

**ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2015
- VERTROUWELIJK -**

GRONDBEDRIJF GEMEENTE BOEKEL

16 februari 2015
078306829:A - Definitief, vertrouwelijk
E06061.002211.0100



Inhoud

1	Het grondbedrijf	3
1.1	Taak	3
1.2	Vennootschapsbelasting voor overheden.....	3
1.3	Vigerende grondexploitaties	3
1.4	Resultaat ontwikkelingen	4
2	Uitgangspunten	7
2.1	Begrippenlijst	7
2.2	Rente en inflatie	9
2.3	Sturingsmogelijkheden gemeenteraad.....	9
3	Beschrijving grondexploitaties	11
3.1	Woningbouwprojecten.....	12
3.1.1	Lage Schoense (fase 3).....	12
3.1.2	De Donk (fase 1 & 2).....	13
3.1.3	Peelhorst.....	14
3.1.4	MOB.....	15
3.1.5	De Run.....	16
3.1.6	Ruimte voor Ruimte kavels	16
3.1.7	Venhorst Noord	18
3.1.8	Irenestraat	19
3.2	Bedrijventerreinen	20
3.2.1	Vlonder West (fase 3)	20
3.2.2	Venhorst bedrijventerrein.....	21
3.3	Gemengde projecten.....	22
3.3.1	Schutboom	22
3.3.2	De Driedaagse	23
4	Actualisatie 2015	24
4.1	Overzicht.....	24
4.2	Verschillenanalyse	25
4.2.1	Woningbouwprojecten.....	25
4.2.2	Bedrijventerreinen	26
4.2.3	Gemengde projecten.....	26
5	Cashflow	27
6	Kansen en risico's	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Woningbouwmarkt	29
6.3	Risico's woningbouwprojecten	29
6.3.1	Lage Schoense (fase 3).....	29
6.3.2	De Donk (fase 1 & 2).....	29
6.3.3	Peelhorst.....	29

6.3.4	MOB.....	29
6.3.5	De Run.....	29
6.3.6	Ruimte voor Ruimte kavels.....	30
6.3.7	Venhorst Noord.....	30
6.3.8	Irenestraat.....	30
6.4	Risico's bedrijventerreinen.....	30
6.4.1	Vlonder West (fase 3).....	30
6.4.2	Venhorst bedrijventerrein.....	30
6.5	Risico's gemengde projecten.....	30
6.5.1	Schutboom.....	30
6.5.2	De Driedaagse.....	30
Bijlage 1	Projecten in Boekel.....	31
Bijlage 2	Projecten in Venhorst.....	32
Bijlage 3	Grafiek "Resultaten per project".....	33
Bijlage 4	Grafiek "Cashflow".....	34
Bijlage 5	Grafiek "Uitgiftetempo woningbouw".....	35
Bijlage 6	Kaartmateriaal.....	36

1 Het grondbedrijf

1.1 TAAK

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

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

1.2 VENNOOTSCHAPSBELASTING VOOR OVERHEDEN

Op 18 december 2014 heeft de Tweede Kamer de Wet modernisering vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen aangenomen. Indien de Eerste Kamer de wet ook goedkeurt – vermoedelijk in het eerste kwartaal van 2015 – treedt de wet in werking vanaf 1 januari 2016.

Volgens deze wet moeten overheden die winst of structureel overschotten behalen met activiteiten die concurreren met de markt, vanaf 1 januari 2016 in principe vennootschapsbelasting betalen.

Het is nog niet helemaal duidelijk wat dit voor consequenties heeft voor het grondbedrijf en daarom is er nog geen rekening mee gehouden in deze rapportage.

1.3 VIGERENDE GRONDEXPLOITATIES

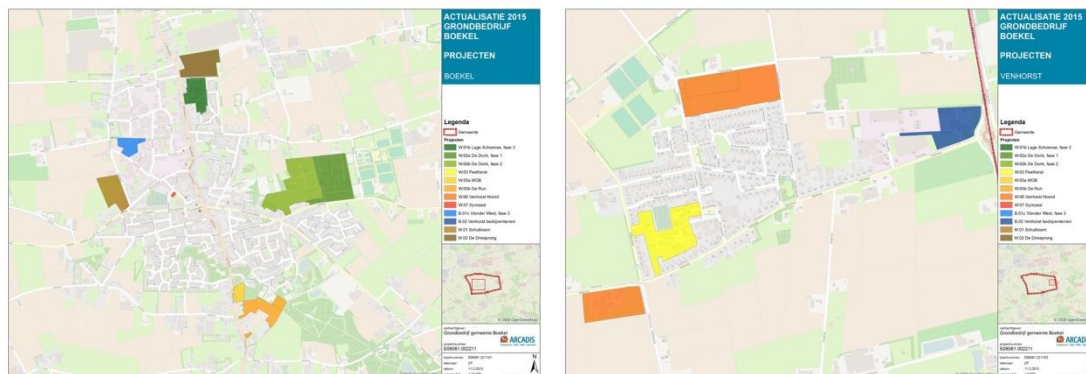
Het grondbedrijf maakt grondexploitatie voor de ontwikkelprojecten van de gemeente. Deze grondexploitatie worden vastgesteld door de gemeenteraad. Met het vaststellen van een grondexploitatie stemt de gemeenteraad in met de uitgangspunten, de kosten- en opbrengstenbegroting, de fasering en de hierop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

De lopende en geplande projecten binnen gemeente Boekel zijn:

- **Lage Schoense (fase 3)** – *woningbouw*;
- **De Donk (fase 1 en 2)** – *woningbouw*;
- **Peelhorst** – *woningbouw*;
- **MOB** – *woningbouw*;

- **De Run** – *woningbouw*;
- **Venhorst Noord** – *woningbouw*;
- **Irenestraat** – *woningbouw*;
- **Vlonder West (fase 3)** – *bedrijventerrein*;
- **Venhorst Bedrijventerrein** – *bedrijventerrein*;
- **Schutboom Boekel** – *mix wonen en werken*;
- **De Driedaagse** – *mix wonen en werken*.

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



Afbeelding 1 Projecten grondbedrijf gemeente Boekel¹

1.4 RESULTAAT ONTWIKKELINGEN

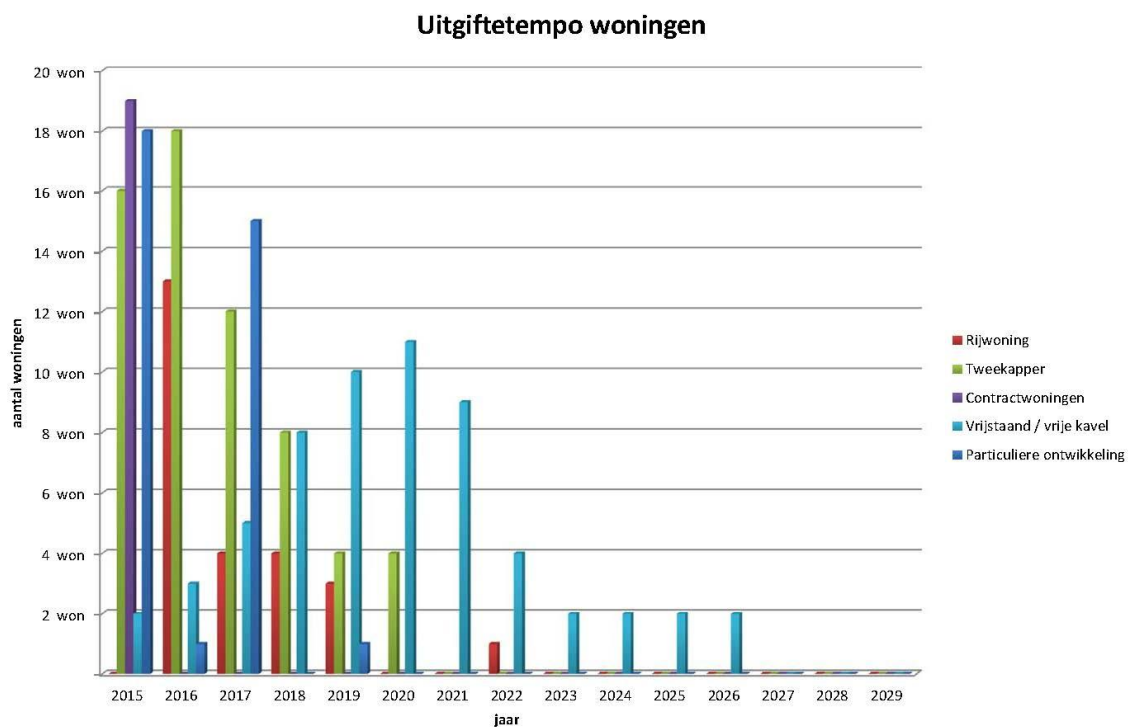
Totaal worden in alle projecten 271 woningen gerealiseerd. Er lopen nog wel een aantal particuliere initiatieven waarover nog geen overeenstemming is bereikt. Deze zijn niet opgenomen in het totale aantal te realiseren woningen.

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

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

	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Lage Schoense (fase 3)	18	2	1	15						
De Donk (fase 1)	10	3	1	1	1	1	1	1	1	
De Donk (fase 2)	105	30	22	13	14	11	9	5	1	
Peelhorst	24	2	8	4	4	2	2	1	1	
MOB	18	18								
De Run	17					3	2	2	2	8
Venhorst Noord	3		1		1		1			
Irenestraat	7		2	5						
Schutboom	2			1		1				
Totaal aantal woningen	271	55	35	36	20	18	15	9	5	8

Tabel 1 Uitgiftetempo bouwrijpe kavels



Figuur 1 Uitgiftetempo woningbouw

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

	Totaal	2015	2016	2017	2018 ev
<i>Vlonder West (fase 3)</i>	11.209 m ²	3.061 m ²	3.424 m ²	4.724 m ²	
<i>Venhorst Bedrijventerrein</i>	9.864 m ²		2.749 m ²	1.596 m ²	5.519 m ²
<i>De Driedaagse²</i>	19.080 m ²			4.773 m ²	14.307 m ²
Totaal aantal m²	42.621 m²	4.898 m²	5.627 m²	11.183 m²	19.826 m²

Tabel 2 Uitgiftetempo m² bedrijfskavels

² Op de bedrijfskavels in De Driedaagse kunnen ook bedrijfswoningen gerealiseerd worden. Aan de doorgaande weg is een woningbouwkavel mogelijk.

2

Uitgangspunten

2.1 BEGRIPPENLIJST

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

begrippen	definities
Cashflow	Het cashflowschema is het overzicht van alle in- en uitgaande geldstromen in een exploitatieberekening.
Contante waarde	De contante waarde wordt bepaald door de eindwaarde met behulp van de rente terug te rekenen naar een bedrag van "nu". De contante waarde geeft aan hoeveel geld er moet worden gereserveerd om een project te realiseren (bij een negatief resultaat) of geeft de waarde van het project nu (bij een positief resultaat).
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

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

Tabel 3 Begrippenlijst

2.2 RENTE EN INFLATIE

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

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

parameter		uitleg
Kostenstijging	0,5%	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de kosten in de komende jaren. De inflatieverwachting speelt hierbij een grote rol.
Opbrengstenstijging woningbouw	0,0% (tot 2018) 1,0% (2019 ev)	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de opbrengsten uit gronduitgifte voor woningbouw in de komende jaren. Bij de (genormeerd) residuele grondwaardebenadering wordt de gronduitgifteprijs bepaald door de verwachte waarde van het vastgoed te verminderen met de realisatiekosten. Bij koopwoningen is de ontwikkeling van Vrij-Op-Naam-prijzen (V.O.N.-prijzen) van belang, bij huurwoningen de beleggingswaarde. Daarnaast is de ontwikkeling van bouwkosten van belang. Wanneer wordt aangenomen dat zowel de vastgoedwaarde als de realisatiekosten inflatieconform stijgen, stijgen ook de opbrengsten uit gronduitgifte met ditzelfde percentage. Deze aanname is acceptabel voor wat betreft gronduitgifte voor woningbouw.
Opbrengstenstijging bedrijfskavels	0,0% (tot 2018) 1,0% (2019 ev)	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de opbrengsten uit gronduitgifte voor bedrijfskavels in de komende jaren.
Opbrengstenstijging overig	0,0% (tot 2018) 1,0% (2019 ev)	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de overige opbrengsten
Rentekosten	4,0%	Voor de meerjarige voorcalculatie is 4,0% als rentepercentage gebruikt in de grondexploitatieberekeningen bij een negatieve cashflow. In een banksimulatie is dit percentage bedoeld als de kosten voor het lenen van geld.
Renteopbrengsten	4,0%	Voor de meerjarige voorcalculatie wordt als rentepercentage 4,0% gebruikt in de grondexploitatieberekeningen in het geval van een positieve cashflow.

Tabel 4 Parameters rente en inflatie

2.3 STURINGSMOGELIJKHEDEN GEMEENTERAAD

Grondexploitaties horen vanwege hun financiële aard op het niveau van de gemeenteraad te worden vastgesteld. De gebiedsgebonden kaders zijn vastgelegd in bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen. De grondexploitatie is de financiële vertaling van alle aspecten van een project. De inhoudelijke

kaders en de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie bepalen samen de speelruimte van het college. Hierbij is het van belang dat er duidelijkheid bestaat over bevoegdheden van het college en sturingsmogelijkheden van de gemeenteraad bij de uitvoering van stedelijke ontwikkelingsprojecten. Hiertoe worden de volgende spelregels gedefinieerd.

SPELREGEL 1

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

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

SPELREGEL 2

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

SPELREGEL 3

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

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

SPELREGEL 4

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

SPELREGEL 5

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

3

Beschrijving grondexploitatie

3.1 WONINGBOUWPROJECTEN

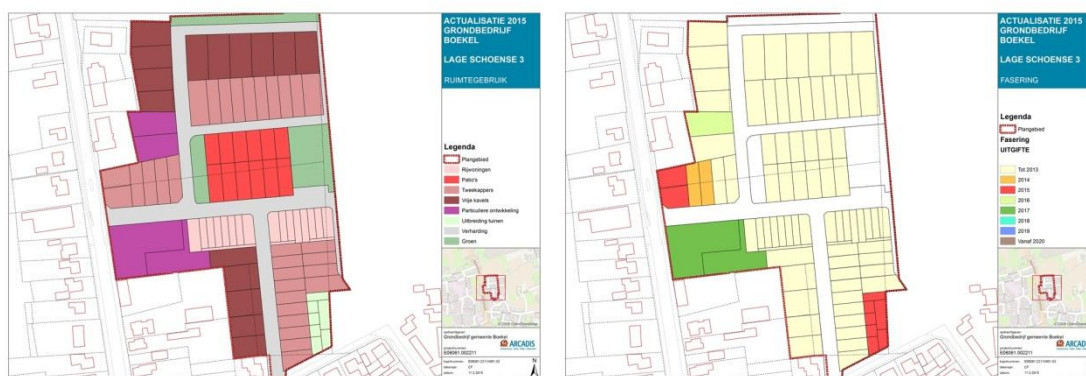
3.1.1 LAGE SCHOENSE (FASE 3)

Het plan Lage Schoense fase 3 voorziet in de realisatie van 91 woningen. De gemeente heeft een overeenkomst met een projectontwikkelaar om woningen te realiseren. Een groot deel van het plan is inmiddels woonrijp gemaakt. In het plangebied kunnen nog een tweekapper, een particuliere kavel en 15 rijwoningen gerealiseerd worden. De woningkavels worden naar verwachting de komende twee jaar verkocht c.q. in exploitatie genomen. Daarna zal naar verwachting in 2017 met de rijwoningen worden gestart.

Stand van zaken		Lage Schoense fase 3
Einddatum project		2017
Nog te realiseren woningen		18 woningen

Ruimtegebruik			Lage Schoense fase 3
Plangebied		111,6 %	35.462 m²
- Te handhaven		0,0 %	0 m ²
- Particuliere ontwikkeling		11,6 %	3.679 m ²
Exploitatiegebied		100,0 %	31.783 m²
- Uitgeefbaar		69,7 %	22.157 m ²
- Verharding		21,4 %	6.808 m ²
- Groen		8,9 %	2.818 m ²
- Water		0,0 %	0 m ²

Resultaat		Lage Schoense fase 3
Boekwaarde per 1 januari 2015		- € 11.008
Eindwaarde per 31 december 2017		€ 231.732
Contante waarde per 1 januari 2015		€ 206.009
Fondsvorming (gerealiseerd)		€ 641.377
Winstneming		€ 300.000



Afbeelding 2 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Lage Schoense fase 3 (grotere versies in bijlage 7)

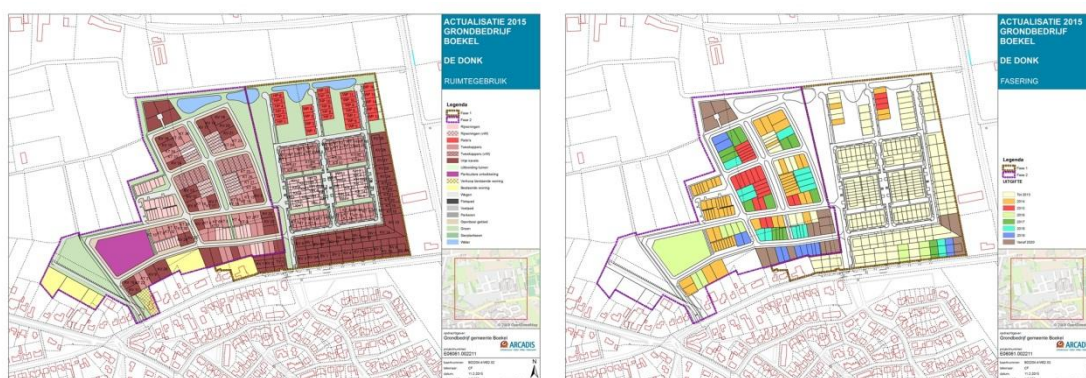
3.1.2 DE DONK (FASE 1 & 2)

Het totale plan De Donk beslaat circa 20 ha. Bijna alle grond in De Donk is in eigendom van de gemeente. In fase 1 moeten nog 15 kavels verkocht worden. Het merendeel hiervan is vrije kavels. De eerste uitgifte van kavels in fase 2 heeft in 2013 plaatsgevonden. Voor fase 2 is in 2014 een groot gedeelte bouwrijp gemaakt, zodat er weer kavels uitgegeven konden worden. Dit jaar zijn fase 2 en 3 samengevoegd in een complex omdat te zorgen dat het een ontwikkeling voor het hele gebied wordt en niet twee losstaande complexen.

Stand van zaken	De Donk fase 1	De Donk fase 2
Einddatum project	2021	2022
Nog te realiseren woningen	10 woningen	105 woningen

Ruimtegebruik	De Donk fase 1		De Donk fase 2	
Plangebied	102,5 %	87.000 m²	114,5%	102.903 m²
- Te handhaven	2,5 %	2.088 m ²	14,5%	13.018 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²	0,0%	0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	84.912 m²	100,0%	89.885 m²
- Uitgeefbaar	54,8 %	46.536 m ²	52,4%	47.117 m ²
- Verharding	14,4 %	12.257 m ²	26,1%	23.459 m ²
- Groen	20,8 %	17.628 m ²	11,7%	10.546 m ²
- Water	10,0 %	8.491 m ²	9,7%	8.763 m ²

Resultaat	De Donk fase 1	De Donk fase 2
Boekwaarde per 1 januari 2015	- € 9.794	- € 3.560.929
Eindwaarde per 31 december 2021/22	€ 832.207	€ 835.280
Contante waarde per 1 januari 2015	€ 608.086	€ 610.331
Fondsvorming (gerealiseerd)	€ 1.241.290	€ -
Winstneming	€ -	€ -



Afbeelding 3 Ruimtegebruik en fasering uitgifte De Donk (grotere versies in bijlage 7)

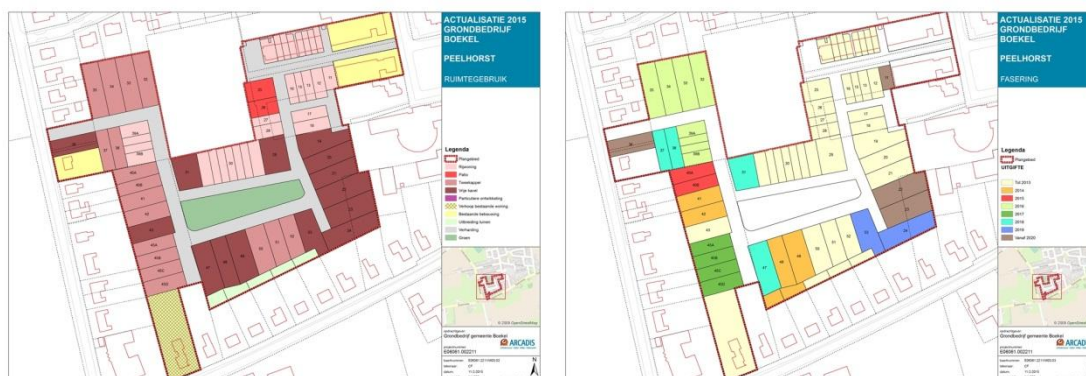
3.1.3 PEELHORST

Het plan Peelhorst is een inbreidingslocatie aan het Kerkpad in Venhorst. Het plan wordt in een drietal fasen ontwikkeld. De uitgifte van bouw kavels in fase 3 is al geruime tijd gestart. Een deel van het bedrag van de aankoop van Statenweg 34 is ten laste van de exploitatie van Peelhorst gebracht.

Stand van zaken		Peelhorst
Einddatum project		2022
Nog te realiseren woningen		24 woningen

Ruimtegebruik		Peelhorst	
Plangebied	100,0 %	32.977 m²	
- Te handhaven	0,0 %	4.330 m ²	
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²	
Exploitatiegebied	100,0 %	28.647 m²	
- Uitgeefbaar	69,6 %	19.938 m ²	
- Verharding	24,3 %	6.967 m ²	
- Groen	6,1 %	1.742 m ²	
- Water	0,0 %	0 m ²	

Resultaat		Peelhorst
Boekwaarde per 1 januari 2015		- € 1.399.213
Eindwaarde per 31 december 2022		€ 10.565
Contante waarde per 1 januari 2015		€ 7.720
Fondsvorming (gerealiseerd)		€ 249.491
Voorziening		- € 1.091.000



Afbeelding 4 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Peelhorst (grotere versies in bijlage 7)

3.1.4 MOB

Het MOB-complex is een oud complex van de overheid wat gekocht is door de gemeente. De kaders waarbinnen de ontwikkeling vorm kan krijgen, zijn op 15 februari 2007 door de raad geaccordeerd. In 2014 is een overeenkomst met een ontwikkelaar gesloten voor de gehele ontwikkeling van de locatie.

Stand van zaken		MOB
Einddatum project		2017
Nog te realiseren woningen		18 woningen

Ruimtegebruik		MOB	
Plangebied	100,0 %	9.694 m²	
- Te handhaven	0,0 %	0 m ²	
- Particuliere ontwikkeling	100,0 %	9.694 m ²	
Exploitatiegebied	0,0 %	0 m²	
- Uitgeefbaar	0,0 %	0 m ²	
- Verharding	0,0 %	0 m ²	
- Groen	0,0 %	0 m ²	
- Water	0,0 %	0 m ²	

Resultaat		MOB
Boekwaarde per 1 januari 2015		- € 630.589
Eindwaarde per 31 december 2017		€ 580
Contante waarde per 1 januari 2015		€ 536
Fondsvorming		€ -
Voorziening		- € 454.000



Afbeelding 5 Ruimtegebruik en fasering uitgifte MOB (grotere versies zie bijlage 7)

3.1.5 DE RUN

Het plan De Run voorziet in de ontwikkeling van grootte tot zeer grootte vrije kavels. De kaders waarbinnen de ontwikkeling vorm kan krijgen, zijn op 15 februari 2007 door de raad geaccordeerd. Voor De Run is een nieuwe opzet gemaakt. Het plan zal niet in zijn geheel worden gerealiseerd. Er worden 17 kavels uitgegeven, waarvan 1 als compensatie dient. Het overblijvende gebied is overgedragen aan de Algemene Dienst in het kader van de BBV-regels. Het nieuwe ruimtegebruik ziet er als volgt uit. De uitgifte is vertraagd als gevolg van de mogelijkheid die aan de initiatiefnemers van het realiseren van een Ecodorp is geboden.

Stand van zaken	De Run
Einddatum project	2026
Nog te realiseren woningen	18 woningen

Ruimtegebruik	De Run	
Plangebied	103,7 %	38.199 m²
- Te handhaven	3,7 %	1.354 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	36.845 m²
- Uitgeefbaar	50,4 %	18.578 m ²
- Verharding	14,8 %	5.466 m ²
- Groen	27,2 %	10.038 m ²
- Water	7,5 %	2.763 m ²

Resultaat	De Run
Boekwaarde per 1 januari 2015	- € 2.336.877
Eindwaarde per 31 december 2026	€ 14.608
Contante waarde per 1 januari 2015	€ 9.124
Fondsvorming (gerealiseerd)	€ -
Voorziening	- € 2.047.000



Afbeelding 6 Ruimtegebruik en fasering uitgifte De Run (grotere versies zie bijlage 7)

3.1.6 RUIJTE VOOR RUIJTE KAVELS

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

Stand van zaken	Ruimte voor ruimte kavels
Einddatum project	2027
Nog te realiseren woningen	12 woningen

Resultaat	Ruimte voor ruimte kavels
Boekwaarde per 1 januari 2015	- € 1.290.000
Eindwaarde per 31 december 2027	€ -
Contante waarde per 1 januari 2015	€ -
Fondsvorming (gerealiseerd)	€ -
Verliesvoorziening	- € 330.000

3.1.7 VENHORST NOORD

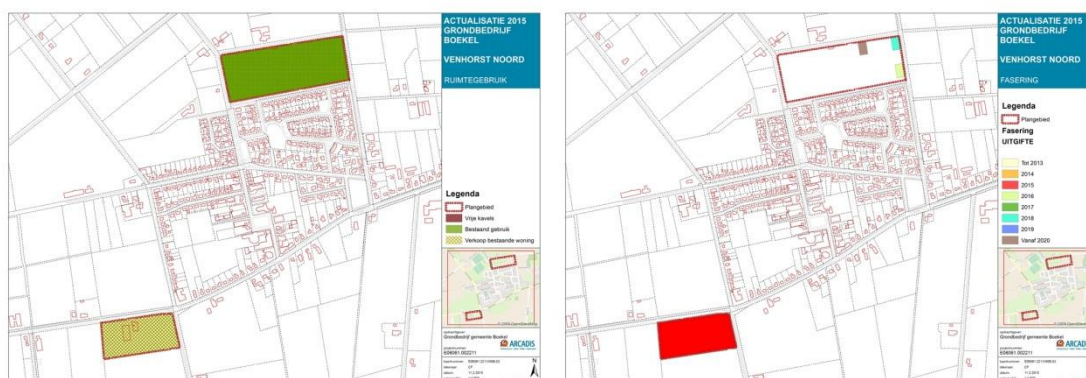
In het kader van de reconstructie is besloten om een bedrijf aan de Statenweg bij Venhorst te saneren en te verplaatsen naar de landbouw ontwikkelingsgebieden. Deze aankoop wordt door de verkoop van kavels op basis van de regeling 'buitengebied in ontwikkeling' (BIO) mede mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om 3 kavels van circa 1.000 m² in Venhorst Noord.

Om een duidelijke relatie aan te geven van de aankoop van Statenweg 34 bij Venhorst met de locatie Venhorst Noord is deze locatie tezamen met de locatie Venhorst Noord het plangebied. De verkoop van de bestaande locatie Statenweg 34 is opgenomen in de exploitatie Venhorst Noord.

Stand van zaken	Venhorst Noord
Einddatum project	2019
Nog te realiseren woningen	3 woningen

Ruimtegebruik	Venhorst Noord	
Plangebied	2.533,8 %	76.116 m²
- Te handhaven	2.433,8 %	73.112 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	3.004 m²
- Uitgeefbaar	100,0 %	3.004 m ²
- Verharding	0,0 %	0 m ²
- Groen	0,0 %	0 m ²
- Water	0,0 %	0 m ²

Resultaat	Venhorst Noord
Boekwaarde per 1 januari 2015	- € 755.254
Eindwaarde per 31 december 2018	- € 93.312
Contante waarde per 1 januari 2015	- € 73.746
Fondsvorming	€ -
Verliesneming	- € 750.000



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

3.1.8 IRENESTRAAT

De gemeenteraad heeft op 24 mei 2011 een besluit genomen over de samenwerking met Stichting de Speeltrein die nieuwe speelterreinen gaat aanleggen en bestaande speelterreinen gaat onderhouden. In het raadsvoorstel is aangegeven dat de uitgaven aan de stichting gedekt moeten worden uit de ontwikkeling aan de Irenestraat. Er zijn gesprekken gaande met een ontwikkelaar voor een aanpassing van het plan.

Stand van zaken		Irenestraat
Einddatum project		2017
Nog te realiseren woningen		7 woningen

Ruimtegebruik			Irenestraat
Plangebied	100,0 %		5.023 m²
- Te handhaven	0,0 %		0 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %		0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %		5.023 m²
- Uitgeefbaar	23,5 %		1.181 m ²
- Verharding	30,4 %		1.526 m ²
- Groen	46,1 %		2.316 m ²
- Water	0,0 %		0 m ²

Resultaat		Irenestraat
Boekwaarde per 1 januari 2014		€ 24.925
Eindwaarde per 31 december 2017		€ 1.769
Contante waarde per 1 januari 2014		€ 1.573
Fondsvorming		€ -
Verliesneming		- € 28.000



Afbeelding 8 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Gymzaal (grotere versies in bijlage 7)

3.2 BEDRIJVENTERREINEN

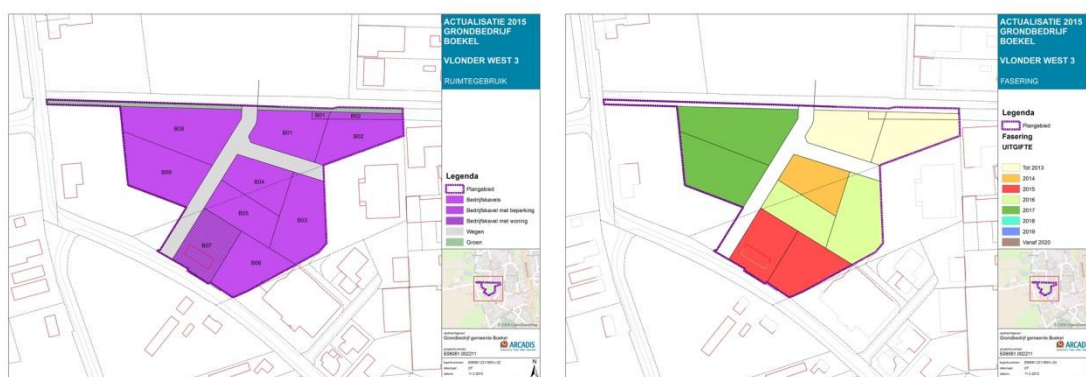
3.2.1 VLONDER WEST (FASE 3)

De derde fase van het project Vlonder West betreft de uitgifte van bedrijfskavels, waarvan één met bedrijfswoning. Het plan beslaat 1,8 hectare. Alle grond is in eigendom van de gemeente.

Stand van zaken	Vlonder West fase 3
Einddatum project	2017
Nog uit te geven m ² grond	11.209 m ²

Ruimtegebruik	Vlonder West fase 3	
Plangebied	100,0 %	19.277 m²
- Te handhaven	0,0 %	0 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	19.277 m²
- Uitgeefbaar	83,1 %	16.010 m ²
- Verharding	11,7 %	2.266 m ²
- Groen	5,2 %	1.001 m ²
- Water	0,0 %	0 m ²

Resultaat	Vlonder West fase 3
Boekwaarde per 1 januari 2015	- € 1.501.531
Eindwaarde per 31 december 2017	- € 87.042
Contante waarde per 1 januari 2015	- € 77.380
Fondsvorming (gerealiseerd)	€ 31.032
Verliesneming	- € 22.000



Afbeelding 9 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Vlonder West fase 3 (grotere versies in bijlage 7)

3.2.2 VENHORST BEDRIJVENTERREIN

Het project Venhorst Bedrijventerrein beslaat 2,2 hectare, waarvan 1,2 hectare uitgeefbaar. De uitgifte verloopt redelijk.

Stand van zaken	Venhorst Bedrijventerrein
Einddatum project	2018
Nog uit te geven m ² grond	9.864 m ²

Ruimtegebruik	Venhorst Bedrijventerrein	
Plangebied	124,4 %	22.203 m²
- Te handhaven	0,0 %	0 m ²
- Particuliere ontwikkeling	24,4 %	4.358 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	17.845 m²
- Uitgeefbaar	68,5 %	12.220 m ²
- Verharding	25,4 %	4.533 m ²
- Groen	6,1 %	1.092 m ²
- Water	0,0 %	0 m ²

Resultaat	Venhorst Bedrijventerrein
Boekwaarde per 1 januari 2015	- € 739.697
Eindwaarde per 31 december 2018	€ 7.418
Contante waarde per 1 januari 2015	€ 6.097
Fondsvorming (gerealiseerd)	€ 83.267
Winstneming	€ -



Afbeelding 10 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Venhorst Bedrijventerrein (grotere versies in bijlage 7)

3.3 GEMENGDE PROJECTEN

3.3.1 SCHUTBOOM

In 2007 heeft de gemeente Schutboom 1 aangekocht. De grond is in 2010 getransporteerd naar de gemeente. Op dit moment wordt de planvorming rond deze locatie opgestart. Vooralsnog is de inschatting dat een deel van de grond gebruikt kan worden voor het realiseren van 2 woningbouwkavels (naast de bestaande woning). Voor het overige deel moet nog een nieuwe passende bestemming worden gevonden. In eerste instantie wordt gedacht aan wonen/werken.

Stand van zaken		Schutboom
Einddatum project		2019
Nog te realiseren woningen		2 woningen

Ruimtegebruik		Schutboom	
Plangebied	579,7 %		38.768 m²
- Te handhaven	479,7 %		32.080 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %		0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %		6.688 m²
- Uitgeefbaar	100,0 %		6.688 m ²
- Verharding	0,0 %		0 m ²
- Groen	0,0 %		0 m ²
- Water	0,0 %		0 m ²

Resultaat		Schutboom
Boekwaarde per 1 januari 2015		- € 2.093.603
Eindwaarde per 31 december 2019		€ 4.767
Contante waarde per 1 januari 2015		€ 3.935
Fondsvorming		€ -
Winstneming		€ -



Afbeelding 11 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Schutboom (grotere versies in bijlage 7)

3.3.2 DE DRIEDAAGSE

Ten noorden van Lage Schoense fase 3 heeft de gemeente in het verleden gronden aangekocht. De gemeente heeft de wens om hier kleinschalige bedrijvigheid toe te laten met een bedrijfswooning per kavel. In 2012 is hiervoor een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Het nieuwe ruimtegebruik ziet er als volgt uit. Aan de doorgaande weg is de mogelijkheid tot realisatie van een woningbouwkavel opgenomen. Het plan zal in 2014 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

Stand van zaken	De Driedaagse
Einddatum project	2021
Nog te realiseren (bedrijfs)woningen	9 (bedrijfs)woningen
Nog uit te geven m ² grond	20.055 m ²

Ruimtegebruik	De Driedaagse	
Plangebied	126,4 %	50.562 m²
- Te handhaven	26,4 %	10.564 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	39.998 m²
- Uitgeefbaar	50,1 %	20.055 m ²
- Verharding	8,7 %	3.713 m ²
- Groen	40,6 %	16.229 m ²
- Water	0,0 %	0 m ²

Resultaat	De Driedaagse
Boekwaarde per 1 januari 2015	- € 2.006.270
Eindwaarde per 31 december 2021	€ 11.739
Contante waarde per 1 januari 2015	€ 8.920
Fondsvorming	€ -
Winstneming	€ -



Afbeelding 12 Ruimtegebruik en fasering uitgifte De Driedaagse (grotere versies in bijlage 7)

4

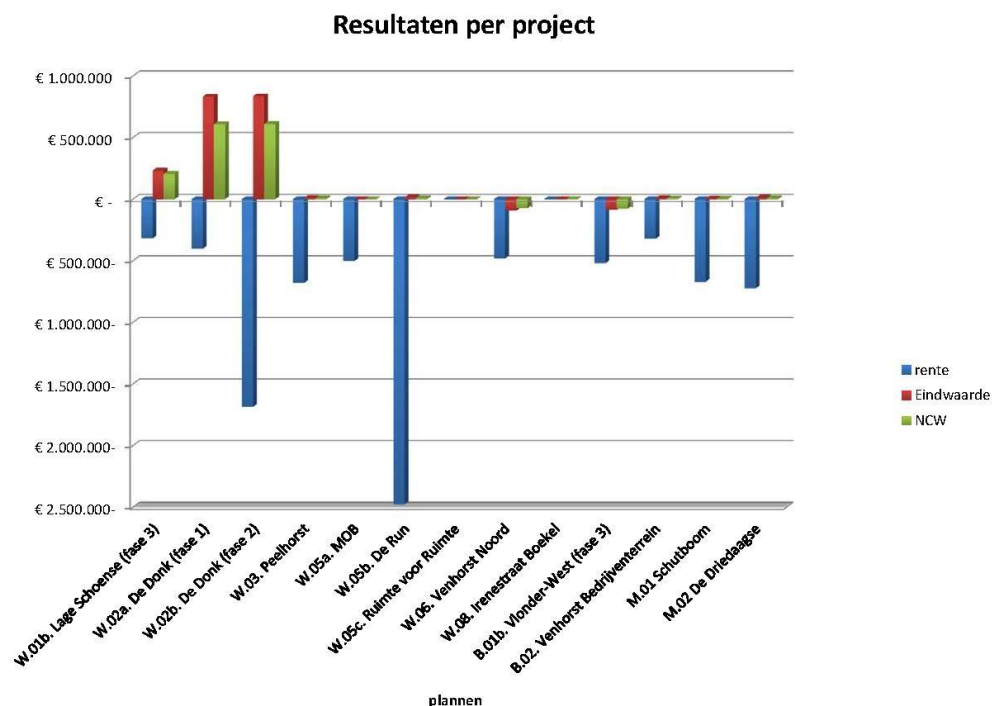
Actualisatie 2015

4.1 OVERZICHT

In onderstaande tabel staan de resultaten (netto contante waarde per 1 januari 2015) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie 2014. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de actualisatie van 2015 en 2014.

	Actualisatie 2015	Actualisatie 2014	Vershil
Woningbouw			
Lage Schoense (fase 3)	€ 206.009	€ 270.781	€ 64.772-
De Donk (fase 1)	€ 608.086	€ 814.309	€ 206.223-
De Donk (fase 2)	€ 610.331	€ 532.993	€ 77.338
Peelhorst	€ 7.720	€ 773	€ 6.947
MOB	€ 536	€ 3.773	€ 3.237-
De Run	€ 9.124	€ 383	€ 8.741
Ruimte voor Ruimte	€ -	€ -	€ -
Venhorst Noord	€ 73.746-	€ 2.933	€ 76.678-
Irenestraat Boekel	€ 1.573	€ 689	€ 884
Bedrijventerreinen			
Vlonder West (fase 3)	€ 77.380-	€ 290	€ 77.670-
Venhorst bedrijventerrein	€ 6.097	€ 9.760	€ 3.664-
Gemengde projecten			
Schutboom	€ 3.935	€ 3.829	€ 106
De Driedaagse	€ 8.920	€ 5.913	€ 3.007

Tabel 5 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2014 en 2015



Figuur 2 Resultaten per project

4.2 VERSCHILLENANALYSE

4.2.1 WONINGBOUWPROJECTEN

Lage Schoense (fase 3)

Er moeten wat extra inspanningen plaatsvinden op het gebied van planontwikkeling om de laatste woningen te kunnen verkopen. Daarnaast is de inschatting dat de particuliere bijdragen lager zullen liggen dan eerst ingeschat.

De Donk (fase 1 & 2)

De Donk fase 2 & 3 zijn samengevoegd. In fase 1 zijn extra kosten opgenomen voor fietspaden door het plan. In fase 2 zijn de aanbestedingsvoordelen op het woonrijp maken gerealiseerd, maar ook extra kosten opgenomen voor fietspaden door het deelplan

Peelhorst

In Venhorst lijkt op dit moment vraag naar tweekappers. Door de omzetting vrije kavels naar grond voor tweekappers worden er minder opbrengsten gegenereerd, maar dit wordt gecompenseerd door de snellere verkoop (betere cashflow).

MOB

Het verschil is afkomstig uit het besluit om de locatie in zijn geheel door een ontwikkelaar te laten ontwikkelen. Hiermee is het risico voor de gemeente ook veel kleiner.

De Run en Ruimte voor Ruimte kavels

Het plan is gesplitst in twee complexen. De Run en een complex waarin alleen de Ruimte voor Ruimte titels inzitten.

Venhorst Noord

De inschatting is dat Statenweg 34 tegen een lagere prijs verkocht kan worden. Hierdoor is het noodzakelijk een voorziening te vormen.

Irenestraat

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

4.2.2 BEDRIJVENTERREINEN

Vlonder West (fase 3)

De inschatting is dat de bestaande woning op het terrein tegen een lagere prijs verkocht kan worden. Hierdoor is het noodzakelijk een voorziening te vormen.

Venhorst Bedrijventerrein

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

4.2.3 GEMENGDE PROJECTEN

Schutboom

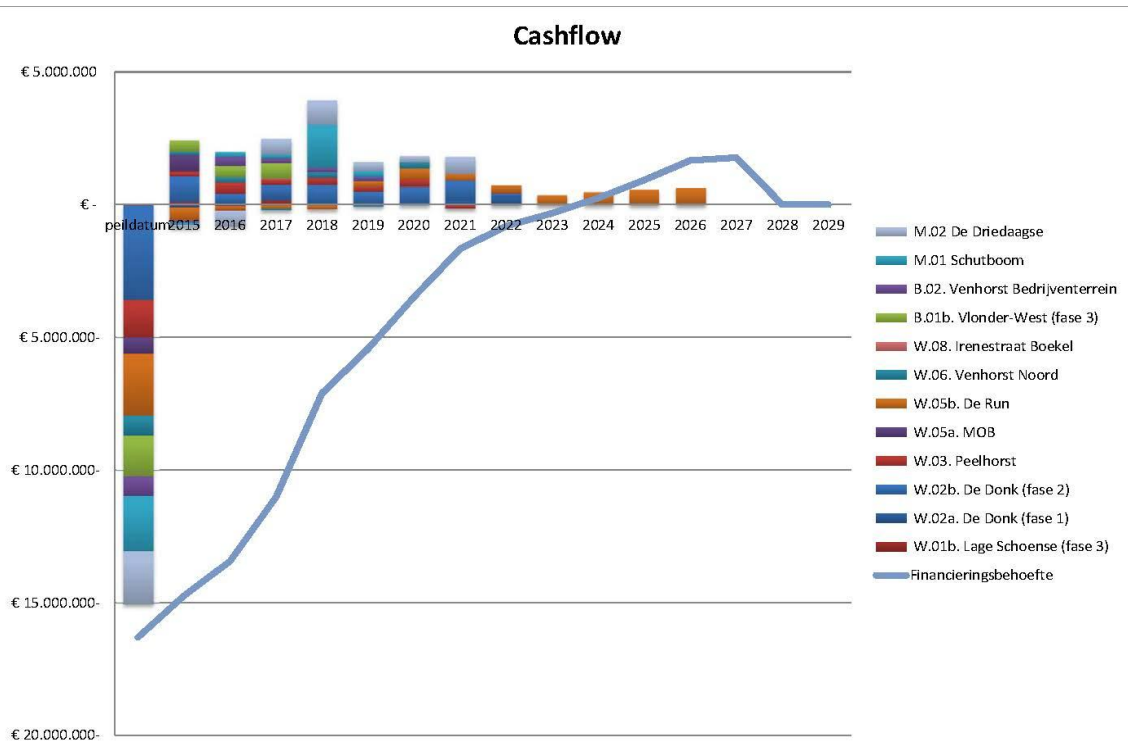
Er hebben zich geen grote wijzigingen in de grondexploitatie van dit complex plaatsgevonden.

De Driedaagse

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

5 Cashflow

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



Figuur 3 Cashflow van het grondbedrijf

6

Kansen en risico's

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

6.1 ALGEMEEN

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

Algemeen

De belangrijkste algemene risico's zijn:

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

Kosten

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

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

Opbrengsten

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

- Verkoopprijs van kavels

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

6.2 WONINGBOUWMARKT

Op dit moment lijkt het dat de uitgifte van kavels danwel woningen toeneemt.

6.3 RISICO'S WONINGBOUWPROJECTEN

6.3.1 LAGE SCHOENSE (FASE 3)

In deze exploitatie zitten niet meer grote risico's. De uitgifte van de kavels is gegarandeerd door een projectontwikkelaar (echter zonder afname verplichting op een bepaalde tijd) en de gemeentelijke vrije kavels zijn al verkocht. Het bouwrijp maken is nagenoeg gereed. Het gebied moet alleen nog gedeeltelijk woonrijp gemaakt worden. De belangrijkste risico's zijn de overeenkomsten met de particulieren, die zelf ontwikkelen en de huidige woningafzet. Deze risico's zijn al in de planning meegenomen.

6.3.2 DE DONK (FASE 1 & 2)

De Donk (fase 1)

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

De Donk (fase 2)

De afzet van woningbouw vormt voor fase 2 het belangrijkste risico. Dit komt vooral doordat bijna alle gronden zijn aangekocht en betaald. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat met een ontwikkelaars afspraken zijn vastgelegd over de afname van kavels. De boekwaarde is erg hoog en elk jaar dat het project langer duurt kost daarmee veel rente.

6.3.3 PEELHORST

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

6.3.4 MOB

Het MOB terrein is geheel in eigendom. Door de overeenkomst met een ontwikkelaar over de ontwikkeling zijn de risico's voor de gemeente beperkter geworden.

6.3.5 DE RUN

Bijna alle gronden zijn verworven. Vooralsnog heeft dit project een hoge boekwaarde. Elk jaar vertraging zorgt voor veel extra rentekosten. Daarnaast is het plan in zijn geheel vertraagd ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek van een Ecodorp op deze locatie.

6.3.6 RUIMTE VOOR RUIMTE KAVELS

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

6.3.7 VENHORST NOORD

Belangrijk risico is de verkoop van Statenweg 34. Het plan voorziet in de verkoop van 3 kavels van circa 1.000 m². De afzet hiervan vormt ook een risico.

6.3.8 IRENESTRAAT

De bedoeling is dat de risico's voor bouw- en woonrijpmaken bij een ontwikkelaar komen te liggen. De ontwikkelaar betaald de gemeente op basis van een anterieure overeenkomst. Tijdstip van realisatie kan een renterisico opleveren.

6.4 RISICO'S BEDRIJVENTERREINEN

6.4.1 VLONDER WEST (FASE 3)

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

6.4.2 VENHORST BEDRIJVENTERREIN

De aankopen zijn gedaan. De vraag naar kleinschalige bedrijfskavels op deze plek kan wel eens achter blijven bij de verwachting. Daarnaast voorziet het plan in de bijdrage uit een particuliere exploitatie. Die staat nog als inkomst uit 2018.

6.5 RISICO'S GEMENGDE PROJECTEN

6.5.1 SCHUTBOOM

In de berekening is een uitgifteprijs opgenomen om de exploitatie sluitend te krijgen. Het is de vraag of bij deze uitgifteprijs een geschikte functie gevonden kan worden, die ook gegarandeerd het benodigde bedrag kan opleveren. Daarnaast is het de vraag of de woningbouwkavels en de bestaande boerderij verkocht kunnen worden.

6.5.2 DE DRIEDAAGSE

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

Bijlage 1

Projecten in Boekel

ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

BOEKEL

Legenda

 Gemeente

Projecten

-  W.01b Lage Schoense, fase 3
-  W.02a De Donk, fase 1
-  W.02b De Donk, fase 2
-  W.03 Peelhorst
-  W.05a MOB
-  W.05b De Run
-  W.06 Venhorst Noord
-  W.07 Gymzaal
-  B.01c Vlonder West, fase 3
-  B.02 Venhorst bedrijventerrein
-  M.01 Schutboom
-  M.02 De Driesprong



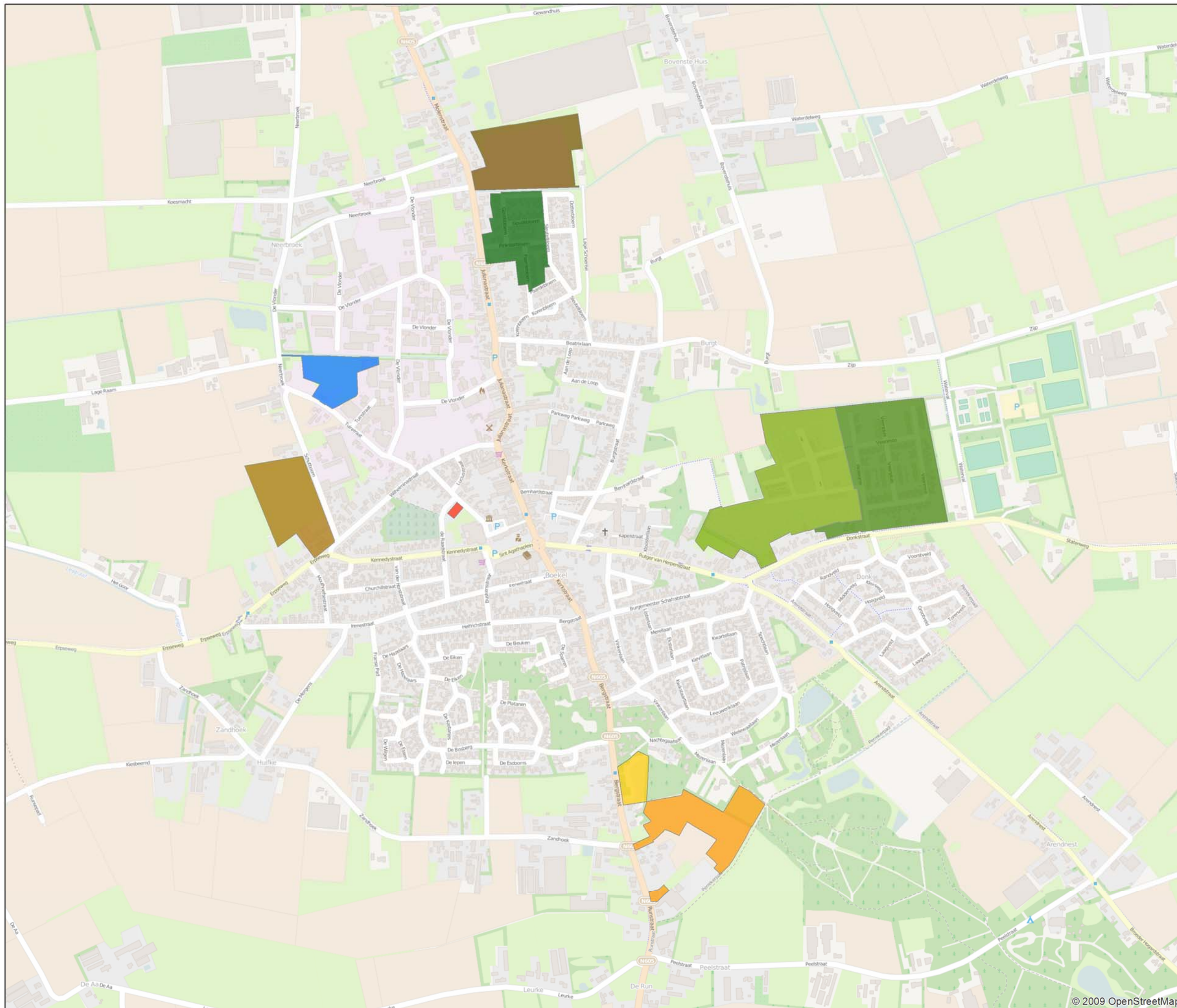
opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:10.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011



Bijlage 2

Projecten in Venhorst

ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

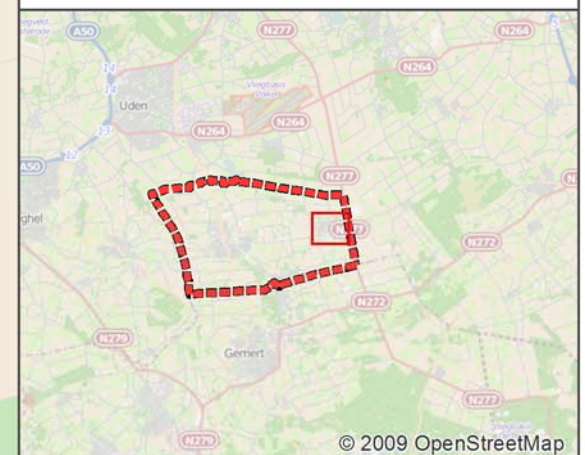
VENHORST

Legenda

 Gemeente

Projecten

-  W.01b Lage Schoense, fase 3
-  W.02a De Donk, fase 1
-  W.02b De Donk, fase 2
-  W.03 Peelhorst
-  W.05a MOB
-  W.05b De Run
-  W.06 Venhorst Noord
-  W.07 Gymzaal
-  B.01c Vlonder West, fase 3
-  B.02 Venhorst bedrijventerrein
-  M.01 Schutboom
-  M.02 De Driesprong



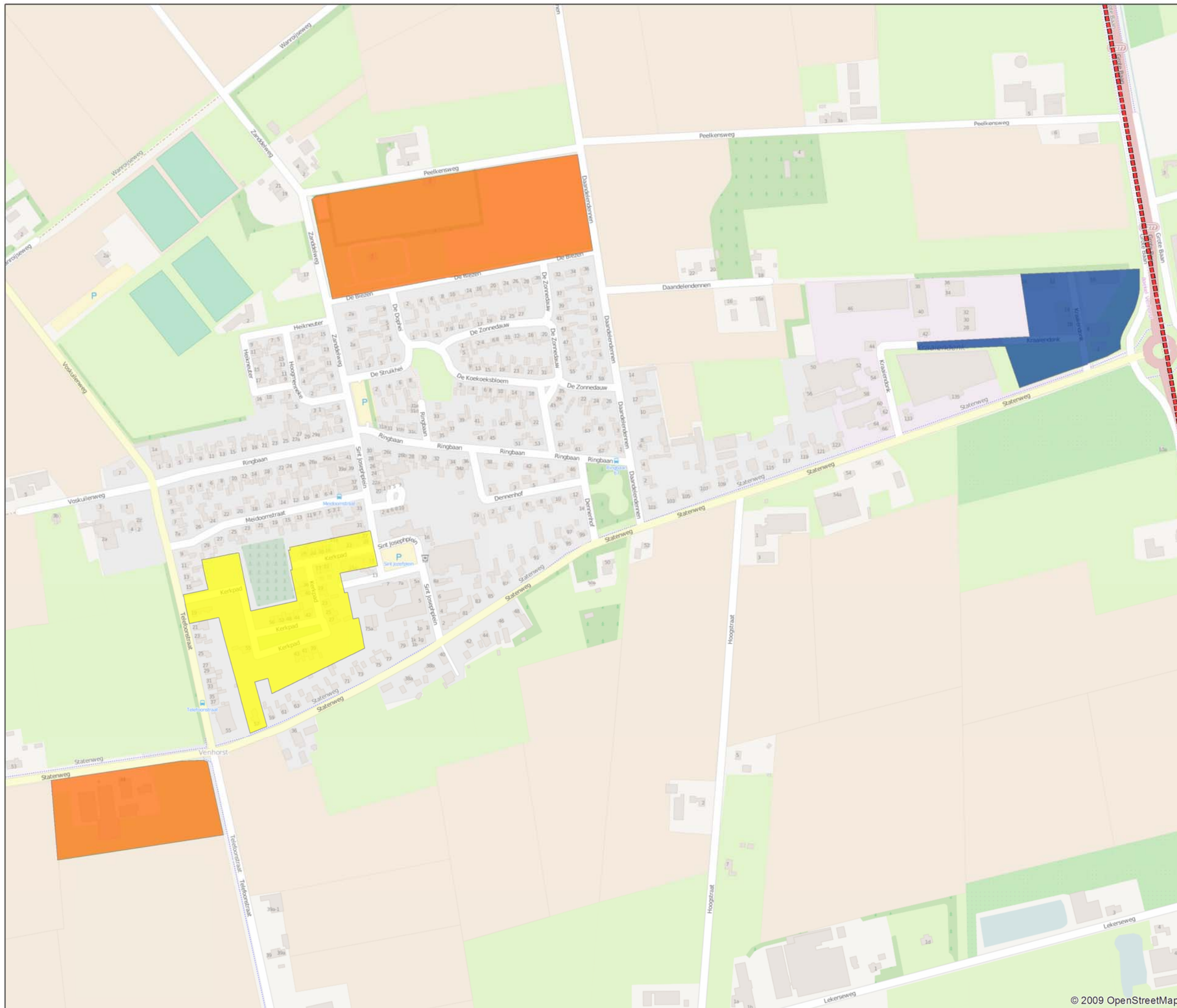
opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:5.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011

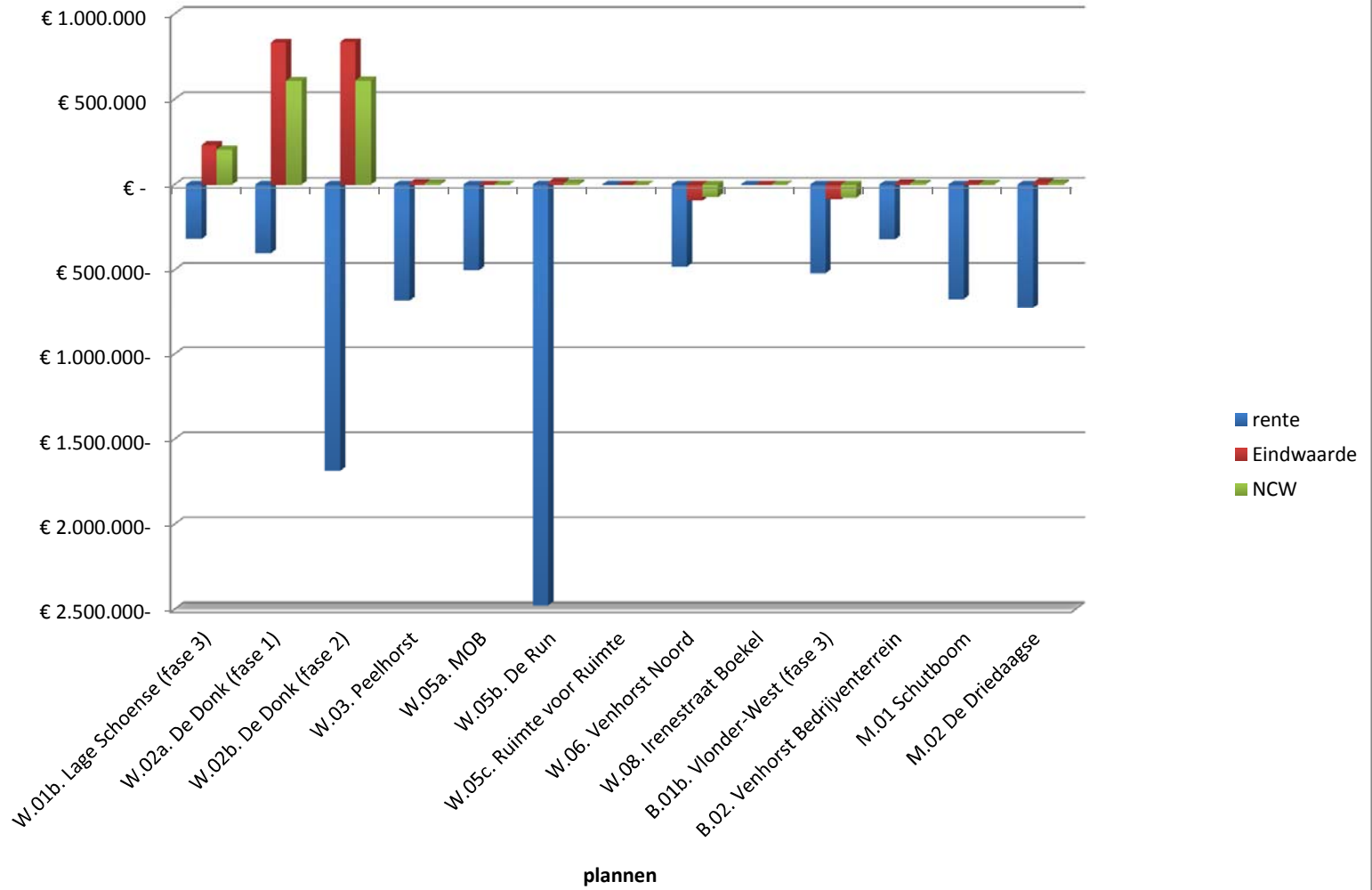


© 2009 OpenStreetMap

Bijlage 3

Grafiek “Resultaten per project”

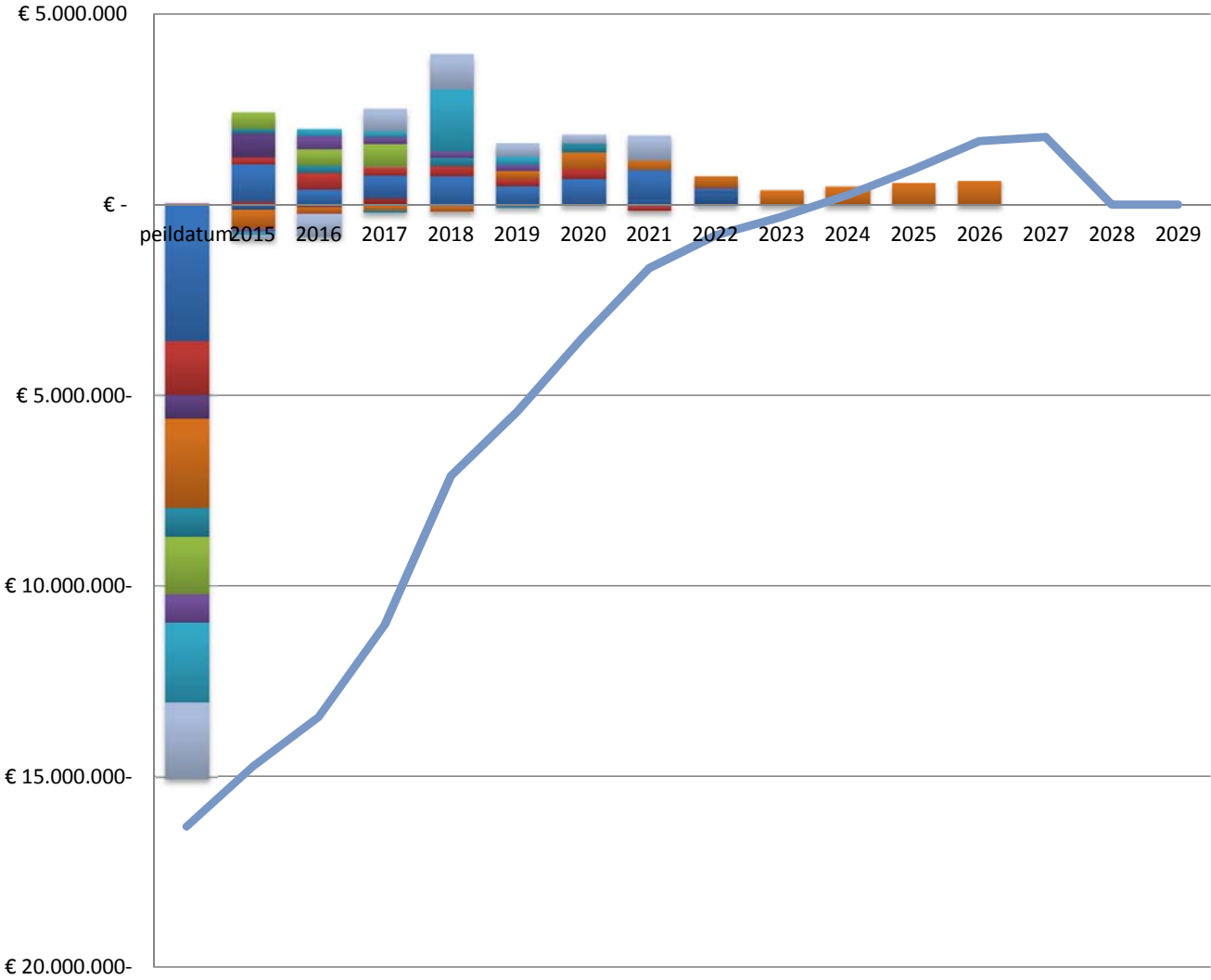
Resultaten per project



Bijlage 4

Grafiek "Cashflow"

Cashflow

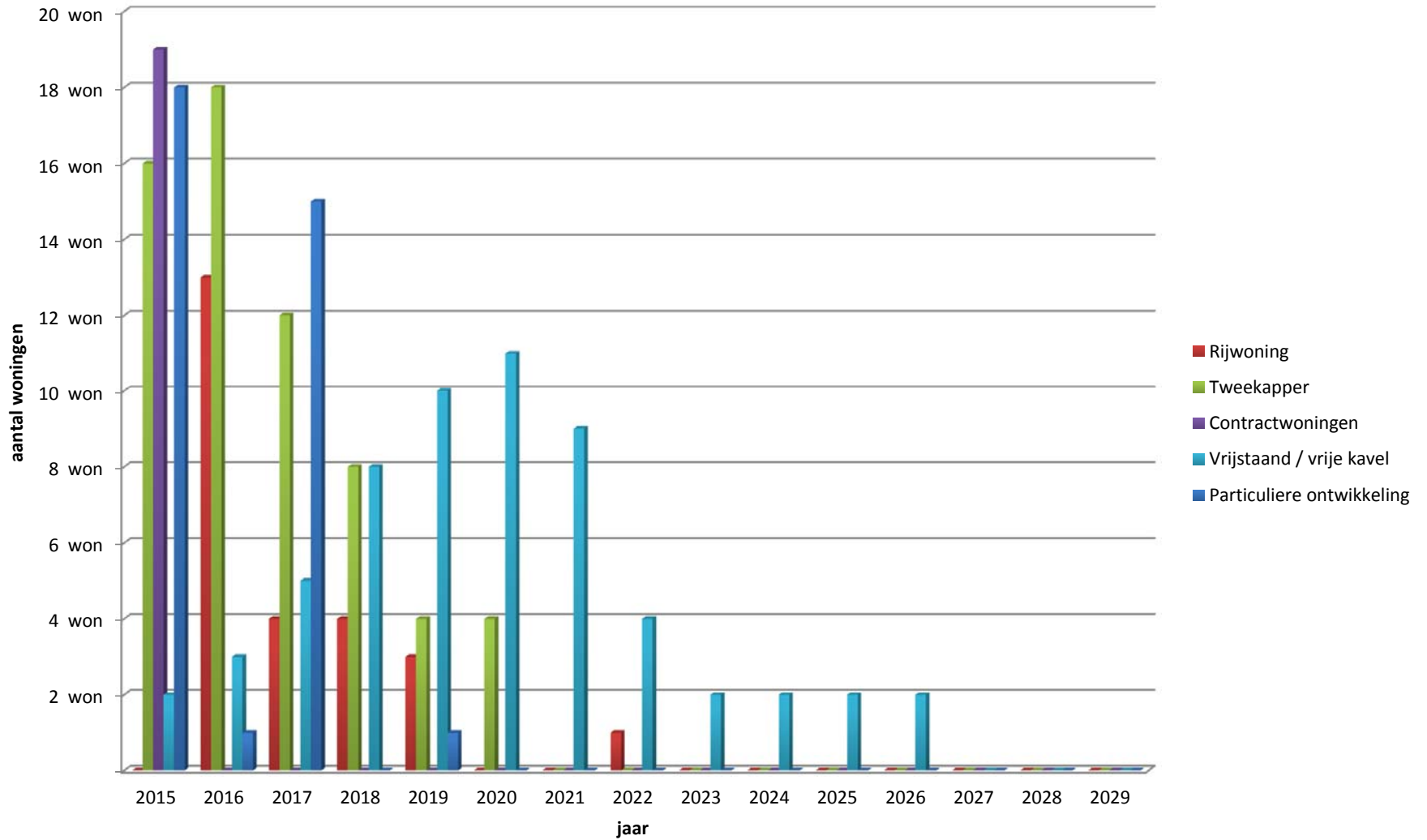


- M.02 De Driedaagse
- M.01 Schutboom
- B.02. Venhorst Bedrijventerrein
- B.01b. Vlonder-West (fase 3)
- W.08. Irenestraat Boekel
- W.06. Venhorst Noord
- W.05b. De Run
- W.05a. MOB
- W.03. Peelhorst
- W.02b. De Donk (fase 2)
- W.02a. De Donk (fase 1)
- W.01b. Lage Schoense (fase 3)
- Financieringsbehoefte

Bijlage 5

Grafiek “Uitgiftetempo woningbouw”

Uitgiftetempo woningen



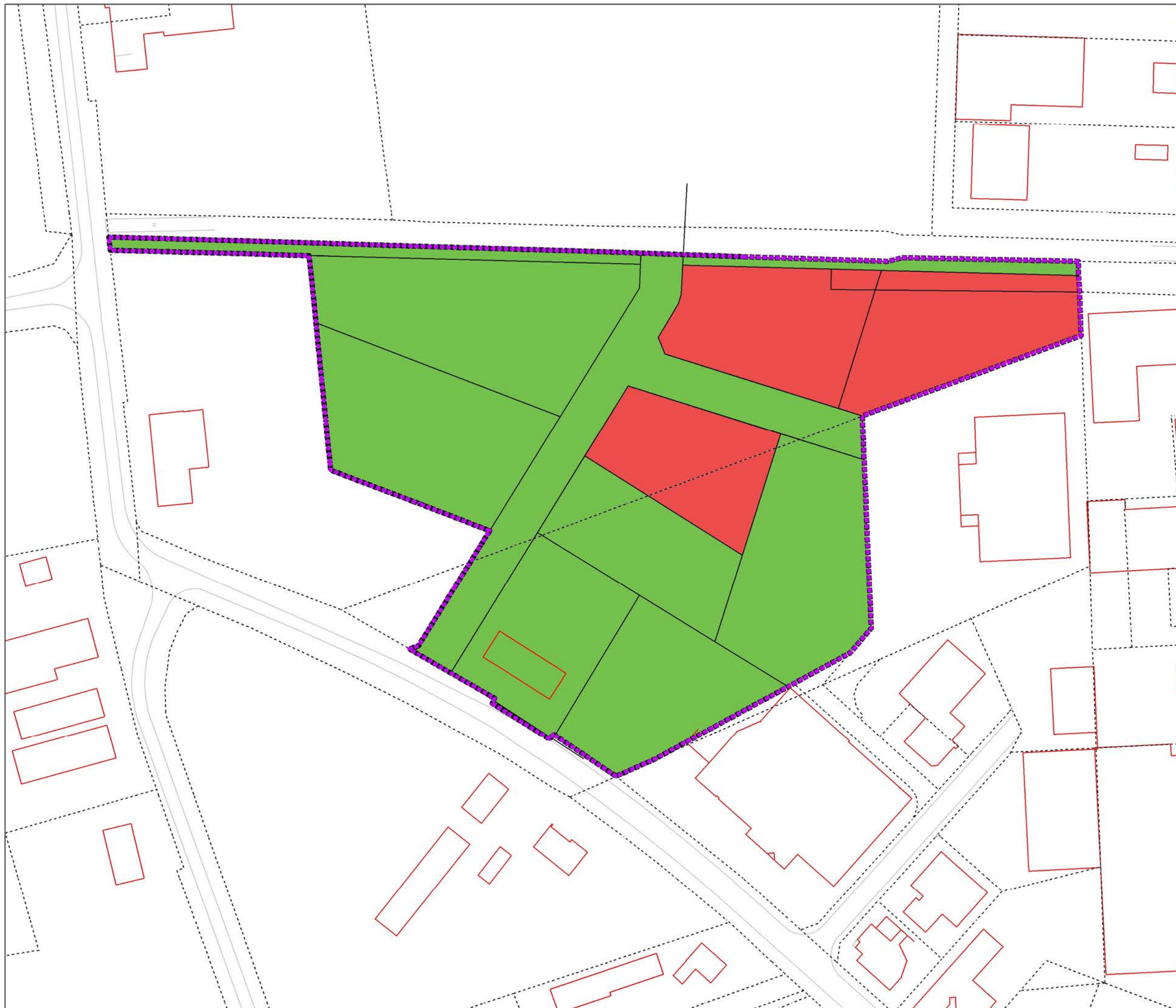
Bijlage 6

Kaartmateriaal

**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST 3


EIGENDOM



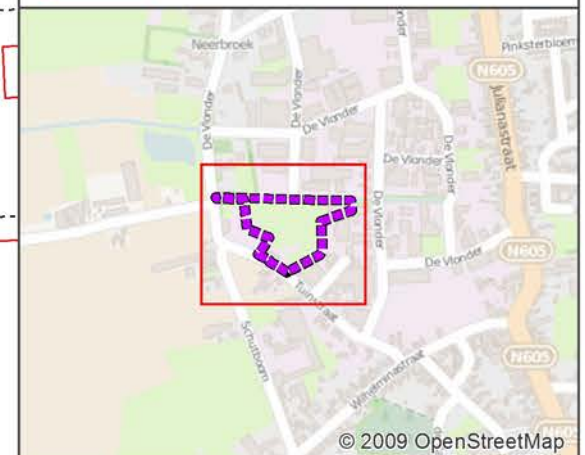
Legenda

 Plangebied

Eigendommen

 Gemeente Boekel

 Verkochte kavels



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/B01c.01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VLONDER WEST 3









FASERING

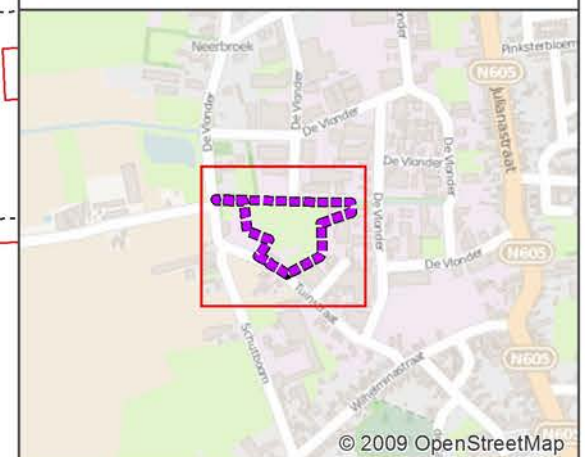
Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  Tot 2013
-  2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/B01c.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

EIGENDOM



Legenda

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



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/B02.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000




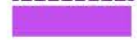

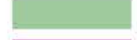

**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel



projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/B02.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

BT VENHORST

FASERING



Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  Tot 2013
-  2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

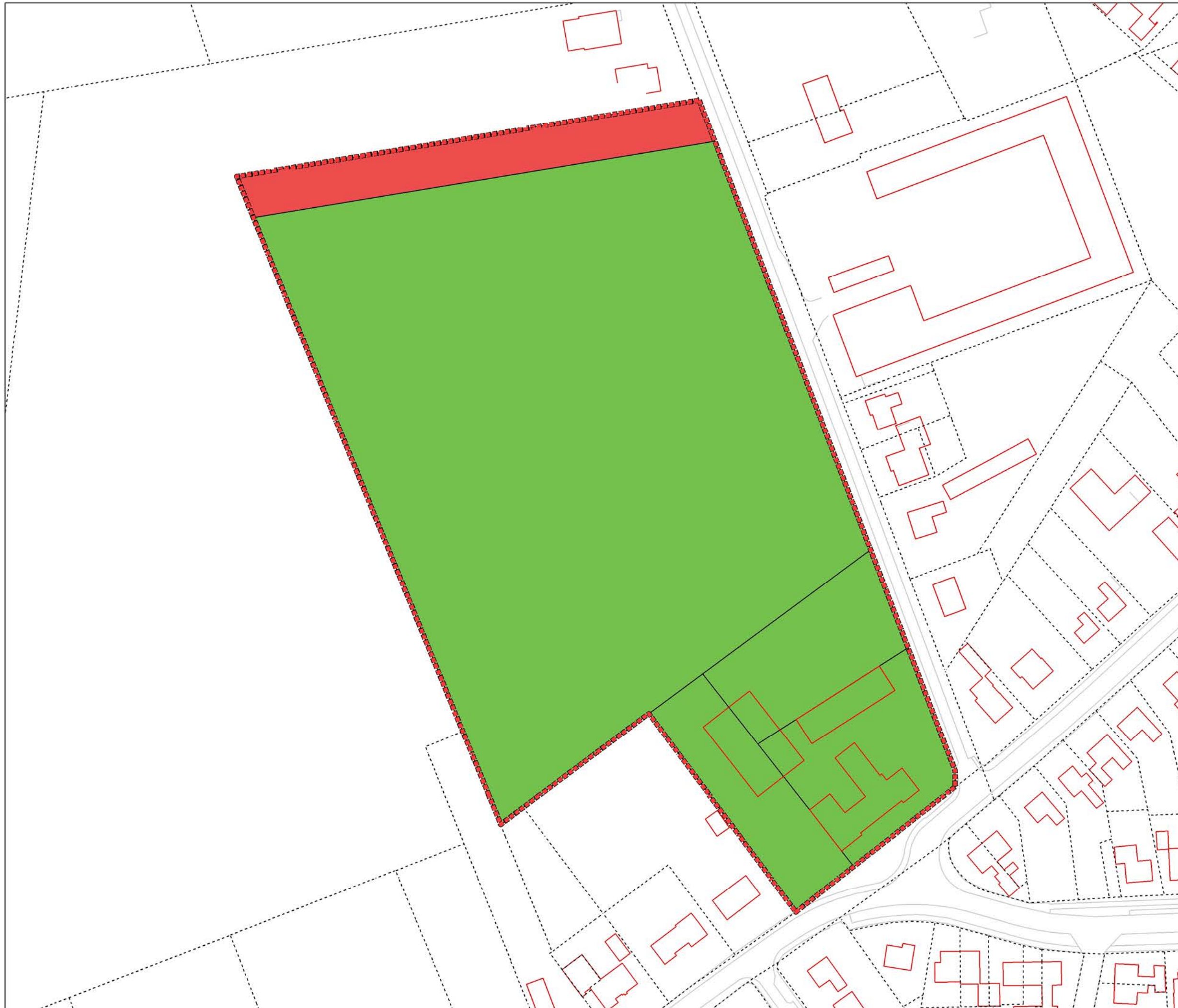
kaartnummer: E06061.2211/B02.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

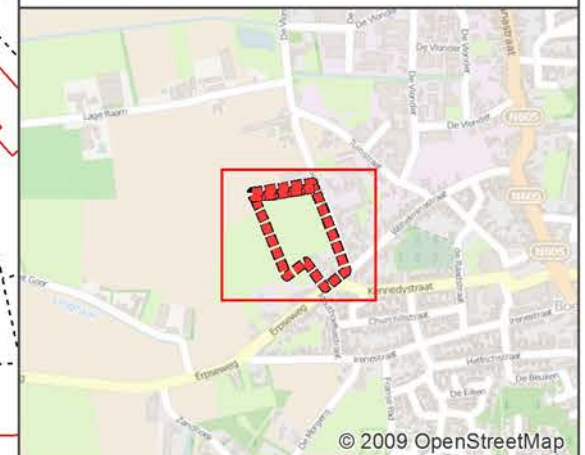
SCHUTBOOM

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Verkochte kavels
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/M01.01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.250



**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

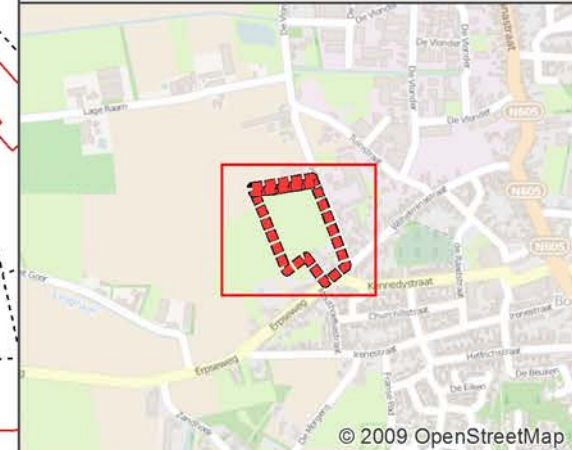
SCHUTBOOM

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Vrije kavels
-  Nog in te vullen
-  Verkoop bestaande woning
-  Tuin



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel



projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/M01.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.250



**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

SCHUTBOOM

FASERING









Legenda

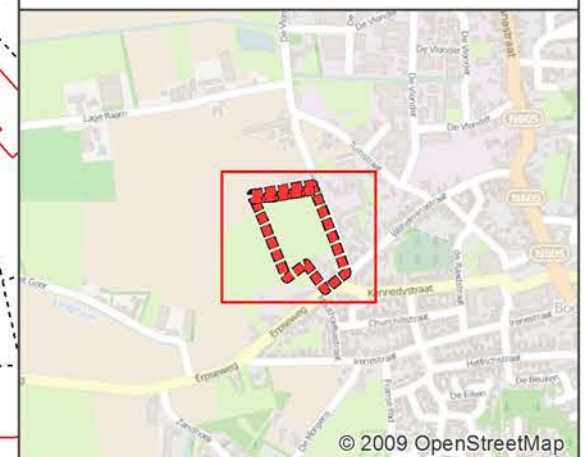


Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  Tot 2013
-  2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  Vanaf 2020



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/M01.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.250

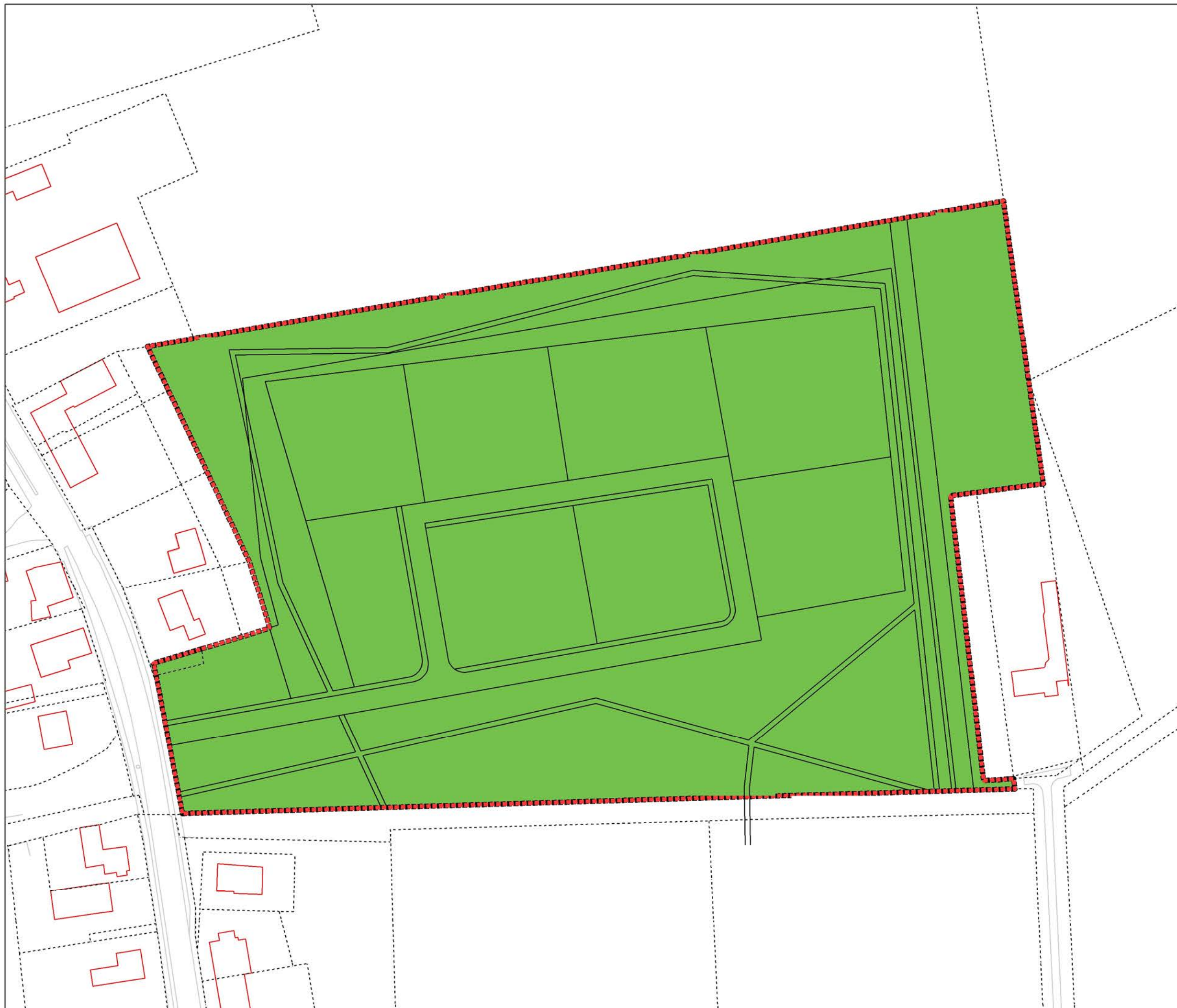


© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

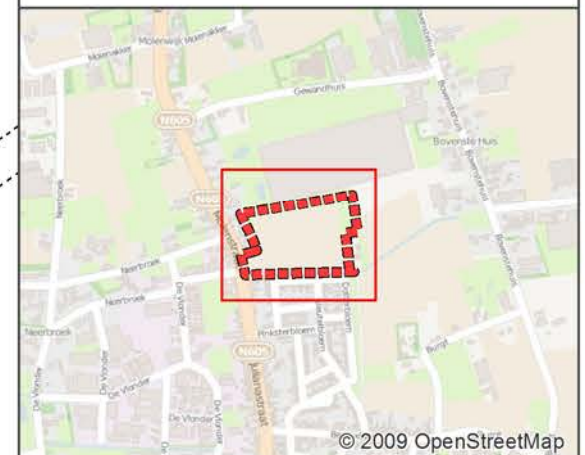
DE DRIEDAAGSE

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211



kaartnummer: E06061.2211/M02.01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.250

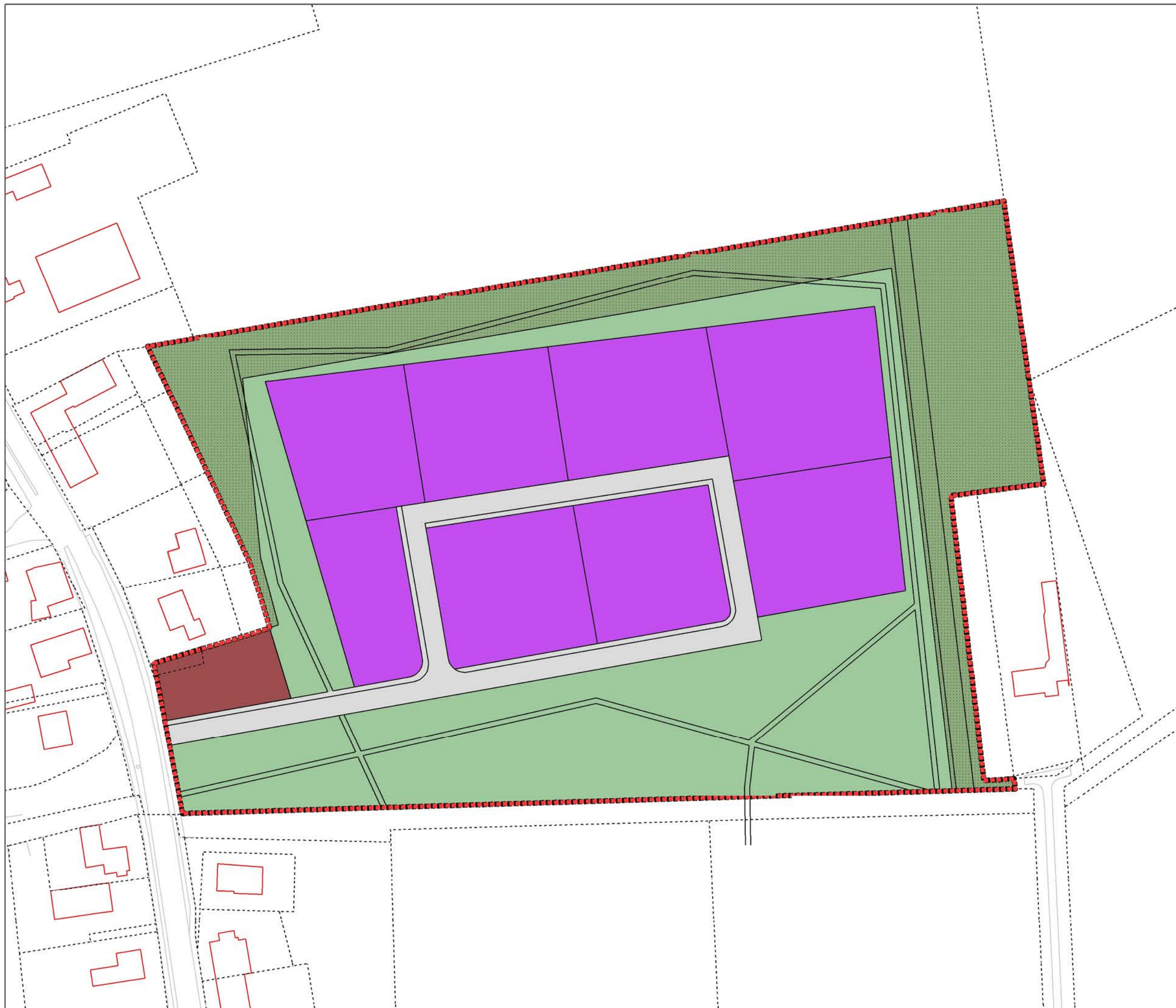


© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

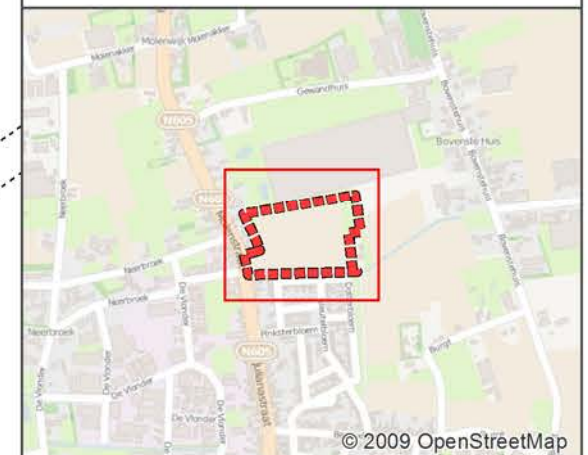
DE DRIEDAAGSE

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

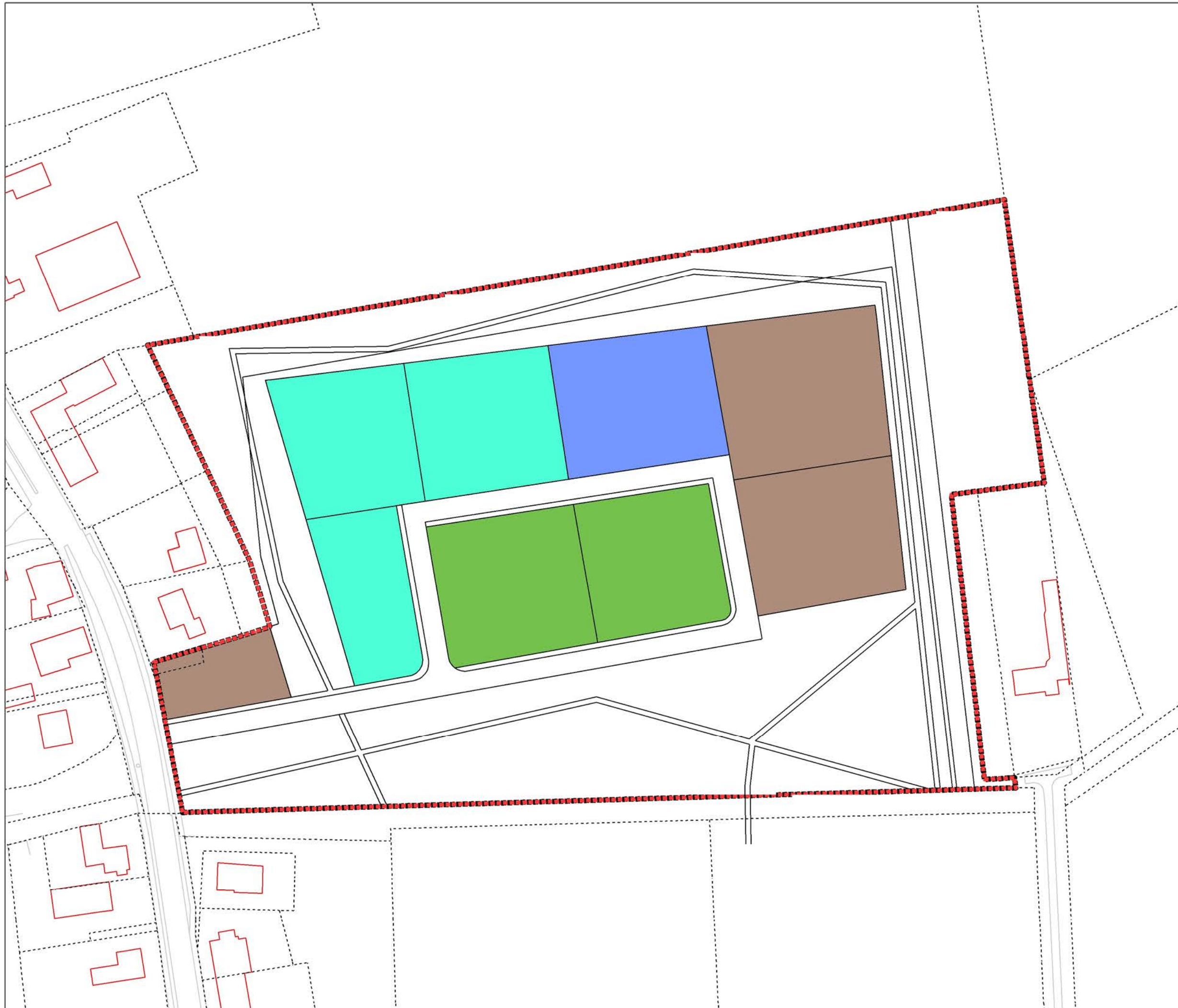
kaartnummer: E06061.2211/M02.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.250



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

FASERING



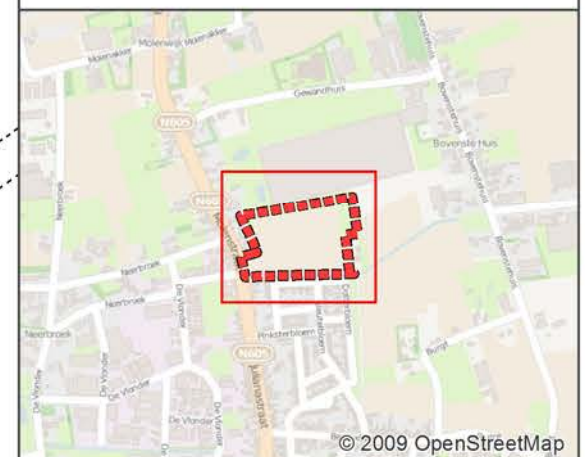
Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- Tot 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/M02.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.250



**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

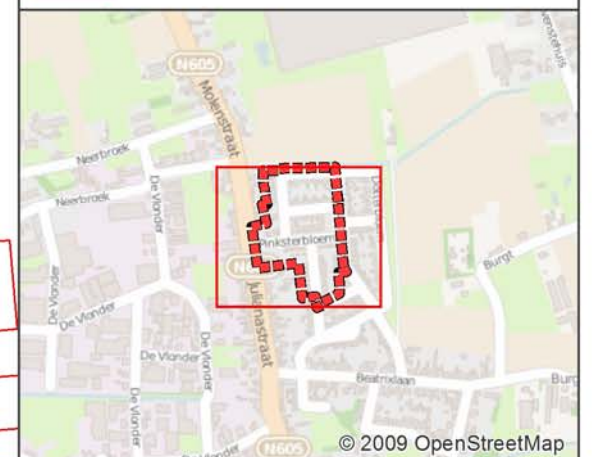
LAGE SCHOENSE 3

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels
-  Tielmans, M.J., W.A. en G.H.J



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

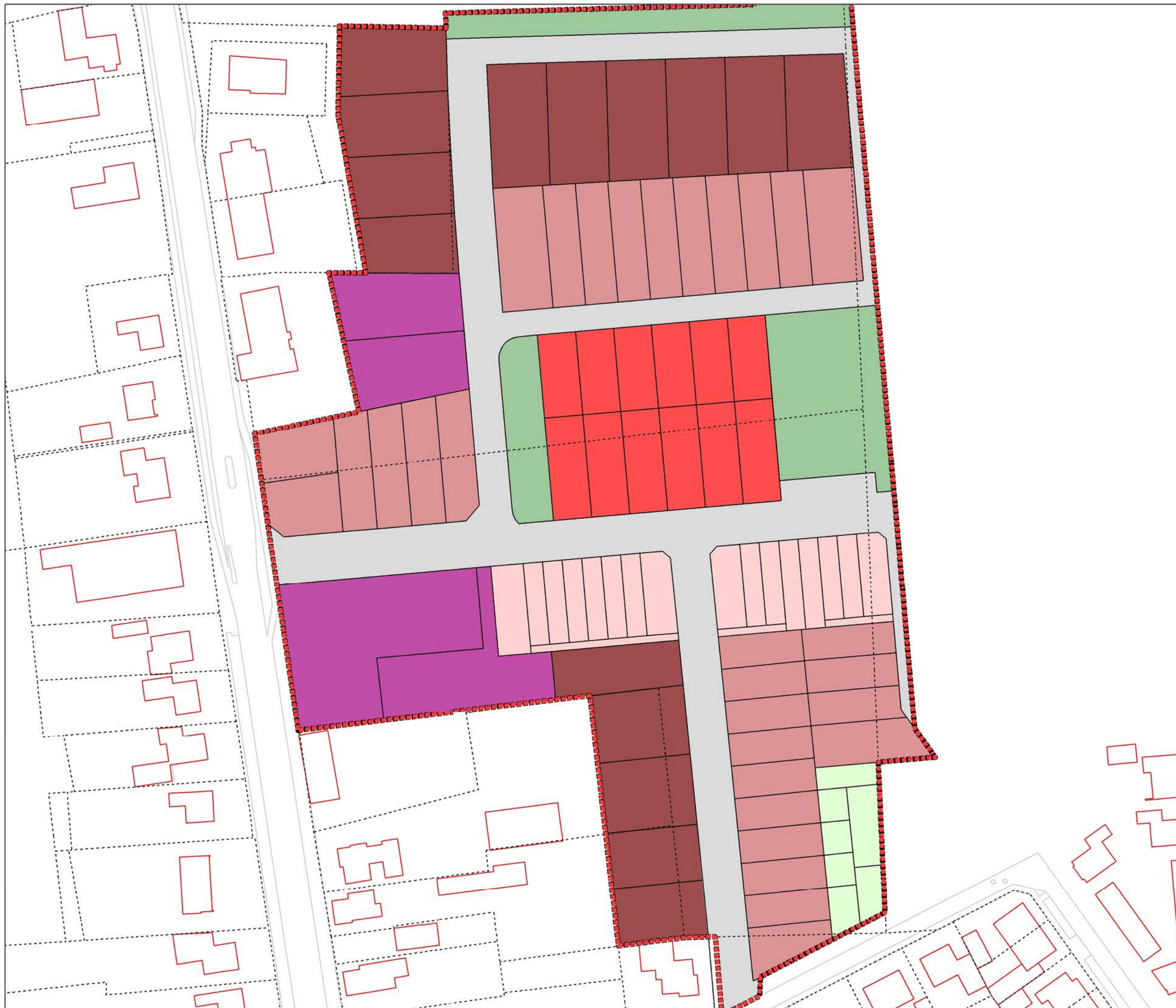
kaartnummer: E06061.2211/W01.01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

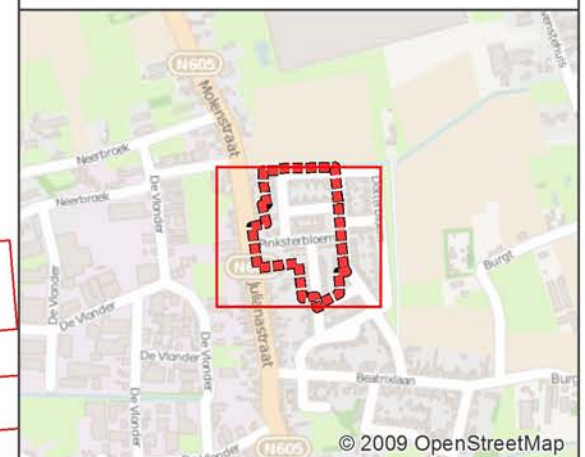
LAGE SCHOENSE 3

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W01.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

LAGE SCHOENSE 3

FASERING







Legenda

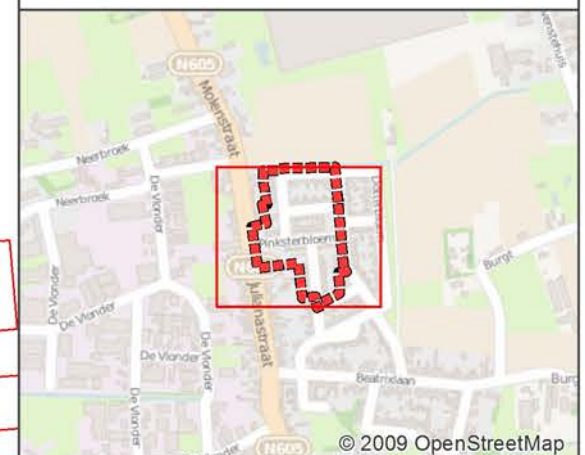


Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  Tot 2013
-  2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

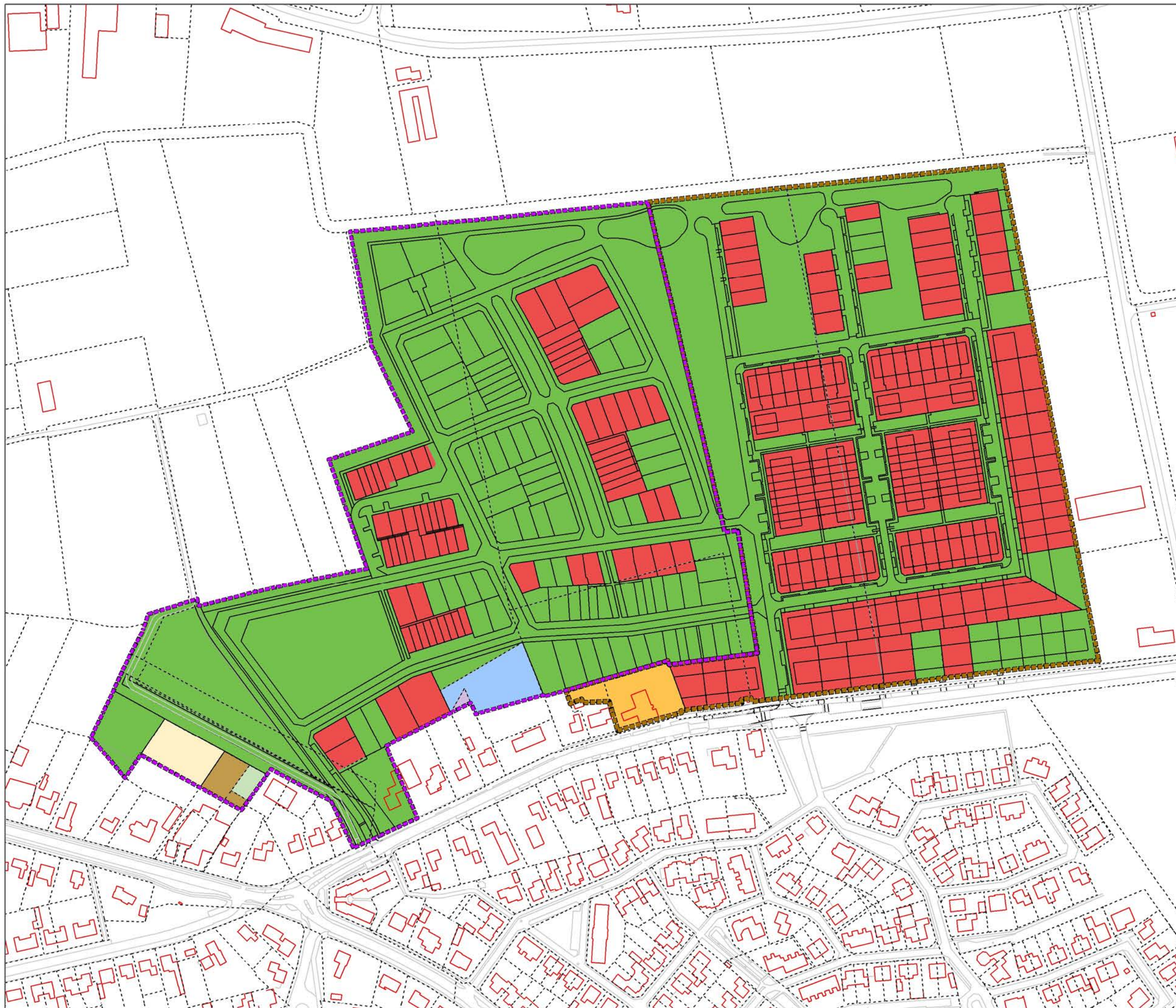
kaartnummer: E06061.2211/W01.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

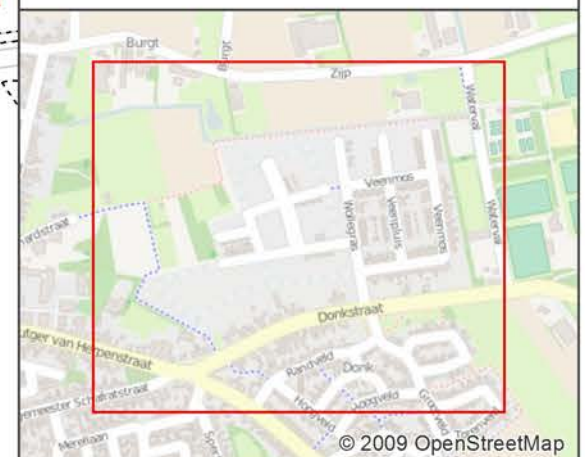
DE DONK

EIGENDOM



Legenda

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



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

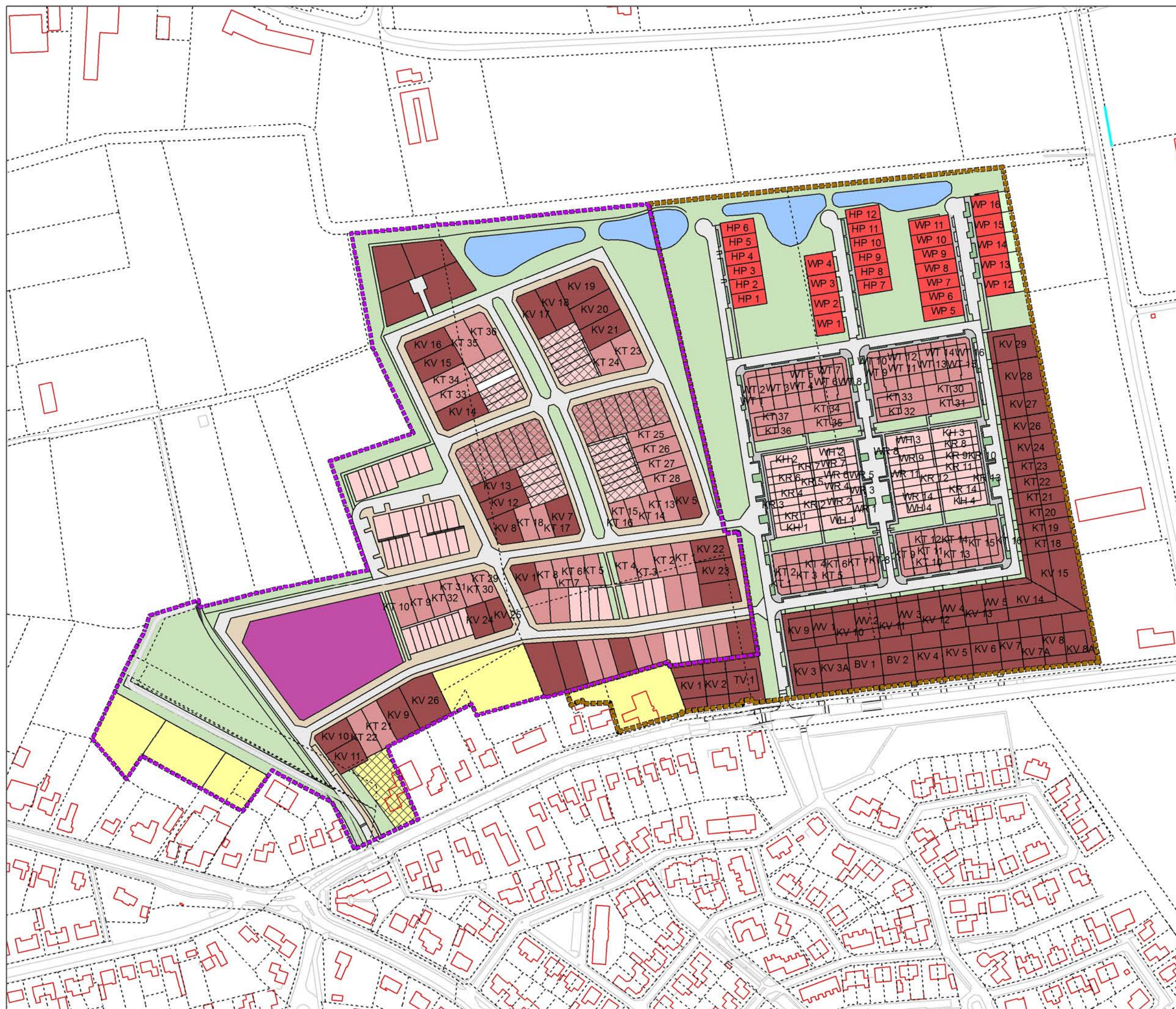
kaartnummer: B03204.4/W02.01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:2.500



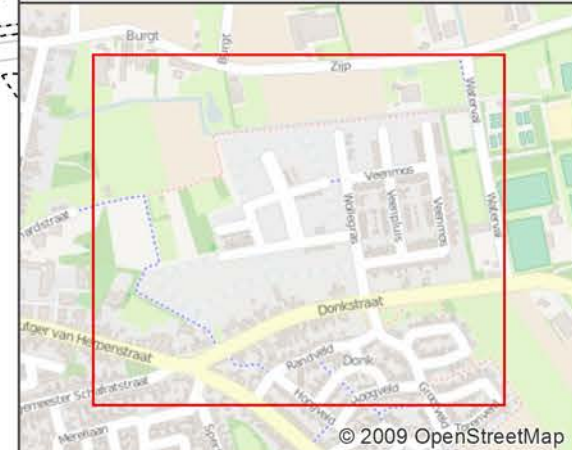
ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

RUIMTEGEBRUIK



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



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: B03204.4/W02.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:2.500

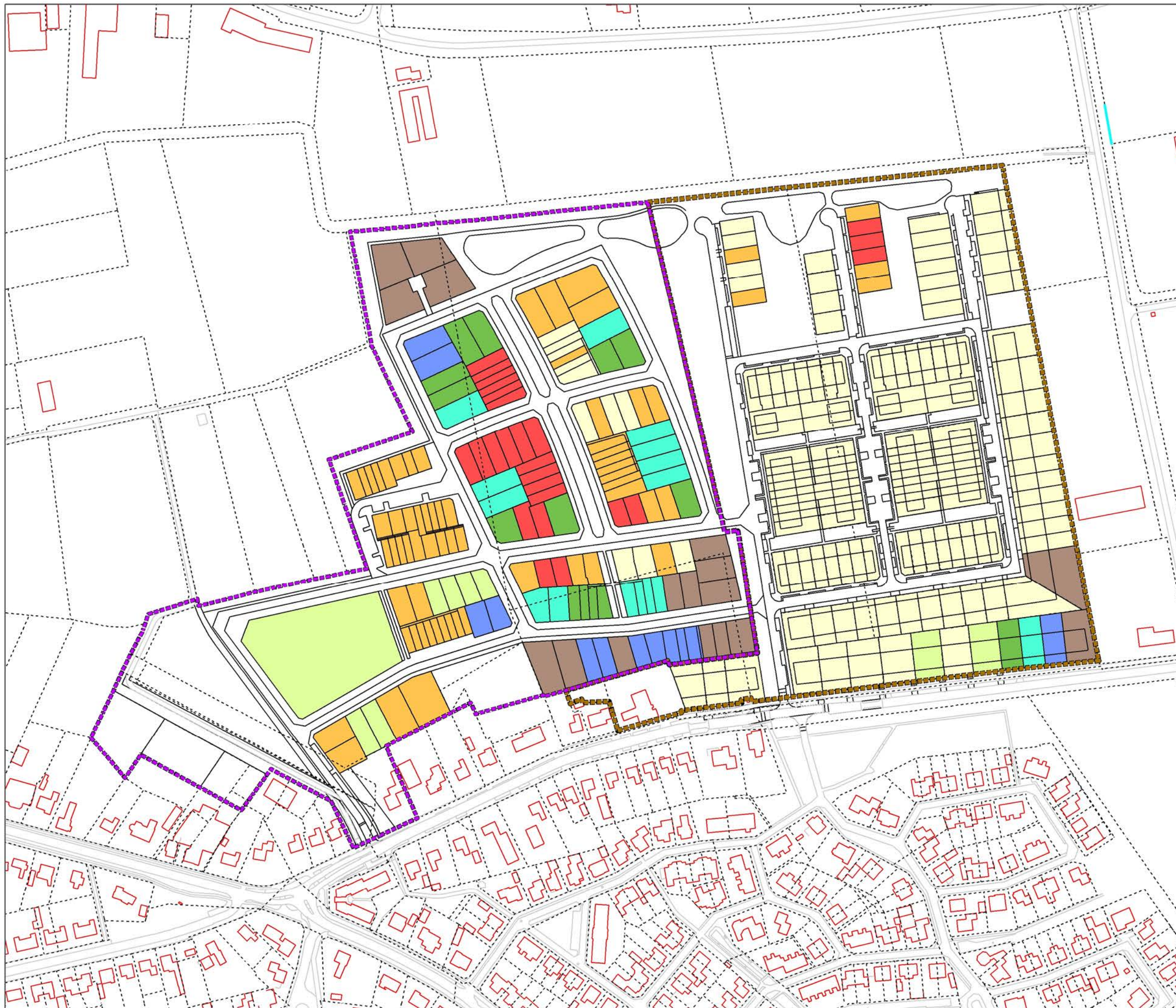

Infrastructuur · Water · Milieu · Gebouwen


© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Fase 1
- Fase 2

UITGIFTE

- Tot 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: B03204.4/W02.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Fase 1
- Fase 2

UITGIFTE

- Tot 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: B03204.4/W02a.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.500



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Fase 1
- Fase 2

UITGIFTE

- Tot 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: B03204.4/W02b.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.500










**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

PEELHORST

EIGENDOM



Legenda

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



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W03.01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W03.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST







FASERING



Legenda

 Plangebied

UITGIFTE

-  Tot 2013
-  2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  Vanaf 2020



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W03.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



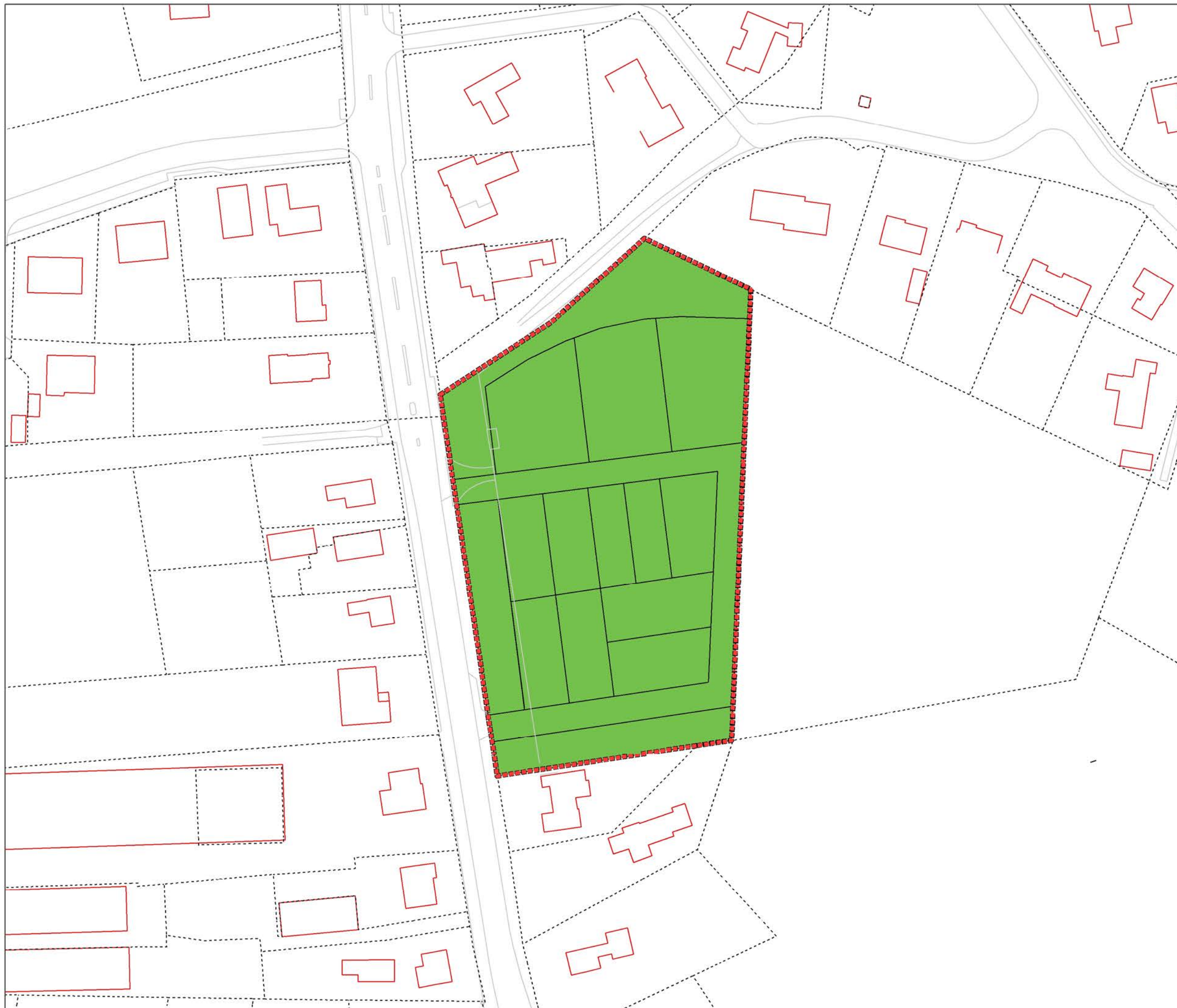
© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

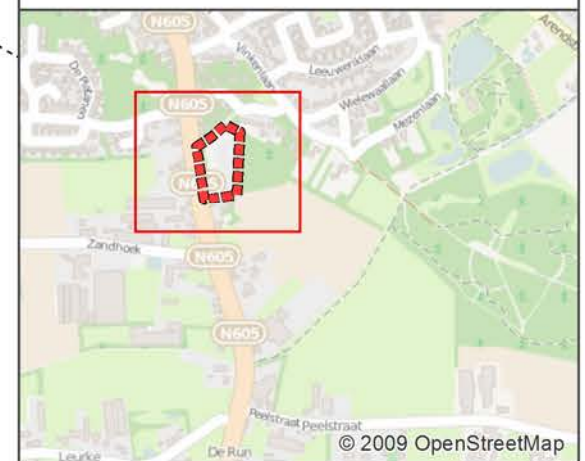
MOB

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

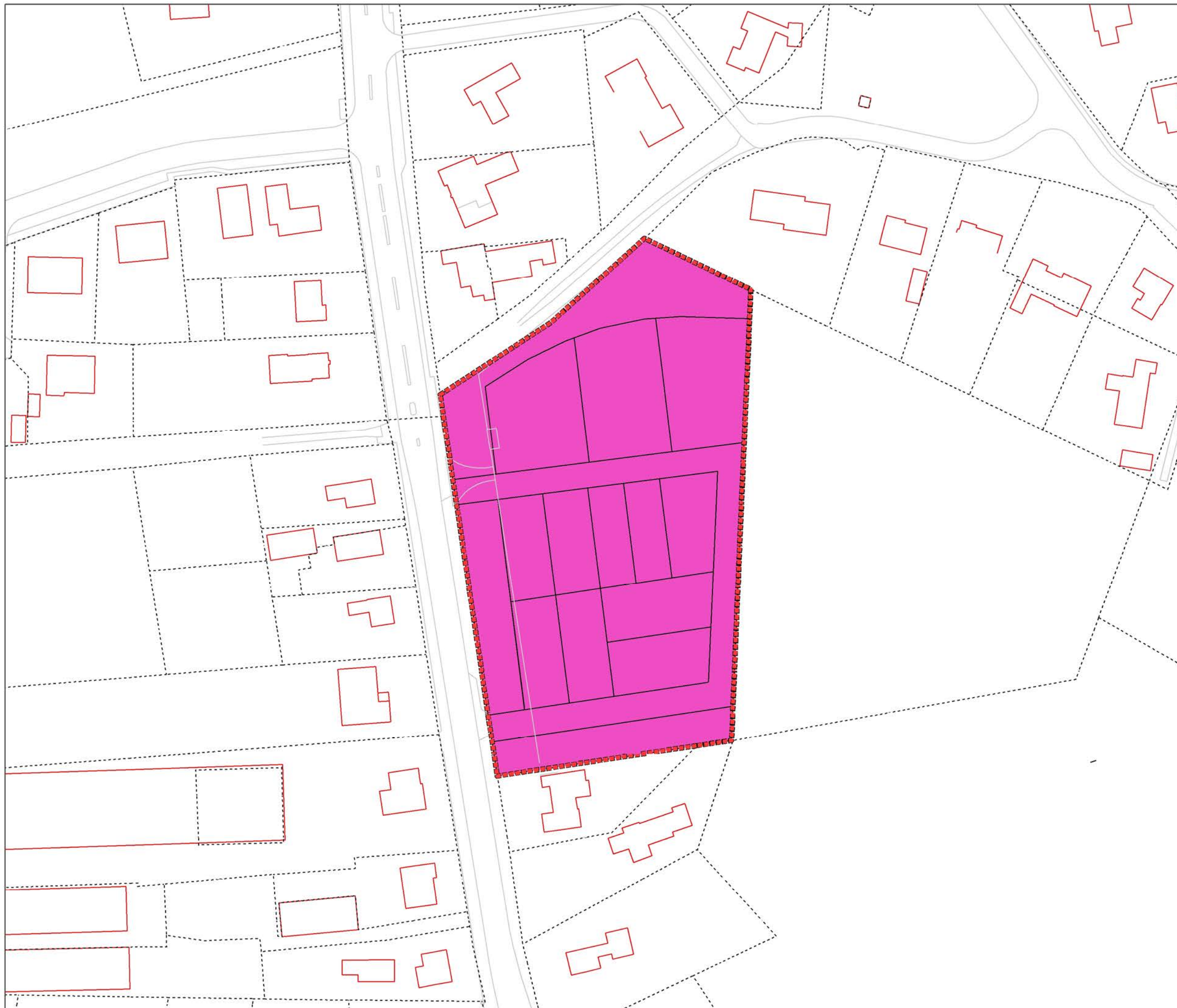
kaartnummer: E06061.2211/W05a.01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000





**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

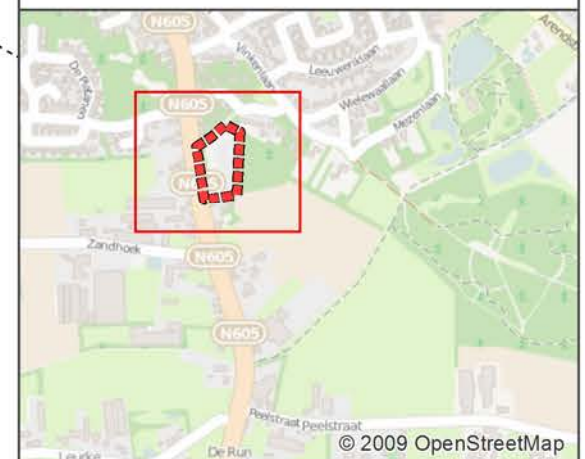
MOB

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Particuliere ontwikkeling



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W05a.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

MOB


FASERING

Legenda

 Plangebied

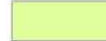
Fasering

UITGIFTE

 Tot 2013

 2014

 2015

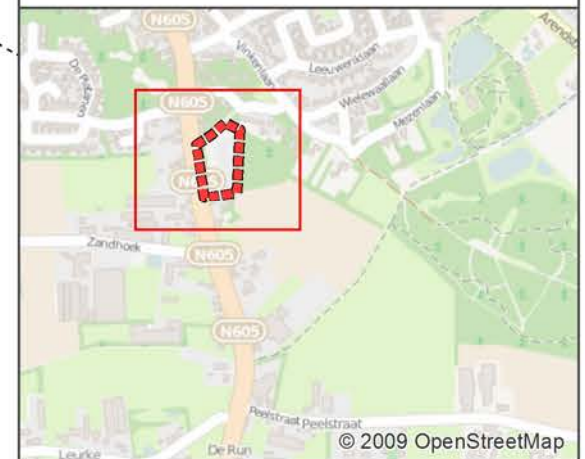
 2016

 2017

 2018

 2019

 Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W05a.03

tekenaar: CF

datum: 11-2-2015

schaal (A3): 1:1.000


Infrastructuur - Water - Milieu - Gebouwen

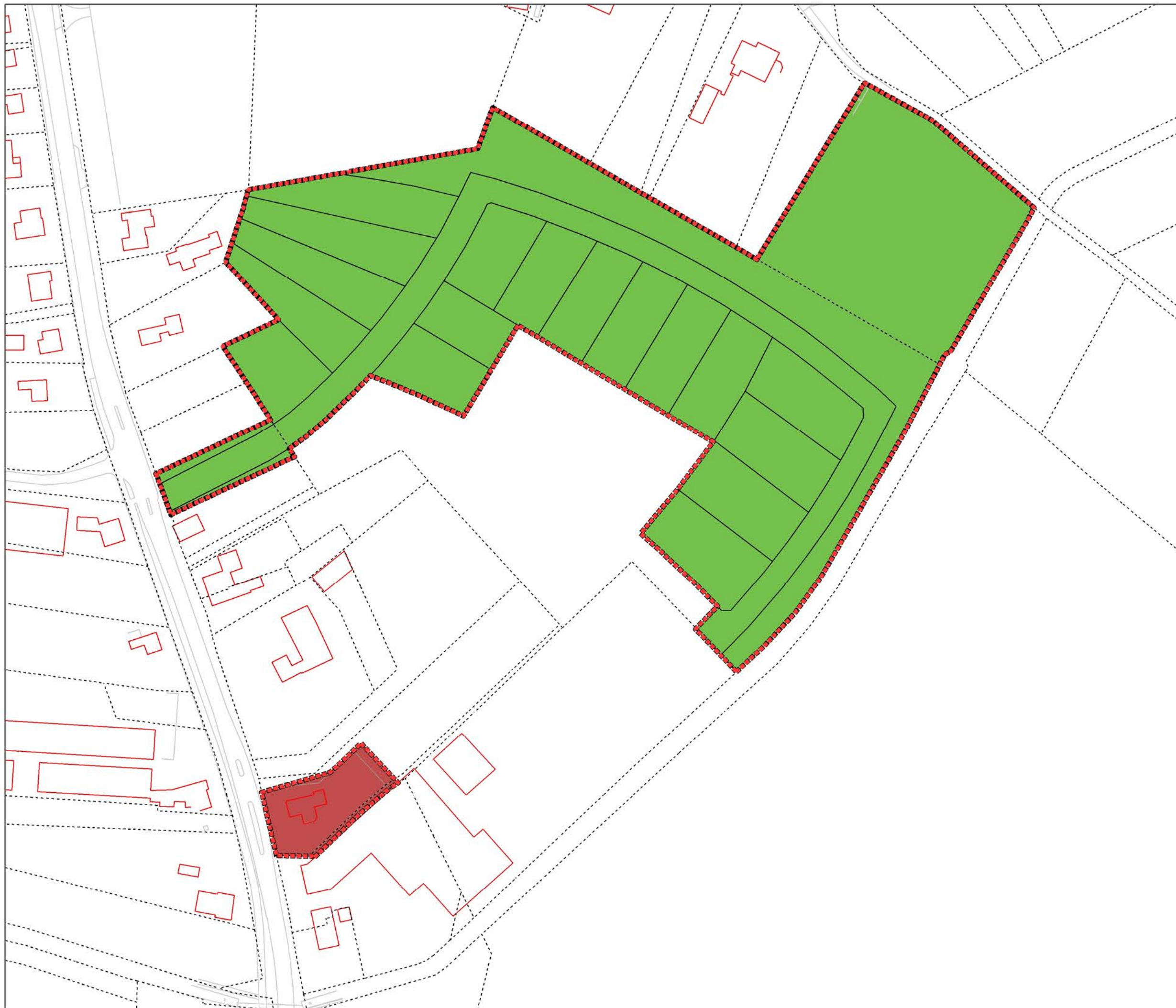


© Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

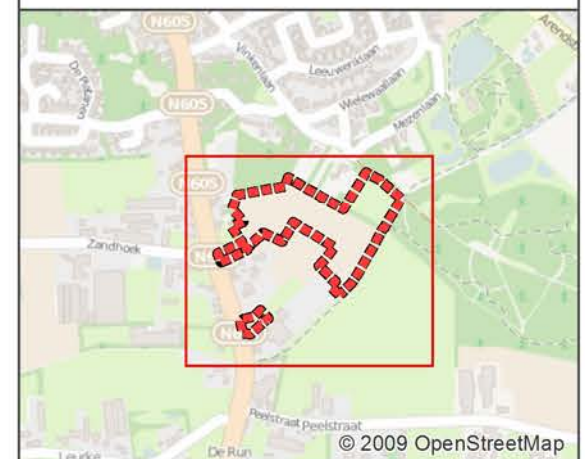
DE RUN

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkocht Runstraat 9



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

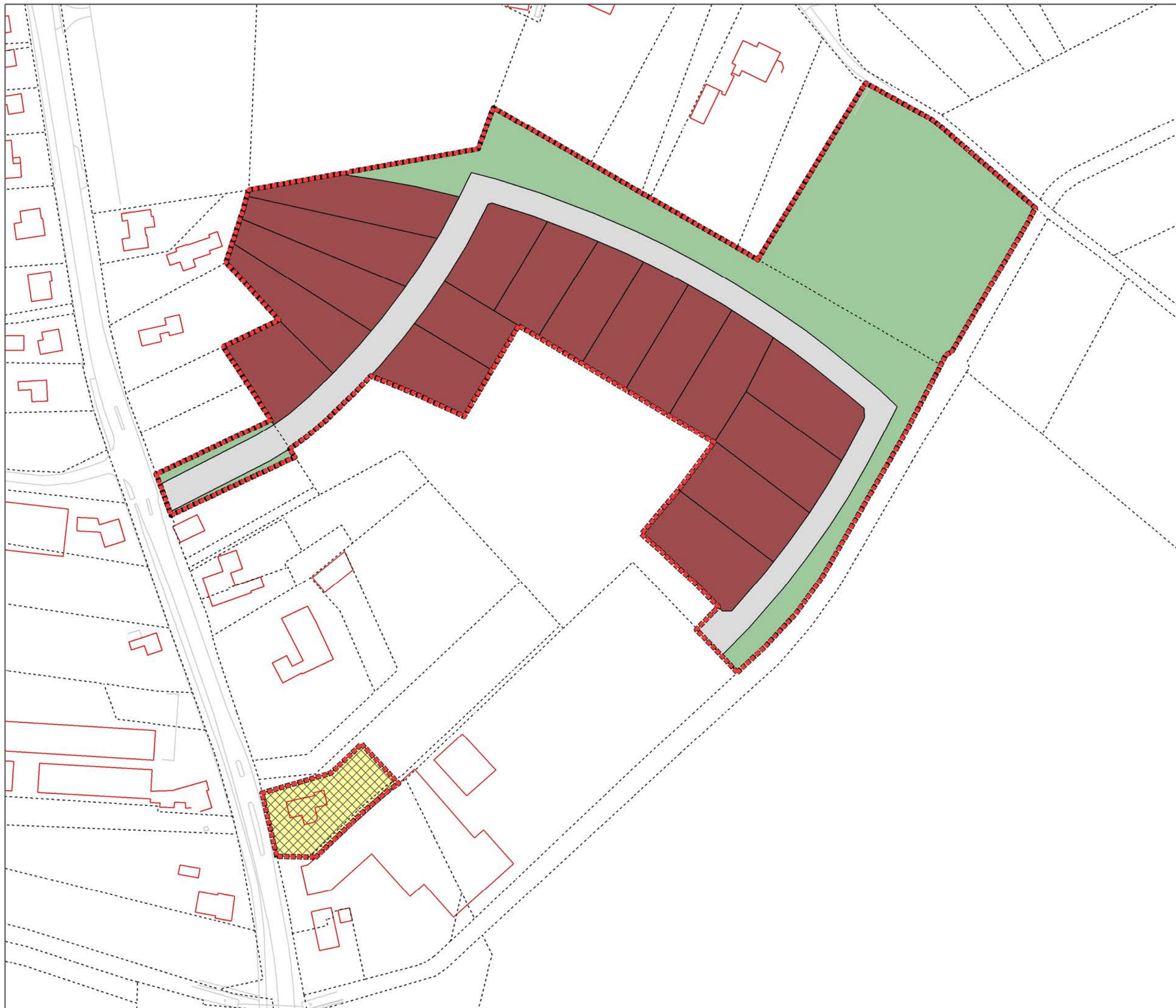
kaartnummer: E06061.2211/W05b.01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.500





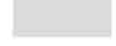



**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

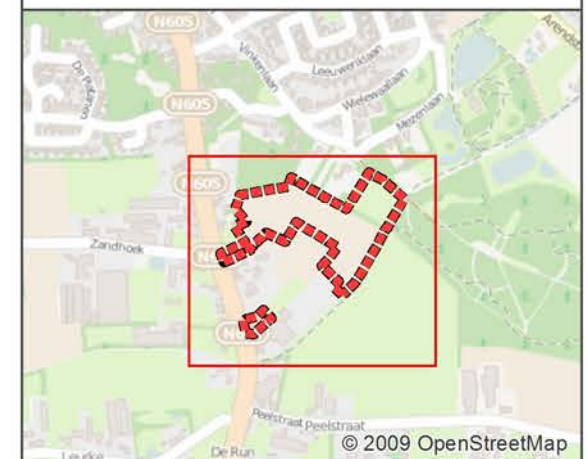
DE RUN

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W05b.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.500



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

FASERING

Legenda



Plangebied

Fasering

UITGIFTE



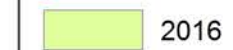
Tot 2013



2014



2015



2016



2017



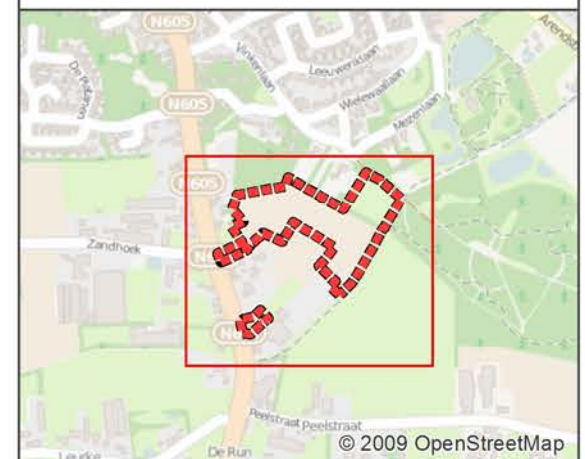
2018



2019



Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

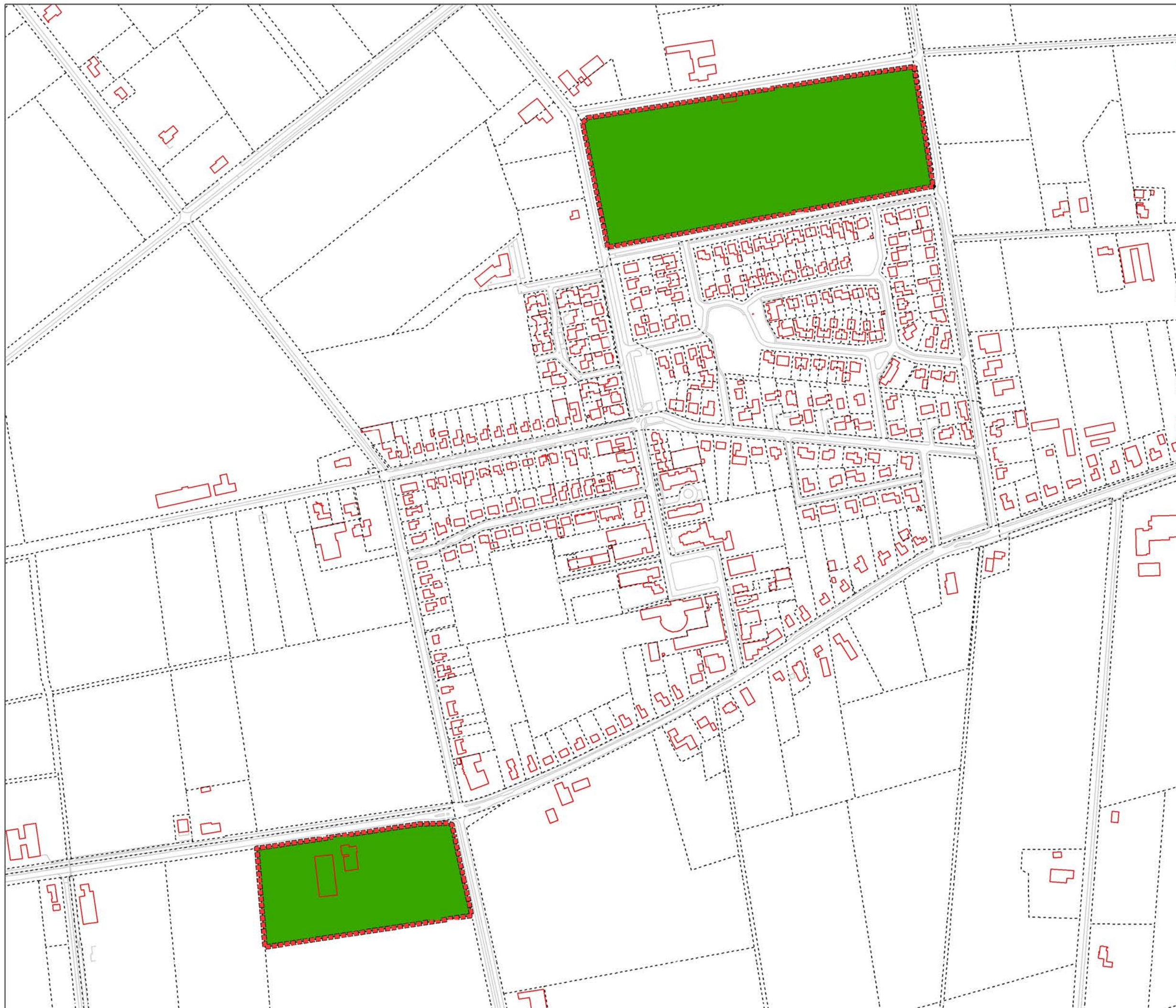
kaartnummer: E06061.2211/W05b.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.500





**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VENHORST NOORD

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W06.01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:4.000



**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VENHORST NOORD

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W06.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:4.000



ACTUALISATIE 2015 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VENHORST NOORD









FASERING

Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  Tot 2013
-  2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

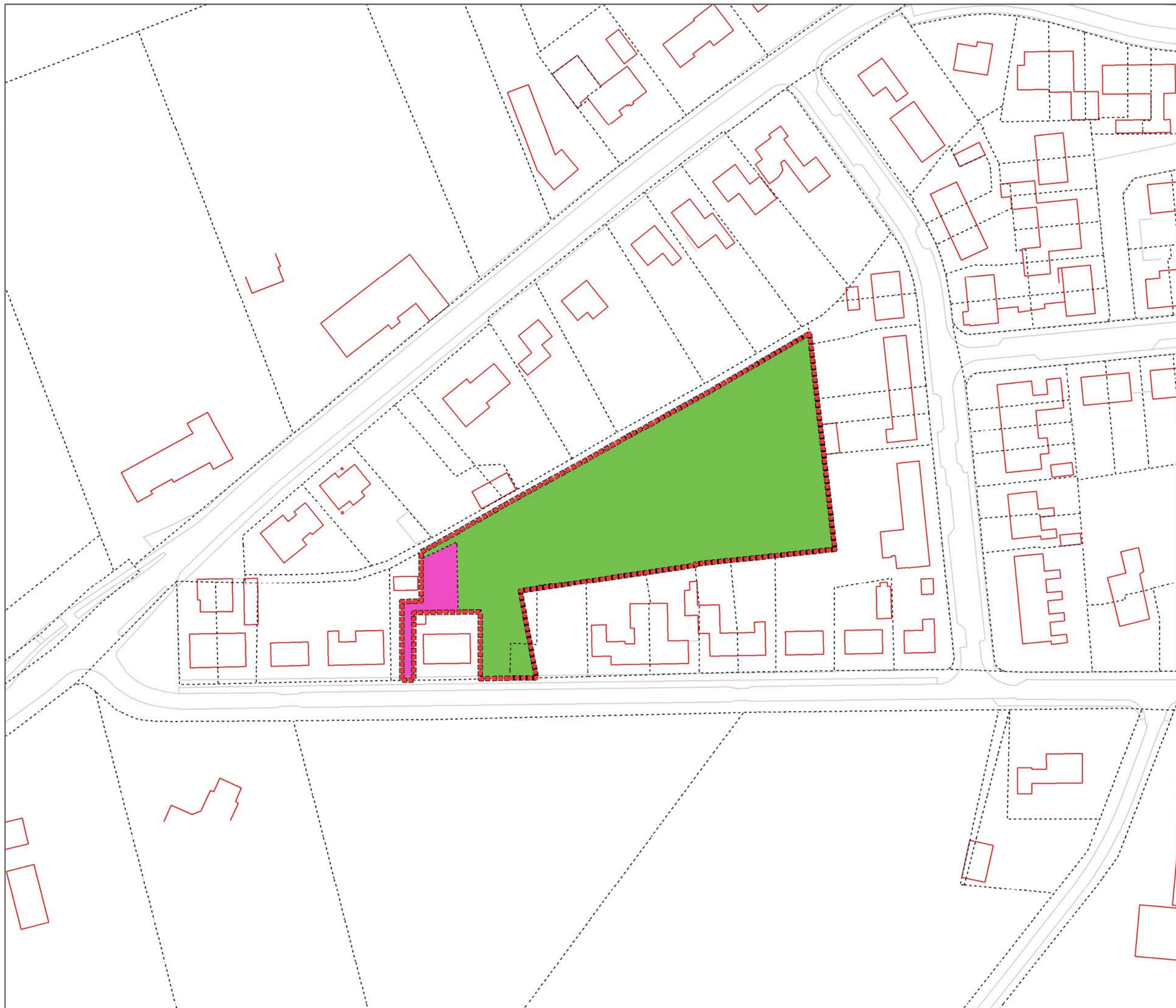
kaartnummer: E06061.2211/W06.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:4.000



**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

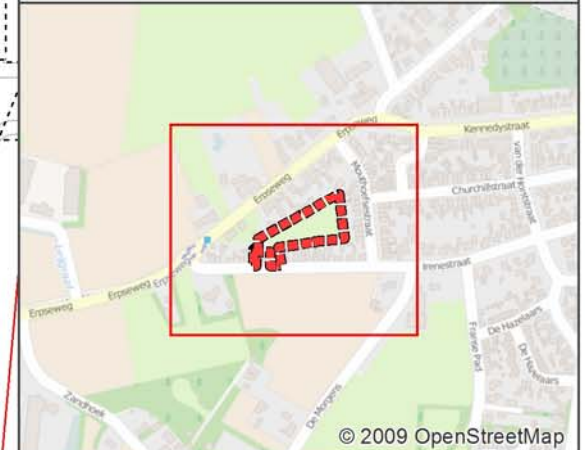
IRENESTRAAT

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  ENDINET BV



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W08.01
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000

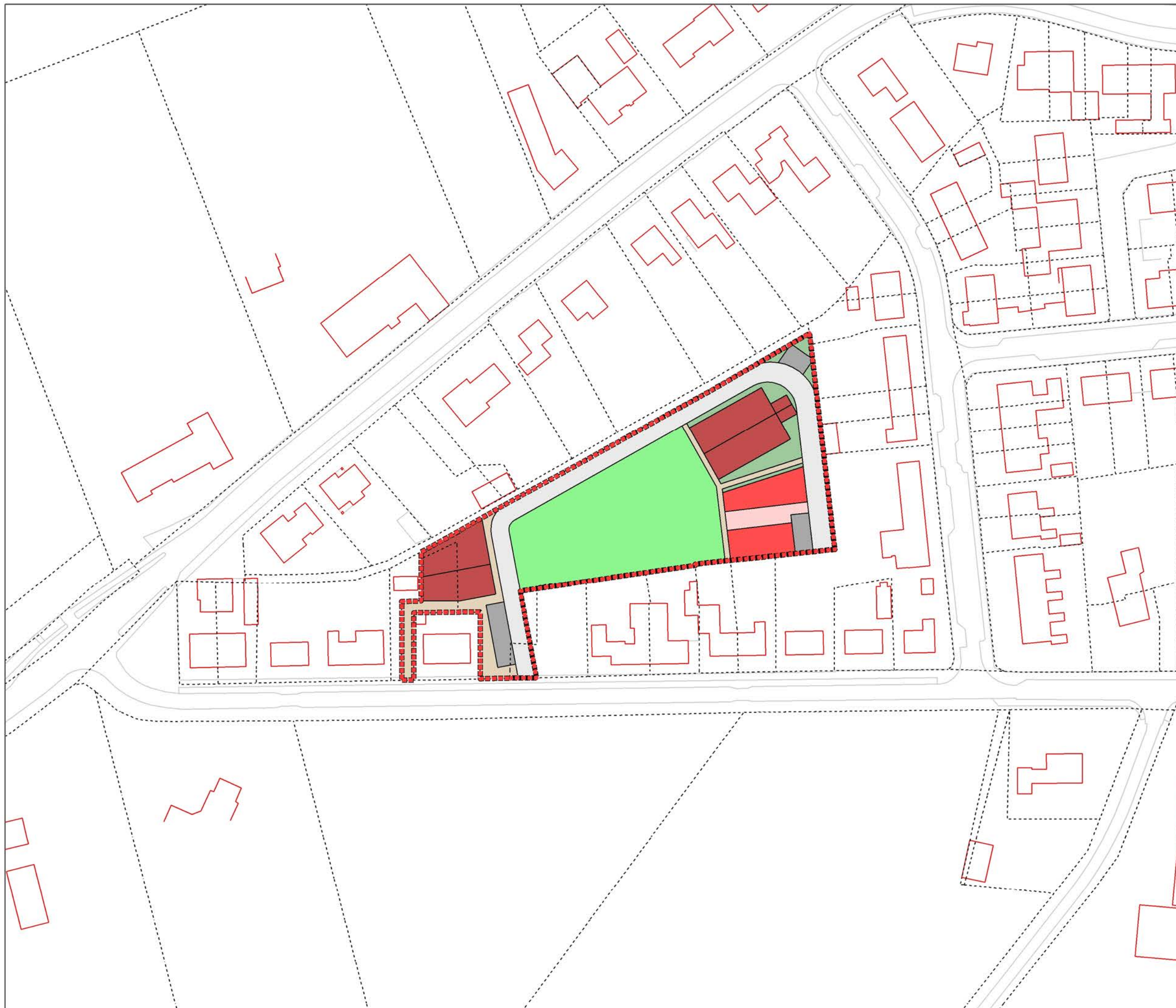


© Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

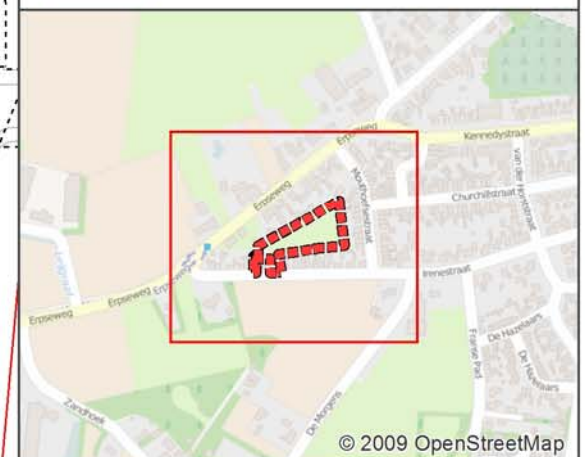
IRENESTRAAT

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Rijwoning
-  Hoekwoning
-  Tweekapper
-  Weg
-  Parkeerplaats
-  Voetpad
-  Speelveld
-  Groenstrook



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211



kaartnummer: E06061.2211/W08.02
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2015
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

IRENESTRAAT

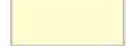


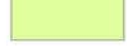




FASERING

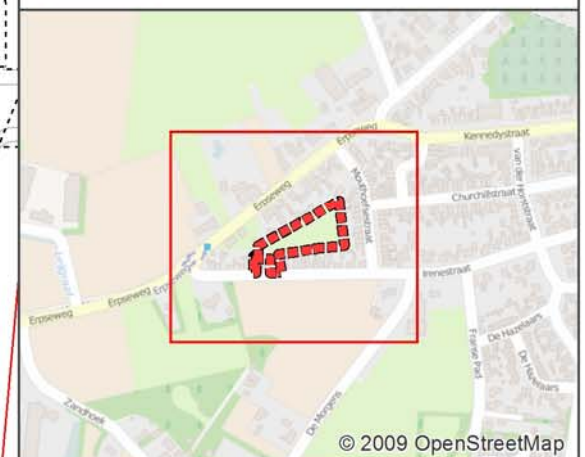
Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  Tot 2013
-  2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  Vanaf 2020



opdrachtgever:
Grondbedrijf gemeente Boekel

projectnummer:
E06061.002211

kaartnummer: E06061.2211/W08.03
tekenaar: CF
datum: 11-2-2015
schaal (A3): 1:1.000

