

# Actualisatie grondexploitatie 2022

**Gemeente Boekel**

9 februari 2022

## Contactpersoon

**COR FOKKINGA**  
Financial Consultant

M 06-27062292  
E [cor.fokkinga@arcadis.com](mailto:cor.fokkinga@arcadis.com)

Arcadis Nederland B.V.  
Postbus 1018  
5200 BA 's-  
Hertogenbosch  
Nederland

---

# Inhoudsopgave

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

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

## **Bijlagen**

<b>Bijlage A Begrippenlijst</b>	<b>40</b>
<b>Bijlage B Projecten in Boekel</b>	<b>42</b>
<b>Bijlage C Projecten in Venhorst</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage D Grafiek “Cashflow”</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage E Grafiek “Uitgiftetempo woningbouw”</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage F Kaartmateriaal</b>	<b>46</b>
<b>Colofon</b>	<b>47</b>

# 1 Verantwoording

## 1.1 Taak

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

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

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

## 1.2 Actualisatie

Bij de actualisatie van grondexploitaties moet de gemeente zich houden aan de regels van de BBV. In deze regels is ook rekening gehouden met de nieuwe Wet modernisering vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen. Volgens deze wet moeten overheden die winst of structureel overschotten behalen met activiteiten die concurreren met de markt, vanaf 1 januari 2016 vennootschapsbelasting betalen.

In de actualisatie is rekening gehouden met de nieuwe opbouw die nodig is voor de nieuwe wetgeving. De financiële consequenties lopen buiten deze rapportage om.

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

## 1.3 BBV-verslaggevingsregels

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

Belangrijkste wijzigingen:

- Looptijd grondexploitaties maximaal 10 jaar
- Kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie moeten aansluiten op de wettelijke kostenkostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro)/ het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen zijnde:
  - Het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
  - Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen, als er geen sprake is van projectfinanciering;
  - De marktrente voor gemeenten voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10 jaar als de gemeente geen externe financiering heeft aangetrokken, maar wel verwacht dit te gaan doen;

- Geen rente als de gemeente geen externe financiering heeft en ook niet de intentie heeft die aan te trekken. De disconteringsvoet moet gelijk worden gesteld aan de toegerekende rentevoet.
- Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) in het BBV. Zolang gronden nog niet te kwalificeren zijn als bouwgrond in exploitaties, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als 'strategische gronden'.

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

## 1.4 Rente en inflatie

### Rente

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

Voor de jaren daarna is het nog onzeker hoe dit percentage zal uitvallen. Op dit moment is de inschatting dat dit percentage ergens tussen de 1,0% en de 2,0% zal liggen. Om risico's zoveel mogelijk te perken is het midden van de bandbreedte aangehouden.

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

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

- Rente % voor 2022 1,25% per jaar
- Rente % vanaf 2023 1,50% per jaar

### Inflatie

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitatie 2022" 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.

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Verwerving	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
GWW – kosten	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Plankosten & VTU	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%

Tabel 1 Parameteradvies kosten (Metafoor 2022)

Bovenstaand gaat om landelijke gemiddeldes. Ook in Boekel wordt de landelijke trend herkent. De prijzen zijn in 2021 sterk gestegen. Daarom is ervoor gekozen om het gemiddelde van het parameteradvies te hanteren in de grondexploitatie.

	2022	2023-2024	2025>
Verwerving	4,0%	3,0%	2,0%
GWW – kosten	4,0%	3,0%	2,0%
Plankosten & VTU	4,0%	3,0%	2,0%

Tabel 2 Gehanteerde kostenparameters

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

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
TOP-woningmarktgebied	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
MIDDEN-woningmarktgebied	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
BASIS-woningmarktgebied	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
TOP-bedrijvenmarktgebied	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
MIDDEN-bedrijvenmarktgebied	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
BASIS-bedrijvenmarktgebied	-1,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%

Tabel 3 Parameteradvies grondwaardeontwikkeling woningbouw en bedrijven (Metafoor 2022)

De gemeente herkent de ontwikkeling van het MIDDEN-segment wel voor de plaats Boekel. Venhorst lijkt wat woningbouw betreft op het BASIS-segment. Dit komt ook tot uiting in het verschil in grondprijzen.

De grondprijzen zijn in overeenstemming met raadsbesluit gestegen bij de woningbouw. De bedrijfskavels daarentegen zijn weer niet gestegen dit jaar. Bij de bedrijfskavels lijkt de rek uit de opbrengstenstijging te zijn. Dit komt doordat de grondprijs aan de hoge kant is in de regio en de restkavels die nog verkocht moeten worden.

	2022	2023-2024	2025-2026	2027>
Woningbouwkavels	4,0%	3,0%	2,0%	1,0%
Bedrijfskavels	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%
Overige opbrengsten	2,0%	2,0%	2,0%	1,0%

Tabel 4 Gehanteerd opbrengstenparameters

## 1.5 Raming van kosten en opbrengsten

### Kosten

#### Verwerving

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

In enkele complexen moet alleen nog de gemeentegrond worden ingebracht. Vanuit de comparatieve prijsbepalingmethode is € 40 per m<sup>2</sup> het bedrag waarvoor de grond in gebracht wordt. Dit bedrag wordt vooralsnog niet jaarlijks bijgesteld.

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

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

De sloop- en saneringskosten, bijzondere kosten en de bouw- en woonrijpkosten worden voor zover mogelijk gebaseerd op ramingen die behoren bij de civieltechnische uitwerking van het plan danwel op contractuele verplichtingen. Als deze niet beschikbaar zijn dan worden ramingen gemaakt op basis van hoeveelheden uit het ruimtelijk plan en kengetallen die beschikbaar zijn bij Arcadis. Deze kengetallen worden jaarlijks geüpdatet en getoetst aan aanbestedingen waar Arcadis bij betrokken is danwel geïndexeerd op basis van de GWW-kostenstijging van [www.bouwkostenkompas.nl](http://www.bouwkostenkompas.nl).

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

**Plankosten**

De plankosten worden opgedeeld in gemeentelijke kosten, algemene plankosten en plan specifieke kosten. Het betreft hier een inschatting van de te maken kosten die toegeschreven kunnen worden aan de exploitaties. De gemeentelijke kosten zijn een schatting van de gemeente die naar rato van de te verwachten inzet worden verdeeld over de complexen.

**Planschade**

De kosten van planschade zijn een inschatting op basis van kennis en ervaring. Hier ligt (nog) geen risicoanalyse planschade ten grondslag. Als een risicoanalyse planschade beschikbaar is dan worden deze kosten meegenomen in de actualisatie.

**Beheerlasten**

De beheerlasten zijn een schatting van de beheerkosten per locatie. Die zijn afhankelijk van de locatie, bijvoorbeeld of er nog een woning staat of niet. Deze kosten kunnen per jaar verschillen al naar gelang de grond is uitgegeven danwel in beheer is.

**Opbrengsten****Woningbouw en bedrijfskavels**

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

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

**Overige verkopen**

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

## 1.6 Sturingsmogelijkheden gemeenteraad

Grondexploitaties horen vanwege hun financiële aard op het niveau van de gemeenteraad te worden vastgesteld. De gebiedsgebonden kaders zijn vastgelegd in bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen. De grondexploitatie is de financiële vertaling van alle aspecten van een project. De inhoudelijke kaders en de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie bepalen samen de speelruimte van het college. Hierbij is het van belang dat er duidelijkheid bestaat over bevoegdheden van het college en sturingsmogelijkheden van de gemeenteraad bij de uitvoering van stedelijke ontwikkelingsprojecten. Hiertoe worden de volgende spelregels gedefinieerd.

**SPELREGEL 1**

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

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

**SPELREGEL 2**

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

**SPELREGEL 3**

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



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

#### SPELREGEL 4

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

#### SPELREGEL 5

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

## 1.7 Aanvullende beheersmaatregelen gemeenteraad

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

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

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

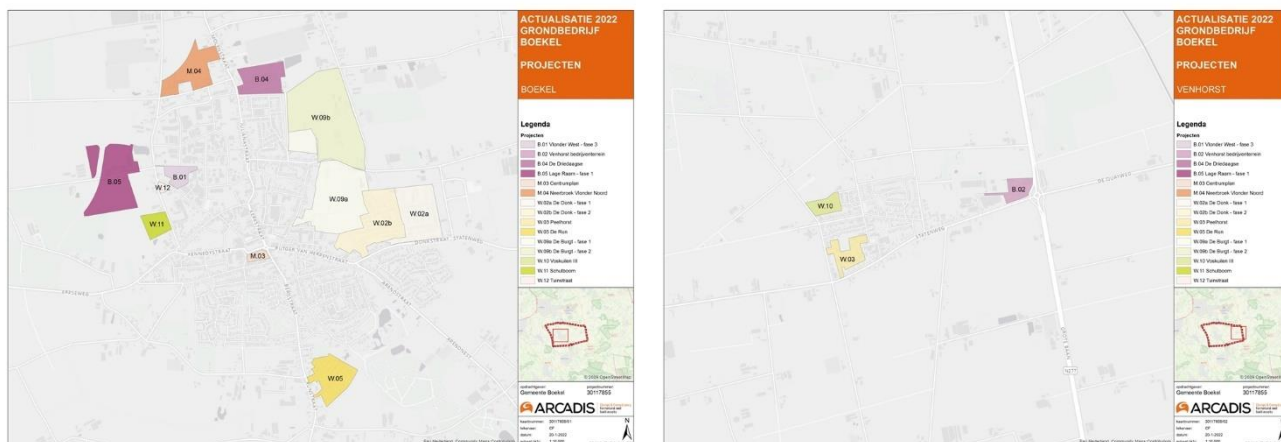
## 2 Actualisatie 2022

### 2.1 Lopende en geplande projecten

De lopende en geplande projecten binnen de gemeente Boekel zijn:

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

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



Figuur 1 Projecten grondbedrijf gemeente Boekel

## 2.2 Woningbouwprogramma

### 2.2.1 Gerealiseerd

	Prognose 2021	Gerealiseerd 2021
Peelhorst	6	7
De Run	25	25
De Burgt – fase 1	8	8
Voskuilen	5	1
<b>Totaal aantal kavels</b>	<b>44</b>	<b>41</b>

Tabel 5 Gerealiseerd woningbouwprogramma

In het overzicht staan alleen de verkochte en betaalde woningbouwkavels. Voor de Burgt – fase 1 zijn wel meer dan 8 koopcontracten getekend, maar zal de daadwerkelijke transactie pas plaatsvinden in 2022.

## 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 staat de uitgifteplanning van komend jaar.

	Looptijd	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.	Totaal
<b>Oude prognose (2021)</b>		<b>100</b>	<b>97</b>	<b>66</b>	<b>53</b>	<b>29</b>	<b>389</b>
Peelhorst	2024	1					1
De Run	2024	2					2
De Burgt – fase 1	2029	45	112	70	33	10	268
De Burgt – fase 2	2031					240	240
Voskuilen III	2026	18	12				30
Schutboom	2027			19	37		56
Tuinstraat	2027		2	2	2		6
Centrumplan	2028			28		34	62
Neerbroek Vlonder Noord	2030					4	4
<b>Nieuwe prognose (2022)</b>		<b>66</b>	<b>126</b>	<b>119</b>	<b>72</b>	<b>288</b>	<b>669</b>

Tabel 6 Uitgiftetempo bouwrijpe kavels

De belangrijkste oorzaken voor de verschuiving in het programma zijn:

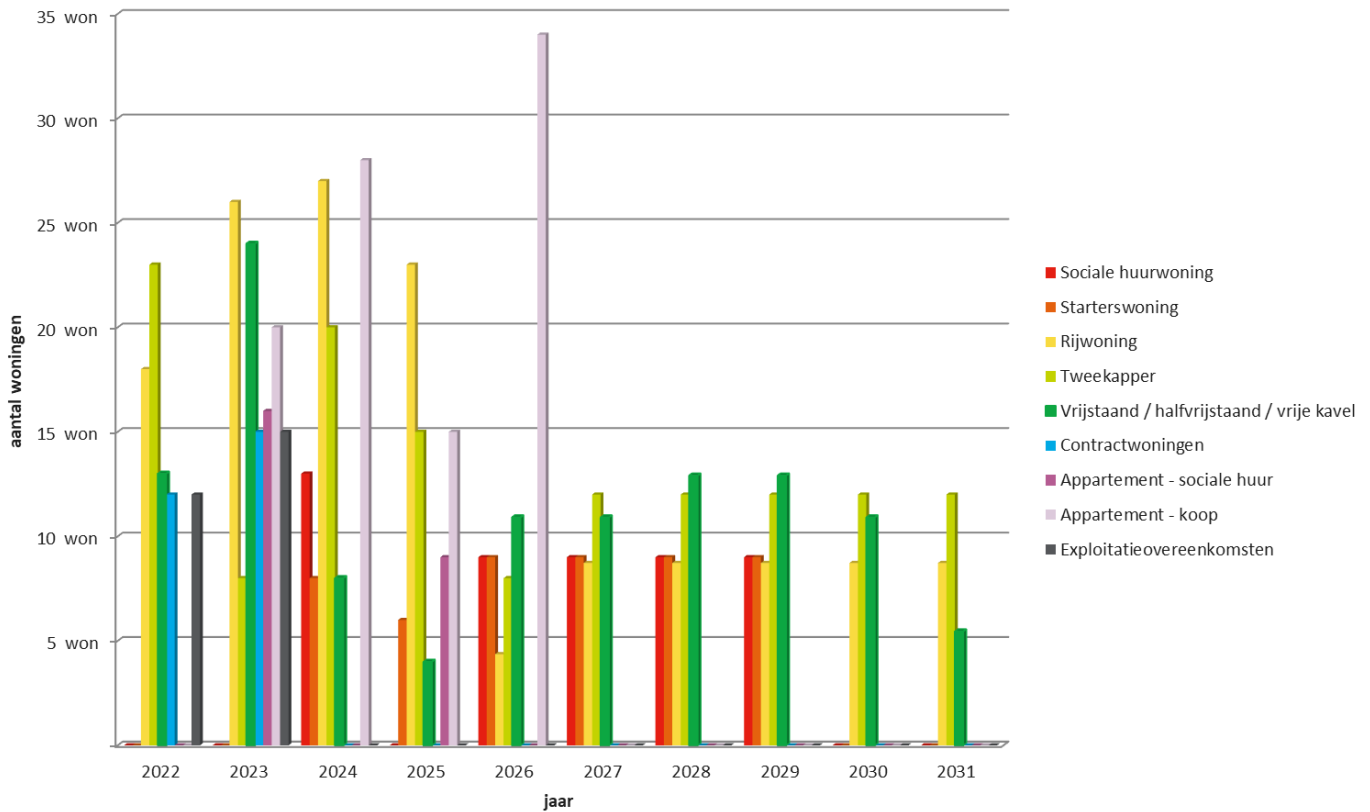
- Wanneer is een woning verkocht? Bij het tekenen van een koopovereenkomst of bij juridische levering. In tabel 6 is nu ingestoken op het jaar van juridische levering. Dit heeft met name consequenties voor De Burgt – fase 1. Waarschijnlijk gaan er meer woningen verkocht worden, maar worden die pas in 2023 geleverd en betaald.
- In de tabel zijn nu ook alle woningen van particuliere en private ontwikkelingen opgenomen. Op deze manier wordt de totale nieuwbouw uitgifte inzichtelijk.
- De Burgt – fase 2 is opgenomen in het overzicht om dit project straks ook een vliegende start te geven.
- De vraag naar woningen is op dit moment groot. De beperkende factor lijkt nu het gereed hebben van bouwlocaties.

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

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

In de raad van 12 december 2019 is de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Op basis van de meest actuele prognose voor de provincie Noord-Brabant ligt de verwachte woningbehoefte voor de gemeente op 390 woningen voor de periode tot en met 2030. De gemeente ziet dit als een minimale opgave. De verwachting is dat in 2025 dit aantal al gehaald wordt. Om t.z.t. ook voldoende capaciteit te hebben is de planprocedure van andere projecten al opgestart.

### Uitgiftetempo woningen



Figuur 2 Uitgiftetempo woningbouw

Dit jaar zijn ook alle contractwoningen, appartementen en woningen uit exploitatieovereenkomsten opgenomen in het overzicht. De gemeente probeert een zo goed mogelijke mix van woningkavels op de markt te zetten die past bij de Woonvisie 2020-2030. Daartoe is ook nieuw grondprijis toegevoegd in de vorm van een grondprijis voor starterswoningen.

## 2.3 Bedrijventerreinen

### 2.3.1 Gerealiseerd

	Prognose 2021	Gerealiseerd 2021
Vlonder West – fase 3	2.643	0
De Driedaagse	1.000	2.690
<b>Totaal aantal m<sup>2</sup></b>	<b>3.643</b>	<b>2.690</b>

Tabel 7 Gerealiseerde m<sup>2</sup> bedrijfskavels

De laatste kavel in Vlonder West – fase 3 is helaas niet uitgegeven. Tot half februari 2022 kan nog op de kavel worden ingeschreven bij de notaris. Daarna wordt de kavel zo snel mogelijk verkocht aan een gegadigde. Op de Driedaagse zijn dit jaar twee kavels uitgegeven. De laatste twee kavels staan onder optie.

## 2.3.2 Vooruitzicht

	Looptijd	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.	Totaal
<b>Oude prognose (2021)</b>		<b>1.690</b>	<b>8.831</b>	<b>12.502</b>	<b>8.426</b>	<b>33.076</b>	<b>64.525</b>
Vlonder West – fase 3	2022	2.643					2.643
De Driedaagse	2025	3.092					3.092
Lage Raam – fase 1	2029			11.915	13.609	35.133	60.657
Neerbroek Vlonder Noord	2030					6.450	6.450
<b>Nieuwe prognose (2022)</b>		<b>5.735</b>		<b>11.915</b>	<b>13.609</b>	<b>41.583</b>	<b>72.842</b>

Tabel 8 Uitgiftetempo m<sup>2</sup> bedrijfskavels

De belangrijkste oorzaken voor de verschuiving in het programma zijn:

- De laatste kavel op Vlonder West – fase 3 is nog niet verkocht en staat nu op de planning voor dit jaar.
- De uitgifte op De Driedaagse is in 2021 sneller gegaan dan verwacht. Daarnaast zijn de laatste twee kavels nu in optie met de verwachting dat die dit jaar verkocht worden.
- Lage Raam – fase 1 wordt vergroot door meteen de kavel van de provincie aan de randweg mee te nemen in de ontwikkeling waardoor er meer grond is uit te geven.

## 2.4 Boekwaarde

	1-1-2022	1-1-2021	Vershil
<b>Woningbouw</b>			
De Donk – fase 1	€ 140.728	€ 152.023	€ 11.295-
De Donk – fase 2	€ 171.734	€ 205.730	€ 33.997-
Peelhorst	€ 319.018	€ 214.269-	€ 533.287
De Run	€ 1.060.090	€ 232.095	€ 827.995
De Burgt – fase 1	€ 5.016.207-	€ 2.212.757-	€ 2.803.451-
De Burgt – fase 2	€ 869.830-	€ -	€ 869.830-
Voskuilen III	€ 104.981-	€ 80.321-	€ 24.660-
Schutboom	€ 1.810.097-	€ 1.765.558-	€ 44.538-
Tuinstraat	€ 149.230-	€ -	€ 149.230-
<b>Bedrijventerreinen</b>			
Vlonder West – fase 3	€ 368.808-	€ 356.206-	€ 12.602-
Venhorst bedrijventerrein	€ 51.760	€ 56.790	€ 5.030-
De Driedaagse	€ 349.717-	€ 752.775-	€ 403.058
Lage Raam – fase 1	€ 34.326-	€ -	€ 34.326-
<b>Gemengde projecten</b>			
Centrumplan	€ 1.394.884-	€ 2.165.268-	€ 770.384
Neerbroek Vlonder Noord	€ 1.667.104-	€ 542.763-	€ 1.124.341-
<b>TOTALE BOEKWAARDE</b>	<b>€ 10.021.854-</b>	<b>€ 7.443.279-</b>	<b>€ 2.578.576-</b>

Tabel 9 Verloop boekwaarde in 2021

Per saldo is de totale boekwaarde toegenomen. Dit komt door de aankopen die in 2021 zijn gedaan voor De Burgt – fase 1, Centrumplan en Neerbroek Vlonder Noord. Verder is De Burgt – fase 2 per 1 januari 2022 een complex en zijn daar de gronden ingebracht die bij de Algemene Dienst in de boeken staan. Verder moet worden opgemerkt dat de volgende correcties hebben plaatsgevonden op de boekwaardes van 1 januari 2022.

	Reden	Bedrag
<b>Gemengde projecten</b>		
Centrumplan	Voorziening	€ 1.125.000
<b>TOTAAL RESULTAAT</b>		<b>€ 1.125.000</b>

Tabel 10 Correctie op de boekwaarde

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

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

	t/m 2020	2021	Totaal
Voorzieningen	€ 10.313.660	€ 1.125.000	€ 11.438.660

Tabel 11 Gevormde voorzieningen

## 2.5 Resultaat

In onderstaande tabel staan de resultaten (netto contante waarde per 1 januari) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie 2022. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de actualisatie van 2021 en 2022.

	Actualisatie 2022	Actualisatie 2021	Verschil
<b>Woningbouw</b>			
De Donk – fase 1	€ 11.607	€ 12.876	€ 1.269-
De Donk – fase 2	€ 21.840	€ 28.691	€ 6.851-
Peelhorst	€ 5.559	€ 6.392	€ 833-
De Run	€ 3.045	€ 1.379	€ 1.666
De Burgt – fase 1	€ 210.946	€ 85.972	€ 124.974
De Burgt – fase 2	€ 362.228	-	€ 362.228
Voskuilen III	€ 156.187	€ 229.358	€ 73.171-
Schutboom	€ 37.142	€ 146.079	€ 108.937-
Tuinstraat	€ 254.938	€ 371.283	€ 116.345-
<b>Bedrijventerreinen</b>			
Vlonder West – fase 3	€ 556	€ 320	€ 236
Venhorst bedrijventerrein	€ 6.617	€ 2.833	€ 3.784
De Driedaagse	€ 8.163	€ 11.386	€ 3.223-
Lage Raam – fase 1	€ 141.454	€ 138.572	€ 2.882
<b>Gemengde projecten</b>			
Centrumplan	€ 6.253	€ 11.500	€ 5.247-
Neerbroek Vlonder Noord	€ 165.448	€ 29.062	€ 136.386
<b>TOTALE BOEKWAARDE</b>	<b>€ 1.391.982</b>	<b>€ 1.075.703</b>	<b>€ 316.279</b>

Tabel 12 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2022 en 2021

Het totale resultaat lijkt te zijn toegenomen. Dit is toe te schrijven aan het toevoegen van het complex De Burgt – fase 2. Echter is in de cijfers al wel de voorziening van € 1.125.000, - opgenomen.

## 2.6 Verschillenanalyse

### 2.6.1 Algemeen

Voor de actualisatie 2022 zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties:

- Indexering van de uitgifteprijzen van alle woningbouw kavels in Boekel en alle bedrijfskavels – voor een toelichting zie raadsvoorstel voor raad van 15 december 2021. Daarbij is ook rekening gehouden met opbrengstenstijging voor woningbouw en niet voor bedrijfskavels voor de komende jaren;
- Veranderende inzichten in kosten en opbrengstenstijging. Voor een toelichting zie paragraaf 1.4;
- Kostenstijging voor verwerving van opstallen in complexen door de sterke prijsstijgingen op de (woning)markt.
- Uitgifteplanning – voor alle complexen is de uitgifteplanning geüpdatet naar de laatste inzichten en zo realistisch mogelijk in de tijd gezet. Voor sommige complexen betekent dit dat de looptijd is verlengd.

### 2.6.2 Algemene dienst

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

Algemene dienst	2022	2023	2024	2025	2026
Actualisatie 2021	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 165.000	€ 160.000
Actualisatie 2022	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000

### 2.6.3 Rente

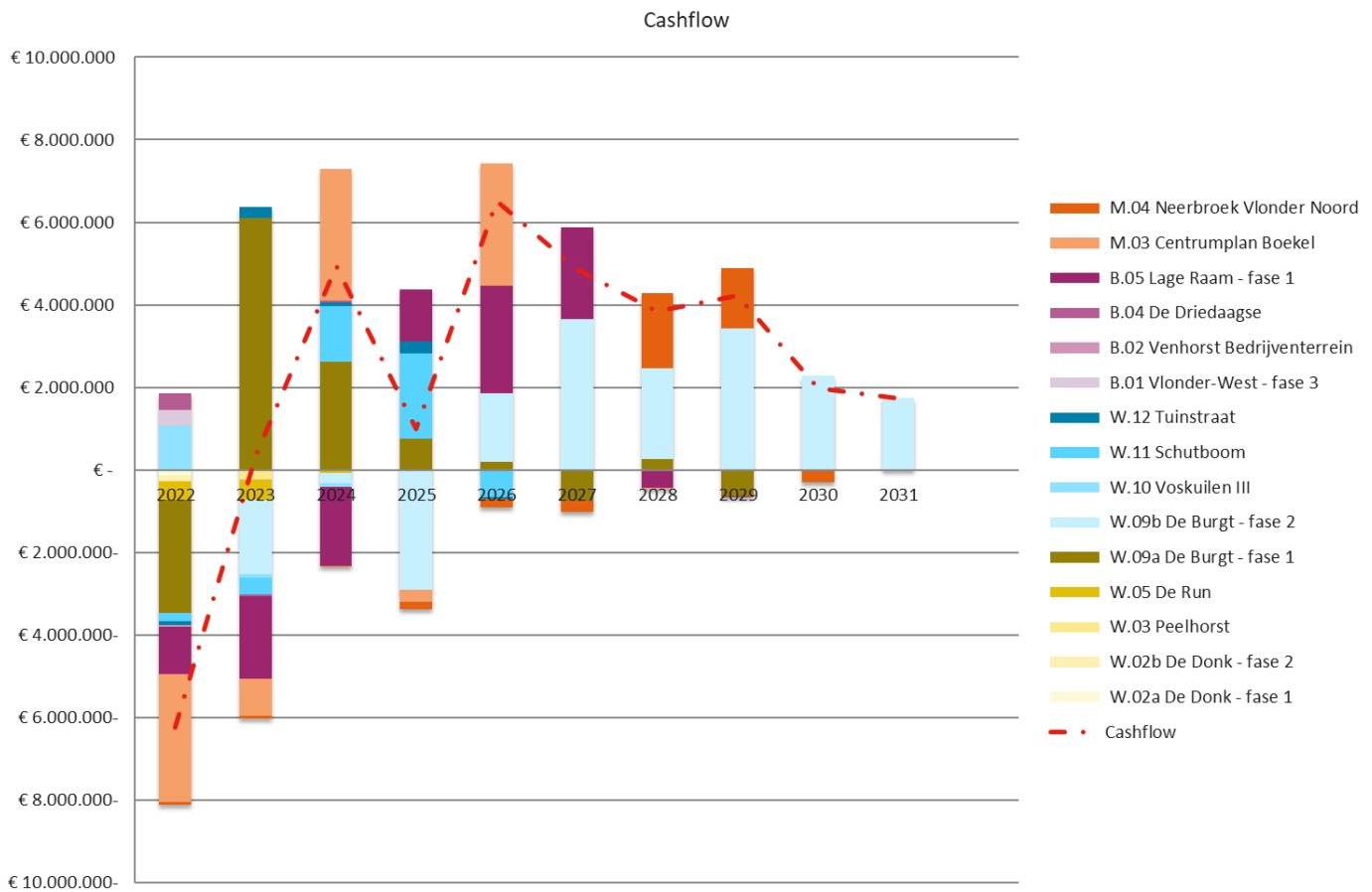
Rente	2022	2023	2024	2025	2026
Actualisatie 2021	€ 280.512	€ 309.322	€ 216.591	€ 107.784	€ 54.714
Actualisatie 2022	€ 121.215	€ 259.291	€ 262.162	€ 306.503	€ 300.053

Het rentebedrag wordt met name vanaf 2021 hoger. Dit komt met name door de aankopen voor het Centrumplan, De Burgt, Lage Raam en Neerbroek Vlonder Noord.

## 2.7 Cashflow

Hieronder is aangegeven hoe het nieuwe cashflow schema dat voortvloeit uit de huidige actualisatie. Uit onderstaand schema blijkt dat de cashflow negatief is in 2022 i.v.m. de aankopen ten behoeve van de complexen Centrumplan, De Burgt, Lage Raam en Neerbroek Vlonder Noord.

Cashflow	2022	2023	2024	2025	2026
Actualisatie 2021	€ 915.050-	€ 6.866.594	€ 7.732.872	€ 3.823.362	€ 2.526.274
Actualisatie 2022	€ 6.235.024-	€ 347.799	€ 4.951.128	€ 995.326	€ 6.523.100



Figuur 3 Cashflow van het grondbedrijf

## 2.8 Kansen en risico's

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

### Algemeen

De belangrijkste algemene risico's zijn:

- Afzet van kavels
- Markt
- Planologische- en milieu hygiënische belemmeringen
- Draagvlak bij omgeving
- Organisatie



## **Kosten**

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

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

## **Opbrengsten**

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

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

## 3 Stand van zaken grondexploitaties

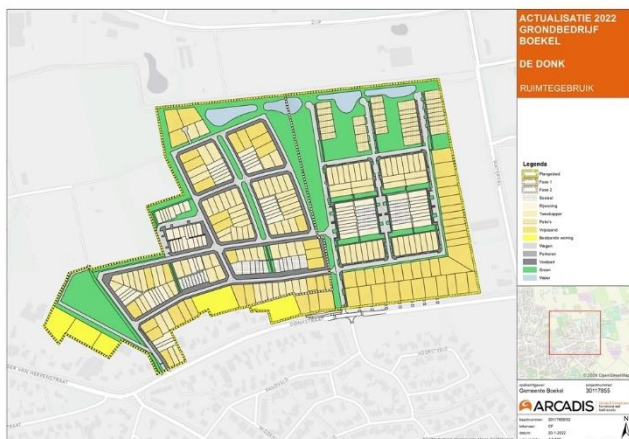
### 3.1 Woningbouwprojecten

#### 3.1.1 De Donk – fase 1

Fase 1 van plan De Donk is ongeveer 8,5 ha. De gemeente heeft in 2006 de eerste grond gekocht. Twee jaar later in 2008 is gestart met de uitgifte. Dit deelproject van De Donk is bijna gereed. In 2019 is de laatste kavel verkocht. Alle woningen in zowel fase 1 en fase 2 zijn gebouwd. Nu het bouwverkeer niet meer door de wijk rijdt kan de gemeente de laatste delen van de wijk woonrijp maken. Dit gebeurt naar verwachting in 2022. Daarnaast is er nog rekening gehouden met een bijdrage aan de herinrichting van de Donkstraat. De herinrichting kan pas plaatsvinden als er een keuze is gemaakt in de oost-west route.

Stand van zaken	De Donk – fase 1
Einddatum project	2022
Verkochte kavels tot 2021	141 won
Verkochte kavels in 2021	
Te verkopen kavels in 2022	
Te verkopen kavels na 2022	

Alle kavels zijn verkocht.



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

Resultaat	De Donk – fase 1	
Kosten (gereed)	€	9.878.813 98,7%
Opbrengsten (gereed)	€	10.775.652 100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	140.728
Eindwaarde per 31 december 2022	€	11.839
Contante waarde per 1 januari 2021	€	11.607
Winstneming (tot boekjaar)	€	885.000
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Winstneming (saldo)	€	885.000

Wat betreft de te maken kosten is inmiddels 98,7% gerealiseerd. Alle opbrengsten zijn binnengekomen.

Naast de ongeveer € 1,2 mln fondsvorming die tot 2012 is gestort in de desbetreffende fondsen, is dit een zeer lucratieve ontwikkeling geweest. Het project zal waarschijnlijk in 2022 worden afgesloten.

## Verschillenanalyse

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

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

## Kansen en risico's

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

- De definitieve uitwerkingen van de werkzaamheden, die nog gepland zijn, zijn nog niet beschikbaar. De raming betreft op dit moment nog op aannames.

### 3.1.2 De Donk – fase 2

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

In 2019 zijn de laatste kavels verkocht. De woningen zijn gebouwd. Daarmee kan ook het laatste deel van het woonrijp maken plaatsvinden in 2022. Als laatste volgt de herinrichting van de Donkstraat zelf, hiervoor is in de exploitatie een bijdrage opgenomen. De herinrichting is afhankelijk van de keuze voor de oost-west-route.

Stand van zaken	De Donk – fase 2
Einddatum project	2022
Verkochte kavels tot 2021	197 won
Verkochte kavels in 2021	
Te verkopen kavels in 2022	
Te verkopen kavels na 2022	

Alle kavels zijn verkocht.



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

<b>Resultaat</b>	<b>De Donk – fase 2</b>	
Kosten (gereed)	€	9.748.878 98,7%
Opbrengsten (gereed)	€	11.450.155 100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	171.734
Eindwaarde per 31 december 2022	€	22.277
Contante waarde per 1 januari 2021	€	21.840
Winstneming (tot boekjaar)	€	1.679.000
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Winstneming (saldo)	€	1.679.000

Er is al bijna 98,3% van alle kosten gemaakt. Hiermee lijken de risico's wat betreft kosten beperkt. Alle kavels zijn verkocht dus alle opbrengsten zijn gerealiseerd. Het project zal waarschijnlijk in 2022 worden afgesloten. Met een winst van circa € 1,7 mln is dit een goed project voor de gemeente geweest.

## Verschillenanalyse

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

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

## Kansen en risico's

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

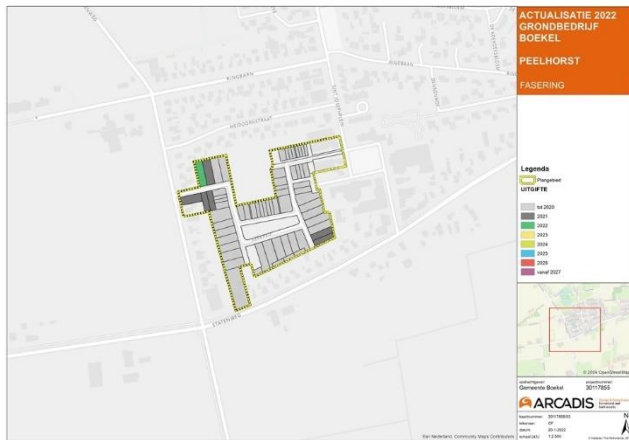
- De definitieve uitwerkingen van de werkzaamheden, die nog gepland zijn, zijn nog niet beschikbaar. De raming betreft op dit moment nog op aannames.

### 3.1.3 Peelhorst

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

<b>Stand van zaken</b>	<b>Peelhorst</b>
Einddatum project	2024
Verkochte kavels tot 2021	51 won
Verkochte kavels in 2021	7 won
Te verkopen kavels in 2022	1 won
Te verkopen kavels na 2022	

De laatste kavel is in 2021 verkocht, maar is begin 2022 gepasseerd bij de notaris. Daarmee zijn alle kavels op de locatie Peelhorst verkocht. Het is de bedoeling dat in 2022 het woonrijp bestek voor Peelhorst in 2022 op de markt wordt gebracht zodat de locatie voor het grootste deel uiterlijk in 2023 woonrijp gemaakt kan worden.



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

Resultaat		Peelhorst	
Kosten (gereed)	€	6.679.037	93,1%
Opbrengsten (gereed)	€	5.328.936	97,2%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	319.018	
Eindwaarde per 31 december 2022	€	5.899	
Contante waarde per 1 januari 2021	€	5.559	
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.356.000-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Voorziening (saldo)	€	1.356.000-	

Ongeveer 93,1% van de kosten zijn gemaakt. Het merendeel van de nog te maken kosten is voor het woonrijp maken van de locatie. Er is 97,2% van de opbrengsten gerealiseerd.

## Verschillenanalyse

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

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

## Kansen en risico's

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

- Het woonrijp bestek zal worden opgesteld en aanbesteedt. In de exploitatie is vooralsnog een raming opgenomen op basis van kengetallen.

### 3.1.4 De Run

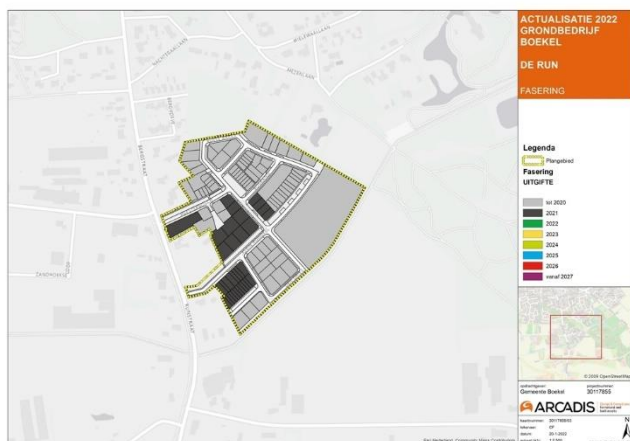
In de gemeenteraadsvergadering van 14 december 2017 is een herzien bestemmingsplan voor De Run vastgesteld. In het plan is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een Ecodorp. Daarnaast zal dit de eerste gasloze woonwijk in Boekel zijn.

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

Stand van zaken	De Run
Einddatum project	2024
Verkochte kavels tot 2021	97 won
Verkochte kavels in 2021	25 won
Te verkopen kavels in 2022	
Te verkopen kavels na 2022	

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

De gemeente kan in 2022 verder met het woonrijp maken van de locatie. De verwachting is dat de bouw van alle woningen in 2023 af is waardoor de gemeente dan pas het woonrijp maken kan afronden.



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

Resultaat		De Run	
Kosten (gereed)	€	10.212.230	88,0%
Opbrengsten (gereed)	€	8.685.462	98,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	1.060.090	
Eindwaarde per 31 december 2022	€	3.232	
Contante waarde per 1 januari 2021	€	3.045	
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.530.000-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Voorziening (saldo)	€	1.530.000-	

Ongeveer 88% van de kosten zijn al gemaakt. Daar tegenover staan al 98% van de opbrengsten. De laatste 2% betreft inkomsten vanuit de particuliere ontwikkeling.

## Verschillenanalyse

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

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

## Kansen en risico's

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

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

### 3.1.5 De Burgt – fase 1

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

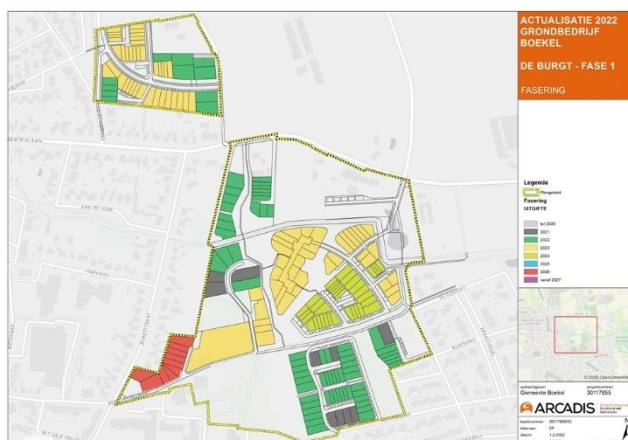
Overeenkomstig de vastgestelde ontwikkelvisie is als uitgangspunt genomen een kwalitatief hoogwaardige inrichting waarbij de Peelrandbreuk nadrukkelijk als drager wordt gebruikt.

Stand van zaken	De Burgt – fase 1
Einddatum project	2029
Verkochte kavels tot 2021	2 won
Verkochte kavels in 2021	8 won
Te verkopen kavels in 2022	45 won
Te verkopen kavels na 2022	223 won

In 2020 is het bestemmingsplan De Burgt fase 1a vastgesteld. De woningen van fase 1a zijn in 2021 verkocht en zullen in 2022 geleverd en betaald worden. De locatie van fase 1a is eind 2021 bouwrijp gemaakt. De te verkopen kavels in 2022 zijn dus kavels die al verkocht zijn, maar in 2022 pas geleverd worden.

In de raadsvergadering van 15 december 2021 is het bestemmingsplan voor fase 1b vastgesteld. De verkoop van grote delen van fase 1b zal in 2022 worden opgestart met als doel levering in 2023.

In de exploitatie is ook rekening gehouden met de sanering van de geurhinder buiten plangebied en de verplaatsing van de volkstuinten naar een nieuwe locatie.



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

<b>Resultaat</b>	<b>De Burgt – fase 1</b>	
Kosten (gereed)	€	17.865.857 29,6%
Opbrengsten (gereed)	€	18.113.014 1,6%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	5.016.207-
Eindwaarde per 31 december 2022	€	247.157
Contante waarde per 1 januari 2021	€	210.946
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:

- Afspraken met ontwikkelaar over de ontwikkeling van locatie Burgt 8 zorgen ervoor dat de gemeente de grond om niet kan verkrijgen, maar de kosten voor bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied voor haar rekening neemt.
- Sanering van de geurcirkel buiten plangebied en de verplaatsing van de volkstuinten.

### Kansen en risico's

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

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

### 3.1.6 De Burgt – fase 2

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

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

<b>Stand van zaken</b>	<b>De Burgt – fase 2</b>
Einddatum project	2031
Verkochte kavels tot 2021	
Verkochte kavels in 2021	
Te verkopen kavels in 2022	
Te verkopen kavels na 2022	240 won

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

De exploitatie is op basis van kengetallen opgesteld. De verwachte uitgifte loopt van 2026 tot 2031 aansluitend op fase 1. In fase 2 is rekening gehouden met extra ruimte voor de Peelrandbreuk en een kwalitatief hoogwaardige inrichting.



Ook is in fase 2 rekening gehouden met het saneren van milieuhindercircels aan de Bovenstehuis.



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

Resultaat	De Burgt – fase 2	
Kosten (gereed)	€	22.033.977 3,9%
Opbrengsten (gereed)	€	22.475.531 0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	869.830-
Eindwaarde per 31 december 2022	€	441.554
Contante waarde per 1 januari 2021	€	362.228
Winstneming (tot boekjaar)	€	-
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Winstneming (saldo)	€	-

### 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 nog meer ruimtelijke inpassingsproblemen. Dit kan kostenverhogend werken.
- Het betreft een exploitatie op basis van kengetallen. Hieruit vloeien zowel kansen als risico's uit voort. Een nadere uitwerking zorgt voor een beter inzicht in zowel kosten als opbrengsten.
- De extra aandacht voor de natuurwaarden heeft ook een mogelijk positief effect. Naar verwachting kan subsidie worden ontvangen op de (extra) te maken kosten. Dit positief effect is (veiligheidshalve) nog niet ingerekend.

### 3.1.7 Voskuilen III

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

Stand van zaken	Voskuilen III
Einddatum project	2026
Verkochte kavels tot 2021	
Verkochte kavels in 2021	1 won
Te verkopen kavels in 2022	8 won
Te verkopen kavels na 2022	16 won

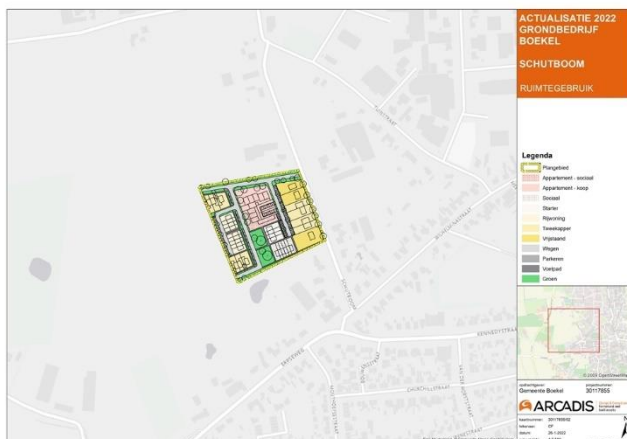


ontwerp voor de locatie gemaakt. Daarbij heeft de gemeente een veel grotere mix in te realiseren woningcategorieën nagestreefd. Dit om te zorgen dat aan alle woonwensen voldaan kan worden.

Stand van zaken	Schutboom
Einddatum project	2027
Verkochte kavels tot 2021	
Verkochte kavels in 2021	
Te verkopen kavels in 2022	
Te verkopen kavels na 2022	56 won

De bestemmingsplanprocedure wordt in 2022 opgestart met het oog op uitgifte in 2023. In het gebied worden de volgende type woningen gerealiseerd:

- Sociale huurappartementen en – woningen
- Middeldure huurappartementen
- Starterswoningen
- Rijwoningen
- Tweekappers
- Vrijstaande woningen



Figuur 11 Ruimtegebruik Schutboom (grotere versies in bijlage F)

Resultaat		Schutboom	
Kosten (gereed)	€	3.590.198	50,5%
Opbrengsten (gereed)	€	3.632.026	0,1%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	1.810.097-	
Eindwaarde per 31 december 2022	€	41.828	
Contante waarde per 1 januari 2021	€	37.142	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

Alle kosten die gemaakt zijn (ongeveer 50,5%), zijn met name verwervingskosten, plankosten en rentekosten.

## Verschillenanalyse

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

- Geheel gewijzigde opzet i.v.m. andere woningmix

### Kansen en risico's

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

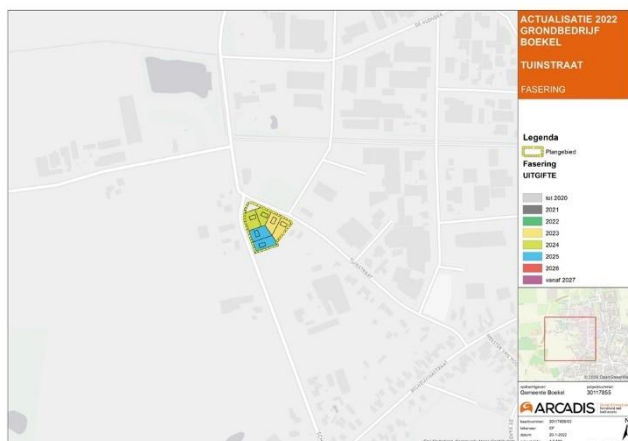
- Het betreft nog een indicatieve exploitatie die nog niet geheel is uitgewerkt. Wijzigingen kunnen leiden tot veranderde inzichten in kosten en opbrengsten. Zowel positief als negatief.
- Het bestemmingsplanproces is nog niet opgestart. Hoe langer dit duurt hoe langer de exploitatie blijft lopen waardoor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

### 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. Een eerste ruimtelijk ontwerp geeft aan dat er 6 vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling van de locatie als woningbouwlocatie komt overeen met de Visie Dorpsmantel

Stand van zaken	Tuinstraat
Einddatum project	2027
Verkochte kavels tot 2021	
Verkochte kavels in 2021	
Te verkopen kavels in 2022	
Te verkopen kavels na 2022	6 won

Het proces van locatie Tuinstraat loopt parallel met die van de locatie Schutboom. Dit jaar zal gestart worden met het bestemmingsplanproces. Daarna volgt de uitgifte van de kavels.



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

<b>Resultaat</b>		<b>Tuinstraat</b>	
Kosten (gereed)	€	847.428	17,6%
Opbrengsten (gereed)	€	1.134.529	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	149.230-	
Eindwaarde per 31 december 2022	€	287.101	
Contante waarde per 1 januari 2021	€	254.938	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

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

### **Kansen en risico's**

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

- Het planproces is nog niet opgestart. Hoe langer dit duurt hoe langer de exploitatie blijft lopen waardoor er meer kosten zullen worden gerealiseerd.
- Er is nog geen bestemmingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn.

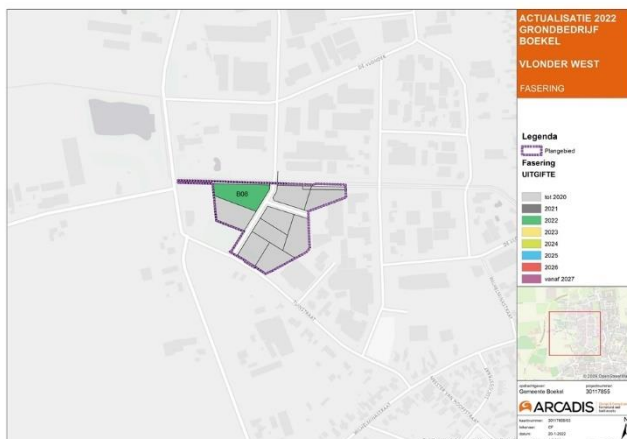
## 3.2 Bedrijventerreinen

### 3.2.1 Vlonder West – fase 3

De derde fase van het project Vlonder West betreft de uitgifte van bedrijfskavels, waarvan één met bedrijfswoning. Het plan beslaat ongeveer 1,9 hectare. Alle grond is in eigendom van de gemeente. De eerste grond is gekocht in 2007 en de uitgifte is gestart in 2012.

Stand van zaken	Vlonder West – fase 3
Einddatum project	2022
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2021	13.456 m <sup>2</sup>
Verkochte m <sup>2</sup> in 2021	
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2022	2.643 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2022	

Er is nog 1 kavel te koop. Deze is niet verkocht in 2021. Er vindt een inschrijvingsprocedure plaats bij de notaris voor aankoop van de locatie. Op dit moment is nog niet duidelijk hoeveel inschrijvingen binnen zijn gekomen. De verwachting is dat uit de inschrijvingen een gegadigde komt die de kavel dit jaar koopt. Als dit lukt kan het project aan het einde van het jaar worden afgesloten.



Figuur 13 Fasering uitgifte Vlonder West – fase 3 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Vlonder West – fase 3	
Kosten (gereed)	€	2.378.630 99,4%
Opbrengsten (gereed)	€	2.309.197 83,4%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	368.808-
Eindwaarde per 31 december 2022	€	567
Contante waarde per 1 januari 2021	€	556
Voorziening (tot boekjaar)	€	70.000-
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Voorziening (saldo)	€	70.000-

Nagenoeg alle kosten zijn al gemaakt. Alleen nog wat plankosten voor de verkoop van de kavel. Met de verkoop van 1 kavel is nog ongeveer 17% van de opbrengsten gemoeid. De verkoop van deze kavel is dus van groot belang.

## 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:

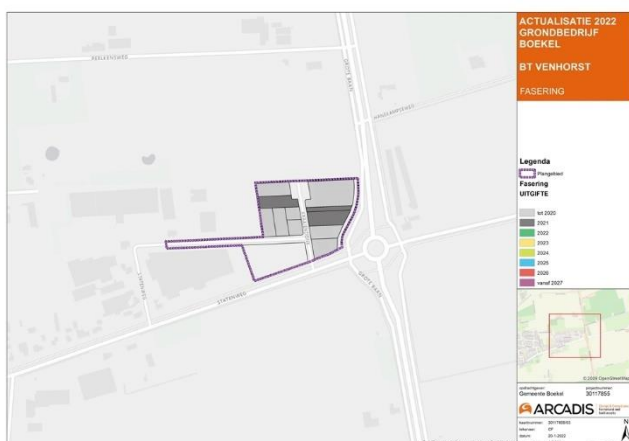
- De verkoop van de laatste kavel dit jaar niet doorgaat dan zal dit leiden tot extra rentekosten.

### 3.2.2 Venhorst bedrijventerrein

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

Stand van zaken	Venhorst bedrijventerrein
Einddatum project	2022
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2021	12.239 m <sup>2</sup>
Verkochte m <sup>2</sup> in 2021	
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2022	
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2022	

Alle kavels zijn verkocht. Er moet nog beperkt woonrijp gemaakt worden. Daarna kan het complex in 2022 afgesloten worden.



Figuur 14 Fasering uitgifte Venhorst bedrijventerrein (grotere versies in bijlage F)

<b>Resultaat</b>	<b>Venhorst bedrijventerrein</b>	
Kosten (gereed)	€	1.787.983 97,4%
Opbrengsten (gereed)	€	1.639.732 100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	51.760
Eindwaarde per 31 december 2022	€	6.750
Contante waarde per 1 januari 2021	€	6.617
Voorziening (tot boekjaar)	€	155.000-
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Voorziening (saldo)	€	155.000-

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

### Verschillenanalyse

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

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

### Kansen en risico's

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

- Geen bijzondere kansen en risico's

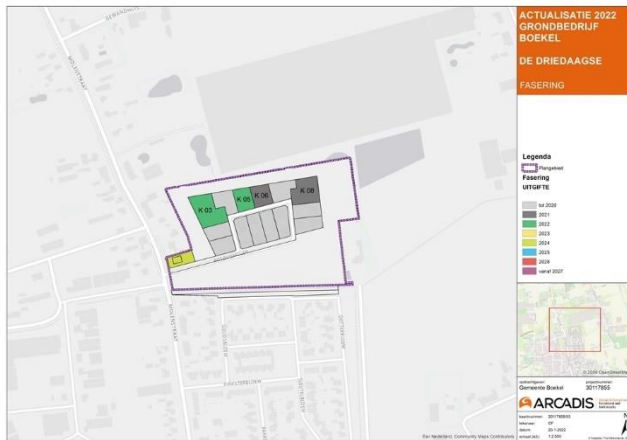
## 3.2.3 De Driedaagse

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

<b>Stand van zaken</b>	<b>De Driedaagse</b>
Einddatum project	2025
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2021	10.296 m <sup>2</sup>
Verkochte m <sup>2</sup> in 2021	2.690 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2022	3.092 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2022	1 won

De uitgifte is een jaar eerder (2017) gestart dan in de planning opgenomen. Daarmee kende het plan een vliegende start. In 2021 zijn twee kavels verkocht en de verwachting is dat de laatste twee kavels dit jaar verkocht gaan worden. Daarmee is dit plan bijna afgerond.





Figuur 15 Fasering uitgifte De Driedaagse (grotere versies in bijlage F)

Resultaat		De Driedaagse	
Kosten (gereed)	€	3.086.714	88,0%
Opbrengsten (gereed)	€	3.112.549	76,5%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	349.717-	
Eindwaarde per 31 december 2022	€	8.835	
Contante waarde per 1 januari 2021	€	8.163	
Winstneming (tot boekjaar)	€	17.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	17.000	

Het hele terrein is al bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat er al ongeveer 88% van de kosten gemaakt zijn. De komende jaren moet er met name nog wat woonrijp gemaakt worden en zijn er de planontwikkelingskosten.

Door de eerdere start met uitgifte is al bijna 76,5% van de opbrengsten gerealiseerd.

### 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:

- Bij de entree van het plan is nog een kavel voor een vrijstaande woning mogelijk. Deze opbrengsten zijn wel nodig om het plan positief af te sluiten.

### 3.2.4 Lage Raam – fase 1

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

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

De gemeente is ook in gesprek met de provincie over Lage Raam 6 aan te kopen.

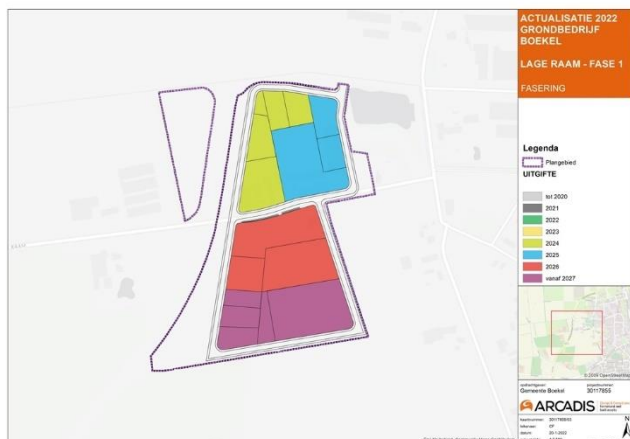
De laatste jaren wordt regionaal gestuurd op vraaggericht ontwikkelen. De gemeente heeft een eerste inventarisatie uitgevoerd. Daaruit blijkt een lokale vraag aan zo'n 6 hectare bedrijventerrein. Daarnaast heeft de gemeente nog de wens enkele bedrijfsactiviteiten te verplaatsen. Opgeteld komt daar een totale behoefte (meer en minder concreet) uit van 5 tot 8 hectare. Daarom wordt er nu voor gekozen fase 1 op te starten met ruim 6 hectare uitgeefbaar.

### Stand van zaken

### Lage Raam – fase 1

Einddatum project	2029
Einddatum project	
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2021	
Verkochte m <sup>2</sup> in 2021	
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2022	60.657 m <sup>2</sup>

De grondexploitatie die hoort bij de stedenbouwkundige ontwikkeling van 2021. Belangrijke aspecten in het kader van de haalbaarheid zijn de verwervingskosten en de uitgifteprijs. De prijsstijging is nu de eerste 3 jaar gezet op 0%. Startuitgifte zal naar verwachting in 2024 zijn. Dat betekent dat het komende jaar wel met de bestemmingsplanprocedure gestart zal moeten worden.



Figuur 16 Fasering Lage Raam – fase 1 (grotere versies in bijlage F)

### Resultaat

### Lage Raam – fase 1

Kosten (gereed)	€	8.705.515	0,4%
Opbrengsten (gereed)	€	8.871.251	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	34.326-	
Eindwaarde per 31 december 2022	€	165.736	
Contante waarde per 1 januari 2021	€	141.454	
Winstnemning (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstnemning (saldo)	€	-	

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

### Verschillenanalyse

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

- De mogelijke (versnelde) aankoop van Lage Raam 6 van de provincie zorgt ervoor dat meteen de zichtlocatie langs de nieuwe randweg ontwikkeld kan worden. Daarom is die nu meegenomen in fase 1. Mede gelet op de vraag die er op dit moment is volgens de gemeente.
- Het stedenbouwkundige ontwerp heeft geleid tot een betere onderbouwing van de aannames.

### **Kansen en risico's**

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

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

## 3.3 Gemengde projecten

### 3.3.1 Centrumplan

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

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

Doordat met Aldi niet tot een akkoord kon worden gekomen is een marktconsultatie voor de supermarkt in de Zuidwand gehouden. Uitkomst daarvan is dat Van Wanrooij de genoemde grotere bijdrage aan de ontwikkeling gaat leveren. Dit is positief voor de exploitatie en dus positief voor de gemeentelijke inbreng. In 2021 is de Jumbo bereid gevonden om zich in de nieuwe Zuidwand te vestigen, waardoor Van Wanrooij een extra financiële bijdrage heeft geleverd aan de ontwikkeling van de Zuidwand. Deze extra financiële bijdrage is al meegenomen in de actualisatie van 2021.

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

In 2020 en 2021 zijn door de gemeente verschillende panden aangekocht waardoor er nu 85-90% in eigendom is. Door de stijgende vastgoedprijzen zien we wel de verwervingskosten toenemen. Dat effect is tot prijspeil 1-1-2021 2022 meegenomen in de bijgestelde exploitatie.

Om tijdige levering te garanderen is door de raad op 15 december 2021 besloten de Kroon te verzoeken om over te gaan op onteigening. We zien hierdoor een aanzienlijke stijging van de procedurele kosten in de grondexploitatie door de inzet van (juridische) bijstand. Het verzoekbesluit is 1 februari 2022 toegezonden aan de Kroon. De verwachting is dat medio 2023 de panden leeg zijn van de partijen die meegaan in de onteigening.

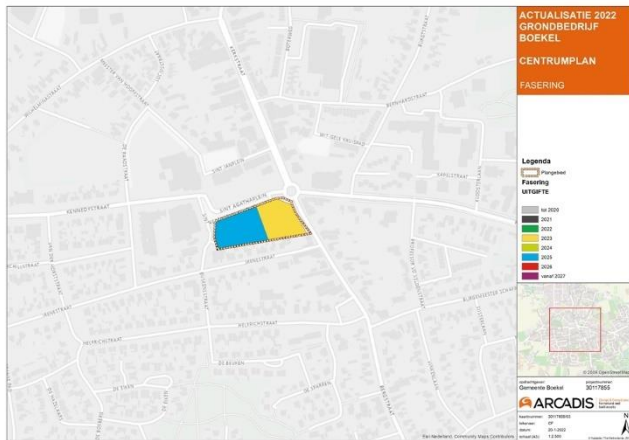
In het eerste kwartaal van 2022 wordt ook de vergunning voor de ontwikkeling van de Zuidwand in procedure gebracht. Hierin trekken de gemeente en de projectontwikkelaar gezamenlijk op. Op het moment dat hiertegen nog beroep wordt aangetekend is de verwachting dat medio 2023 de vergunning verleend zal worden.

Dit heeft planning technisch ook gevolgen. De sloop van fase 1 kan nu pas starten eind 2023. De sloop zal zeker een half jaar duren. Daarna kan pas met de bouw gestart worden. Al met al heeft dit ook tot gevolg dat fase 2 pas in 2025 zal worden afgenomen. Dit alles heeft tot consequentie dat de kosten voor de baat uitgaan en daardoor langer rente betaald zal moeten worden.

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

Stand van zaken	Centrumplan	
Einddatum project	2028	
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2021		
Verkochte m <sup>2</sup> in 2021		
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2022		
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2022	62 won	4.215 m <sup>2</sup>

Het plan voorziet in 62 woningen en 4.215 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak voor winkels.



Figuur 17 Fasering uitgifte Centrumplan (grotere versies in bijlage F)

Resultaat		Centrumplan	
Kosten (gereed)	€	12.479.283	58,8%
Opbrengsten (gereed)	€	7.161.466	8,6%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	1.394.884-	
Eindwaarde per 31 december 2022	€	7.183	
Contante waarde per 1 januari 2021	€	6.253	
Voorziening (tot boekjaar)	€	4.200.000-	
Voorziening (boekjaar)	€	1.125.000-	
Voorziening (saldo)	€	5.325.000-	

De stijging van de verwervingskosten en de uitkoop van huurders ten gevolge van de onteigeningsprocedure en de markt zorgen er samen met de langere looptijd, onteigeningsprocedure en hogere plankosten voor dat op dit project een voorziening van € 1.125.000 gemaakt moet worden.

### Verschillenanalyse

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

- Door het doorlopen van onteigeningsprocedures staat de looptijd onder druk en komen de opbrengsten later binnen dan de kosten.
- Hogere verwervingskosten ten gevolge van stijgende marktprijzen en door onteigeningsproces met allerlei bijkomende schades.
- Hogere plankosten door onteigeningsprocedure en langere looptijd.

### Kansen en risico's

De kansen en risico's zijn benoemd in paragraaf 2.8.

### 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 wijziging geleid. Het plangebied is aangepast op de kaart van de visie. Het extensieve woon-werk landschap is vertaald in de grondexploitatie. Hier gaan

we vooral aan de slag met situationele aanpak. Dat betekent dat voor een groot deel van het gebied wel de planologische kaders voor ontwikkeling worden geboden zonder dat wij actief grond aankopen.

Stand van zaken	Neerbroek Vlonder Noord	
Einddatum project	2030	
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2021		
Verkochte m <sup>2</sup> in 2021		
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2022		
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2022	62 won	6.450 m <sup>2</sup>

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 18 Eigendommen Neerbroek Vlonder Noord (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Neerbroek Vlonder West	
Kosten (gereed)	€	3.075.020 54,6%
Opbrengsten (gereed)	€	3.272.745 0,3%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€	1.667.104-
Eindwaarde per 31 december 2022	€	197.725
Contante waarde per 1 januari 2021	€	165.448
Winstneming (tot boekjaar)	€	-
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Winstneming (saldo)	€	-

## Verschillenanalyse

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

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

## Kansen en risico's

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

- De gemeente moet de bestaande opstallen slopen. In de opstallen is volgens onderzoek (beperkt) asbest aanwezig. De sloopkosten zijn daarop aangepast. Mocht detailonderzoek uitwijzen dat asbest in grotere mate aanwezig is dan is dat een risico.

- Er is nog geen bestemmingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn. Ook kunnen inspraakreacties leiden tot andere inzichten.

## Bijlage A Begrippenlijst

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

Begrippen	Definities
Cashflow	Het cashflowschema is het overzicht van alle in- en uitgaande geldstromen in een exploitatieberekening.
Contante waarde	De contante waarde wordt bepaald door de eindwaarde met behulp van de rente terug te rekenen naar een bedrag van "nu". De contante waarde geeft aan hoe groot de voorziening dient te zijn bij een negatief resultaat. Bij een positief resultaat geeft de contante waarde aan wat het project nu waard is.
Eindwaarde	Met deze berekeningsmethodiek wordt de invloed van rente en inflatie toegevoegd aan de nominale begroting. Hierbij is een faseringsschema vereist waarin zowel de kosten als de opbrengsten in de tijd zijn uitgezet. Hierdoor ontstaat een financieringsschema waaruit het resultaat op einddatum kan worden geschat.
Exploitatiegebied	Binnen het plangebied kunnen gebieden buiten beschouwing worden gelaten (gebieden die gehandhaafd blijven of gebieden die een eigen exploitatie hebben. Het gebied dat resteert wordt het exploitatiegebied genoemd.
Fasering	De fasering is het resultaat van het in tijd uitzetten van de verwachte kosten en opbrengsten. Op basis van de fasering kan de kosten- en opbrengstenstijging worden bepaald.
Grondexploitatie	Een grondexploitatie is de grondexploitatieberekening inclusief toelichting die met een besluit van de gemeenteraad wordt vastgesteld.
Grondexploitatieberekening	In een grondexploitatieberekening vindt de financieel-economische vertaling plaats van het programma. Het programma is neergelegd in stedenbouwkundige en ruimtelijke plannen waarmee kosten, opbrengsten, rente en kosten- en opbrengstenstijgingen gepaard gaan. Het resultaat kan worden uitgedrukt in een eindwaarde of contante waarde.
Grondgebruik	Het grondgebruik vormt de basis voor de grondexploitatie. Uitgedrukt in een ruimtelijk programma vormt het de schakel tussen het woningbouwprogramma en de grondkosten. Grondgebruik is de verdeling tussen ruimtelijke elementen: kavels, verharding, groen en water.
Herziening	Een herziening van de grondexploitatie betekent dat de grondexploitatieberekening wordt bijgesteld zodat een actueel inzicht wordt gegeven van een project. De nadruk wordt gelegd op de verschillenverklaring ten opzichte van de vigerende grondexploitatie. Een herziening wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
Kosten	Onder kosten worden de volgende grondproductiekosten verstaan: verwervingskosten, sloop, sanering, bijzondere kosten, omslagkosten, bouw- en woonrijp maken, nazorg, plankosten, kostenstijgingen en rentekosten.
Kostenstijging	De kostenstijging is het percentage waarmee naar verwachting in de tijd de kosten zullen toenemen. De belangrijkste factor voor het bepalen van deze factor is de inflatieverwachting voor de komende jaren.
Nominale begroting	De nominale begroting is de begroting van kosten en opbrengsten op Prijspeildatum. In een nominale begroting wordt geen rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen en rente.
Opbrengsten	Bij opbrengsten kan onderscheid gemaakt worden tussen opbrengsten uit verkopen en gronduitgifte en opbrengsten uit subsidies en uit bijdragen.
Opbrengstenstijging	De opbrengstenstijging is het percentage waarmee in de tijd verwacht wordt dat opbrengsten zullen toenemen en is afhankelijk van de ontwikkelingen van koop- en huurprijzen en van bouwkosten.



<b>Begrippen</b>	<b>Definities</b>
Plangebied	Het totale plangebied is het gebied binnen de plangrenzen. Deze grenzen kunnen natuurlijke grenzen zijn zoals wegen of water maar ook kadastrale grenzen of de grenzen van een bestemmingsplan.
Programma	Het programma geeft inzicht in de wenselijke aantallen woningen, kantoren, bedrijven en commerciële en maatschappelijke voorzieningen waarmee rekening gehouden moet worden.
Rente	Gedurende de looptijd van een project wordt per jaar het saldo bepaald van kosten en opbrengsten waaruit de rente wordt berekend. Uitgangspunt van iedere grondexploitatieberekening is dat bij een negatieve cashflow rente moet worden vergoed (rentekosten) en bij een positieve cashflow rente wordt geïnd (rentebaten).
Vaststellen	Het vaststellen van een grondexploitatie houdt in dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten, de kosten- en opbrengstenbegroting en de daarop gebaseerde begrotingswijziging, nadat de raad kennis heeft genomen van de kansen en risico's die de uitvoering met zich meebrengt.
Vigerend	De laatst vastgestelde grondexploitatie wordt aangeduid met vigerend.

## Bijlage B Projecten in Boekel

## Bijlage C Projecten in Venhorst

Bijlage D Grafiek "Cashflow"

Bijlage E Grafiek “Uitgiftetempo woningbouw”

## Bijlage F Kaartmateriaal

## Colofon

### ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2022

#### KLANT

Gemeente Boekel

#### AUTEUR

Cor Fokkinga

#### PROJECTNUMMER

30117855

#### ONZE REFERENTIE

D10048034:47

#### DATUM

9 februari 2022

#### STATUS

Definitief

#### GECONTROLEERD DOOR

Kees Swinkels  
Financial Consultant

#### VRIJGEGEVEN DOOR

Cor Fokkinga  
Financial Consultant

## Over Arcadis

Arcadis is een toonaangevend wereldwijd ontwerp- en consultancybureau voor de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij maken het verschil voor onze klanten en de maatschappij met doeltreffende, duurzame en digitale oplossingen. Met 27.000 mensen in meer dan 70 landen genereerden we in 2020 een omzet van €3,3 miljard. Wij ondersteunen UN-Habitat met kennis en expertise om leefomstandigheden te verbeteren in gebieden getroffen door de gevolgen van de klimaatverandering.

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

### **Arcadis Nederland B.V.**

Postbus 1018  
5200 BA 's-Hertogenbosch  
Nederland

T +31 (0)88 4261 261