

Actualisatie grondexploitaties 2026

Gemeente Boekel

18 februari 2026 - Confidential



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	9
2	Actualisatie 2026	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	15
2.6	Verschillenanalyse	15
2.6.1	Algemeen	15
2.6.2	Algemene dienst	16
2.6.3	Rente	16
2.7	Cashflow	16
2.8	Kansen en risico's	17
3	Stand van zaken grondexploitaties	19
3.1	Woningbouwprojecten	19
3.1.1	Peelhorst	19
3.1.2	De Run	20
3.1.3	De Biezen – fase 1	21

3.1.4	De Biezen – fase 2	22
3.1.5	De Burgt – fase 1	23
3.1.6	De Burgt – fase 2	24
3.1.7	Voskuilen III	26
3.1.8	Schutboom	27
3.1.9	Tuinstraat	28
3.2	Bedrijventerreinen	30
3.2.1	Lage Raam	30
3.3	Gemengde projecten	32
3.3.1	Centrumplan	32
3.3.2	Neerbroek Vlonder Noord	33

Bijlagen

Bijlage A Begrippenlijst	35
---------------------------------	-----------

Bijlage B Projecten in Boekel	37
--------------------------------------	-----------

Bijlage C Projecten in Venhorst	38
--	-----------

Bijlage D Grafiek “Cashflow”	39
-------------------------------------	-----------

Bijlage E Grafiek “Uitgiftetempo woningbouw”	40
---	-----------

Bijlage F Kaartmateriaal	41
---------------------------------	-----------

Colofon	42
----------------	-----------

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.

In de raad van 20 februari 2025 is de nieuwe “Nota Grondbeleid 2024” vastgesteld. Hierin kiest de gemeente voor een dynamisch grondbeleid. De houding en rol van de gemeente ligt niet op voorhand vast. Hiermee geeft de gemeente ruimte om waar nodig een actieve houding aan te nemen en de instrumenten van het grondbeleid in te zetten. Hiervoor doorloopt de gemeente een routekaart om te bepalen wat haar rol zal zijn.

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.

De raad heeft in februari 2025 de Nota Grondbeleid en het bijbehorende Programma Kostenverhaal vastgesteld. Deze Nota en het bijhorende Programma Kostenverhaal hebben consequenties (financiële bijdragen voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en verevening sociale woningbouw) voor de grondexploitaties van de gemeente. Daarnaast heeft de raad in juni de Woonzorgvisie vastgesteld. In deze visie is de verdeling tussen de woningcategorieën (sociaal, goedkoop, betaalbaar en duur) vastgelegd. Dit laatste is van invloed op de plannen en de grondopbrengsten. De consequenties die de drie documenten hebben op de grondexploitaties zijn meegenomen in de actualisatie meegenomen voor complexen waar de raad nog geen ontwikkelkader heeft vastgesteld. Het betreft de complexen De Biezen – fase 2, De Burgt – fase 2 en Neerbroek Vlonder Noord. De overige complexen zijn al in uitvoering en daardoor zijn de consequenties niet meer doorgevoerd.

Arcadis voert sinds 2007 de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties voor het grondbedrijf van de gemeente Boekel uit.

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 aandachtspunten:

- Looptijd grondexploitaties maximaal 10 jaar, tenzij er een motivatie is voor een langere looptijd en een overzicht met onderbouwing van risicobeperkende maatregelen.
- Kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie moeten aansluiten op de wettelijke kostenkostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten) van het Omgevingsbesluit.
- De toegerekende rentelasten moeten als volgt worden bepaald:

- in het geval van projectfinanciering van een grondexploitatie: het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering;
- indien er geen sprake is van projectfinanciering van een grondexploitatie: de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV.
- Indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan is het niet toegestaan rente toe te rekenen aan de taakvelden 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur en 8.2 Grondexploitatie (BIE).
- 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'.
- Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid bestaat over de tussentijdse winstneming, de winst te worden genomen. Op grond van het voorzichtigheidsprincipe is de commissie BBV van oordeel dat tussentijdse winstneming niet verantwoord is bij een grondexploitatie met een looptijd van meer dan tien (10) jaar. Voor de tussentijdse winstneming dient de Percentage of Completion methode te worden gevolgd. Er is volgens het realisatiebeginsel sprake van winst op een grondexploitatie indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. De resterende looptijd van de grondexploitatie is tien (10) jaar of minder; én
 - b. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
 - c. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
 - d. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

1.4 Rente en inflatie

Rente

In overeenstemming met wat is aangegeven in paragraaf 1.3 is het rentepercentage voor 2026 bepaald op 0,5%. Dit percentage is bepaald op basis van de informatie die begin januari beschikbaar was.

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 0,0% en de 1,0% 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 2026 0,50% per jaar
- Rente % vanaf 2026 0,50% per jaar

Inflatie

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitaties 2026" 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.

	2026		2027-2028		2029>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
GWW – kosten	2,5%	4,5%	2,0%	4,0%	2,0%
Plankosten & VTU	3,5%	5,5%	2,0%	4,0%	2,0%
Overige kosten (CPI)	2,5%	3,5%	1,5%	3,5%	2,0%

Tabel 1 Parameteradvies kosten (Metafoor 2026)

Bovenstaand gaat om landelijke gemiddeldes. Ook in Boekel wordt de landelijke trend herkend. De prijzen zijn in 2025 meer gestegen dan de streefinflatie van de DNB. Daarom is ervoor gekozen om aan de midden van de bandbreedte van het parameteradvies te hanteren in de grondexploitaties.

	2026	2027-2028	2029>
Verwerving	3,0%	2,5%	2,0%
GWW – kosten	3,5%	3,0%	2,0%
Plankosten & VTU	4,5%	3,0%	2,0%
Overige kosten	3,0%	2,5%	2,0%

Tabel 2 Gehanteerde kostenparameters

Voor de opbrengsten is de “Outlook” erg positief. Dit geldt voor zowel woningbouw als bedrijfskavels.

	2026		2027-2028		2029>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Woningen (vrije sector)	4,0%	7,0%	2,0%	5,0%	2,0%
Woningen (betaalbaar)	2,0%	5,0%	1,0%	4,0%	2,0%
Woningen (sociaal)	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
Bedrijven (midden/basis)	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%

Tabel 3 Parameteradvies grondwaardeontwikkeling woningbouw en bedrijven (Metafoor 2026)

De gemeente zet de komende jaren vanuit de visie in op een mix van woningen. Daarom sluiten de parameters daarop aan en zitten de paramaters iets lager dan het gewogen gemiddelde. De grondprijzen voor met name woningbouw zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Dit leidt tot onderstaande gehanteerde paramaters voor opbrengstenstijging.

	2026	2027-2028	2029>
Woningbouwkavels	3,0%	2,0%	1,0%
Bedrijfskavels	2,0%	2,0%	1,0%
Overige opbrengsten	0,0%	0,0%	0,0%

Tabel 4 Gehanteerde opbrengstenparameters

1.5 Raming van kosten en opbrengsten

Kosten

Verwerving

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

De gemeente brengt haar gronden tegen boekwaarde in de grondexploitatie.

Voor de aankoop van grond met eventuele opstallen is een onafhankelijke taxatie nodig. Dit is vastgelegd in de richtlijnen van de Nota Grondbeleid 2024.

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 of 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 of 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.

Nadeelcompensatie

De kosten van nadeelcompensatie zijn een inschatting op basis van kennis en ervaring. Hier ligt (nog) niet voor alle complexen een risicoanalyse ten grondslag. Als een risicoanalyse nadeelcompensatie beschikbaar is dan zijn deze kosten meegenomen in de actualisatie. Daarbij is rekening gehouden met de tendens dat er steeds vaker een beroep wordt gedaan op planschade.

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 of in beheer is.

Financiële bijdragen

In de vastgestelde Nota Kostenverhaal heeft de gemeente financiële bijdragen opgelegd voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving en een verevening voor sociale huurwoningen. Dit is toegepast op alle nieuwe complexen waar NA 20 februari 2025 een omgevingsplan voor vastgesteld gaat worden.

Opbrengsten**Woningbouw en bedrijfskavels**

De uitgifteprijs voor bouwgrond worden jaarlijks vastgesteld door de raad (conform beleid 2024). Het college doet de raad een voorstel over het wel of niet verhogen van de uitgifteprijs. Dit gebeurt aan de hand van getaxeerde uitgifteprijs om zo een marktconforme prijs te kunnen bieden. Gezien er in 2025 van de vergelijkende (comparatieve) methode overgestapt is naar uitgifteprijs op basis van een onafhankelijke taxatie heeft de raad gekozen om de taxatieprijs in 2 stappen te implementeren de 1^e stap is in 2025 genomen en de 2^e stap in 2026.

Overige verkopen

Voor de overige te verkopen objecten wordt gewerkt volgens de Nota Grondbeleid 2024. 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 locatie gebonden kaders worden vastgelegd in omgevingsplannen en stedenbouwkundige plannen. De grondexploitatie is de financiële vertaling van alle aspecten van een project.

De beheersing hiervan vindt plaats binnen de planning & control cyclus van de gemeente en binnen de kaders die de commissie BBV voorschrijft. Als de commissie BBV aanvullende richtlijnen voorschrijft of richtlijnen wijzigt dan past de gemeente deze toe. Hiervoor is geen aanpassing van de nota grondbeleid nodig.

Minimaal één keer per jaar voert de gemeente een risicoanalyse uit voor de gemeentelijke grondexploitaties. Dit gebeurt binnen de geldende financiële en ruimtelijke (beleids-)kaders. Bij het openen en bij de jaarlijkse actualisatie van een grondexploitatie maakt de gemeente ook altijd een risicoanalyse.

Als een grondexploitatie beschikt over voldoende winstpotentie, dan worden de risico's hiermee opgevangen. Als het geprognosticeerde resultaat ontoereikend is voor het opvangen van de risico's, dan wordt de algemene reserve grondbedrijf ingesteld ter hoogte van het risico op een negatieve grondexploitatie.

Als een grondexploitatie verliesgevend is dan wordt ter hoogte van dit verlies een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt verantwoord in de exploitatie algemene dienst in het actuele boekjaar. Als een grondexploitatie verliesgevend is dan wordt ter hoogte van dit verlies een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt gevoerd uit de algemene reserve.

De inhoudelijke kaders en de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie bepalen samen de speelruimte van het college. In de Nota grondbeleid 2024 zijn de kaders voor het college opgenomen, en welk vorm van grondbeleid gevoerd dient te worden.

Verantwoordelijkheden voor de raad zijn:

- Openen en vaststellen van nieuwe grondexploitaties met een raadsbesluit;
- Het vaststellen van planinhoudelijke wijzigingen en autonome wijzigingen met materiele financiële gevolgen bij grondexploitaties met een raadsbesluit;
- Het herzien en afsluiten van grondexploitaties.

Verantwoordelijkheden van het college is:

- Uitvoeren van de grondexploitaties;
- Het afronden van afgesloten grondexploitaties.

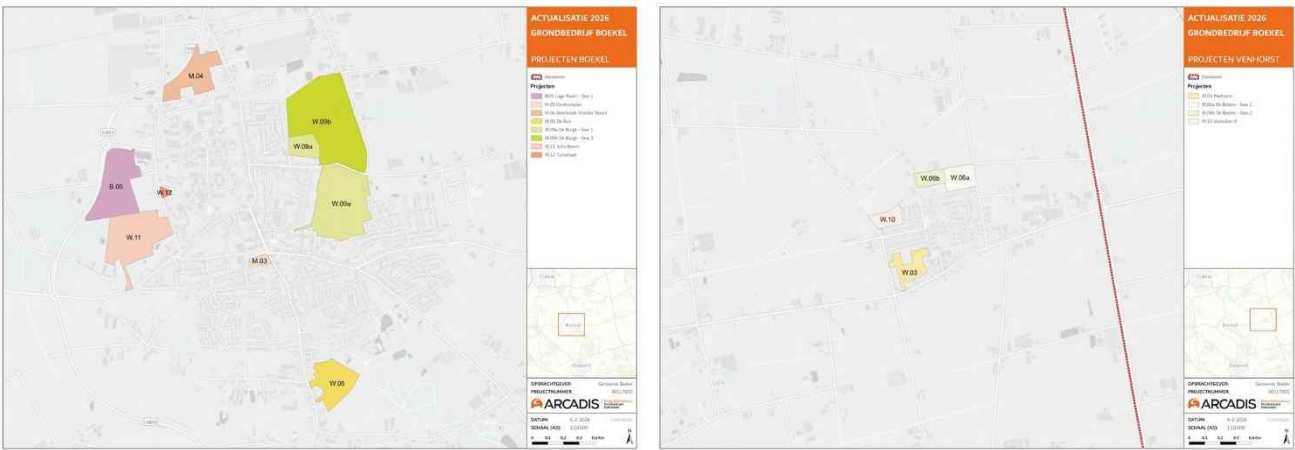
2 Actualisatie 2026

2.1 Lopende en geplande projecten

De lopende en geplande projecten binnen de gemeente Boekel zijn:

- Peelhorst – woningbouw (afgerond in 2025)
- De Run – woningbouw (afgerond in 2025)
- De Biezen, fase 1 en 2 – woningbouw
- De Burgt, fase 1 en 2 – woningbouw
- Voskuilen III – woningbouw
- Schutboom – woningbouw
- Tuinstraat – woningbouw
- Lage Raam – 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 2025	Gerealiseerd 2025
De Burgt – fase 1	8	8
Schutboom	20	28
Centrumplan Boekel	0	34
Totaal aantal kavels	28	70

Tabel 5 Gerealiseerd woningbouwprogramma

In het overzicht staan alleen de verkochte en betaalde woningbouw kavels en de woningen waarvoor een exploitatiebijdrage is betaald. Afgelopen jaar zijn meer kavels verkocht en betaald dan verwacht. 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	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.	Totaal
Oude prognose (2025)		71	145	142	87	106	551
De Biezen – fase 1	2030	31	10	6			47
De Biezen – fase 2	2032				27	5	32
De Burgt – fase 1	2028			2			2
De Burgt – fase 2	2034				74	206	280
Schutboom	2030		36	62	42		140
Neerbroek Vlonder Noord	2032					7	7
Nieuwe prognose (2026)		31	46	70	143	218	508

Tabel 6 Uitgiftetempo bouwrijpe kavels

De belangrijkste oorzaken voor de verschuiving in het programma zijn:

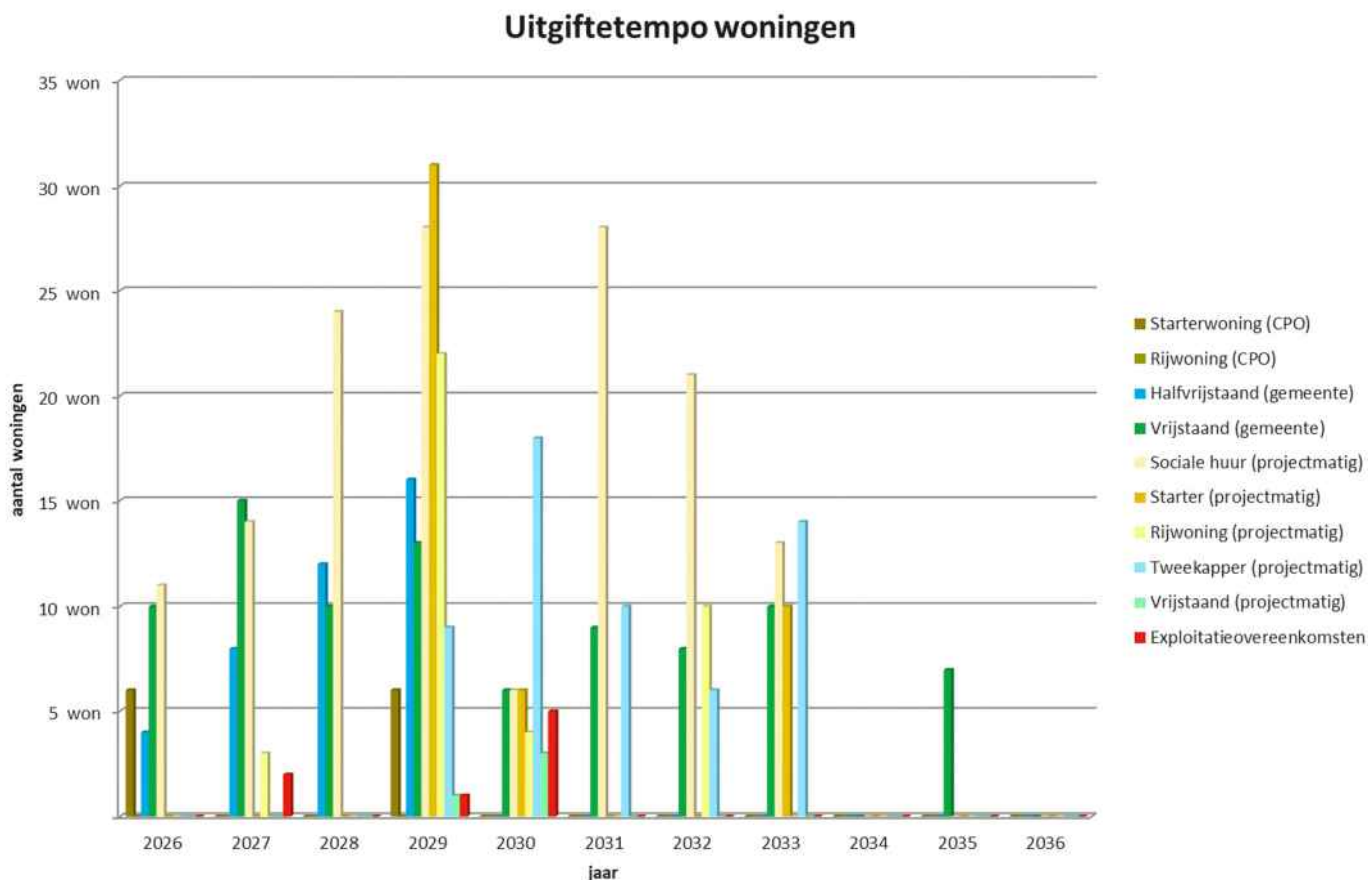
- In de tabel zijn alle woningen opgenomen die binnen een plangebied gerealiseerd worden. Op deze manier wordt de totale nieuwbouw uitgifte inzichtelijk.
- In 2025 zijn meer woningen verkocht en betaald dan verwacht waardoor er in 2026 minder uitgegeven kunnen worden.
- In uitgifte Schutboom (Raad van State procedure) en De Burgt – fase 2 (grondverwerving en oost-west ontsluiting) zit vertraging.

Niet alle kavels worden door de gemeente uitgegeven. In bijvoorbeeld De Burgt – fase 2 wordt een groot deel van de kavels aan ontwikkelaars geleverd als gevolg van een bouwclaim. In een enkel geval krijgt de oorspronkelijke eigenaar ook de mogelijkheid om een of enkele kavels te realiseren/verkoop nadat afspraken over kostenverhaal zijn gemaakt. In het plan Schutboom worden door de provincie Ruimte voor Ruimte kavels gerealiseerd en verkocht. Daarnaast zijn er met woningcorporatie Peelrand Wonen afspraken gemaakt over de realisatie van sociale huurwoningen in beide fases van De Biezen, fase 2 van De Burgt en de Schutboom.

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

Een van de doelen van de Woonzorgvisie die in juni is vastgesteld dat er 828 woningen gerealiseerd moeten worden voor 2030. Hiervan zijn in 2023 tot 2025 al 218 bouwrijpe kavels geleverd. Dat betekent dat er nog 610 woningen gerealiseerd moeten worden. Hiervan kan een groot deel worden gerealiseerd in de projecten van de gemeente zelf.

Om tijdig te voorzien in de woningaantallen probeert de gemeente een grotere plancapaciteit te hebben om te zorgen dat er tijdig de gewenste woningen gerealiseerd worden.



Figuur 2 Uitgiftetempo woningbouw

In bovenstaand figuur 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 Woonzorgvisie 2025.

2.3 Bedrijventerreinen

2.3.1 Gerealiseerd

	Prognose 2025	Gerealiseerd 2025
Geen	0	0
Totaal aantal m²	0	0

Tabel 7 Gerealiseerde m² bedrijfskavels

Er zijn geen kavels meer beschikbaar.

2.3.2 Vooruitzicht

	Looptijd	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.	Totaal
Oude prognose (2025)				19.393	18.148	23.116	60.657
Lage Raam	2030			11.915	14.516	34.226	60.657
Nieuwe prognose (2026)				11.915	14.516	34.226	60.657

Tabel 8 Uitgiftetempo m² bedrijfskavels (verwachting)

De belangrijkste oorzaken voor de verschuiving in het programma zijn:

- De inschatting van het bouwrijp maken van de locatie;
- De lopende Raad van State procedure.

2.4 Boekwaarde

	1-1-2026		1-1-2025		Verschil
Woningbouw					
Peelhorst	€	0	€	77.118	€ -77.118
De Run	€	0	€	258.500	€ -258.500
De Biezen – fase 1	€	-440.946	€	-66.866	€ -374.080
De Biezen – fase 2	€	0	€	0	€ 0
De Burgt – fase 1	€	3.506.850	€	2.710.394	€ 796.456
De Burgt – fase 2	€	-1.309.792	€	-1.536.397	€ 226.604
Voskuilen III	€	246.494	€	273.307	€ -26.813
Schutboom	€	-3.223.113	€	-3.856.587	€ 633.475
Tuinstraat	€	824.319	€	865.020	€ -40.701
Bedrijventerreinen					
Lage Raam – fase 1	€	-1.608.528	€	-1.674.544	€ 66.016
Gemengde projecten					
Centrumplan	€	600.295	€	-2.031.581	€ 2.631.876
Neerbroek Vlonder Noord	€	-2.551.639	€	-2.449.896	€ -101.743
TOTALE BOEKWAARDE	€	-3.956.059	€	-7.431.530	€ 3.475.471

Tabel 9 Verloop boekwaarde in 2025

Per saldo is de totale boekwaarde afgenomen. Dit komt door de vele verkopen die in 2025 zijn gedaan voor De Burgt – fase 1, Schutboom, Tuinstraat en Centrumplan. Verder moet worden opgemerkt dat de volgende correctie heeft plaatsgevonden op de boekwaardes van 1 januari 2026.

	Reden		Bedrag
Peelhorst	Vrijval voorziening bij afsluiting	€	27.260
De Run	Verlies bij afsluiting	€	-47.547
De Burgt – fase 2	Voorziening	€	-3.500.000
Schutboom	Winstneming	€	149.000
TOTAAL RESULTAAT		€	-3.371.287

Tabel 10 Correctie op de boekwaarde

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

Voor De Burgt – fase 2 moet een flinke voorziening worden genomen. Dat heeft met name te maken met het gewijzigde plan t.g.v. de oost-westverbinding, de Woonzorgvisie, het toepassen van het Programma kostenverhaal en de hogere verwervingskosten. Meer in detail wordt dit uitgelegd in hoofdstuk 3.

Voorziening		Bedrag
STAND PER 31 DECEMBER 2024	€	9.563.000
Vrijval, afsluiten complex De Run	€	-872.000
Vrijval, afsluiten complex Peelhorst	€	-1.356.000
Storting, complex De Burgt – Fase 2	€	3.500.000
STAND PER 31 DECEMBER 2025	€	10.835.000

Tabel 11 Gevormde voorzieningen

2.5 Resultaat

In onderstaande tabel staan de resultaten van 2026 (netto contante waarde per 1 januari) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie van 2025. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de beide actualisaties.

	Actualisatie 2026		Actualisatie 2025		Verschil	
Woningbouw						
Peelhorst	€	0	€	3.435	€	-3.435
De Run	€	0	€	7.958	€	-7.958
De Biezen – fase 1	€	1.289.119	€	1.144.081	€	145.039
De Biezen – fase 2	€	588.301	€	131.637	€	456.663
De Burgt – fase 1	€	10.789	€	6.199	€	4.590
De Burgt – fase 2	€	21.521	€	191.088	€	-169.567
Voskuilen III	€	24.242	€	27.570	€	-3.329
Schutboom	€	1.501.105	€	270.775	€	1.230.330
Tuinstraat	€	10.179	€	12.709	€	-2.529
Bedrijventerreinen						
Lage Raam – fase 1	€	28.851	€	37.272	€	-8.422
Gemengde projecten						
Centrumplan	€	1.427	€	2.087	€	-660
Neerbroek Vlonder Noord	€	77.064	€	213.062	€	-135.999
TOTALE RESULTAAT	€	3.552.598	€	2.047.875	€	1.504.723

Tabel 12 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2026 en 2025

Het totale resultaat is toegenomen. Dit komt doordat de voorziening van complex De Burgt – Fase 2 al in het resultaat is verwerkt als gevolg van BBV-regelgeving. Daarnaast moet de gemeente haar gronden tegen boekwaarde in brengen volgens de BBV. De gemeentegrond voor bijvoorbeeld De Biezen staat bij de gemeente in de boeken voor 0. In het kader van de Vennootschapsbelasting mag de gemeente wel een fictieve marktconforme aankoopwaarde hanteren.

2.6 Verschillenanalyse

2.6.1 Algemeen

Voor de actualisatie 2026 zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties:

- Indexering van de uitgifteprijs van alle woningbouw kavels in Boekel en alle bedrijfskavels vastgesteld door de raad van 11 december 2025;
- Bijstellingen van de verwervingsprijzen op basis van taxaties.
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn afgelopen jaar gestegen conform verwachting van circa 3,3%. Dit is meegenomen in de actualisatie. Dit heeft met name zijn invloed gehad op de nieuwere complexen.
- Aanpassingen van de ramingen voor nadeelcompensatie.
- Het verwerken van de consequenties van de vastgestelde Nota Kostenverhaal en de Woonzorgvisie.
- 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 2024 is gebleken dat de doorbelasting van de Algemene Dienst aan het grondbedrijf aan de lage kant is. Daarom is ervoor gekozen om de doorbelasting vanaf 2025 op te hogen naar 400.000. 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	Actualisatie 2026		Actualisatie 2025	
2026	€	400.000	€	400.000
2027	€	400.000	€	400.000
2028	€	400.000	€	400.000
2029	€	400.000	€	400.000
2030	€	400.000	€	400.000

2.6.3 Rente

Rente	Actualisatie 2026		Actualisatie 2025	
2026	€	19.703	€	54.808
2027	€	38.324	€	122.970
2028	€	108.580	€	102.915
2029	€	98.412	€	59.194
2030	€	47.962	€	34.454

De toe te rekenen rente is aanmerkelijk lager door de forse afname van de boekwaarde. In de komende jaren loopt de boekwaarde weer op met grondaankopen (zie paragraaf 2.7).

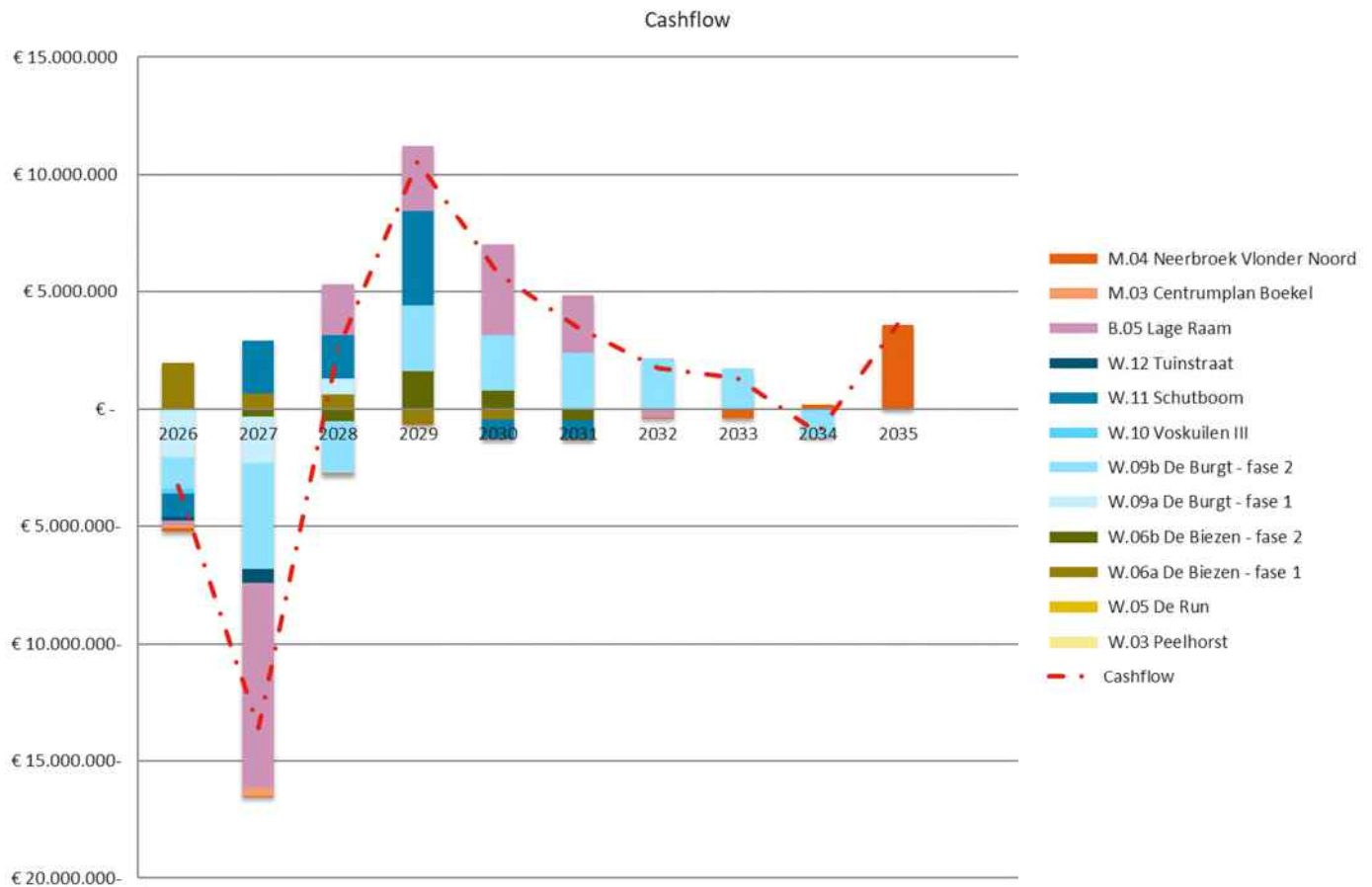
2.7 Cashflow

Hieronder is het nieuwe cashflow schema aangegeven dat voortvloeit uit de huidige actualisatie. Uit onderstaand schema blijkt dat de cashflow negatief is in 2026 en 2027 als gevolg van:

- De geplande aankopen ten behoeve van de complexen Lage Raam, Schutboom en De Burgt;
- Het bouwrijp maken van de nieuwe complexen;
- Het woonrijp maken van de af te sluiten complexen;
- Relatief weinig grondverkoop en daarmee grondopbrengsten in deze jaren;

In de jaren 2029 en 2030 is de Cashflow zeer positief omdat er dan juist meer opbrengsten gerealiseerd worden dan dat er kosten worden gemaakt.

Cashflow	Actualisatie 2026		Actualisatie 2025	
2026	€	-3.279.837	€	-6.636.953
2027	€	-13.602.321	€	3.882.623
2028	€	2.555.203	€	9.249.240
2029	€	10.588.298	€	6.677.187
2030	€	5.761.622	€	5.070.061



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 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	2025	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2025	49 won	10 won
Verkochte kavels in 2025		
Te verkopen kavels in 2026		
Te verkopen kavels na 2026		

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. De laatste woonrijp maak werkzaamheden hebben plaatsgevonden in 2025, waardoor dit complex afgesloten kan worden in 2025.



Figuur 4 Fasering uitgifte Peelhorst (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Peelhorst		
Kosten (gereed)	€	6.661.976	100,0%
Opbrengsten (gereed)	€	5.333.236	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2025	€	-	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	-	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-1.356.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	27.260	
Winstneming (saldo)	€	-1.328.740	

De kosten voor woonrijp maken in 2025 vielen lager uit dan begroot. Het project is eind 2025 afgesloten.

3.1.2 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 is dit de eerste gasloze woonwijk in Boekel.

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 uitpakkt. De strategie om een andere woningbouwmix te realiseren op deze locatie is goed uitpakkt door de snelle verkoop van de kavels in vier jaar.

Stand van zaken

De Run

Einddatum project	2025	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2025	44 won	78 won
Verkochte kavels in 2025		
Te verkopen kavels in 2026		
Te verkopen kavels na 2026		

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 is inmiddels bijna afgerond. Verder is bij Runstraat 7 en 7a een particuliere ontwikkeling in gang gezet die in 2023 opgeleverd is. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de entree van het plan op beide ontsluitingen wordt opgewaarderd.

In 2022 is gestart met het woonrijp maken van de locatie. In 2025 is het laatste deel woonrijp gemaakt en kan het complex gesloten worden.



Figuur 5 Fasering uitgifte De Run (grotere versies in bijlage F)

Resultaat

De Run

Kosten (gereed)	€	10.266.277	100,0%
Opbrengsten (gereed)	€	8.688.730	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2025	€	-	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	-	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-1.530.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-47.547	
Winstneming (saldo)	€	-1.577.547	

De kosten voor woonrijp maken in 2025 vielen hoger uit dan begroot. Het project is eind 2025 afgesloten.

3.1.3 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 gemeente gestart met de ontwikkeling van De Biezen – fase 1 aan de noordzijde van Venhorst. Hiermee is 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. Het bestemmingsplan is in de raad van 4 juni 2024 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk.

Het plan wordt gerealiseerd op gemeentegrond, waardoor de gemeente snel van start kan gaan met de planvorming. De locatie wordt in twee fasen ontwikkeld. 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 17 projectmatige rijwoningen, waarvan 11 sociale huurwoningen en 6 CPO/starterswoningen.

Zowel met de uitgifte als met het bouwrijp maken is gestart. De bouwrijpe kavels worden in 2026 geleverd.

Stand van zaken

De Biezen – fase 1

Einddatum project	2030	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2025		
Verkochte kavels in 2025		
Te verkopen kavels in 2026	20 won	11 won
Te verkopen kavels na 2026	13 won	3 won



Figuur 6 Fasering uitgifte De Biezen – fase 1 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat

De Biezen – fase 1

Kosten (gereed)	€	3.091.611	14,9%
Opbrengsten (gereed)	€	4.514.903	0,4%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-440.946	
Eindwaarde per 31 december 2030	€	1.423.292	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	1.289.119	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

Het resultaat is gebaseerd op kentallen met onderliggende normbedragen geprojecteerd op de stedenbouwkundige visie. Als de grond tegen een marktconforme waarde ingebracht zou worden is de grondexploitatie nagenoeg sluitend.

Verschillenanalyse

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

- De verplaatsingskosten voor de manage zijn niet meer nodig omdat de manage ophoudt te bestaan.

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.

3.1.4 De Biezen – fase 2

De gemeente heeft het voornemen om te gaan versnellen met de uitgifte van woningbouwgrond in Venhorst. Daarom wordt ook al gestart met de ruimtelijke procedures voor fase 2 van de Biezen.

Het plan kan gerealiseerd worden op gemeentegrond, waardoor de gemeente snel van start kan gaan met de planvorming. De locatie wordt in twee fasen te ontwikkeld. Fase 2 voorziet op basis van een eerste ontwerp van het stedenbouwkundig plan in de uitgifte van 12 particuliere kavels (zowel tweekappers als vrijstaand). Daarnaast wordt voorzien in 20 projectmatige rijwoningen, waarvan 11 sociale huurwoningen en 9 starterswoningen. Dit ontwerp wordt in 2026 verder aangepast waarna de omgevingsplanprocedure wordt opgestart. De uitgifte van fase 2 start na De Biezen – fase 1.

Stand van zaken

De Biezen – fase 2

Einddatum project	2032	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Verkochte kavels tot 2025		
Verkochte kavels in 2025		
Te verkopen kavels in 2026		
Te verkopen kavels na 2026	12 won	20 won



Figuur 7 Fasering uitgifte De Biezen – fase 2 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Biezen – fase 2		
Kosten (gereed)	€	2.291.628	0,0%
Opbrengsten (gereed)	€	2.967.401	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2032	€	675.773	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	588.301	
Winstnemning (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstnemning (saldo)	€	-	

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

Verschillenanalyse

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

- De verplaatsingskosten voor de manage zijn niet meer nodig omdat de manage ophoudt te bestaan.
- De financiële bijdrage fysieke leefomgeving is opgenomen. Gelet op het woningbouwprogramma is het niet nodig om een financiële bijdrage te doen aan verevening sociale woningbouw.

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 omgevingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte van de grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn.
- Het tijdig bouwrijp kunnen maken van de locatie in verband met de huisaansluitingen die Enexis dient te voorzien.

3.1.5 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.

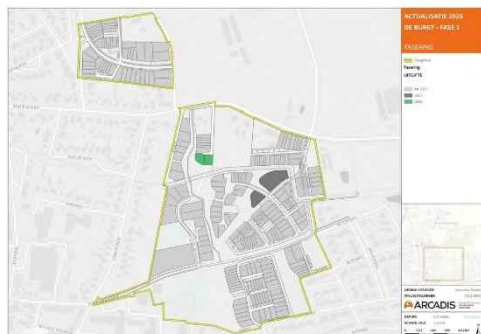
Overeenkomstig de vastgestelde ontwikkelvisie is als uitgangspunt genomen een kwalitatief hoogwaardige inrichting waarbij de Peelrandbreuk nadrukkelijk als drager wordt gebruikt.

Stand van zaken	De Burgt – fase 1	
Einddatum project	2028	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Verkochte kavels tot 2025	43 won	221 won
Verkochte kavels in 2025		8 won
Te verkopen kavels in 2026		
Te verkopen kavels na 2026	2 won	

In 2020 is het bestemmingsplan De Burgt fase 1a vastgesteld.

In de raadsvergadering van 15 december 2021 is het bestemmingsplan voor fase 1b vastgesteld. In 2024 zijn bijna alle bouwkavels in plan De Burgt fase 1a en 1b verkocht. De laatste projectmatige kavels zijn in 2025 geleverd.

De resterende twee kavels kunnen in 2027 verkocht worden en in 2028 geleverd. Dit komt vanwege de locatie van de kavels waarop nu een bouw weg is gelegen om de sociale huurwoningen in het gebied te realiseren.



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

Resultaat	De Burgt – fase 1		
Kosten (gereed)	€	17.753.368	72,8%
Opbrengsten (gereed)	€	17.785.817	92,5%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	3.506.850	
Eindwaarde per 31 december 2028	€	11.450	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	10.789	
Winstneming (tot boekjaar)	€	21.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	21.000	

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 risico's zitten met name in het woonrijp maken van de locatie.

3.1.6 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 Bovenste huis en het verlengde van de Waterdelweg/Dotterbloem.

Overeenkomstig de vastgestelde ontwikkelvisie is als uitgangspunt opgenomen een kwalitatief hoogwaardige inrichting waarbij de Peelrandbreuk nadrukkelijk als drager wordt gebruikt. In 2024 zijn de eerste stedenbouwkundige schetsen beschikbaar gekomen waarop de grondexploitatie is bepaald.

Stand van zaken**De Burgt – fase 2**

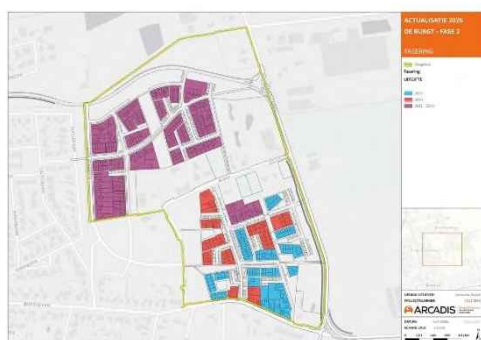
Einddatum project	2034	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2025		
Verkochte kavels in 2025		
Te verkopen kavels in 2026		
Te verkopen kavels na 2026	31 won	244 won

De ontwikkeling is 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 bij de actualisatie van 2025 was gebaseerd op een stedenbouwkundig ontwerp. Door het besluit om de oost-west verbinding op een andere manier te situeren moest het ontwerp worden aangepast. Daarnaast zorgt de vastgestelde Woonzorgvisie er ook voor dat het programma aangepast moest worden. Dit heeft geleid tot een nieuw stedenbouwkundig plan dat aan beide 'eisen' voldoet. Het gevolg is wel dat er minder grond wordt uitgegeven en een goedkoper programma gerealiseerd moet worden.

De aankopen van ruwe bouwgrond lopen nog niet naar wens. Dit ligt mede mogelijk aan de door de gemeente gehanteerde verwervingsprijs volgens taxateurs. De verwachting van dit verwervingsproces zorgt er ook voor dat de verwachte uitgifte ook naar achter schuift van 2029 tot 2033. In fase 2 is ook rekening gehouden met extra ruimte voor de Peelrandbreuk en een kwalitatief hoogwaardige inrichting. Ook is in fase 2 rekening gehouden met het saneren van milieuhinderzones aan de Bovenste huis.

De sloopkosten die gepaard gaan met het saneren van de bestaande stallen zijn hoog. Door het slopen ontstaat extra ruimte om op de vrijkomende locatie(s) ruimte voor ruimte kavels te realiseren die de hoge sloopkosten compenseren.



Figuur 9 Fasering De Burgt - fase 2 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat**De Burgt – fase 2**

Kosten (gereed)	€	24.231.968	19,9%
Opbrengsten (gereed)	€	20.757.688	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-1.309.792	
Eindwaarde per 31 december 2034	€	25.720	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	21.521	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Verliesvoorziening (boekjaar)	€	-3.500.000	
Winstneming (saldo)	€	-3.500.000	

Verschillenanalyse

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

- Op basis van externe taxateurs is het budget voor mogelijke aankoop en sloop en sanering opgehoogd
- Het gewijzigde woningbouwprogramma met minder uitgeefbare m² bouwkvavels door de herziene oost-westverbinding.
- De financiële bijdrage fysieke leefomgeving is opgenomen. Gelet op het woningbouwprogramma is het niet nodig om een financiële bijdrage te doen aan de verevening sociaal.

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.
- Voor de oost-westverbinding heeft de gemeente een WoKT-subsidie toegekend gekregen. Om deze subsidie definitief te krijgen moet wel aan een afgesproken woonprogramma voldaan worden. Bij eventuele wijzigingen van De Burt – fase 2 moet dit wel meegewogen worden in de opzet. Anders krijgt de gemeente de hele subsidie niet toegekend.

3.1.7 Voskuilen III

Voskuilen III is de woonwijk die ontwikkeld wordt aan de noordwestzijde van Venhorst. Hier zijn 31 woningen gerealiseerd. De laatste woningen worden in augustus 2026 opgeleverd. De raad heeft een besluit over de ontwikkeling van de locatie genomen in haar vergadering van 3 oktober 2019.

Stand van zaken

Voskuilen III

Einddatum project	2026	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2025	9 won	22 won
Verkochte kavels in 2025		
Te verkopen kavels in 2026		
Te verkopen kavels na 2026		

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. Nagenoeg alle woningen zijn in het gebied gerealiseerd.



Figuur 10 Ruimtegebruik Voskuilen III (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Voskuilen III		
Kosten (gereed)	€	1.103.970	79,8%
Opbrengsten (gereed)	€	1.222.696	99,9%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	246.494	
Eindwaarde per 31 december 2026	€	24.726	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	24.242	
Winstnemning (tot boekjaar)	€	94.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstnemning (saldo)	€	94.000	

De ontwikkelaar moet in 2026 de locatie woonrijp opleveren aan de gemeente. Daarmee kan het project eind 2026 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 kansen en risico's liggen nu bij de ontwikkelaar.

3.1.8 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. In 2021 heeft de gemeente een ruimtelijk ontwerp voor de locatie gemaakt voor wat betreft de gemeentelijke grond. Daarbij streeft de gemeente een veel grotere mix in te realiseren woningcategorieën na. Dit om te zorgen dat aan alle woonwensen voldaan kan worden. Het bestemmingsplan voor dit gedeelte is in de raad van december 2022 vastgesteld.

Stand van zaken	Schutboom	
Einddatum project	2031	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Verkochte kavels tot 2025	9 won	19 won
Verkochte kavels in 2025	16 won	12 won
Te verkopen kavels in 2026		
Te verkopen kavels na 2026	55 won	85 won

De raad heeft in 2023 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 aangrenzend aan de 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.

De ruimtelijke procedure voor deze laatste percelen loopt vertraging op door een procedure bij de Raad van State. Hierdoor schuift de planning voor de uitgifte ook naar achteren.



Figuur 11 Fasering uitgifte Schutboom (grotere versies in bijlage F)

Resultaat		Schutboom	
Kosten (gereed)	€	14.574.680	43,9%
Opbrengsten (gereed)	€	16.432.168	20,5%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-3.223.113	
Eindwaarde per 31 december 2031	€	1.690.488	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	1.501.105	
Winstneming (tot boekjaar)	€	18.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	149.000	
Winstneming (saldo)	€	167.000	

Alle kosten die gemaakt zijn (ongeveer 43,9%), zijn met name verwervingskosten, bouwrijp maken van eerste deel, plankosten en rentekosten. De gerealiseerde opbrengsten zijn ook van het eerste deelgebied.

Verschillenanalyse

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

- In het ontwerp waren 25 kavels getekend die groter waren dan 750 m² waardoor abusievelijk deze gronden ook waren aangemerkt als Ruimte voor Ruimte kavels. Dit heeft geleid tot een kleine planaanpassing om te zorgen dat er maar 20 Ruimte voor Ruimte kavels zijn en de rest als vrije kavels uitgegeven kan worden. Dit leidt tot een forse stijging van de grondopbrengsten.
- Gewijzigde uitgifte ten gevolge de compensatiegronden voor de das.

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 procedure bij de Raad van State kan langer duren dan verwacht met mogelijke gevolgen voor het plan.

3.1.9 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 zijn er 6 vrijstaande woningen gerealiseerd. De ontwikkeling van de locatie als woningbouwlocatie komt voort uit de Visie Dorpsmantel.

Stand van zaken**Tuinstraat**

Einddatum project	2027
	Gemeente Projectmatig
Verkochte kavels tot 2025	6 won
Verkochte kavels in 2025	
Te verkopen kavels in 2026	
Te verkopen kavels na 2026	

Het bestemmingsplan voor deze locatie is in het najaar van 2022 vastgesteld. De kavels zijn verkocht. In 2023 is een bouwkaavel afgenomen en betaald. De overige kavels zijn in 2024 geleverd en betaald.



Figuur 12 Fasering uitgifte Tuinstraat (grotere versies in bijlage F)

Resultaat**Tuinstraat**

Kosten (gereed)	€	1.137.359	27,8%
Opbrengsten (gereed)	€	1.151.949	99,4%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	824.319	
Eindwaarde per 31 december 2027	€	10.591	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	10.179	
Winstneming (tot boekjaar)	€	4.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	4.000	

De kosten zitten met name in de herinrichtingen Tuinstraat/Schutboom. Hiervoor worden in 2026 plannen gemaakt en naar verwachting in 2027/2028 uitgevoerd.

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 een kleine locatie, waardoor kansen en risico's klein zijn.

3.2 Bedrijventerreinen

3.2.1 Lage Raam

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 gestart met ruim 6 hectare uitgeefbare m² grond. Hiervoor heeft de gemeente toestemming voor van de provincie.

Stand van zaken	Lage Raam
Einddatum project	2032
Verkochte m ² tot 2025	
Verkochte m ² in 2025	
Te verkopen m ² in 2026	
Te verkopen m ² na 2026	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 2028 zijn. De vertraging komt met name door de Raad van State procedure die betrekking heeft op het bestemmingsplan en de onteigening.



Figuur 13 Fasering Lage Raam – fase 1 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat		Lage Raam	
Kosten (gereed)	€	11.932.858	14,9%
Opbrengsten (gereed)	€	11.965.999	1,4%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-1.608.528	
Eindwaarde per 31 december 2032	€	33.140	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	28.851	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

De exploitatie moet met de huidige uitgangspunten financieel haalbaar zijn voor de gemeente.

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.
- De onteigeningsprocedure kan nog wel eens leiden tot extra vertraging en hoge verwervingskosten.
- De zichtlocatie langs de randweg biedt extra mogelijkheden om een hogere grondprijs te vragen.
- Er loop nog een procedure bij de Raad van State.
- De aansluiting van de bedrijven op het energienetwerk kan nog wel eens lang op zich laten wachten.

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 (Whoon) 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.

Fase 1 van de bouw is inmiddels opgeleverd. Eind 2025 is gestart met de bouw van de 2^e fase. Daarmee is alle grond afgenomen.

Stand van zaken	Centrumplan	
Einddatum project	2028	
Verkochte won / m ² tot 2025	28 won	1.900 m ²
Verkochte won / m ² in 2025	34 won	2.315 m ²
Te verkopen won / m ² in 2026		
Te verkopen won / m ² na 2026		

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



Figuur 14 Fasering uitgifte Centrumplan (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Centrumplan		
Kosten (gereed)	€	14.609.188	95,9%
Opbrengsten (gereed)	€	7.275.702	99,9%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	600.295	
Eindwaarde per 31 december 2028	€	1.514	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	1.427	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-7.335.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-7.335.000	

De actualisatie 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.

Stand van zaken	Neerbroek Vlonder Noord	
Einddatum project	2035	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte won / m² tot 2025		
Verkochte won / m² in 2025		
Te verkopen won / m² in 2026		
Te verkopen won / m² na 2026	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 15 Eigendommen Neerbroek Vlonder Noord (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Neerbroek Vlonder West		
Kosten (gereed)	€	4.431.130	59,2%
Opbrengsten (gereed)	€	4.525.070	1,6%
Boekwaarde per 1 januari 2026	€	-2.551.639	
Eindwaarde per 31 december 2035	€	93.940	
Contante waarde per 1 januari 2026	€	77.064	
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:

- Er is (nog geen) rekening gehouden met financiële bijdragen voor de fysieke leefomgeving en verevening sociaal.

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 omgevingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn. Ook kunnen inspraakreacties leiden tot andere inzichten.

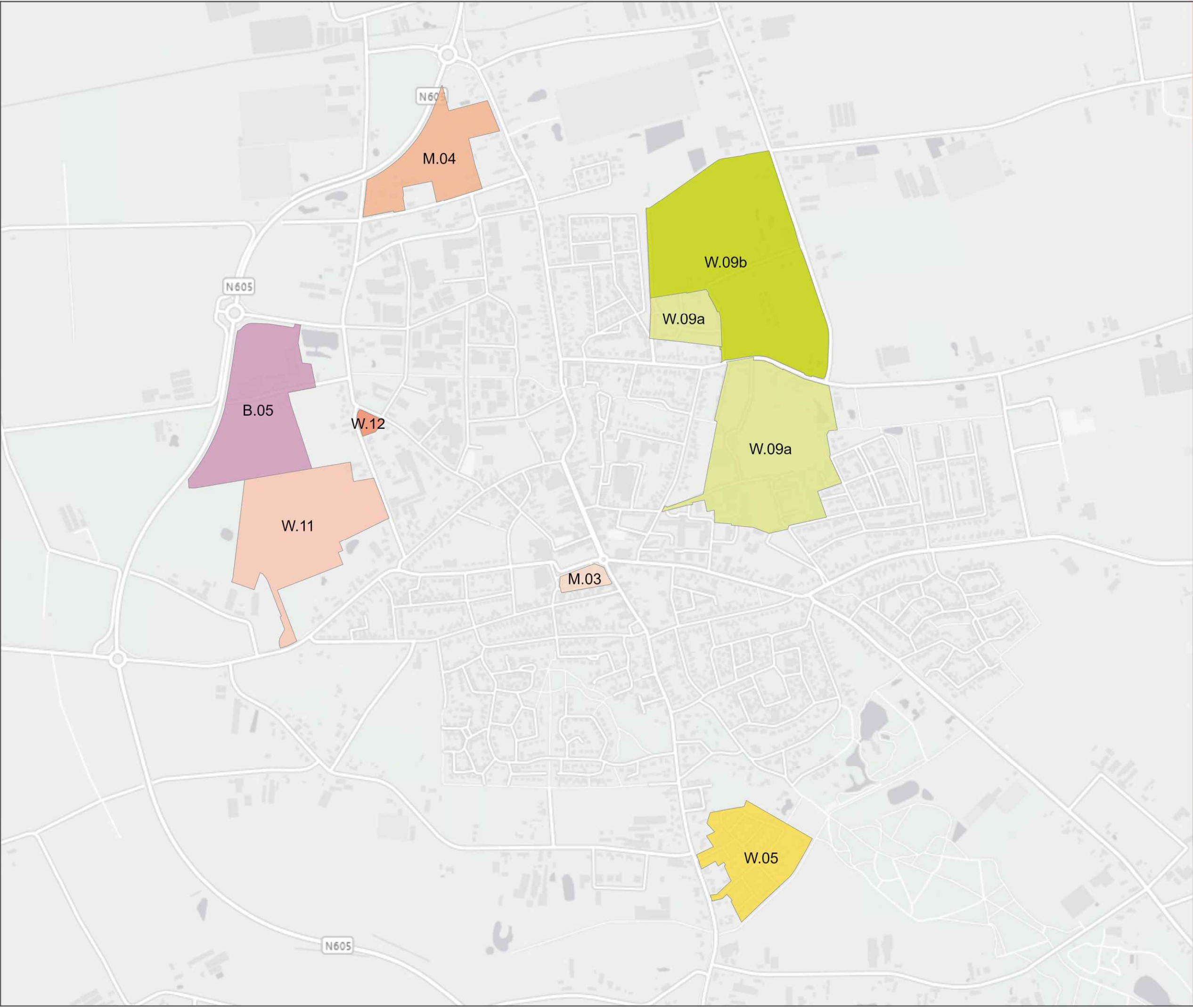
Bijlage A Begrippenlijst

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.

Begrippen	Definities
Opbrengstenstijging	De opbrengstenstijging is het percentage waarmee in de tijd verwacht wordt dat opbrengsten zullen toenemen en is afhankelijk van de ontwikkelingen van koop- en huurprijzen en van bouwkosten.
Plangebied	Het totale plangebied is het gebied binnen de plangrenzen. Deze grenzen kunnen natuurlijke grenzen zijn zoals wegen of water maar ook kadastrale grenzen of de grenzen van een omgevingsplan.
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



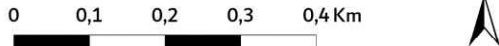
-  Gemeente
- Projecten**
-  B.05 Lage Raam - fase 1
 -  M.03 Centrumplan
 -  M.04 Neerbroek Vlonder Noord
 -  W.05 De Run
 -  W.09a De Burgt - fase 1
 -  W.09b De Burgt - fase 2
 -  W.11 Schutboom
 -  W.12 Tuinstraat



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



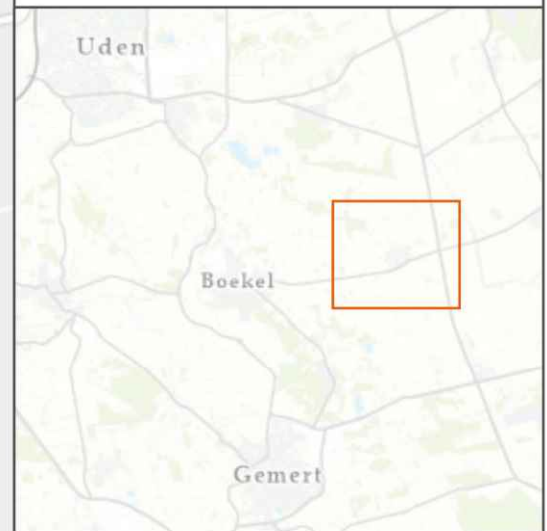
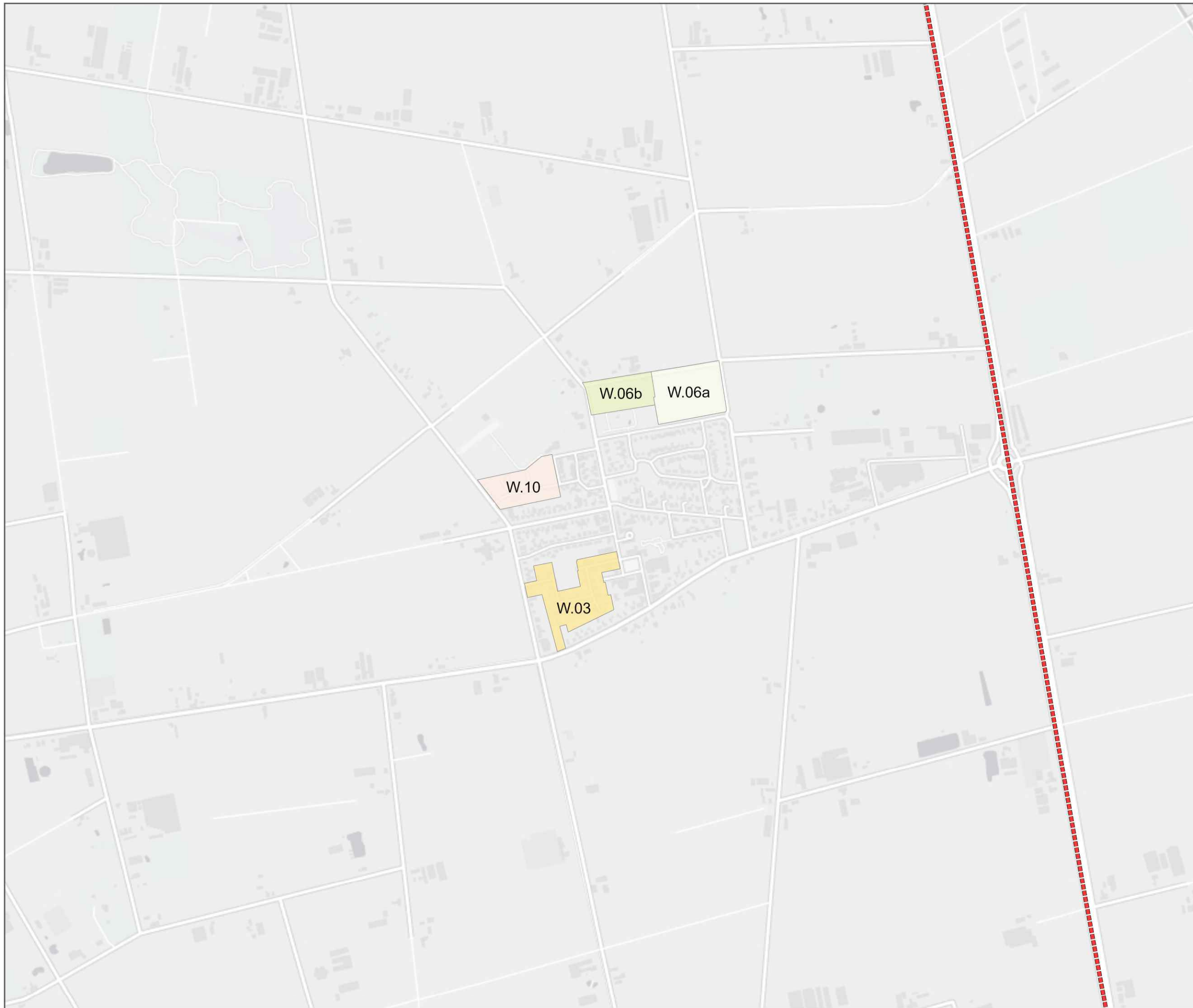
DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:10.000



Bijlage C Projecten in Venhorst

ACTUALISATIE 2026
GRONDBEDRIJF BOEKEL
PROJECTEN VENHORST

-  Gemeente
- Projecten**
-  W.03 Peelhorst
 -  W.06a De Biezen - fase 1
 -  W.06b De Biezen - fase 2
 -  W.10 Voskuilen III



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

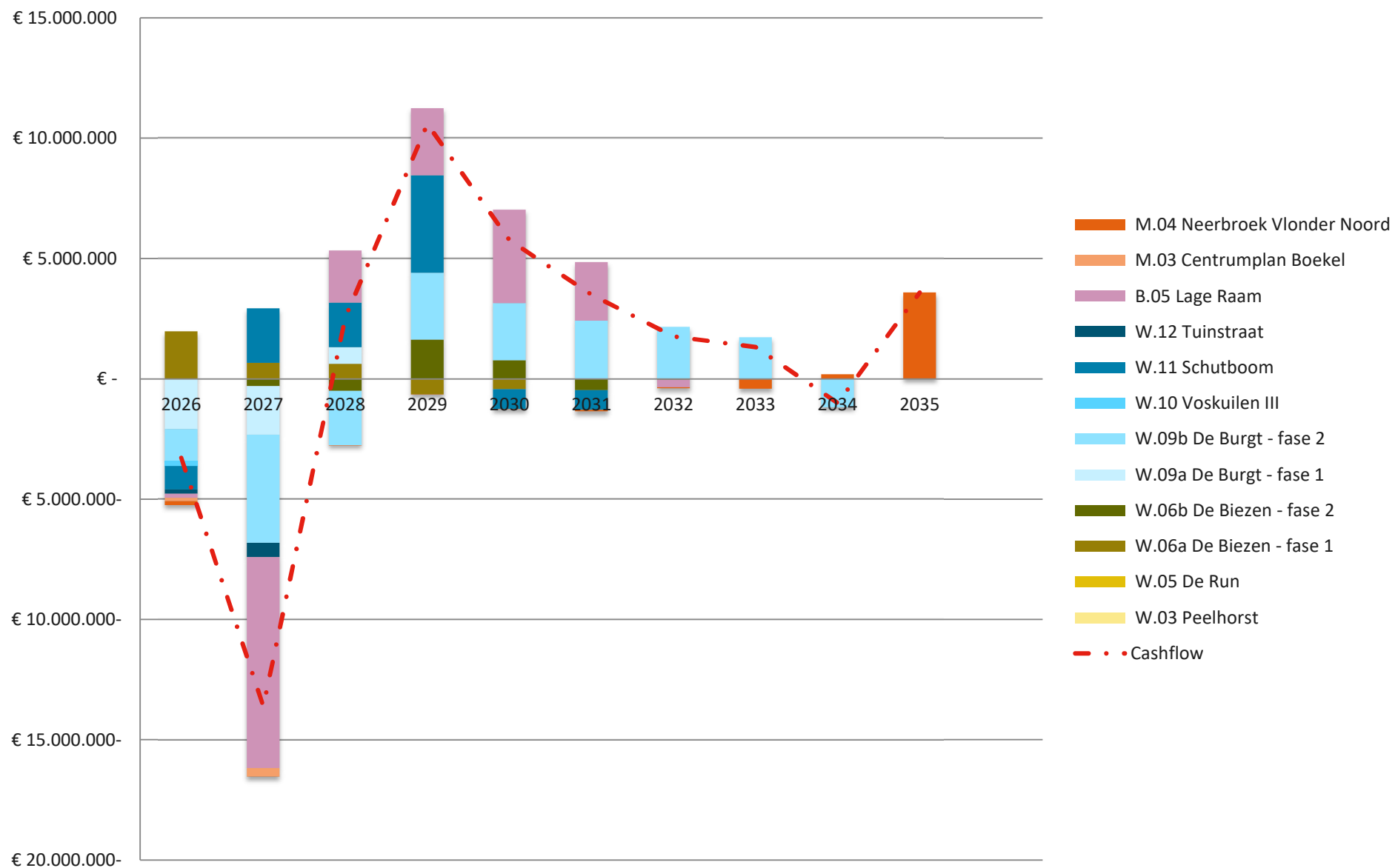


DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:10.000



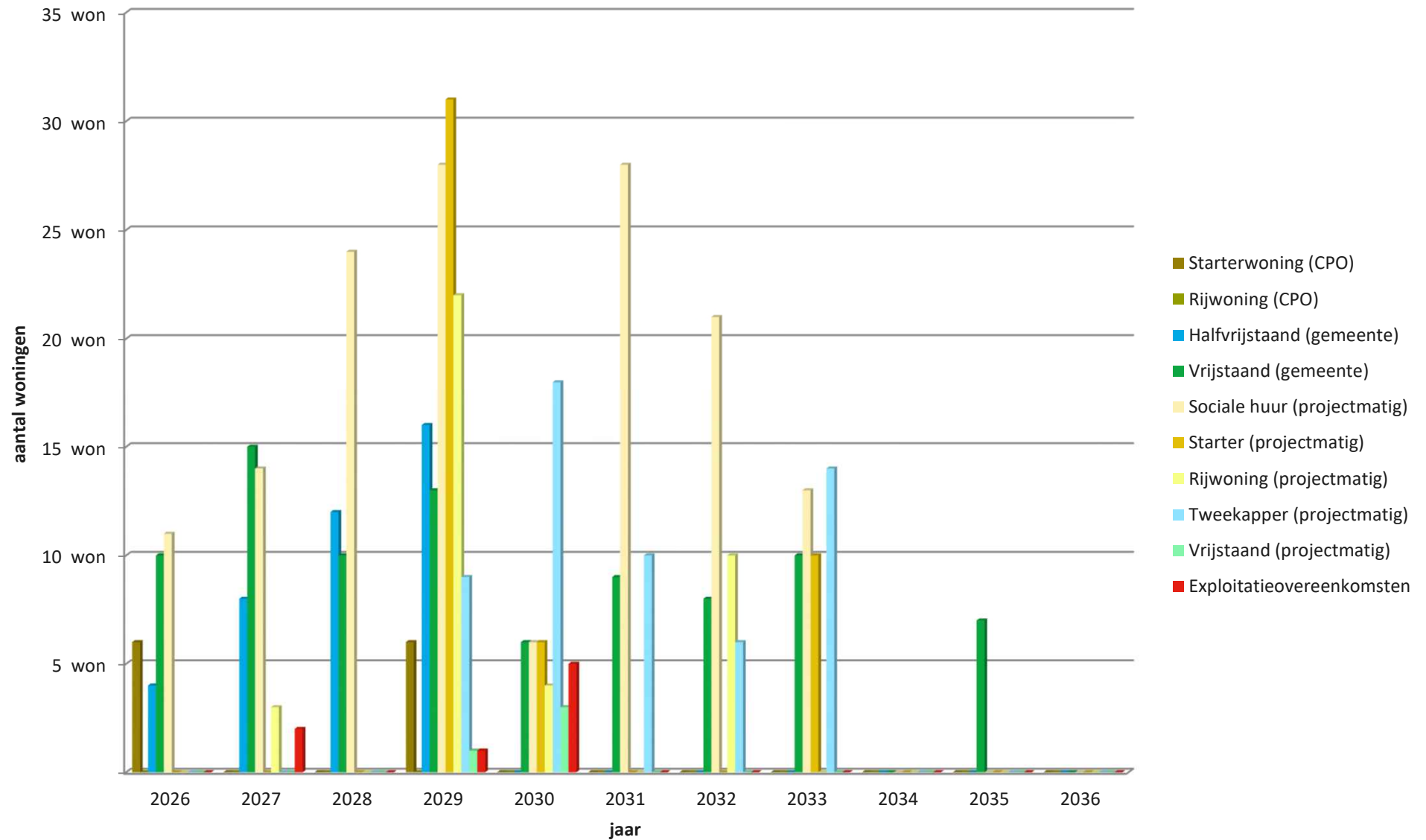
Bijlage D Grafiek "Cashflow"

Cashflow



Bijlage E Grafiek “Uitgiftetempo woningbouw”

Uitgiftetempo woningen

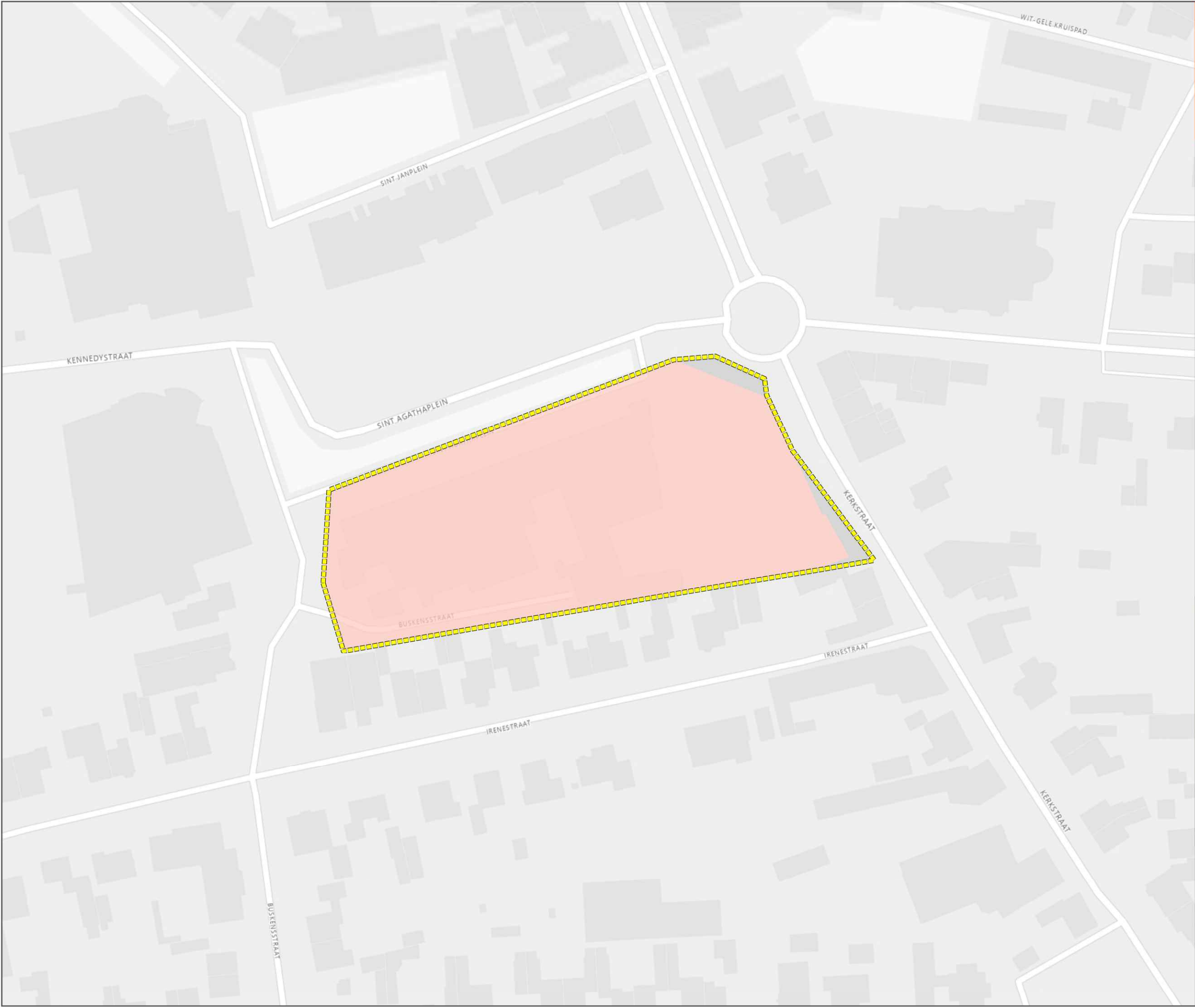


Bijlage F Kaartmateriaal

ACTUALISATIE 2026
CENTRUMPLAN

RUIMTEGEBRUIK

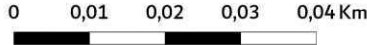
-  Plangebied
- Typologie
- NAAM
-  Winkels met appartementen
-  Verharding



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2026
CENTRUMPLAN

FASERING

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 tot 2024

 2025



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2026
DE BIEZEN - FASE 2

FASERING

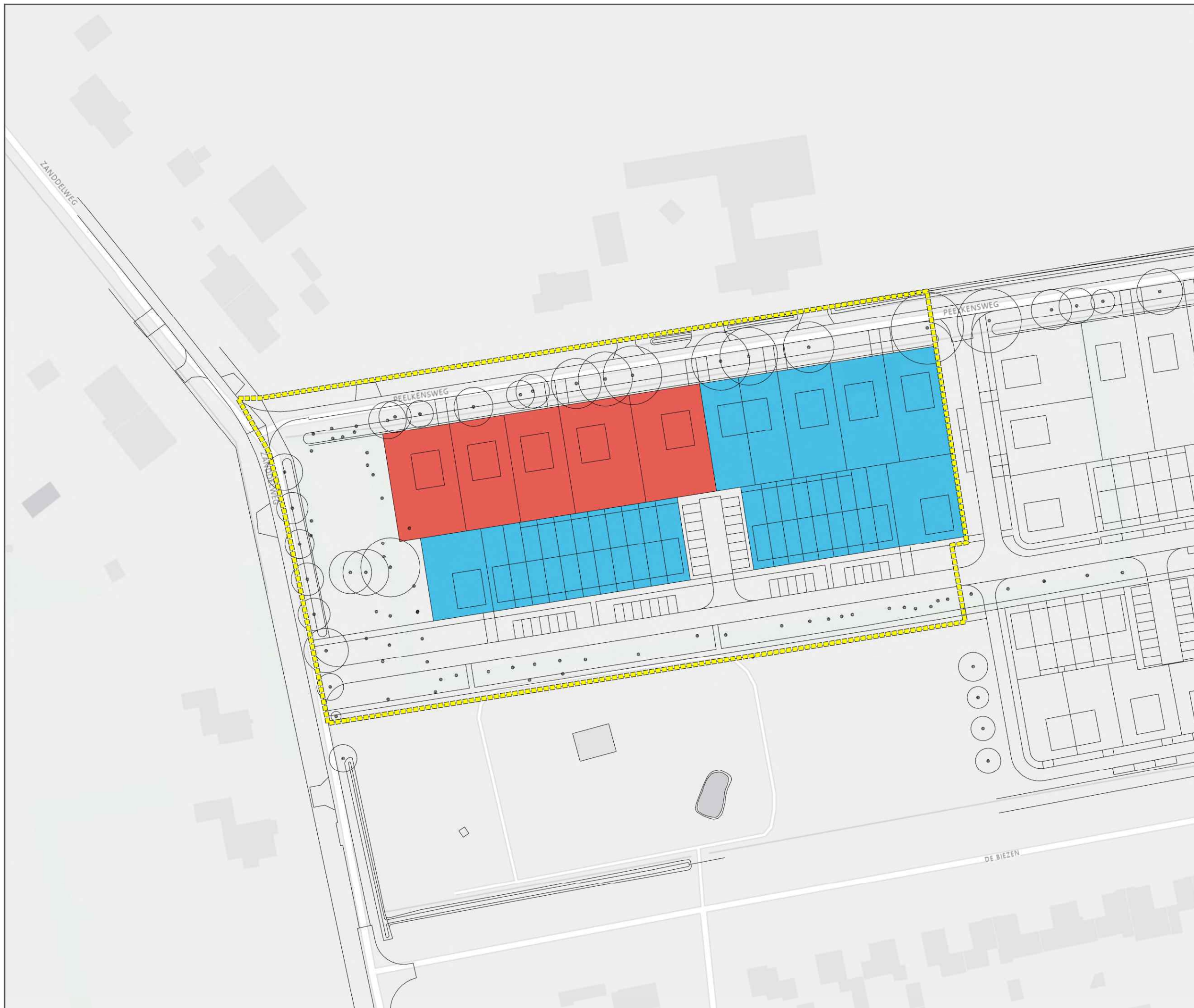
 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 2029

 2030



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:1.000





ACTUALISATIE 2026
LAGE RAAM
EIGENDOMMEN

-  Plangebied
- Eigendommen**
-  Gemeente Boekel
 -  Aan te kopen gronden



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:2.000

0 0,03 0,05 0,08 0,1 Km 

ACTUALISATIE 2026 DE RUN

EIGENDOMMEN

Plangebied

 Plangebied

Eigendommen

 Gemeente Boekel

 Verkochte kavels



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.500

0 0,01 0,03 0,04 0,06 Km



ACTUALISATIE 2026

LAGE RAAM

RUIMTEGEBRUIK

 Plangebied

Typologie

TYOLOGIE

 Bedrijfskavels

 Wegen

 Berm

 Groen

 Water



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel

PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:2.000

0 0,03 0,05 0,08 0,1 Km 

TOPO RD: ESRI NEDERLAND, COMMUNITY MAP CONTRIBUTORS
LICHTGRIJZE CANVAS RD: ESRI NEDERLAND, COMMUNITY MAPS CONTRIBUTORS

ACTUALISATIE 2026

LAGE RAAM

FASERING

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 2028

 2029

 2030

 vanaf 2031



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel

PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:2.000

0 0,03 0,05 0,08 0,1 Km 

TOPO RD: ESRI NEDERLAND, COMMUNITY MAP CONTRIBUTORS
LICHTGRIJZE CANVAS RD: ESRI NEDERLAND, COMMUNITY MAPS CONTRIBUTORS

EIGENDOMMEN

Eigendommen

 Verkochte kavels



Design & Consultancy
for natural and
built assets

Plangebied

 Plangebied

Typologie

-  Appartement - sociaal
-  Sociaal
-  Starter
-  Rijwoning
-  Tweekapper
-  Vrijstaand
-  Wegen
-  Parkeren
-  Voetpad
-  Groen



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.500

0 0,01 0,03 0,04 0,06 Km



ACTUALISATIE 2026
NEERBROEK VLONDER
NOORD
EIGENDOMMEN

 Plangebied

Eigendommen

 Gemeente Boekel

 Handhaven



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:2.000

0 0,03 0,05 0,08 0,1 Km 

 Plangebied

Typologie

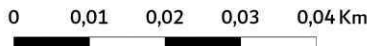
-  Sociaal
-  Rijwoning
-  Tweekapper
-  Vrijstaand
-  Wegen
-  Parkeren
-  Voetpad
-  Groen



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

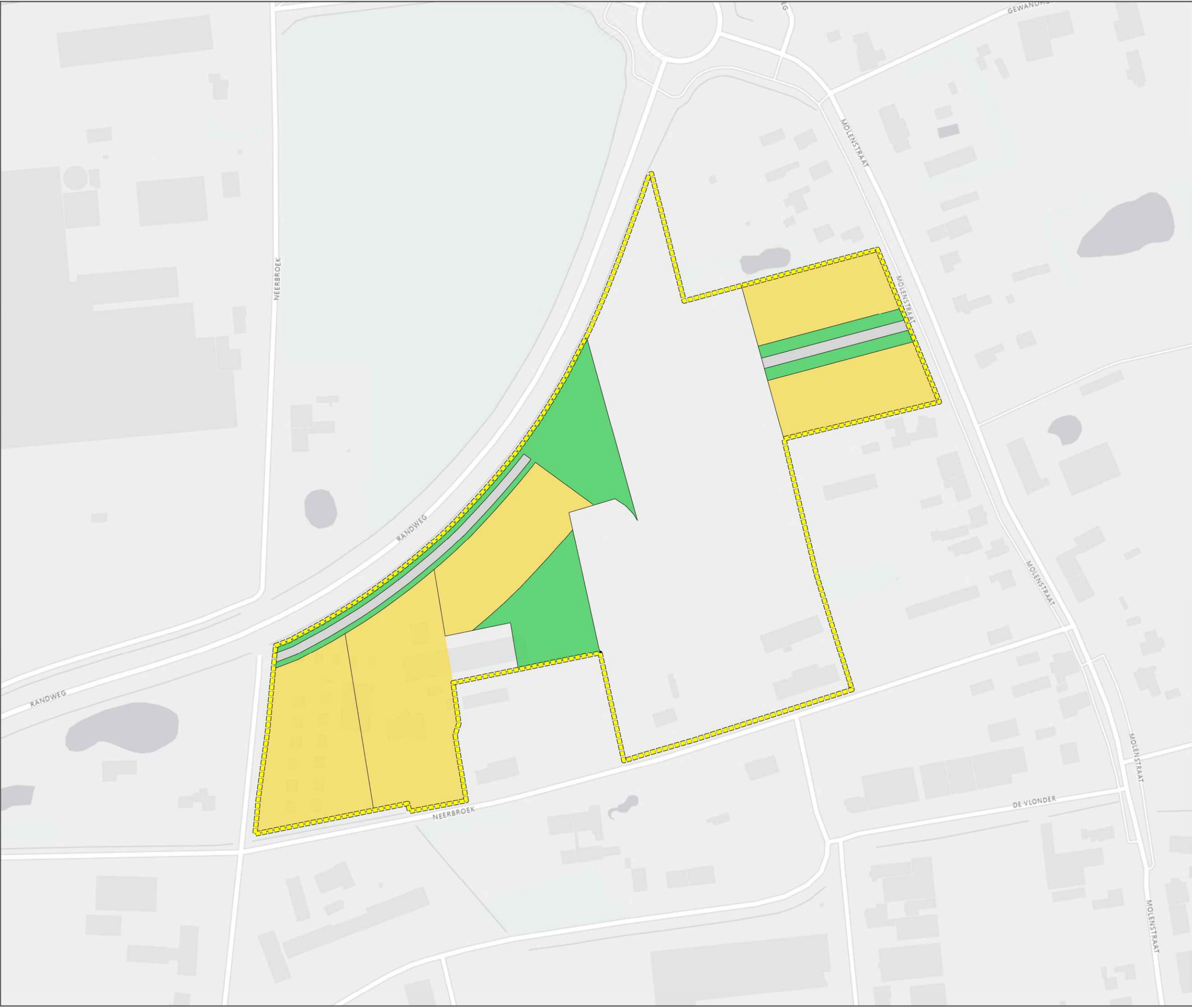


DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2026
NEERBROEK VLONDER
NOORD
RUIMTEGEBRUIK

- Plangebied
- Typologie
- Vrijstaand
 - Wegen
 - Groen



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and built assets

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:2.000

0 0,03 0,05 0,08 0,1 Km

N

ACTUALISATIE 2026
NEERBROEK VLONDER
NOORD
FASERING

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 vanaf 2031



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:2.000



ACTUALISATIE 2026

PEELHORST

EIGENDOMMEN

 Plangebied

Eigendommen

 Gemeente Boekel

 Verkochte kavels

 Handhaven



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:1.000

0 0,01 0,02 0,03 0,04 Km



ACTUALISATIE 2026

PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK

 Plangebied

Typologie

 Sociaal

 Rijwoning

 Tweekapper

 Vrijstaand

 Uitbreiding tuinen

 Wegen

 Groen



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel

PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:1.000

0 0,01 0,02 0,03 0,04 Km



ACTUALISATIE 2026

PEELHORST

FASERING

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 tot 2024



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.000

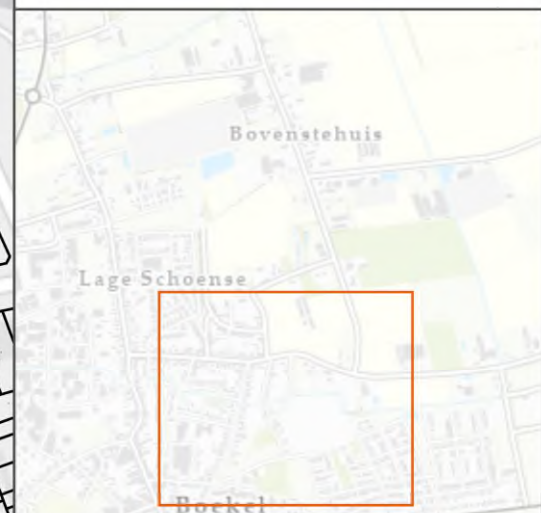
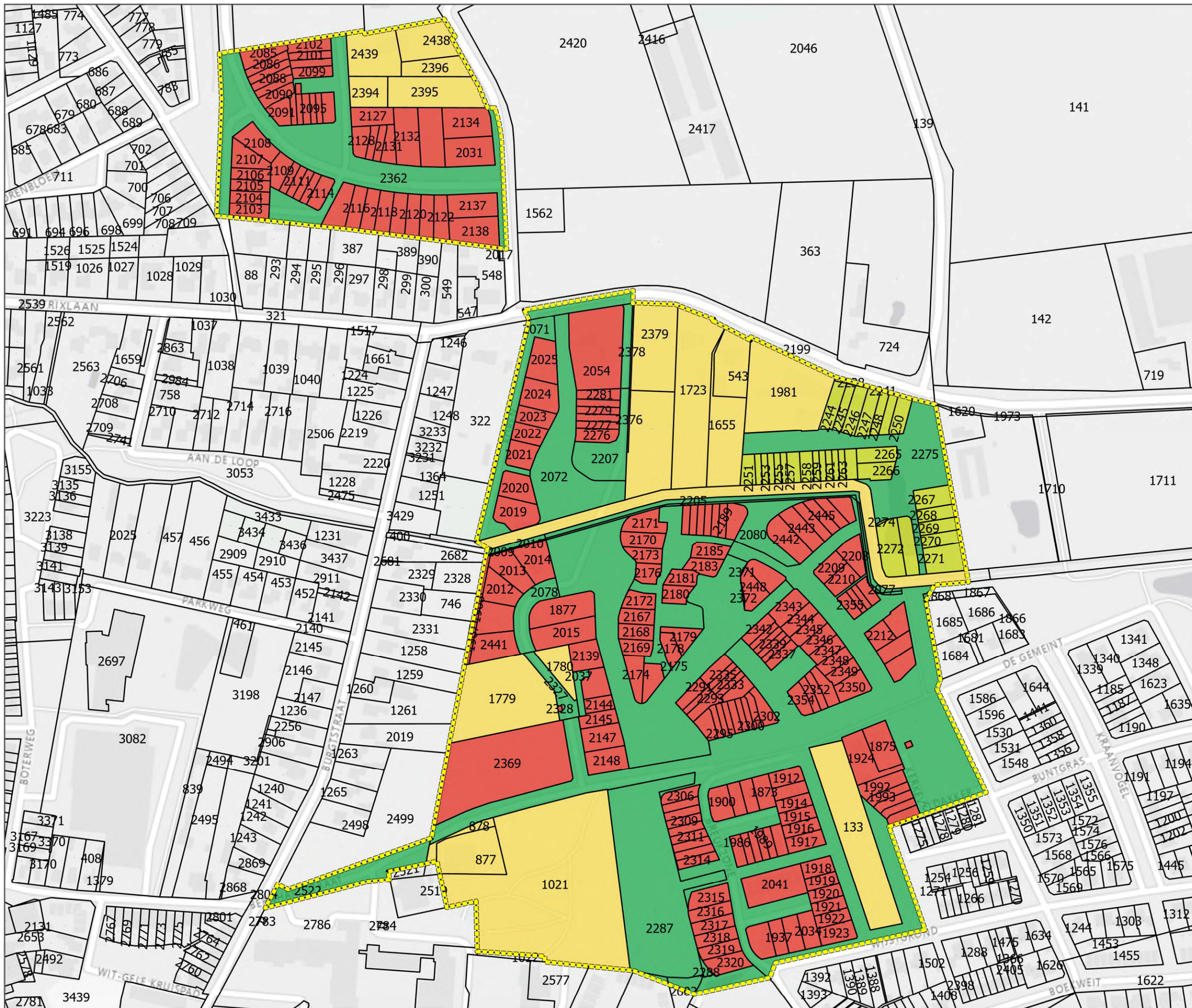
0 0,01 0,02 0,03 0,04 Km



ACTUALISATIE 2026 DE BURGT - FASE 1

EIGENDOMMEN

-  Plangebied
- Eigendommen**
-  Gemeente Boekel
 -  Verkochte kavels
 -  Private ontwikkeling
 -  Handhaven



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2026
DE RUN

FASERING

Plangebied

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 tot 2024



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.500



ACTUALISATIE 2026
DE BIEZEN - FASE 1

EIGENDOMMEN

 Plangebied

Eigendommen

 Gemeente Boekel



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

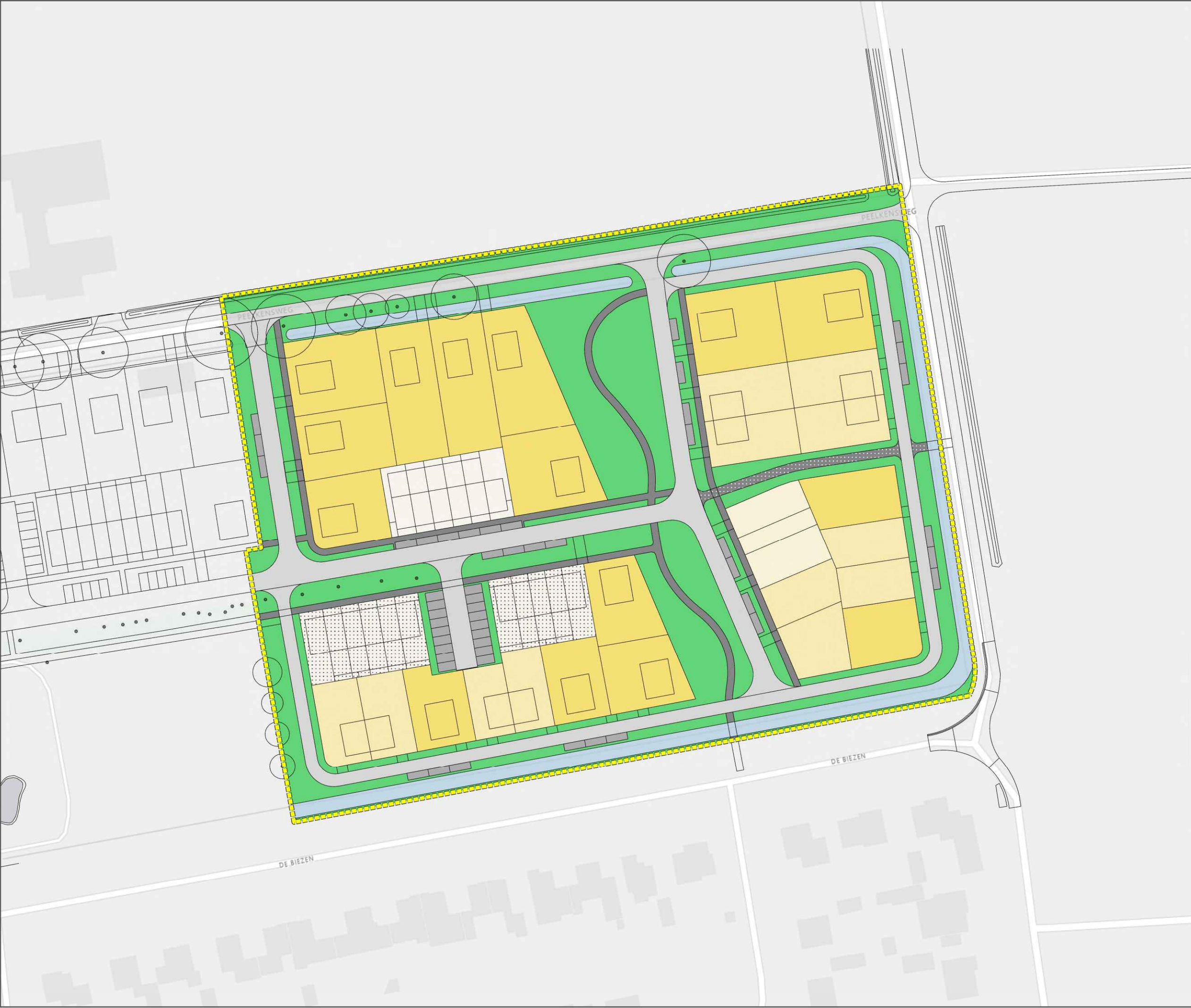
 **ARCADIS** Design & Consultancy
for natural and built assets

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:1.000

0 0,01 0,02 0,03 0,04 Km





Plangebied

Typologie

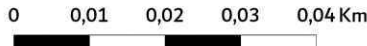
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- Wegen
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad
- Groen
- Water



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2026
DE BIEZEN - FASE 1

FASERING

 Plangebied

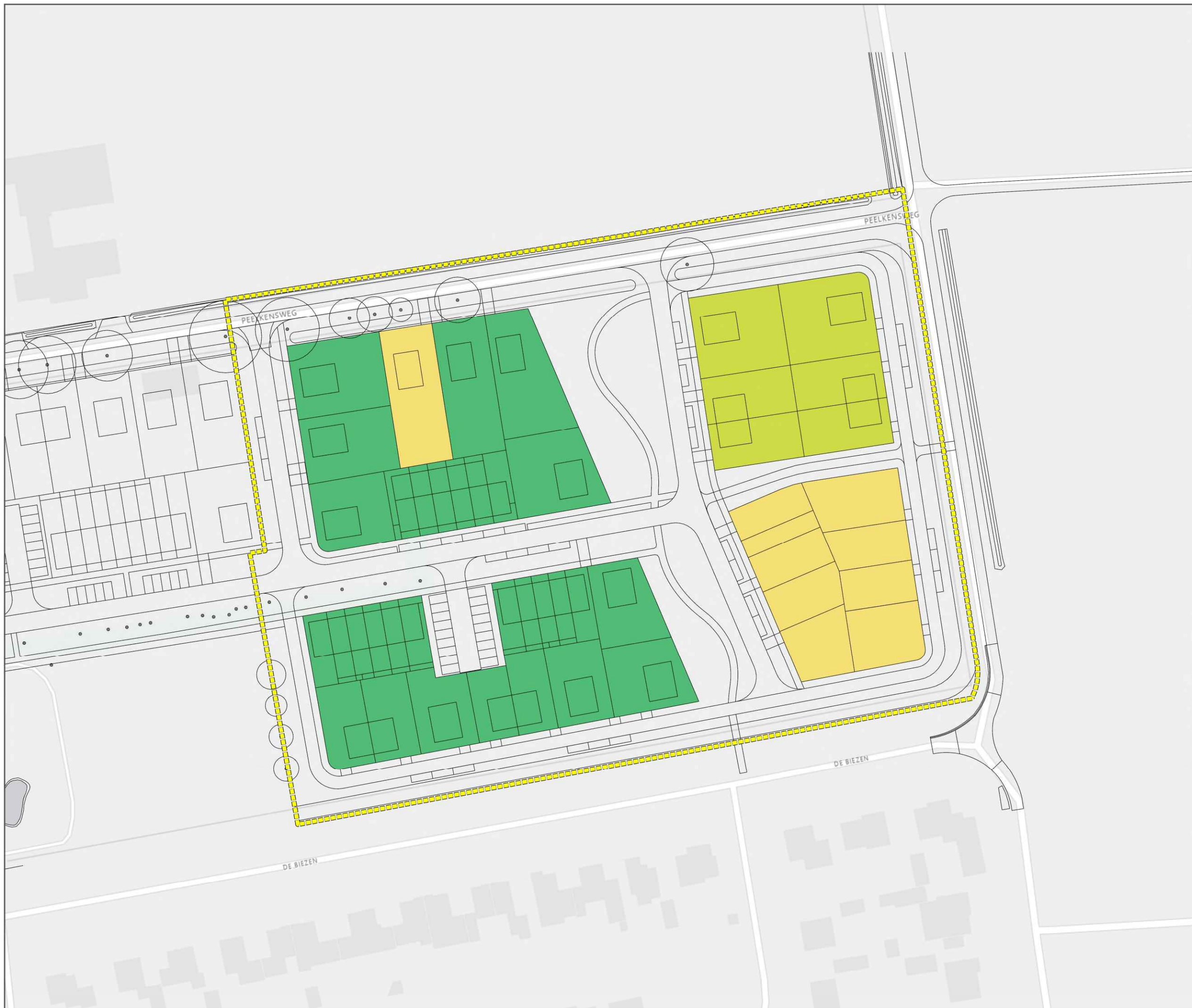
Fasering

UITGIFTE

 2026

 2027

 2028



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:1.000

0 0,01 0,02 0,03 0,04 Km



ACTUALISATIE 2026
DE BIEZEN - FASE 2

EIGENDOM

 Plangebied

Eigendommen

 Gemeente Boekel



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.000

0 0,01 0,02 0,03 0,04 Km



ACTUALISATIE 2026
DE BIEZEN - FASE 2

RUIMTEGEBRUIK

 Plangebied

Typologie

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



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.000

0 0,01 0,02 0,03 0,04 Km



ACTUALISATIE 2026
VOSKUILEN III

FASERING

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 tot 2024



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:1.000

0 0,01 0,02 0,03 0,04 Km



ACTUALISATIE 2026

DE BURGT - FASE 1

RUIMTEGEBRUIK

 Plangebied

Typologie

 Appartement - sociaal

 Sociaal

 Rijwoning

 Tweekapper

 Wijstwonon

 Vrijstaand

 Contractwoning

 Private ontwikkeling

 Uitbreiding tuinen

 Bestaande woning

 Wegen

 Parkeren

 Fietspad

 Voetpad

 Groen

 Bestaand groen

 Peelrandbreuk

 Water (bestaand)



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel

PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:2.500

0 0,03 0,06 0,09 0,12 Km 

ACTUALISATIE 2026
DE BURGT - FASE 1

FASERING

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 tot 2024

 2025

 2026



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel

PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:2.500



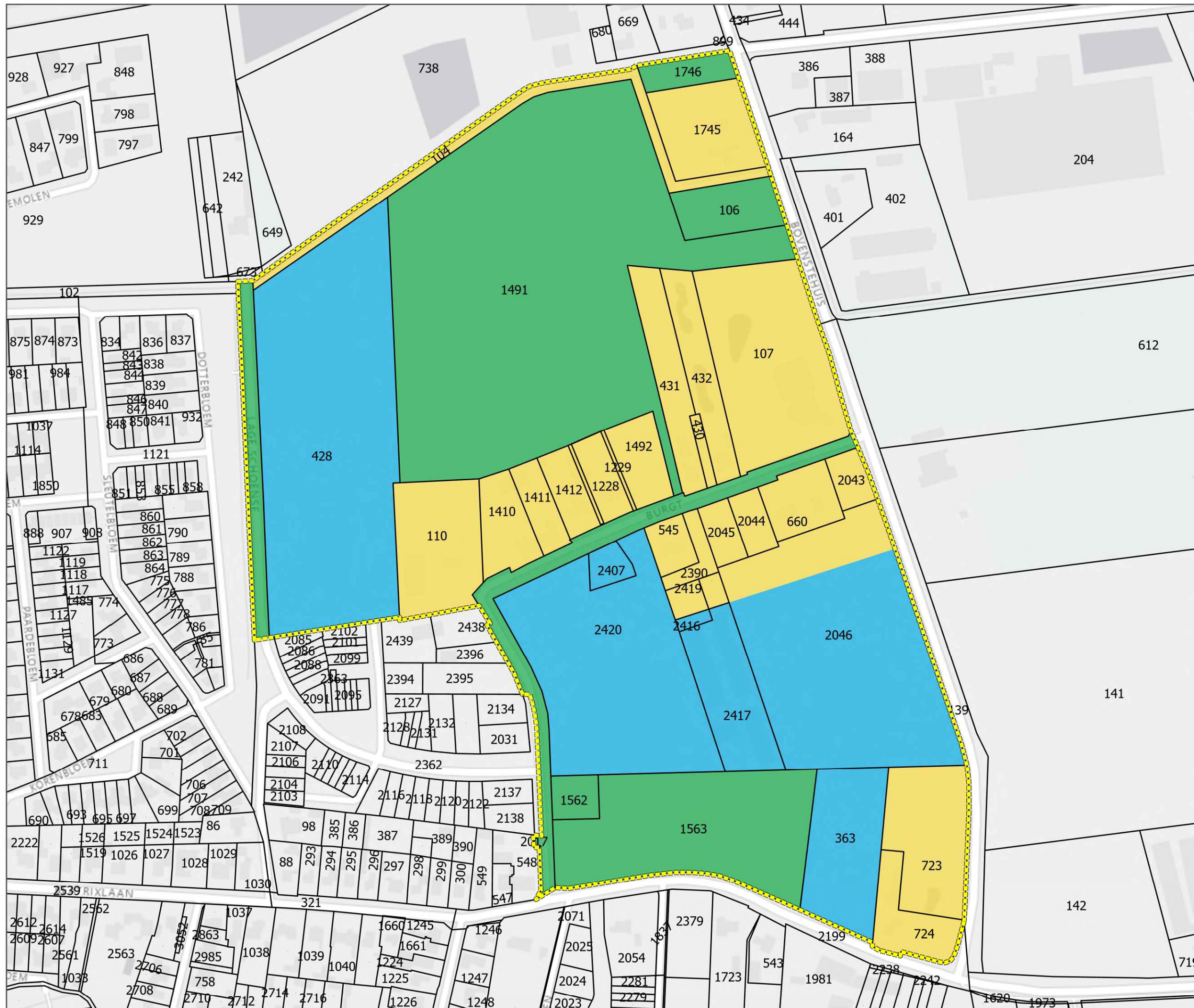
ACTUALISATIE 2026 DE BURGT - FASE 2

EIGENDOMMEN

 Plangebied

Eigendommen

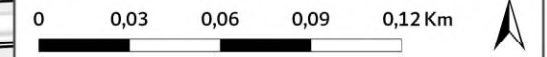
-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden
-  Handhaven



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2026

DE BURGT - FASE 2

RUIMTEGEBRUIK

 Plangebied

Typologie

 Appartement - koop

 Sociaal

 Starter

 Rijwoning

 Tweekapper

 Vrijstaand

 Bestaande woning

 Hoofdontsluiting

 Wegen

 Parkeren

 Fietspad

 Voetpad

 Groen

 Peelrandbreuk

 Water (bestaand)



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel

PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:2.500

0 0,03 0,06 0,09 0,12 Km 

ACTUALISATIE 2026
DE BURGT - FASE 2

FASERING

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 2029

 2030

 2031 - 2040



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:2.500

0 0,03 0,06 0,09 0,12 Km



ACTUALISATIE 2026
VOSKUILEN III

EIGENDOMMEN

 Plangebied

Eigendommen

 Gemeente Boekel

 Verkochte kavels



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.000



EIGENDOMMEN

Eigendommen

-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden
-  Verkochte kavels



OPDRACHTGEVER:	Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER:	30117855



Design & Consultancy
for natural and
built assets

DATUM:	6-2-2026	FOKKINGAC
SCHAAL (A3):	1:2.000	



ACTUALISATIE 2026
SCHUTBOOM

RUIMTEGEBRUIK

-  Plangebied
- Typologie**
-  Appartement - sociaal
 -  Sociaal
 -  Starter
 -  Tweekapper
 -  Vrijstaand
 -  Contractwoning
 -  Ruimte voor Ruimte kavel
 -  Wegen
 -  Parkeren
 -  Inrit
 -  Voetpad
 -  Groen
 -  Wadi



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:2.000



ACTUALISATIE 2026 SCHUTBOOM

FASERING

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 tot 2024

 2025

 2027

 2028

 2029



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:2.000

0 0,03 0,05 0,08 0,1 Km 

ACTUALISATIE 2026
TUINSTRAAT

EIGENDOMMEN

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



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855



DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC
SCHAAL (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2026

TUINSTRAAT

RUIMTEGEBRUIK

 Plangebied

Typologie

 Vrijstaand

 Groen



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel

PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:1.000

0 0,01 0,02 0,03 0,04 Km



ACTUALISATIE 2026

TUINSTRAAT

FASERING

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 tot 2024



OPDRACHTGEVER: Gemeente Boekel
PROJECTNUMMER: 30117855

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

DATUM: 6-2-2026 FOKKINGAC

SCHAAL (A3): 1:1.000

0 0,01 0,02 0,03 0,04 Km 

Colofon

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2026

KLANT

Gemeente Boekel

AUTEUR

Cor Fokkinga

PROJECTNUMMER

30117855

ONZE REFERENTIE

6ENH6YHUDV4C-1152233035-110:1.1

DATUM

18 februari 2026

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Meggie Stokman - van der Werf
Projectleider

VRIJGEGEVEN DOOR

Cor Fokkinga
Financial consultantconsultant

Over Arcadis

Arcadis is dé wereldwijde partner die vooraan staat bij de meest impactvolle projecten van onze tijd. We helpen onze klanten duurzame keuzes te maken via de combinatie van digitale innovatie, expertise en toekomstgerichte vaardigheden in onder meer milieu, energie, water, gebouwen, transport en infrastructuur. Wij zetten die extra stap om onze klanten op maat gemaakte oplossingen te bieden voor ontwerp, engineering en advies. Door data-gedreven inzichten in te zetten geven we de natuurlijke en gebouwde omgeving samen vorm. Met meer dan 35.000 mensen bundelen we wereldwijde expertise en pakken we samen uitdagingen als klimaat, betaalbare energie en leefbare steden aan. We verbeteren de levenskwaliteit door onze aanwezigheid in meer dan 30 landen. In 2024 behaalden we een bruto-omzet van €5,0 miljard.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland

T **+31 (0)88 4261 261**