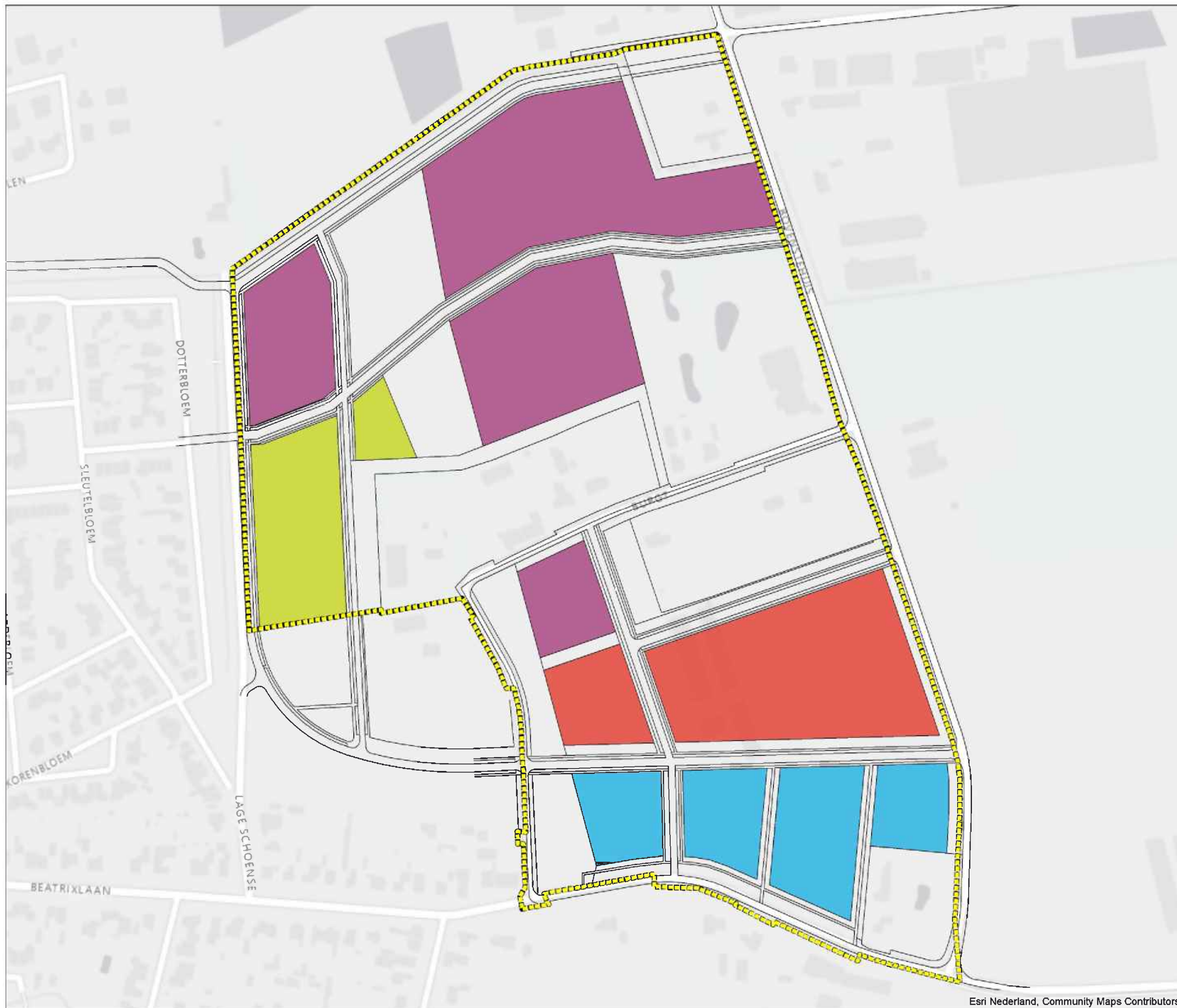
Esri Nederland, Community Maps Contributors

© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURG - FASE 2

FASERING



Legenda



Fasering

UITGIFTE

- tot 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- vanaf 2029



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 26-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VOSKUILEN III

EIGENDOM



Legenda

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

© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



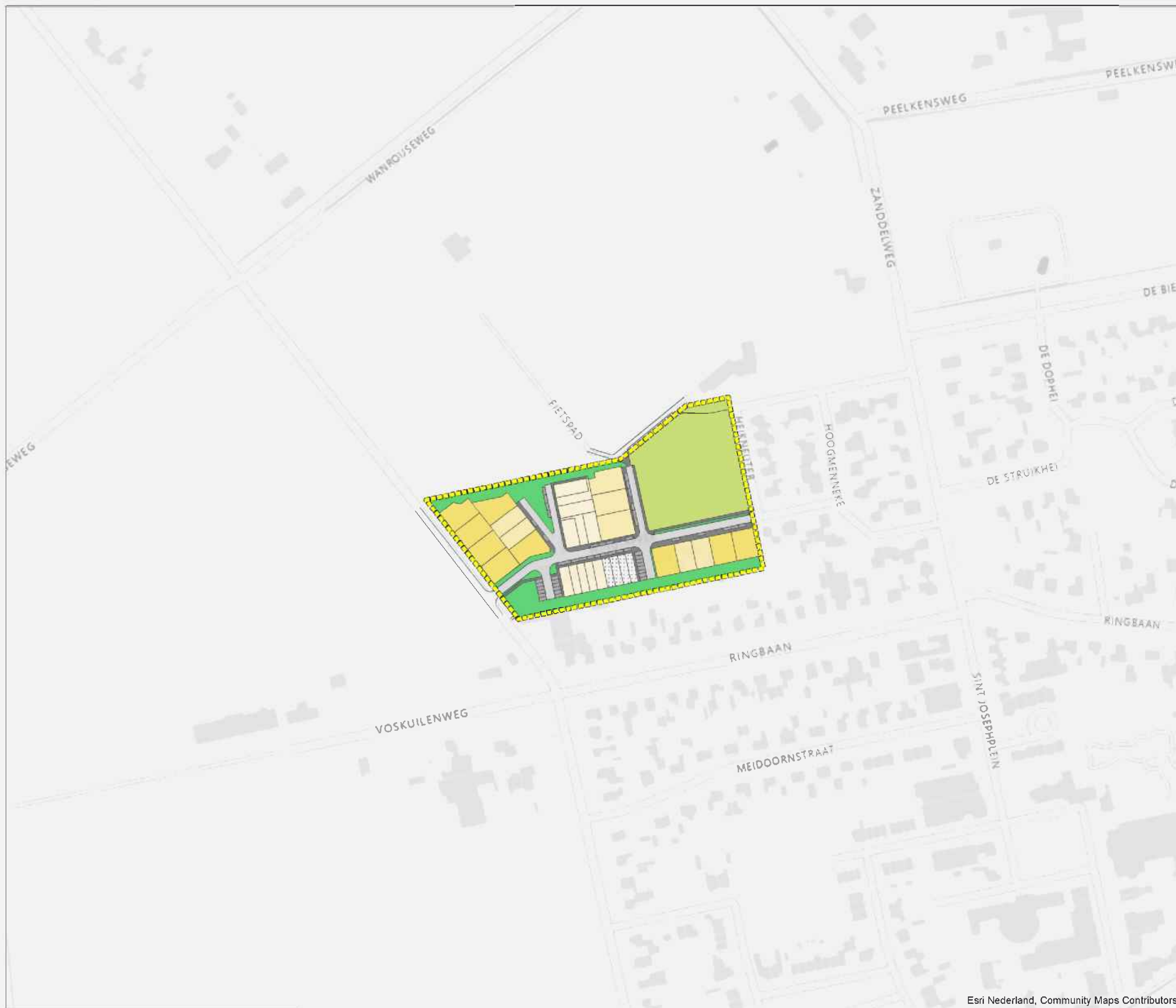
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500

© Kadaster, The Netherlands 2011

**ACTUALISATIE 2024
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VOSKUILEN III

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2024
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VOSKUILEN III

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



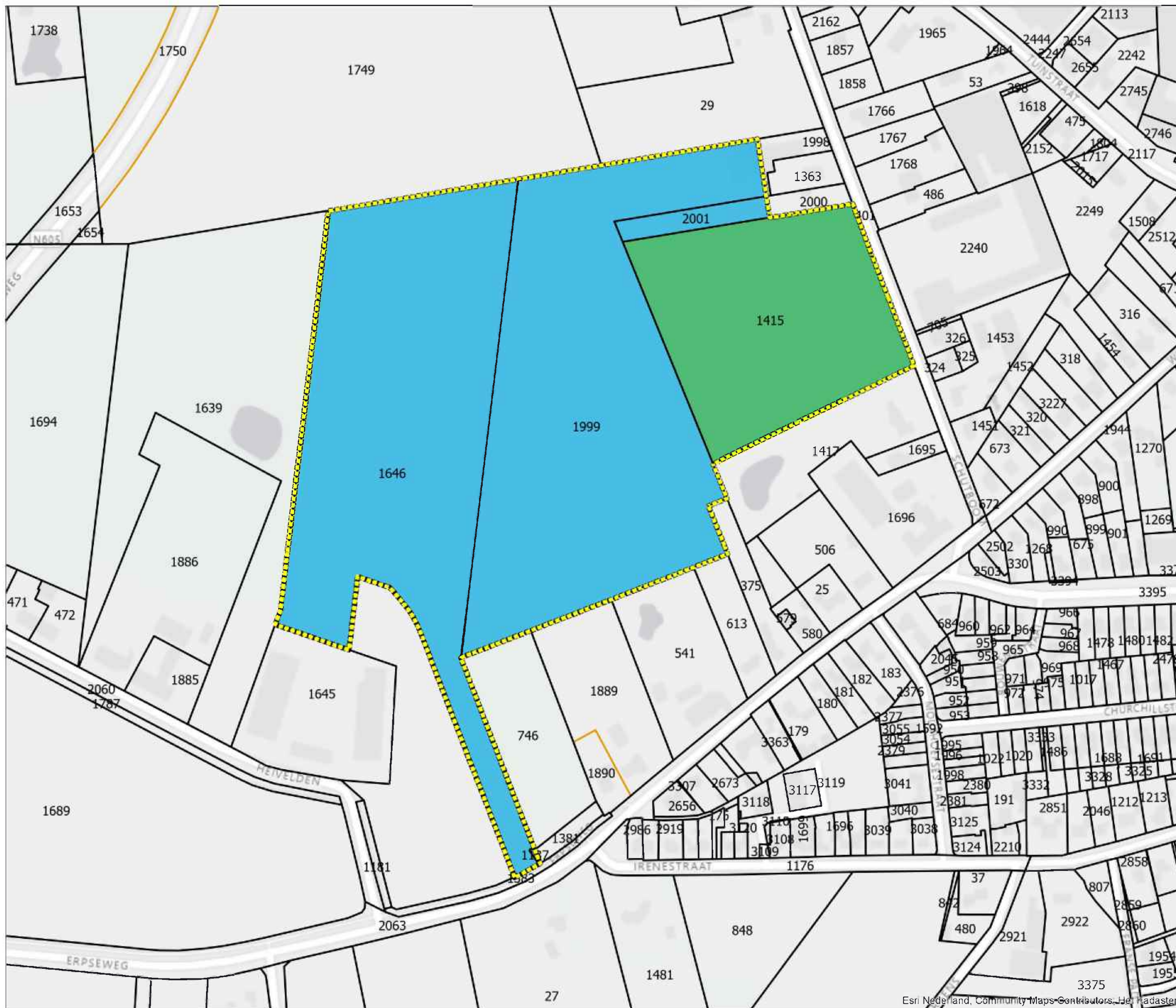
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 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

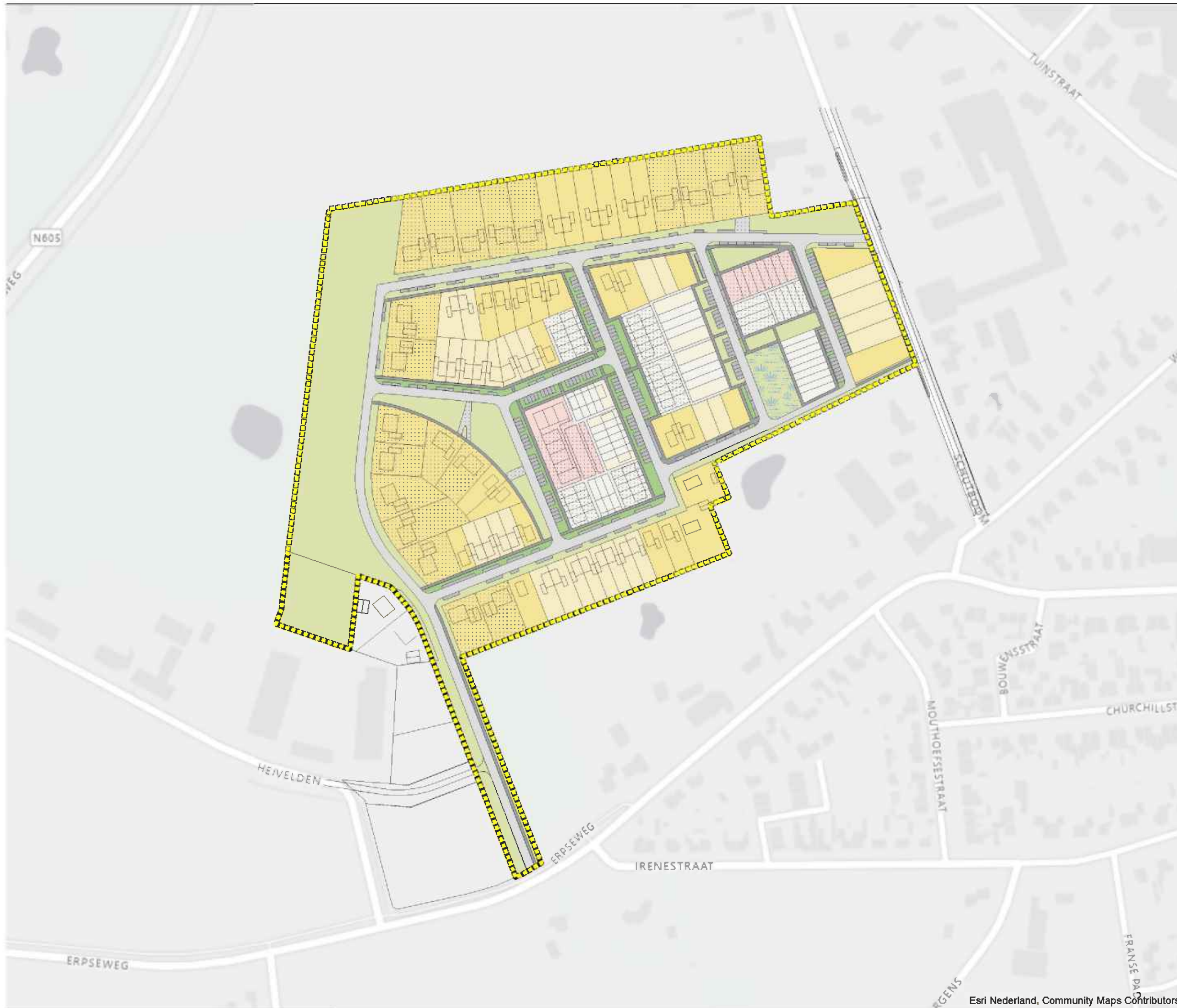
kaartnummer: 30117855/01
lekenaar: CF
datum: 26-1-2024
schaal (A3): 1:2.500

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

ACTUALISATIE 2024 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



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



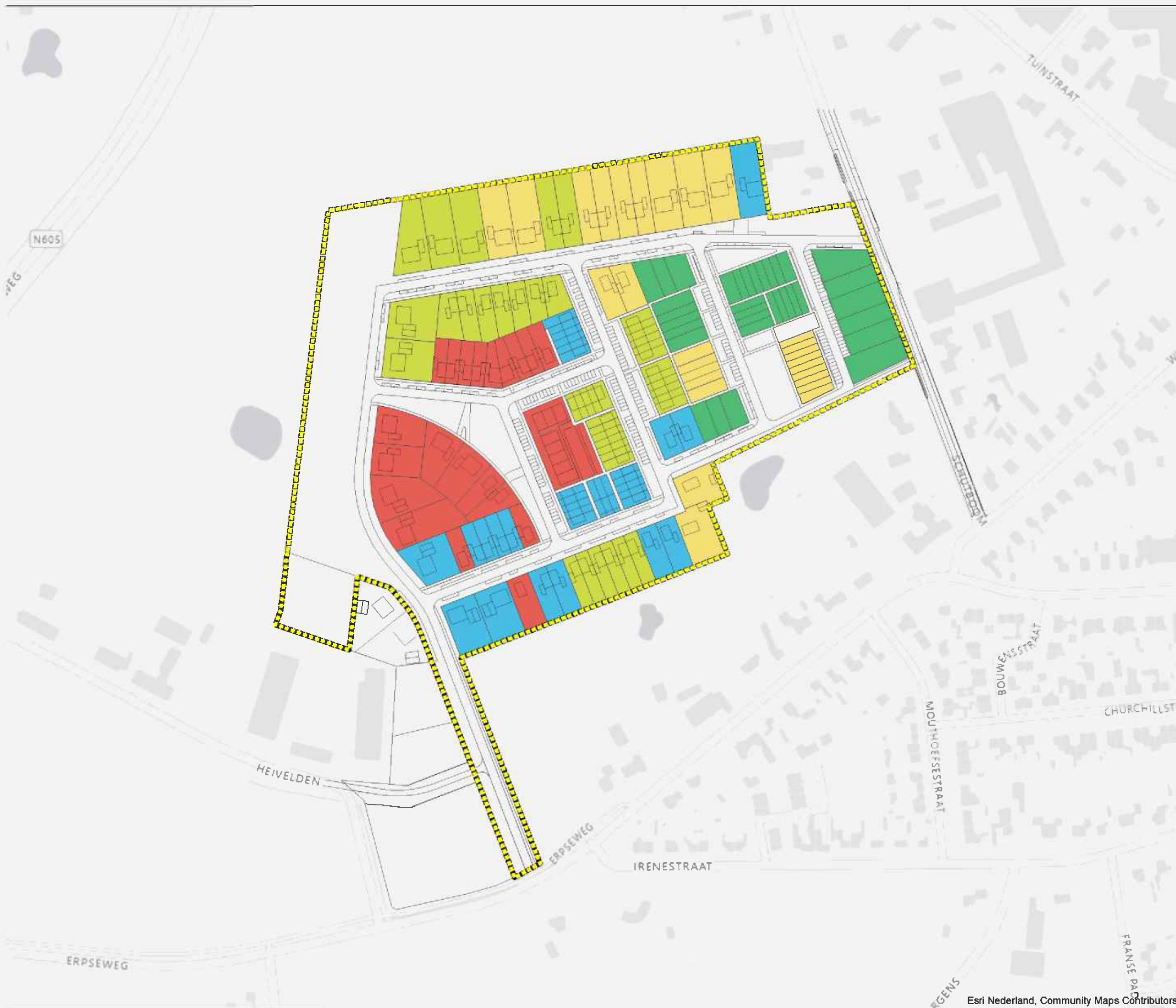
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 26-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

SCHUTBOOM

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

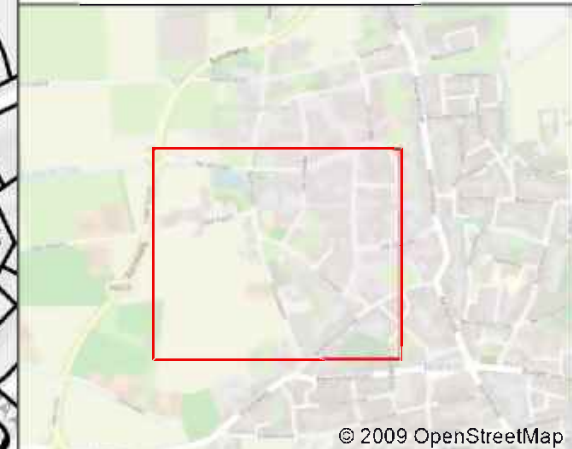
TUINSTRAAT

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: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500

© 2009 OpenStreetMap

© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2024
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

TUINSTRAAAT

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Vrijstaand
-  Wegen
-  Groen



opdrachtgever: **Gemeente Boekel** projectnummer: **30117855**



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2024 GRONDBEDRIJF BOEKEL

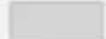





TUINSTRAAT

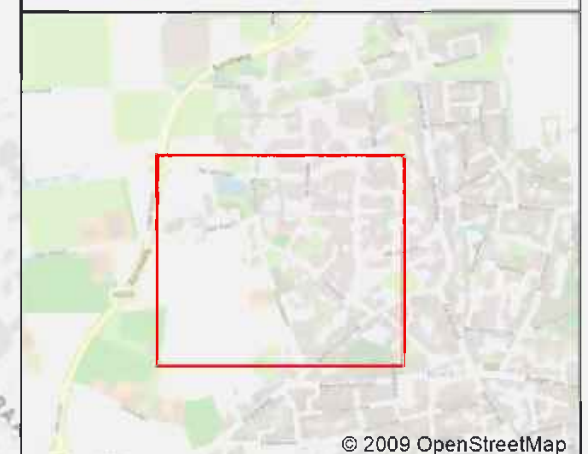
FASERING

Legenda

 Plangebied

Fasering UITGIFTE

-  tot 2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  vanaf 2029



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 30-1-2024
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

Colofon

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2024

KLANT

Gemeente Boekel

AUTEUR

Cor Fokkinga

PROJECTNUMMER

30117855

ONZE REFERENTIE

D10048034:99

DATUM

20 februari 2024

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