

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2018

Gemeente Boekel

28 FEBRUARI 2018

Contactpersoon

COR FOKKINGA
Financial Consultant

M 06-27062292
E cor.fokkinga@arcadis.com

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

INHOUDSOPGAVE

1 VERANTWOORDING	6
1.1 Taak	6
1.2 Actualisatie	6
1.3 BBV-verslaggevingsregels	6
1.4 Rente en inflatie	7
Rente	7
Inflatie	7
1.5 Raming van kosten en opbrengsten	8
Kosten	8
Opbrengsten	9
1.6 Sturingsmogelijkheden gemeenteraad	9
2 ACTUALISATIE 2018	11
2.1 Lopende en geplande projecten	11
2.2 Woningbouwprogramma	11
2.2.1 Gerealiseerd	11
2.2.2 Vooruitzicht	12
2.3 Bedrijventerreinen	13
2.3.1 Gerealiseerd	13
2.3.2 Vooruitzicht	14
2.4 Boekwaarde	14
2.5 Resultaat	16
2.6 Verschillenanalyse	17
2.6.1 Algemeen	17
2.6.2 Algemene dienst	17
2.6.3 Rente	17
2.7 Cashflow	18
2.8 Kansen en risico's	18
3 STAND VAN ZAKEN GRONDEXPLOITATIES	20
3.1 Woningbouwprojecten	20

3.1.1 De Donk – fase 1	20
Verschillenanalyse	21
Kansen en risico's	21
3.1.2 De Donk – fase 2	21
Verschillenanalyse	22
Kansen en risico's	23
3.1.3 Peelhorst	23
Verschillenanalyse	24
Kansen en risico's	25
3.1.4 De Run	25
Verschillenanalyse	26
Kansen en risico's	26
3.1.5 Irenestraat	26
Verschillenanalyse	28
Kansen en risico's	28
3.2 Bedrijventerreinen	29
3.2.1 Vlonder West – fase 3	29
Verschillenanalyse	30
Kansen en risico's	30
3.2.2 Venhorst bedrijventerrein	30
Verschillenanalyse	31
Kansen en risico's	32
3.2.3 Neerbroek Vlonder Noord	32
Kansen en risico's	33
3.3 Gemengde projecten	34
3.3.1 Schutboom	34
Verschillenanalyse	35
Kansen en risico's	35
3.3.2 De Driedaagse	35
Verschillenanalyse	36
Kansen en risico's	36
3.3.3 Centrumplan	37
Kansen en risico's	38

BIJLAGEN

BIJLAGE A BEGRIPPENLIJST	39
BIJLAGE B PROJECTEN IN BOEKEL	41
BIJLAGE C PROJECTEN IN VENHORST	42
BIJLAGE D GRAFIEK “CASHFLOW”	43
BIJLAGE E GRAFIEK “UITGIFTETEMPO WONINGBOUW”	44
BIJLAGE F KAARTMATERIAAL	45

1 VERANTWOORDING

1.1 Taak

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

In de 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.

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 in. 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 ontwikkelingen de afgelopen jaren die hebben geleid tot grote afboekingen bij gemeentelijke grondbedrijven én vanwege de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen heeft de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties gewijzigd.

Belangrijkste wijzigingen:

- Richtermijn duur 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, indien er geen sprake is van projectfinanciering;

- De marktrente voor gemeenten voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10 jaar indien de gemeente geen externe financiering heeft aangetrokken, maar wel verwacht dit te gaan doen;
- Geen rente indien 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 kwalificeren als bouwgrond in exploitaties, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als 'strategische gronden'.

1.4 Rente en inflatie

Rente

Conform is aangegeven in paragraaf 1.3 is het rentepercentage voor 2018 bepaald op 1,8%. 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 1,5% en de 2,0% zal liggen. De marktrente zal naar verwachting iets aantrekken, maar een andere verhouding VV/EV kan dit effect dempen. Om risico's zoveel mogelijk te perken is de bovenkant van de bandbreedte aangehouden.

Gehanteerde rente parameters t.b.v. de actualisatie

- Rente % voor 2018 1,80% per jaar
- Rente % vanaf 2019 2,00% per jaar

Inflatie

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitaties 2018" 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.

	2018		2019-2021		2022>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Verwerving	1,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
GWW – kosten	1,5%	3,5%	1,5%	3,0%	2,0%
Plankosten & VTU	1,5%	3,5%	1,5%	3,0%	2,0%

Tabel 1 Parameteradvies kosten (Metafoor 2018)

Bovenstaand gaat om landelijke gemiddeldes en de gemeente Boekel ziet vanuit eigen ervaring een gemiddeld percentage van 2,0%. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente een passief grondbeleid voert en dus niet actief grondverwerving meeneemt in de complexen. Alleen bij het nieuwe complex Centrumplan heeft de gemeenteraad ingestemd met een actieve verwerving.

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

	2018		2019-2021		2022>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
TOP-woningmarktgebied	5,0%	8,0%	3,0%	6,0%	2,0%
MIDDEN-woningmarktgebied	2,0%	5,0%	1,0%	4,0%	2,0%
MATIG-woningmarktgebied	-1,0%	2,0%	-1,0%	2,0%	2,0%
Sociale woningbouw	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
TOP-bedrijvenmarktgebied	3,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%
MIDDEN-bedrijvenmarktgebied	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
MATIG-bedrijvenmarktgebied	-20%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

Tabel 2 Parameteradvies grondwaardeontwikkeling woningbouw en bedrijven (Metafoor 2018)

Vanuit zowel de woningbouw als bedrijfskavels worden de grondwaardeontwikkelingen niet herkend. De gemeente herkent de ontwikkeling van het MIDDEN-segment wel voor de plaats Boekel. Venhorst lijkt wat woningbouw betreft op het MATIG-segment.

Daarom is door de gemeente voor een iets middelmatig scenario gekozen van 1,5% per jaar tot 2021 en vanaf 2022 maar 1,0% per jaar. Dit is een beproefd scenario voor de gemeente, omdat dit meer realistische scenario ervoor zorgt dat de afzet op peil blijft.

Gehanteerde overige parameters t.b.v. de actualisatie

- Kostenstijging 2,00% per jaar
- Opbrengstenstijging tot 2021 1,50% per jaar
- Opbrengstenstijging vanaf 2022 1,00% per jaar

1.5 Raming van kosten en opbrengsten

Kosten

Verwerving

De gemeente voert sinds 2013 geen actief grondbeleid en zal bij hoge uitzondering grondaankopen doen ten behoeve van een complex die de verkoopbaarheid van kavels ten goede komt.

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

Voor de aankoop van overige grond met eventuele opstallen is een onafhankelijke taxatie nodig. Zie voor de richtlijnen hiervoor 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. Indien deze niet beschikbaar zijn dan worden ramingen gemaakt op basis van hoeveelheden uit het ruimtelijk plan en kengetallen die beschikbaar zijn bij Arcadis. Deze kengetallen worden jaarlijks geüpdatet en getoetst aan aanbestedingen waar Arcadis bij betrokken is danwel geïndexeerd op basis van de GWW-kostenstijging van www.bouwkostenkompas.nl.

Voor sommige kostenposten is nog niet duidelijk wat er moet gebeuren en wordt daarom een stelpost opgenomen. De stelpost wordt later bijgesteld op het moment dat er 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 van de kosten 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. Indien 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 uitgifteprijs in de regio. Dit is een beproefde methode die door veel gemeenten gehanteerd wordt om de uitgifteprijs vast te stellen.

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

Overige verkopen

Voor de overige te verkopen objecten wordt gewerkt conform 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 conform 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.

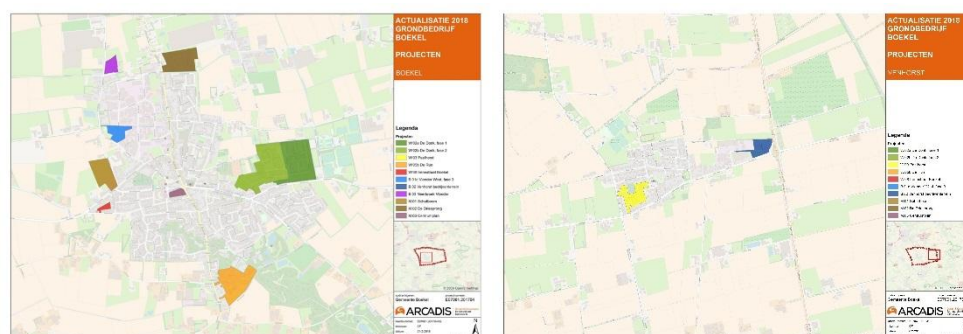
2 ACTUALISATIE 2018

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
- Irenestraat – woningbouw
- Vlonder West – fase 3 – bedrijventerrein
- Venhorst Bedrijventerrein – bedrijventerrein
- Neerbroek Vlonder Noord – bedrijventerrein (NIEUW)
- Schutboom Boekel – mix wonen en werken
- De Driedaagse – mix wonen en werken
- Centrumplan Boekel – mix wonen en werken (NIEUW)

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



Afbeelding 1 Projecten grondbedrijf gemeente Boekel

2.2 Woningbouwprogramma

2.2.1 Gerealiseerd

	Prognose 2017	Gerealiseerd 2017
<i>De Donk – fase 1</i>	2	2
<i>De Donk – fase 2</i>	34	32
<i>Peelhorst</i>	1	1
<i>Irenestraat</i>	8	8
Totaal aantal woningen	45	43

Tabel 3 Gerealiseerd woningbouwprogramma

De planning is nagenoeg gehaald. In De Donk – fase 2 zijn de laatste overeenkomsten in december getekend, maar het transport is niet meer gerealiseerd in 2017. Dit zal begin 2018 plaatsen. Daarmee kan gezegd worden dat de planning is gerealiseerd in 2017.

Alle kavels in het project Irenestraat zijn uitgegeven. Het project wordt in 2018 afgesloten, omdat het nog woonrijp opgeleverd moet worden. De verwachting is dat dit in de eerste helft van 2018 is afgerond.

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	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Oude prognose (2017)		23	21	22	17	58	141
<i>De Donk – fase 1</i>	2018	1					1
<i>De Donk – fase 2</i>	2020	10	6				16
<i>Peelhorst</i>	2026	1	3	1	3	7	15
<i>De Run</i>	2025	21	50	8	11	25	125
<i>Schutboom</i>	2027			1			1
<i>De Driedaagse</i>	2022					1	1
<i>Centrumplan</i>	2022				20	20	40
Nieuwe prognose (2018)		33	59	10	44	53	199

Tabel 4 Uitgiftetempo bouwrijpe kavels

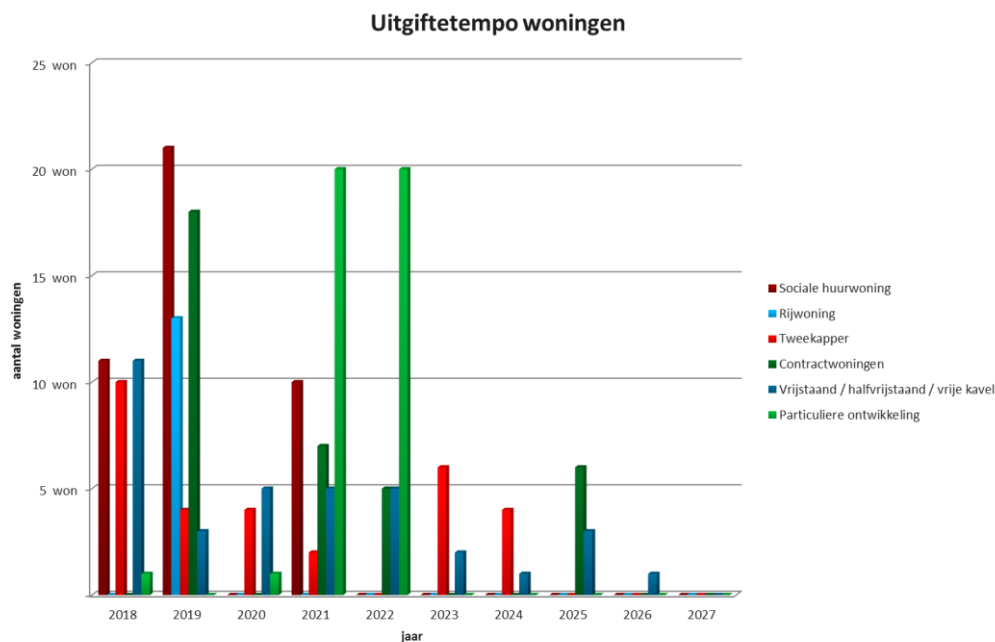
De grote wijzigingen in de planning zijn met name toe te schrijven aan:

- Bij de Donk fase 2 gaat de uitgifte sneller dan voorzien omdat op veel kavels al opties zijn gevestigd danwel koopovereenkomsten.
- De Run wordt ontwikkeld als 'normale' woonwijk en niet meer als woonwijk met grootschalige vrije kavels. Het besluit is genomen in de raad van 14 december 2017.
- Het Centrumplan is een nieuwe ontwikkeling die na goedkeuring van de raad zal worden opgevoerd.

In de projecten Schutboom en De Driedaagse kunnen naast bedrijfskavels ook nog 1 vrijstaande kavel gerealiseerd worden. Die zijn opgenomen in het overzicht van woningbouw kavels. De bouw van bedrijfswoningen zijn niet opgenomen in het overzicht.

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

De woonvisie 2010-2020 is niet meer concreet genoeg om dit te vergelijken met de nieuwe prognose zoals hierboven is aangegeven. Daarom heeft de gemeente hier zelf uitdrukkelijk naar gekeken op basis van hun ervaringen van de laatste jaar en de vragen die zij zelf krijgen vanuit de markt. Op korte termijn zal de gemeente gaan werken aan een nieuwe Woonvisie maar dan voor een kortere periode.



Figuur 1 Uitgiftetempo woningbouw

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de komende jaren de verdeling van uitgifte over de typen woningen redelijk is verdeeld per jaar. Alleen in de Run kunnen nog sociale huurwoningen en rijwoningen gerealiseerd worden. Als deze zijn uitgegeven heeft de gemeente geen ruimte op een andere locatie voor dit type woning.

Gelet op de doorlooptijden van de planvoorbereidingsfase is het wel gewenst hier op korte termijn over te gaan nadenken hoe het woningbouwprogramma voor de komende jaren gerealiseerd kan worden. Mogelijk moet er ook nagedacht worden of met het huidige grondbeleid nog wel voldoende bijgedragen kan worden aan een woning voor alle mensen uit Boekel.

2.3 Bedrijventerreinen

2.3.1 Gerealiseerd

	Prognose 2017	Gerealiseerd 2017
Vlonder West – fase 3	1.351	0
Venhorst Bedrijventerrein	934	934
De Driedaagse	0	4.135
Totaal aantal m²	2.285	5.069

Tabel 5 Gerealiseerde m² bedrijfskavels

Voor de kavel die in de planning stond voor Vlonder West – fase 3 is wel een gegadigde, maar zal pas naar verwachting in 2018 worden verkocht en geleverd.

De planning voor De Driedaagse is naar voren gehaald, omdat de vraag er was. Daardoor heeft dit project een vliegende start gehad bij de verkoop. Het betreft de verkoop van 4 kavels, waarop ook een bedrijfswoning gerealiseerd mag worden. Dit betekent dat er bovenop de uitgifteprijs nog een bedrag van € 50.000 voor een bedrijfswoning is betaald.

2.3.2 Vooruitzicht

	Looptijd	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Oude prognose (2017)		8.860	8.404	11.304	5.271	14.998	48.837
Vlonder West – fase 3	2020	1.351	2.644	2.180			6.175
Venhorst Bedrijventerrein	2020	1.939	1.161	4.358			7.458
Neerbroek Vlonder Noord	2023			3.300	2.500	6.000	11.800
Schutboom	2027				5.029	15.152	20.181
De Driedaagse	2022	2.908	2.162	2.000	4.882	2.092	11.952
Nieuwe prognose (2018)		6.198	5.967	11.838	10.319	23.244	57.566

Tabel 6 Uitgiftetempo m² bedrijfskavels

Doordat de uitgifte van kavels op De Driedaagse in 2017 al is gestart is de planning ook wat veranderd. Daarnaast blijft naar verwachting de uitgifte van de laatste kavels op Vlonder West – fase 3 ook achter. Dit ligt mogelijk ook aan de specifieke vorm van de laatste kavels, waardoor de kavels minder courant zijn.

Met de aankoop van Neerbroek Vlonder Noord heeft de gemeente meer ruimte voor kleinschalige bedrijven. Deze aankoop is tot stand gekomen in overleg met de provincie in het kader van de aanleg van de randweg.

2.4 Boekwaarde

	1-1-2018	1-1-2017	Vershil
Woningbouw			
De Donk – fase 1	€ 138-	€ 795.859	€ 795.997-
De Donk – fase 2	€ 416.820-	€ 889.393-	€ 472.573
Peelhorst	€ 1.145.297-	€ 1.375.387-	€ 230.090
De Run	€ 3.431.553-	€ 3.109.931-	€ 321.622-
Irenestraat Boekel	€ 77.978	€ 87.856	€ 9.879-
Bedrijventerreinen			
Vlonder West – fase 3	€ 801.031-	€ 743.754-	€ 57.278-
Venhorst bedrijventerrein	€ 492.748-	€ 602.813-	€ 110.065
Neerbroek Vlonder Noord	€ -	€ -	€ -

	1-1-2018	1-1-2017	Vershil
Gemengde projecten			
Schutboom	€ 1.657.657-	€ 1.619.497-	€ 38.160-
De Driedaagse	€ 1.699.879-	€ 2.128.895-	€ 429.016
Centrumplan	€ -	€ -	€ -
TOTALE BOEKWAARDE	€ 9.567.145-	€ 9.585.954-	€ 18.808

Tabel 7 Verloop boekwaarde in 2017

De boekwaarde blijft nagenoeg gelijk in 2017. Daarbij moet worden opgemerkt dat de volgende correcties hebben plaatsgevonden op de boekwaardes van 1 januari 2018.

	Reden	Bedrag
Woningbouw		
De Donk – fase 1	Winstneming	€ 900.000
De Donk – fase 2	Winstneming	€ 1.500.000
Peelhorst	Voorziening verwacht verlies	€ 22.000-
De Run	Vrijval voorziening	€ 200.000
Irenestraat Boekel	Vrijval voorziening	€ 40.000
Bedrijventerreinen		
Vlonder West – fase 3	Vrijval voorziening	€ 30.000
Venhorst bedrijventerrein		€ -
Neerbroek Vlonder Noord		€ -
Gemengde projecten		
Schutboom		€ -
De Driedaagse	Vrijval voorziening	€ 44.500
Centrumplan		€ -
TOTAAL RESULTAAT		€ 2.692.500

Tabel 8 Correctie op de boekwaarde

Deze correcties zijn gedaan op basis van de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties. Als het resultaat groot genoeg is en er in het verleden een voorziening op het project is getroffen moet de voorziening vrijvallen ten koste van het resultaat. Dit is een maatregel vanuit de BBV-regelgeving.

Alleen voor het project Peelhorst moet een extra voorziening voor het verwacht verlies worden genomen. Dit komt door het feit dat de gemeenteraad de uitgiftepreizen voor

woningbouwkavels in Peelhorst niet hebben geïndexeerd, waardoor er een tekort is ontstaan.

De genomen winst in De Donk – fase 1 en fase 2 zijn eveneens bepaald op basis van de BBV-regelgeving.

	t/m 2016	2017	Totaal
Voorzieningen	€ 6.385.008	€ 292.500-	€ 6.092.508

Tabel 9 Gevormde voorzieningen

2.5 Resultaat

In onderstaande tabel staan de resultaten (netto contante waarde per 1 januari 2018) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie 2017. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de actualisatie van 2018 en 2017.

	Actualisatie 2018	Actualisatie 2017	Vershil
Woningbouw			
De Donk – fase 1	€ 3.813	€ 828.140	€ 824.327-
De Donk – fase 2	€ 331.879	€ 1.411.644	€ 1.079.765-
Peelhorst	€ 1.048	€ 1.057	€ 10-
De Run	€ 19.334	€ 649	€ 18.685
Irenestraat Boekel	€ 1.139	€ 612	€ 527
Bedrijventerreinen			
Vlonder West – fase 3	€ 3.786	€ 1.040	€ 2.747
Venhorst bedrijventerrein	€ 17.349	€ 13.493	€ 3.856
Neerbroek Vlonder Noord	€ 57.330	€ -	€ 57.330
Gemengde projecten			
Schutboom	€ 79.129	€ 228.864	€ 149.735-
De Driedaagse	€ 40.788	€ 462	€ 40.326
Centrumplan	€ 4.082.900-	€ -	€ 4.082.900-
TOTAAL RESULTAAT	€ 3.527.306-	€ 2.485.960	€ 6.013.266-

Tabel 10 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2017 en 2018

Het resultaat lijkt beduidend achteruit te zijn gegaan. Twee belangrijke verklaringen hiervoor zijn:

1. Het centrumplan is meegenomen in het resultaat en dit geeft een verlies van circa € 4,1 mln.
2. In 2017 is de boekwaarde gecorrigeerd met genomen winst, vrijval van voorzieningen en het nemen van een voorziening van circa € 2,7 mln.

Dit komt overeen met een bedrag van circa € 6,8 mln. Als hiermee rekening gehouden wordt heeft de actualisatie een positief resultaat van circa € 0,4 mln opgeleverd.

2.6 Verschillenanalyse

2.6.1 Algemeen

Voor de actualisatie 2017 zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties:

- Kostenstijging van 2,5% per jaar naar 2,0% per jaar – voor een toelichting zie paragraaf 1.4;
- Indexering van de uitgifteprijs van alle woningbouw kavels in Boekel en alle bedrijfskavels – voor een toelichting zie raadsbesluit van 14 december 2017;
- Rentepercentage van 2,0% naar 1,8% in 2018 en 2,0% vanaf 2019 – voor een toelichting zie paragraaf 1.4;
- De afdeling Civiele techniek heeft een raming gemaakt van alle werkzaamheden die nog gedaan moeten worden en wat daar de kosten voor zijn – voor de projecten De Donk – fase 1, De Donk – fase 2, Irenestraat.
- Herverdeling van de plankosten van de Algemene Dienst over de complexen naar rato van de te verwachten werkzaamheden – zie paragraaf 2.6.2;
- 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 2017 is gebleken dat de doorbelasting van de Algemene Dienst aan het grondbedrijf aan de lage kant is gebleken. Tijdens de crisis waren er minder werkzaamheden, maar door de aantrekkende vraag trekken de werkzaamheden weer aan. Daarom is er voor gekozen om de doorbelasting voor 2017 al op te hogen naar € 160.000. Voor de daarop volgende jaren is dit ook opgehoogd. In onderstaande tabel staat het resultaat van de aanpassing.

	2018	2019	2020	2021	2022
Actualisatie 2017	€ 100.000	€ 100.000	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000
Actualisatie 2018	€ 160.000	€ 180.000	€ 180.000	€ 150.000	€ 150.000

2.6.3 Rente

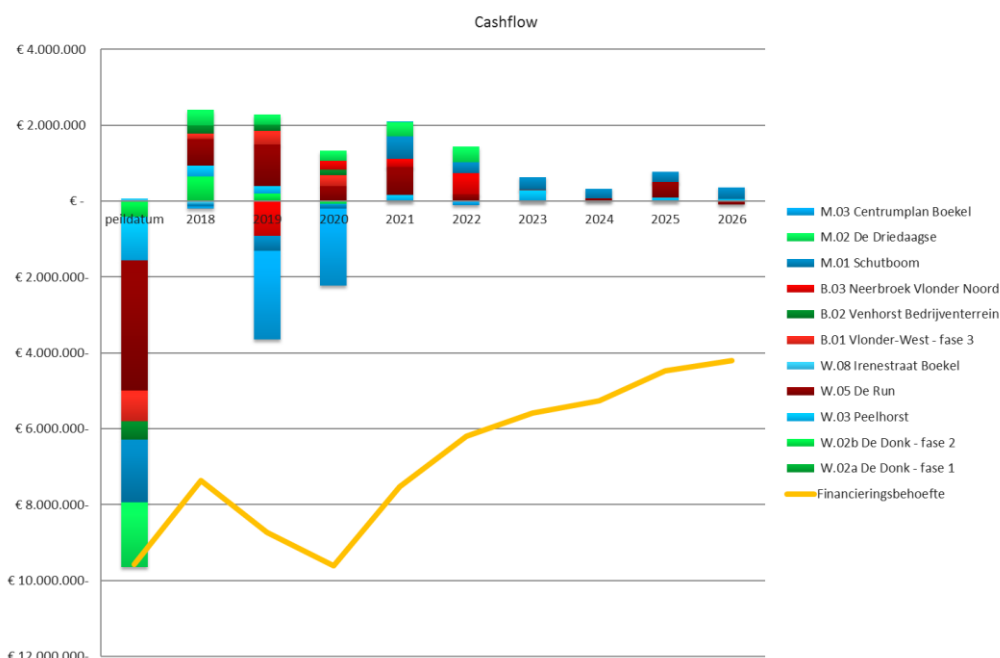
	2018	2019	2020	2021	2022
Actualisatie 2017	€ 178.119	€ 159.379	€ 113.592	€ 97.270	€ 84.461
Actualisatie 2018	€ 172.091	€ 147.288	€ 174.572	€ 199.936	€ 158.003

Het rentebedrag wordt met name vanaf 2020 hoger. Dit is te verklaren doordat vanaf dat moment de kosten voor het centrumplan ook gaan meelopen.

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 2019 en 2020 ivm de aankopen uit het Centrumplan.

	2018	2019	2020	2021	2022
Actualisatie 2017	€ 2.033.109	€ 2.558.148	€ 2.476.398	€ 837.426	€ 2.215.598
Actualisatie 2018	€ 3.592.831	€ 964.902-	€ 500.279-	€ 2.488.402	€ 1.662.206



Figuur 2 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 circa 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. Er moet nog 1 kavel worden uitgegeven en de gemeente moet nog wat werkzaamheden op het gebied van woonrijp maken laten uitvoeren.

Stand van zaken	De Donk – fase 1
Einddatum project	2018
Verkochte kavels tot 2017	138 won
Verkochte kavels in 2017	2 won
Te verkopen kavels in 2018	1 won

Bijna alle kavels zijn verkocht. Alleen nog 1 kavel aan de Statenweg moet nog worden verkocht. Vooralsnog is hier nog geen gegadigde voor.



Abbeelding 2 Fasering uitgifte De Donk – fase 1 (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	De Donk – fase 1		
Kosten (gereed)	€	9.862.680	98,5%
Opbrengsten (gereed)	€	10.766.570	98,6%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€	138-	
Eindwaarde per 31 december 2018	€	3.889	
Contante waarde per 1 januari 2018	€	3.813	

Wat betreft de te maken kosten en opbrengsten is inmiddels 98,5% gerealiseerd. Daarmee is het risico dat in dit project zit nog beperkt. In 2017 is ook € 900.000 winst

genomen. Naast de circa € 1,2 mln fondsvorming die tot 2012 is gestort in de desbetreffende fondsen, is dit een zeer lucratieve ontwikkeling geweest.

Resultaat	De Donk – fase 1	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-
Winstneming (boekjaar)	€	900.000
Winstneming (saldo)	€	900.000

Verschillenanalyse

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

- De afdeling Civiele techniek heeft de status van het projectgebied opgemaakt en heeft bepaald welke werkzaamheden in 2018 nog moeten worden uitgevoerd om het plan te kunnen afronden. Deze werkzaamheden zijn geraamd en de bedragen daarvoor zijn opgenomen in de exploitatie. Dit heeft een klein voordeel opgeleverd.

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:

- Voor de laatste kavel is nog geen gegadigde. Door de indexatie is de kavelprijs weer omhoog gegaan. Dit kan er voor zorgen dat de verkoop van de kavel langer duurt en het project niet in 2018 kan worden afgerond.

3.1.2 De Donk – fase 2

Fase 2 van plan De Donk is circa 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 2017 zijn 32 kavels verkocht. Deze woningen zijn nog niet allemaal gerealiseerd. Als deze gereed zijn kan ook weer een groot deel van het project woonrijp gemaakt worden.

Stand van zaken	De Donk – fase 2
Einddatum project	2020
Verkochte kavels tot 2017	147 won
Verkochte kavels in 2017	32 won
Te verkopen kavels in 2018	10 won
Te verkopen kavels na 2018	6 won
Particuliere exploitatie	

Er zijn nog 16 kavels niet geleverd. Voor alle kavels (zie afbeelding 3 hieronder) in de locatie zijn gegadigden en naar verwachting worden die wel geleverd. Voor de vier kavels in het noorden is de gemeente in onderhandeling met een ontwikkelaar om die kavels dit jaar af te nemen. Voor de Donkstraat 5 moet nog een wijziging van het bestemmingsplan plaatsvinden voordat de beoogde ontwikkelaar de kavels kan gaan afnemen en ontwikkelen.



Afbeelding 3 Fasering uitgifte De Donk – fase 2 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Donk – fase 2		
Kosten (gereed)	€	9.609.819	92,6%
Opbrengsten (gereed)	€	11.462.012	87,1%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€	416.820-	
Eindwaarde per 31 december 2020	€	352.192	
Contante waarde per 1 januari 2018	€	331.879	

Er is al bijna 93% van alle kosten gemaakt. Hiermee lijken de risico's wat betreft kosten beperkt. Wat betreft de opbrengsten heeft de gemeente nog niet alles gerealiseerd, maar door de opties en contracten wel zekerheid om alle opbrengsten binnen te krijgen.

In 2017 is ook € 1,5 mln winst genomen. Daarnaast lijkt het er ook nog op dat op er nog meer winst behaald kan worden aan het eind van het project.

Resultaat	De Donk – fase 2	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-
Winstneming (boekjaar)	€	1.500.000
Winstneming (saldo)	€	1.500.000

Verschillenanalyse

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

- De afdeling Civiele techniek heeft de status van het projectgebied opgemaakt en heeft bepaald welke werkzaamheden in 2018 nog moeten worden uitgevoerd om het plan te kunnen afronden. Deze werkzaamheden zijn geraamd en de bedragen daarvoor zijn opgenomen in de exploitatie. Dit heeft een klein voordeel opgeleverd.
- Een wijziging van het plan voor Donkstraat 5. Vorig jaar was daar rekening gehouden met sociale huurappartementen. Het huidige beoogde plan voorziet in dure koopwoningen waardoor een hoger resultaat wordt verkregen.

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:

- Sommige delen van het plan zijn al woonrijp gemaakt waar ook nog gebouwd moet worden. Tijdens de bouw kan de infra kapot gereden worden zodat die opnieuw aangelegd moet worden. Hier is geen rekening mee gehouden.
- De afdeling Civiel heeft de nog te maken kosten geraamd. Mogelijk is het een en ander over het hoofd gezien waardoor de kosten hoger worden.
- Het is niet mogelijk om een gewijzigd bestemmingsplan te krijgen voor Donkstraat 5 zodat de ontwikkeling niet door kan gaan dit gaat ten koste van opbrengsten.
- Het nieuwe bestemmingsplan van Donkstraat 5 kan leiden tot planschade in de omgeving. Het te betalen bedrag kan hoger zijn dan het opgenomen bedrag.

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 12 jaar tijd zijn 43 woningen verkocht, waarvan 29 rijwoningen. Dit betekent dat er maar 14 tweekappers danwel vrije kavels zijn verkocht. Dit is ongeveer 1 woning per jaar. Alle kavels die nog beschikbaar zijn betreft 9 vrije kavels en 6 tweekappers. De verwachting is dat de uitgifte de komende jaren niet gaat aantrekken.

Een deel van de aankoop van Statenweg 34 is ten laste van de exploitatie van Peelhorst gebracht. De verkoop van de Statenweg 34 maakt ook onderdeel uit van dit complex en zal in 2018 afgehandeld worden.

Stand van zaken	Peelhorst
Einddatum project	2026
Verkochte kavels tot 2017	42 won
Verkochte kavels in 2017	1 won
Te verkopen kavels in 2018	1 won
Te verkopen kavels na 2018	14 won
Particuliere exploitatie	

Er zijn nog 15 kavels te koop. Per jaar wordt uitgegaan van de verkoop van 1 vrijstaande woning en per 2 jaar een tweekapper (dus 2 woningen). Dit komt gemiddeld neer op 2 woningen per jaar.

De gemeenteraad heeft in het verleden al besloten om de grondprijzen voor Peelhorst te verlagen ten opzichte van de grondprijzen in Boekel. Dit heeft vooralsnog niet geleid tot een versnelde uitgifte.



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

Resultaat	Peelhorst	
Kosten (gereed)	€	6.638.596 87,7%
Opbrengsten (gereed)	€	5.408.849 63,7%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€	1.145.297-
Eindwaarde per 31 december 2026	€	1.252
Contante waarde per 1 januari 2018	€	1.048

Bijna 88% van de kosten zijn gemaakt. Het merendeel van die kosten is voor het woonrijp maken van de locatie. Echter maar 64% van de opbrengsten zijn gerealiseerd. Dit blijft dus achter doordat de uitgifte zo traag loopt ondanks een flexibele opstelling bij initiatieven.

Dit jaar is er wederom een voorziening genomen van € 22.000. In de berekening was rekening gehouden met een stijging van de uitgifteprijsen. Echter de gemeenteraad heeft de uitgifteprijsen niet bijgesteld. Daardoor worden er minder opbrengsten gerealiseerd. Hierdoor moet de voorziening worden genomen.

Resultaat	Peelhorst	
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.209.000-
Voorziening (boekjaar)	€	22.000-
Voorziening (saldo)	€	1.231.000-

Verschillenanalyse

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

- Geen stijging van de uitgifteprijsen meegenomen, waardoor minder opbrengsten worden gegenereerd.
- Het achterblijven van de uitgifte zorgt ervoor dat de gemeente langer aan dit project moet werken, waardoor de plankosten zijn toegenomen.
- Doordat er zo'n lange tijd zit tussen bouwrijp en woonrijp maken wordt veel kapot gereden en moet er meer hersteld worden waarvoor extra kosten zijn opgenomen.

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 uitgifte van maar gemiddeld 2 woningen per jaar. Doordat het zo lang duurt ontstaan er veel onzekerheden. Het verlagen van de uitgifteprijs heeft er niet toe geleid dat de verkoop versneld.
- Mogelijk risico is ook het feit dat door de lange looptijd er extra kosten voor woonrijp moeten worden gemaakt omdat de wegen kapot gereden kunnen worden tijdens de bouw.

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 uitpakkt.

Stand van zaken	De Run
Einddatum project	2025
Verkochte kavels tot 2017	
Verkochte kavels in 2017	
Te verkopen kavels in 2018	20 won
Te verkopen kavels na 2018	104 won
Particuliere exploitatie	

De start van de uitgifte staat gepland voor 2018. Naar verwachting zal in de komende maanden de verkoop starten en de locatie bouwrijp worden gemaakt. In 2018 wordt een mix uitgegeven van sociale huurwoningen, tweekappers en vrije kavels. Daarnaast zal de verkoop aan Ecodorp worden afgerond.



Afbeelding 5 Fasering uitgifte De Run (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	De Run		
Kosten (gereed)	€	9.750.620	61,1%
Opbrengsten (gereed)	€	8.213.272	12,0%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€	3.431.553-	
Eindwaarde per 31 december 2025	€	22.653	
Contante waarde per 1 januari 2018	€	19.334	

Meer dan 60% van de kosten zijn al gemaakt. Daar tegenover staan maar 12% van de opbrengsten. Met de start van de uitgifte zullen de gerealiseerde opbrengsten de komende jaren ook snel groeien.

Het resultaat van het nieuwe plan is dusdanig dat er volgens de BBV-regelgeving € 200.000 van de voorziening moet vrijvallen.

Resultaat	De Run		
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.760.000-	
Vrijval voorziening (boekjaar)	€	200.000	
Voorziening (saldo)	€	1.560.000-	

Verschillenanalyse

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

- Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan dat de gemeenteraad in december heeft vastgesteld is een geheel nieuwe exploitatie gemaakt die dusdanig afwijkt van het berekende plan van vorig jaar.

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:

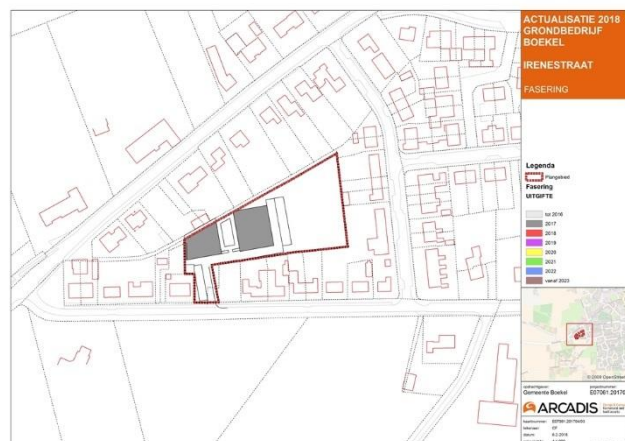
- De uitgifte is een risico. De gemeente heeft echter door een mix van woningtypen dit risico proberen te verkleinen.
- De locatie moet nog bouw- en woonrijp gemaakt worden. Het is niet duidelijk of de opgenomen kosten voldoende zijn.
- De overeenkomst met Ecodorp gaat niet door. Hierdoor valt een grote plek vrij. Mogelijk kan die dan herverkaveld worden.

3.1.5 Irenestraat

De Irenestraat is een kleine ontwikkeling van 8 (sociale) woningen met Peelrand Wonen. De woningen zijn in 2017 gerealiseerd. Het plan is bijna afgerond.

Stand van zaken	Irenestraat
Einddatum project	2018
Verkochte kavels tot 2017	
Verkochte kavels in 2017	8 won
Te verkopen kavels in 2018	
Te verkopen kavels na 2018	
Particuliere exploitatie	

Alle woningen zijn gerealiseerd. Dus hier zijn geen opbrengstrisico's meer.



Afbeelding 6 Fasering uitgifte Irenestraat (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Irenestraat		
Kosten (gereed)	€	262.308	70,1%
Opbrengsten (gereed)	€	193.471	99,2%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€	77.978	
Eindwaarde per 31 december 2018	€	1.162	
Contante waarde per 1 januari 2018	€	1.139	

Alle opbrengsten zijn nagenoeg gerealiseerd (alleen nog wat positieve rente). Nog circa 30% van de kosten moeten in 2018 nog gerealiseerd worden. Het betreft met name kosten voor woonrijp maken. Dat is in een afrondende fase.

Er is meer grond verkocht bij de woningen waardoor er hogere opbrengsten zijn gerealiseerd. Dit heeft geleid tot een positieve exploitatie, waardoor er € 40.000 van de voorziening is vrijgevallen.

Resultaat	Irenestraat	
Voorziening (tot boekjaar)	€	110.000-
Vrijval voorziening (boekjaar)	€	40.000
Voorziening (saldo)	€	70.000-

Verschillenanalyse

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

- De afdeling Civiele techniek heeft de status van het projectgebied opgemaakt en heeft bepaald welke werkzaamheden in 2018 nog moeten worden uitgevoerd om het plan te kunnen afronden. Deze werkzaamheden zijn geraamd en de bedragen daarvoor zijn opgenomen in de exploitatie. Dit heeft een klein voordeel opgeleverd.

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:

- Er is alleen nog een klein risico dat niet alle werkzaamheden zijn geraamd waardoor er meer kosten kunnen 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 circa 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	2020
Verkochte kavels tot 2017	9.935 m ²
Verkochte kavels in 2017	
Te verkopen kavels in 2018	1.351 m ²
Te verkopen kavels na 2018	4.824 m ²
Particuliere exploitatie	

Er moeten nog 3 kavels verkocht worden. Elk jaar 1 kavel. Voor een kavel is belangstelling en zal naar verwachting in 2018 verkocht worden. De overige twee kavels zijn niet helemaal courant ten gevolge van de vorm. Dit heeft zijn invloed op de verkoopbaarheid van deze kavels.



Afbeelding 7 Fasering uitgifte Vlonder West – fase 3 (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Vlonder West – fase 3		
Kosten (gereed)	€	2.367.431	96,9%
Opbrengsten (gereed)	€	2.301.449	61,8%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€	801.031-	
Eindwaarde per 31 december 2020	€	4.018	
Contante waarde per 1 januari 2018	€	3.786	

Nagenoeg alle kosten zijn al gemaakt. Alleen nog wat plankosten voor de verkoop van de kavels. Met de verkoop van 3 kavels is nog circa 38% van de opbrengsten gemoeid. De verkoop van deze kavels is dus van groot belang.

Het besluit om de grondprijzen te laten stijgen heeft wel geleid tot een beter resultaat. Daarom heeft er een vrijval van de voorziening plaatsgevonden.

Resultaat	Vlonder West – fase 3		
Voorziening (tot boekjaar)	€	100.000-	
Vrijval voorziening (boekjaar)	€	30.000	
Voorziening (saldo)	€	70.000-	

Verschillenanalyse

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

- Een bijdrage aan het fietspad langs de Brugtse Loop was niet nodig.
- Door vertraging van de uitgifte meer rentekosten.
- De stijging van de uitgifteprijs.

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 laatste kavels zijn niet courant en dit staat een mogelijke snelle verkoop in de weg.

3.2.2 Venhorst bedrijventerrein

Het project Venhorst Bedrijventerrein beslaat 2,2 hectare, waarvan 1,2 hectare uitgifbaar 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	2020
Verkochte kavels tot 2017	8.186 m ²
Verkochte kavels in 2017	934 m ²
Te verkopen kavels in 2018	1.939 m ²
Te verkopen kavels na 2018	1.161 m ²
Particuliere exploitatie	4.358 m ²

De uitgifte verloopt redelijk. Er zijn nog twee kavels die uitgegeven kunnen worden. Daarna zou de particuliere ontwikkeling van start moeten gaan.



Afbeelding 8 Fasering uitgifte Venhorst bedrijventerrein (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Venhorst bedrijventerrein		
Kosten (gereed)	€	1.754.297	95,6%
Opbrengsten (gereed)	€	1.772.708	66,8%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€	492.748-	
Eindwaarde per 31 december 2020	€	18.411	
Contante waarde per 1 januari 2018	€	17.349	

Het merendeel van de kosten zijn al gemaakt. Met name nog wat planontwikkelingskosten. Verder moet er nog wel 40% van de opbrengsten worden binnen gehaald.

Verschillenanalyse

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

- De stijging van de uitgifteprijsen.

- Wat extra kosten voor planontwikkeling en voor woonrijp maken i.v.m. langdurig onderhoud tijdens exploitatiefase.

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 2 kavels.
- De particuliere exploitatie moet nog circa € 150.000 opbrengen. Om de exploitatie sluitend te krijgen is deze bijdrage echt nodig.

3.2.3 Neerbroek Vlonder Noord

In het kader van de aanleg van de randweg om Boekel heeft de provincie een ruilovereenkomst met de eigenaren van Neerbroek 20. De provincie verkoopt een deel van deze gronden door aan de gemeente, die hier dan vervolgens lichte bedrijvigheid met bedrijfswoning mag realiseren van de provincie. De aankoop zal in 2018 plaatsvinden. De gemeente kan nu de planprocedure opstarten.

Stand van zaken	Neerbroek Vlonder Noord
Einddatum project	2023
Verkochte kavels tot 2017	
Verkochte kavels in 2017	
Te verkopen kavels in 2018	
Te verkopen kavels na 2018	11.800 m ²
Particuliere exploitatie	

Het eerste plan is dat er drie kavels worden gerealiseerd waarop ook een bedrijfswoning gerealiseerd mag worden. Op de kavels moeten de kopers ook groen realiseren en het eigen wateropslag oplossen. Dit in tegenstelling tot De Driedaagse waar dit gebeurt in het openbaar gebied. De verwachte uitgifte start pas in 2020 met elk jaar de uitgifte van een kavel.



Afbeelding 9 Fasering uitgifte Neerbroek Vlonder Noord (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Neerbroek Vlonder Noord		
Kosten (gereed)	€	1.163.511	0,0%
Opbrengsten (gereed)	€	1.228.074	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2020	€	64.563	
Contante waarde per 1 januari 2018	€	57.330	

De exploitatie laat een positief resultaat zien. Hierin is rekening gehouden met een lagere uitgifteprijs dan het grondprijsbeleid 2018 van de gemeente. De prijs bedraagt € 100,- per m² uitgeefbaar. Voor een deel van de grootste kavel langs de weg wordt maar € 50,- per m² uitgeefbaar gerekend omdat hier een beperking op het gebruik van de grond zit. Daarnaast is er een toeslag van € 50.000 voor de bouw van een bedrijfswoning.

Ten behoeve van de verkoop is er voor de provincie een residuele grondwaardeberekening opgesteld door Gloudemans. De uitgangspunten die hierin zijn gedaan voor ruimtegebruik, uitgifteprijs, sloop en sanering, planschade zijn overgenomen. De raming van bouw- en woonrijp maken en de plankosten zijn bepaald conform uitgangspunten in paragraaf 1.5.

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. Er is het risico van asbestsanering. Hier is vooralsnog geen rekening mee gehouden. Een actie zou zijn om op korte termijn een sloopraming inclusief asbestsanering te maken.
- Er is nog geen duidelijkheid over de exacte beschikbaarheidsdatum. Die hangt af van de realisatie van de randweg. Dit kan leiden tot vertraging in de uitgifte.
- Mogelijk moet er nog grond worden aangekocht van het waterschap om de toegang tot de locatie te kunnen optimaliseren.
- De kavels zijn aan de grote kant en daarmee mogelijk te duur. Dit ondanks de lagere prijsstelling.

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 nog niet opgestart. In 2015 zijn de opstallen van Schutboom 1 en een grote kavel voor een woning verkocht. Voor het resterende deel moet nog een geschikte invulling worden gevonden. Nu is rekening gehouden met een bedrijfsbestemming.

Stand van zaken	Schutboom
Einddatum project	2027
Verkochte kavels tot 2017	
Verkochte kavels in 2017	
Te verkopen kavels in 2018	
Te verkopen kavels na 2018	20.181 m ²
Particuliere exploitatie	

De uitgifte is vooralsnog een jaar naar achteren geschoven. Locatie is uitermate geschikt om te ontwikkelen als de rondweg gerealiseerd wordt.



Afbeelding 10 Fasering uitgifte Schutboom (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Schutboom
Kosten (gereed)	€ 3.457.670 67,6%
Opbrengsten (gereed)	€ 3.554.127 19,1%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€ 1.657.657-
Eindwaarde per 31 december 2027	€ 96.457
Contante waarde per 1 januari 2018	€ 79.129

Alle kosten die gemaakt zijn (circa 68%) zijn met name verwervingskosten, plankosten en rentekosten. De bestaande woning met bijgebouwen van Schutboom 1 zijn al een paar jaar geleden verkocht. Dat is de opbrengst die inmiddels is gerealiseerd.

Het resultaat zegt op dit moment nog niet zoveel. Dit komt doordat het planontwikkelingsproces nog niet is opgestart. Als de rondweg gerealiseerd wordt zal dit snel plaatsvinden.

Verschillenanalyse

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

- Stijging van de prijzen
- Betere inschatting van de plankosten van de gemeente.

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 risico dat de bestemming bedrijven hier niet gerealiseerd mag worden.
- Het planproces is nog niet opgestart. Hoe langer dit duurt hoe langer de exploitatie blijft lopen waardoor er meer kosten zullen worden gerealiseerd.

3.3.2 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.

	De Driedaagse	
Einddatum project	2025	
Verkochte kavels tot 2017		
Verkochte kavels in 2017	4.135 m ²	
Te verkopen kavels in 2018	2.908 m ²	
Te verkopen kavels na 2018	1 won	9.044 m ²
Particuliere exploitatie		

De uitgifte is een jaar eerder gestart dan in de planning opgenomen. Daarmee kent het plan een vliegende start. De grootste twee kavels zitten aan het eind van de planning omdat dit grote kavels zijn en daarmee iets minder courant.



Abbeelding 11 Fasering uitgifte De Driedaagse (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	De Driedaagse	
Kosten (gereed)	€	3.156.002 77,9%
Opbrengsten (gereed)	€	3.201.035 23,7%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€	1.699.879-
Eindwaarde per 31 december 2026	€	45.033
Contante waarde per 1 januari 2018	€	40.788

Het hele terrein is dit jaar bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat er al circa 78% van de kosten gemaakt zijn. De komende jaren moet er met name nog bouwrijp gemaakt worden en zijn er de planontwikkelingskosten.

Door de eerdere start met uitgifte is al bijna 24% van de opbrengsten gerealiseerd.

Resultaat	De Driedaagse	
Voorziening (tot boekjaar)	€	44.500-
Vrijval voorziening (boekjaar)	€	44.500
Voorziening (saldo)	€	-

Verschillenanalyse

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

- In de verkaveling die ten grondslag lag aan de actualisatie van vorig jaar, waren maar 12 kavels en dus maar 12 bedrijfswoningen mogelijk. In het huidige plan is de verkaveling kleinschaliger en kunnen 14 kavels gerealiseerd worden. Dit betekent ook dat er 2 extra bedrijfswoningen gerealiseerd kunnen worden.

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 afzet van bedrijfskavels met de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen vormt een risico.
- De twee grootste kavels zijn minder courant en moeilijker verkoopbaar.

3.3.3 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.

Het voorstel omtrent deze ontwikkeling is goedgekeurd in de raad van 19 februari 2018. Hieronder zijn de gegevens uit de exploitatie overgenomen.

		Centrumplan	
Einddatum project		2022	
Verkochte kavels tot 2017			
Verkochte kavels in 2017			
Te verkopen kavels in 2018			
Te verkopen kavels na 2018		40 won	4.215 m ²
Particuliere exploitatie			

Het plan voorziet in circa 40 woningen en 4.215 m² verhuurbaar vloeroppervlak voor winkels.



Afbeelding 12 Fasering uitgifte Centrumplan (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Centrumplan		
Kosten (gereed)	€	9.348.400	0,0%
Opbrengsten (gereed)	€	4.840.600	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2018	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2026	€	4.507.800-	
Contante waarde per 1 januari 2018	€	4.082.900-	

Bovenstaande zijn de getallen uit de grondexploitatie zoals bij raadsvoorstel zijn aangegeven.

Kansen en risico's

Wat betreft de risico's wordt verwezen naar het risicodossier dat bij het raadsvoorstel zit.

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.

begrippen	definities
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.

BIJLAGE B PROJECTEN IN BOEKEL

ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

BOEKEL

Legenda

Projecten

-  W.02a De Donk, fase 1
-  W.02b De Donk, fase 2
-  W.03 Peelhorst
-  W.05b De Run
-  W.08 Irenestraat Boekel
-  B.01c Vlonder West, fase 3
-  B.02 Venhorst bedrijventerrein
-  B.03 Neerbroek Vlonder
-  M.01 Schutboom
-  M.02 De Driesprong
-  M.03 Centrumplan

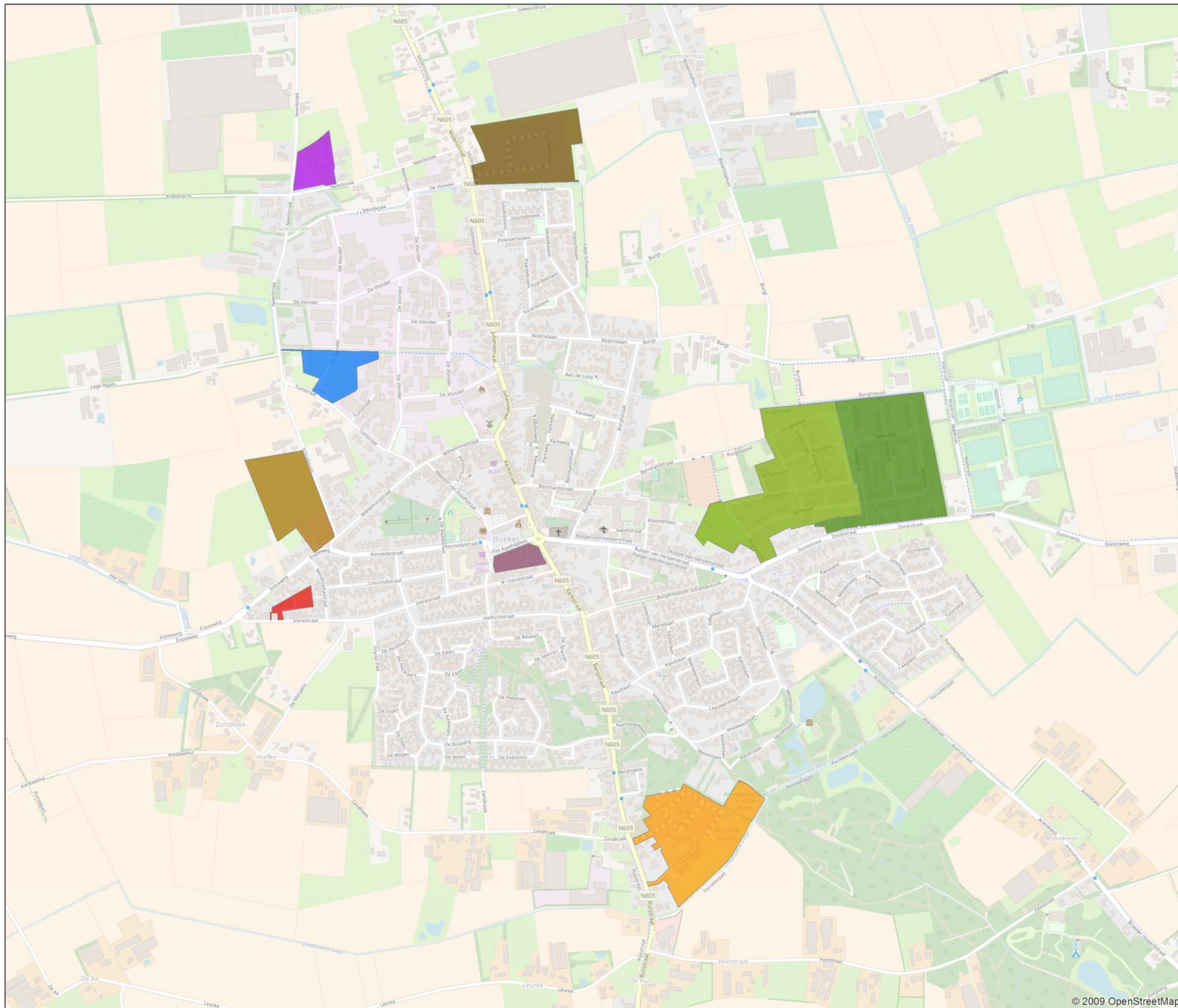


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 21-2-2018
schaal (A3): 1:10.000



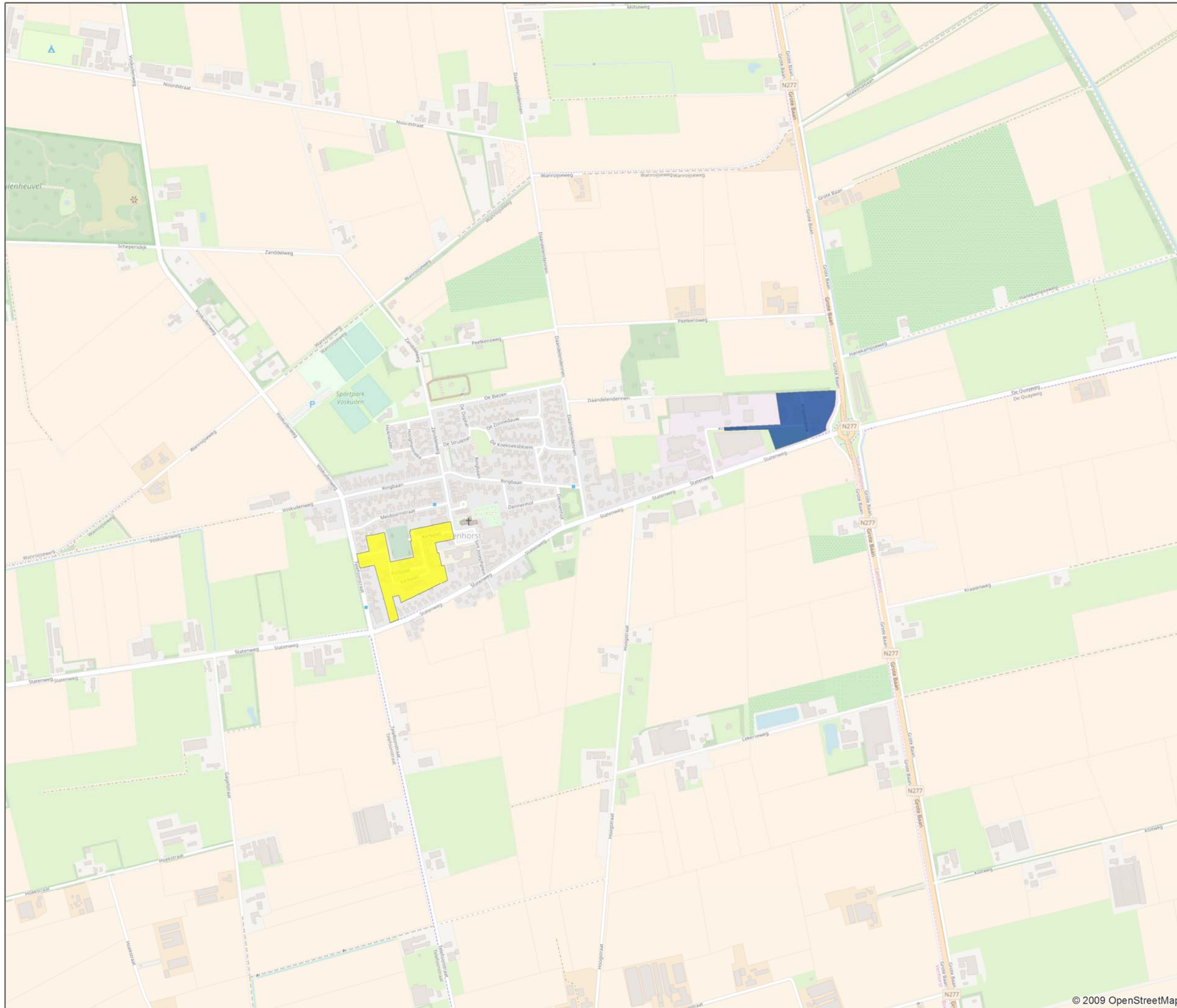
© 2009 OpenStreetMap

BIJLAGE C PROJECTEN IN VENHORST

ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

VENHORST



Legenda

Projecten

- W.02a De Donk, fase 1
- W.02b De Donk, fase 2
- W.03 Peelhorst
- W.05b De Run
- W.08 Irenestraat Boekel
- B.01c Vlonder West, fase 3
- B.02 Venhorst bedrijventerrein
- M.01 Schutboom
- M.02 De Driesprong
- M.03 Centrumplan



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704



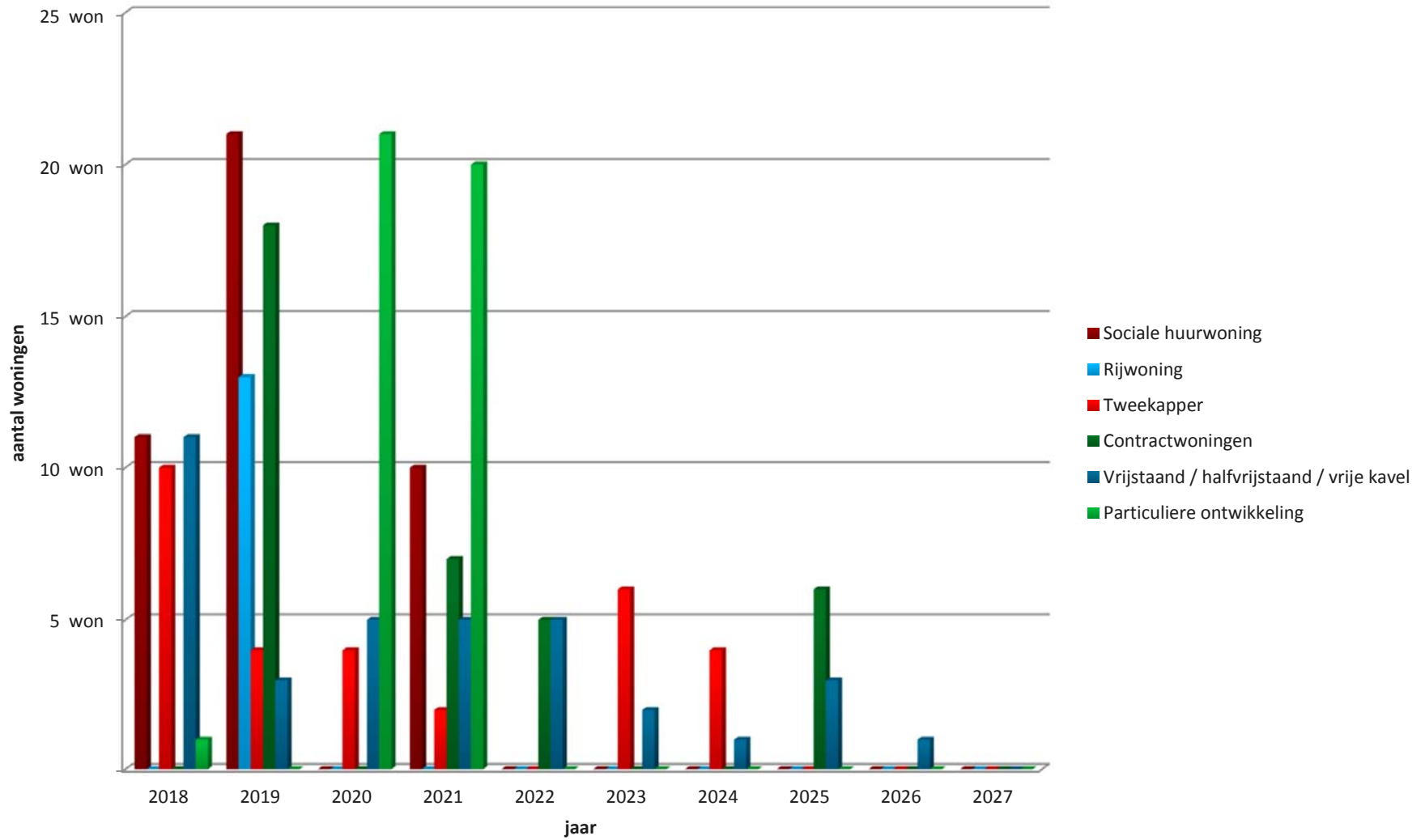
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:10.000



BIJLAGE D GRAFIEK "CASHFLOW"

BIJLAGE E GRAFIEK “UITGIFTETEMPO WONINGBOUW”

Uitgiftetempo woningen



BIJLAGE F KAARTMATERIAAL




**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

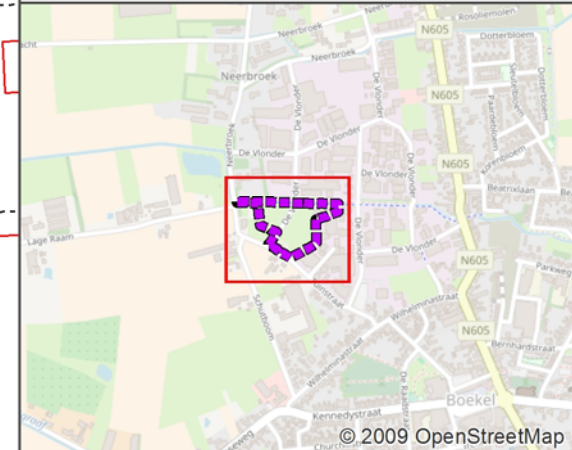
VLONDER WEST 3

EIGENDOM



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000

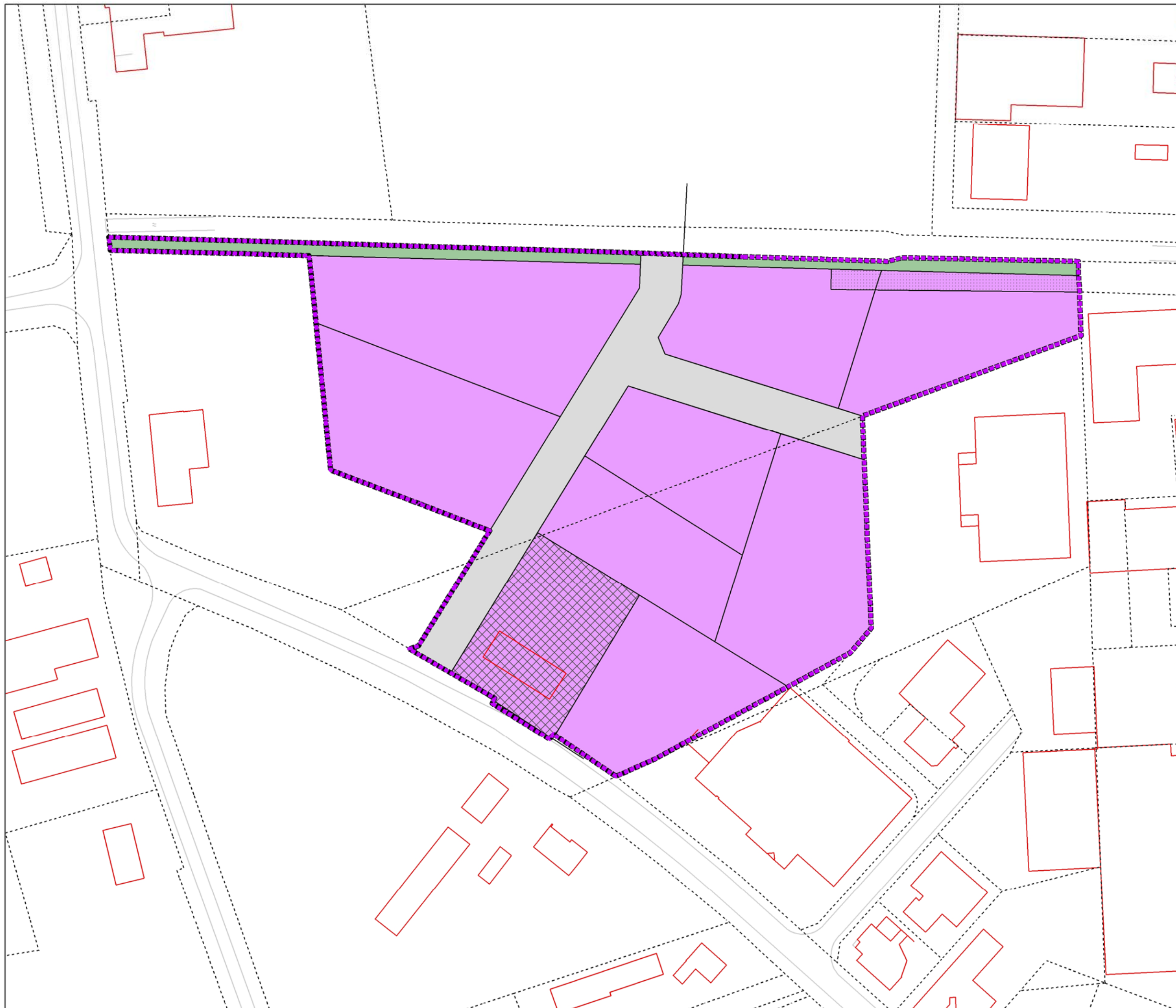
© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

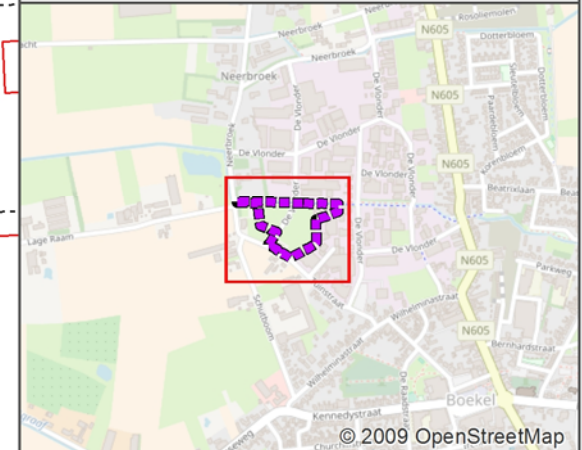
VLONDER WEST 3

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST 3









FASERING

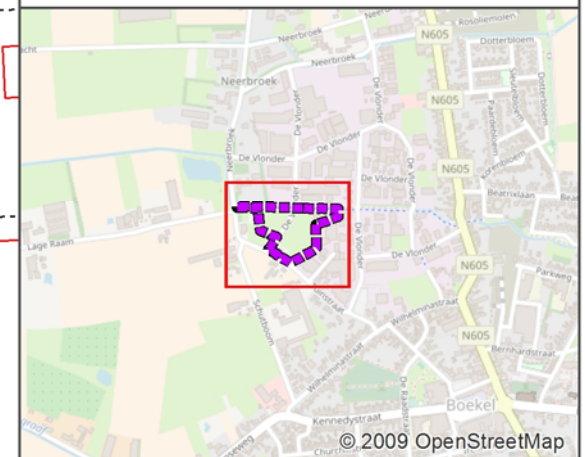
Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  vanaf 2023



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

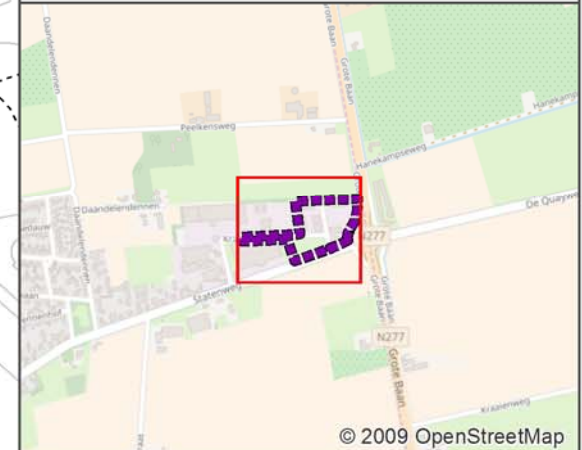
BT VENHORST

EIGENDOM



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000






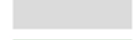

**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

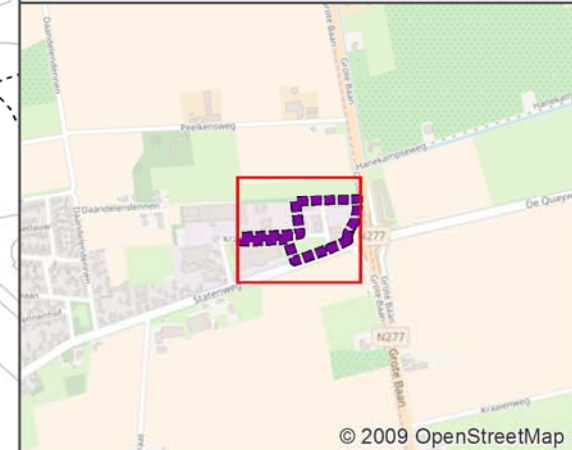
BT VENHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

FASERING



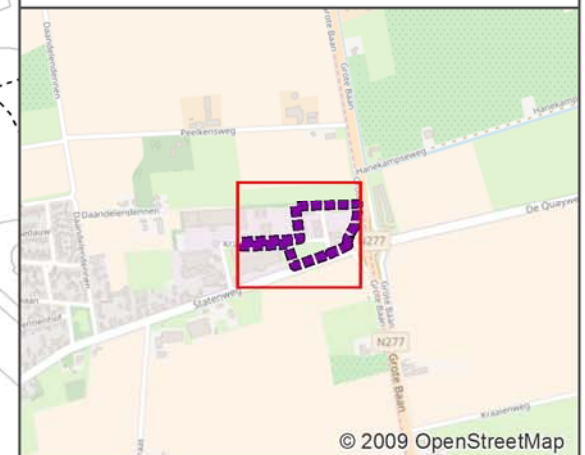
Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- vanaf 2023



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

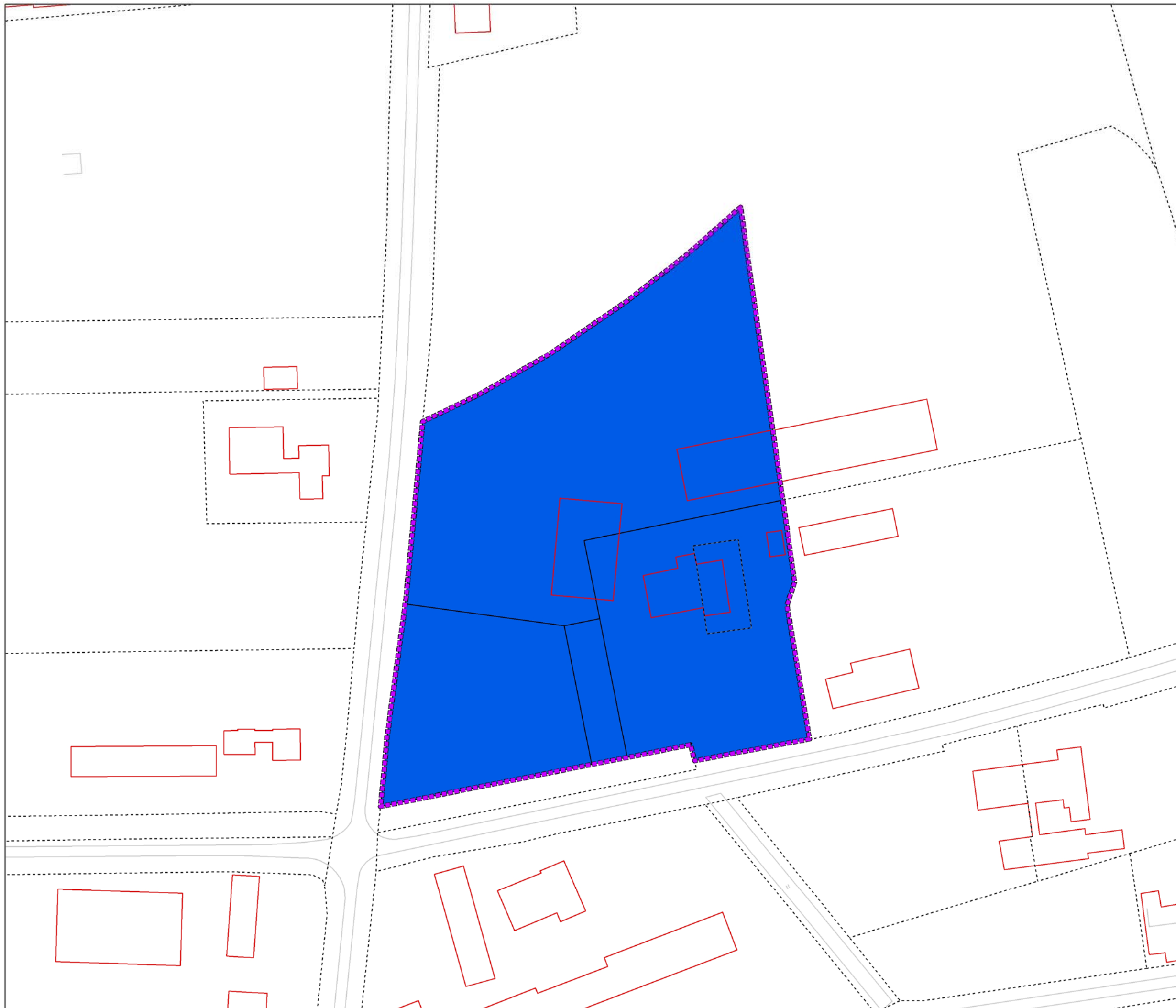


kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000


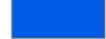


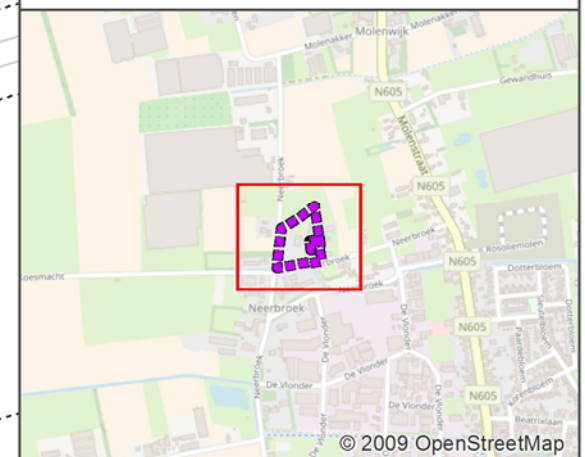
**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**NEERBROEK VLONDER
NOORD
EIGENDOM**



Legenda

-  Plangebied
-  HJM vd Ven en MCMJ Bouwens



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704

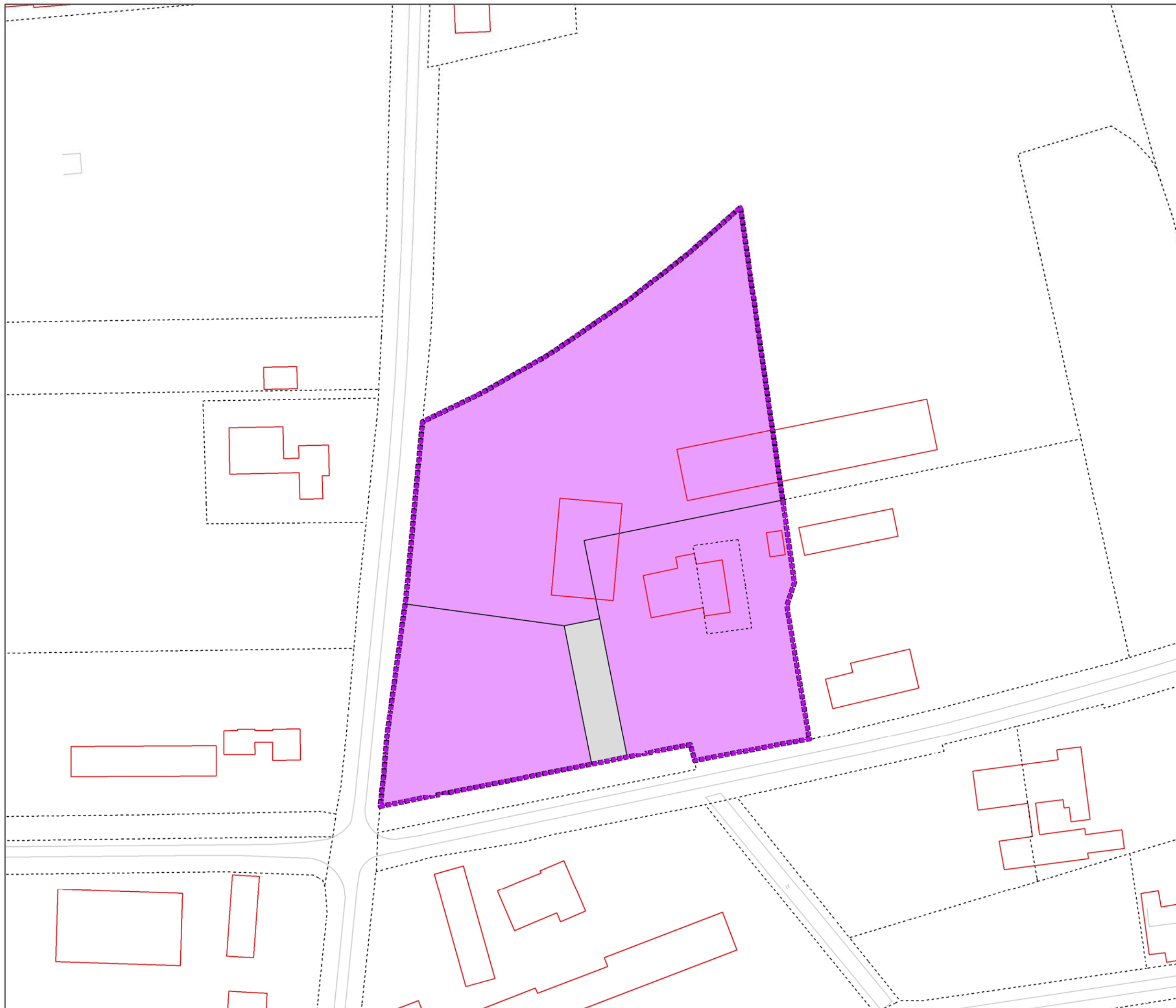


kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 20-2-2018
schaal (A3): 1:1.000







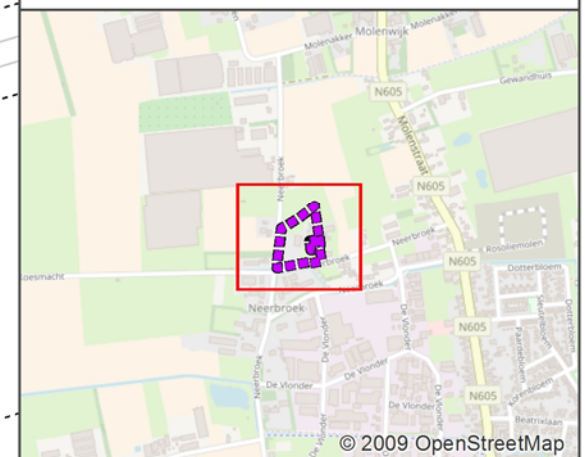
**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**NEERBROEK VLONDER
NOORD
RUIMTEGEBRUIK**



Legenda

-  Plangebied
-  Bedrijfskavels
-  Wegen
-  Groen



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704

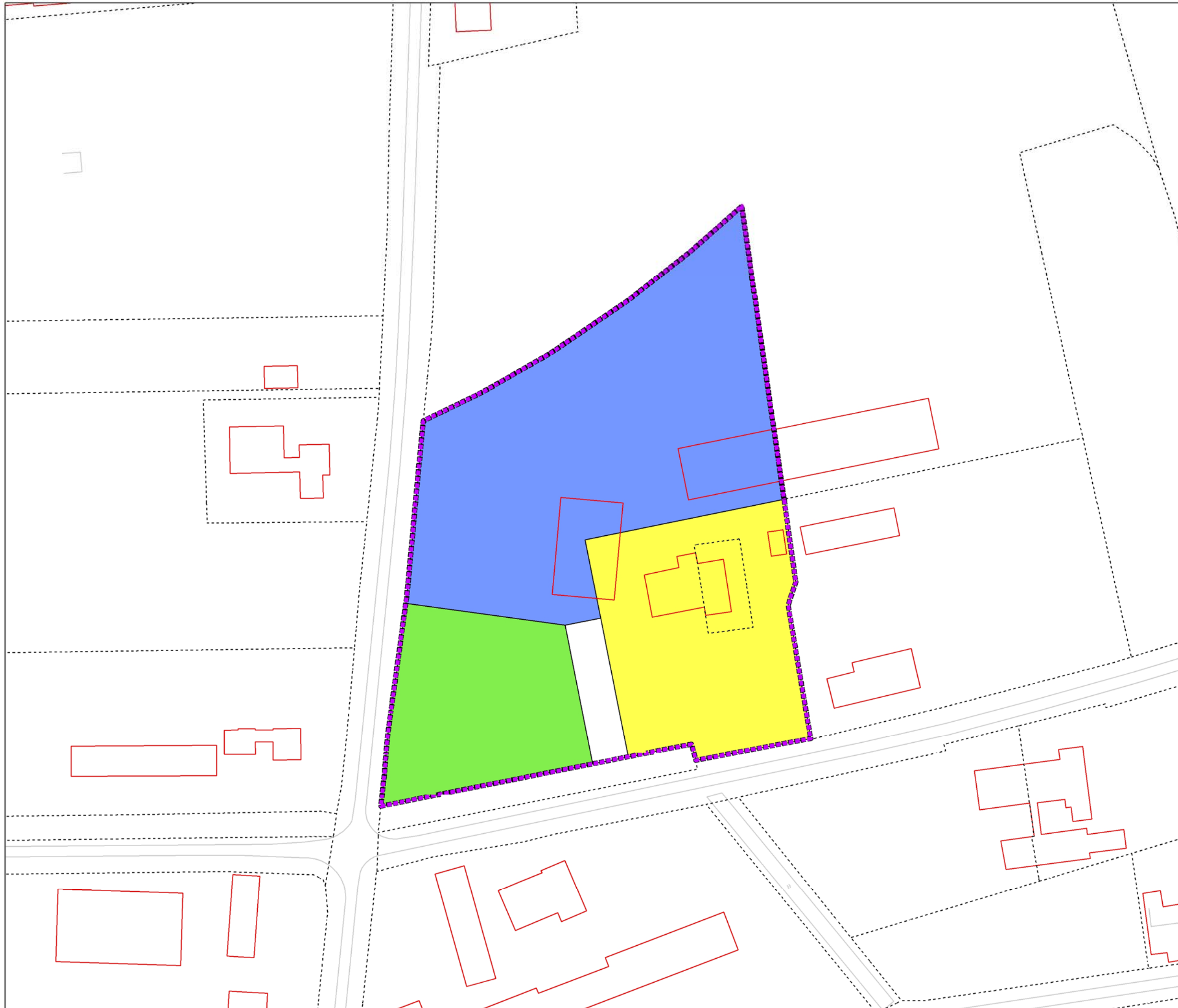


kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 20-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**









**NEERBROEK VLONDER
NOORD
FASERING**

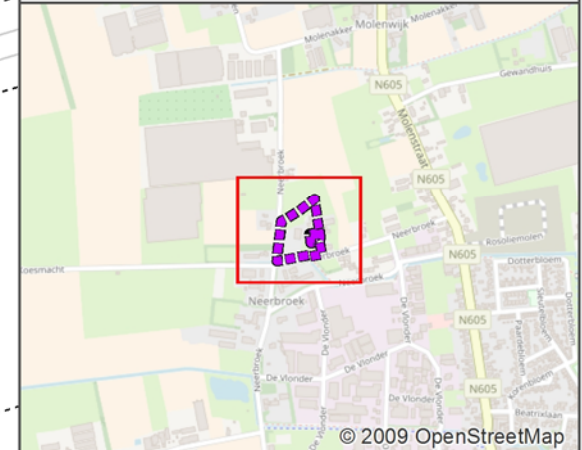


Legenda

 Plangebied

**Fasering
UITGIFTE**

-  tot 2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  vanaf 2023



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 20-2-2018
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

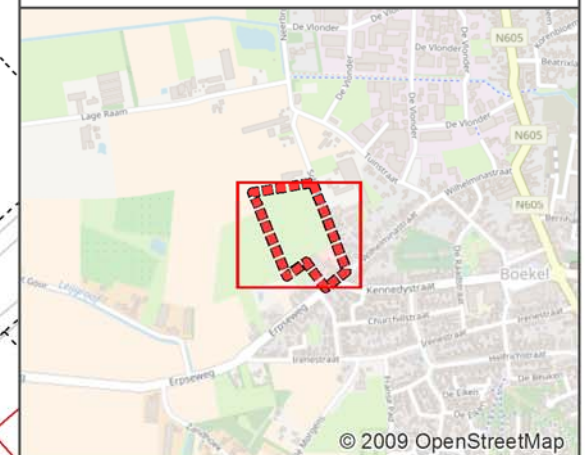
SCHUTBOOM

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Verkochte kavels
-  Gemeente Boekel



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



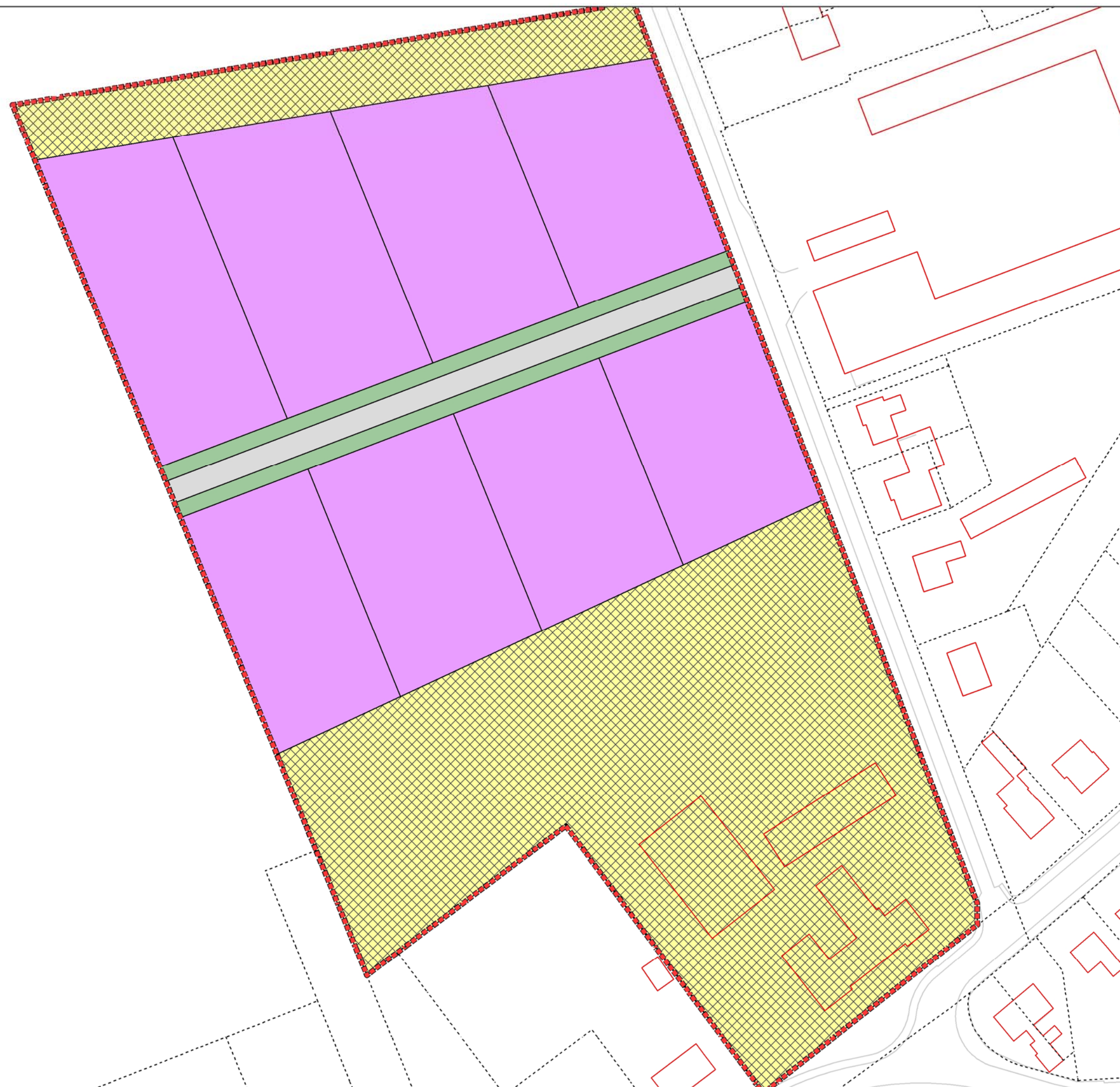
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

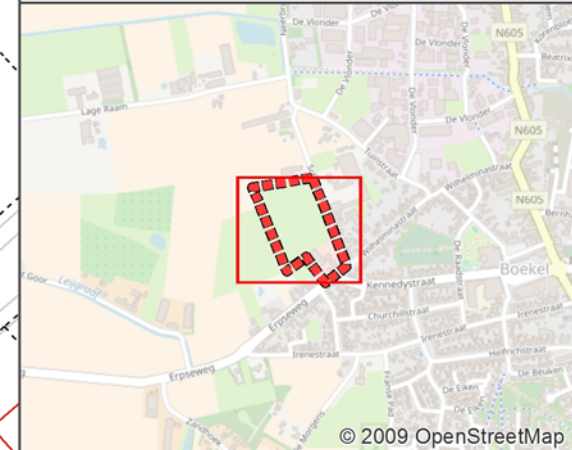
SCHUTBOOM

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Bedrijfskavels
-  Weg
-  Berm
-  Verkoop bestaande woning



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

SCHUTBOOM

FASERING

Legenda

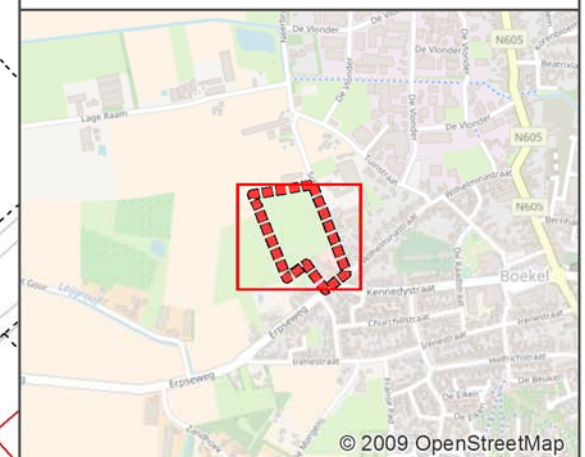


Plangebied

Fasering (werken)

UITGIFTE

- tot 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- vanaf 2023



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

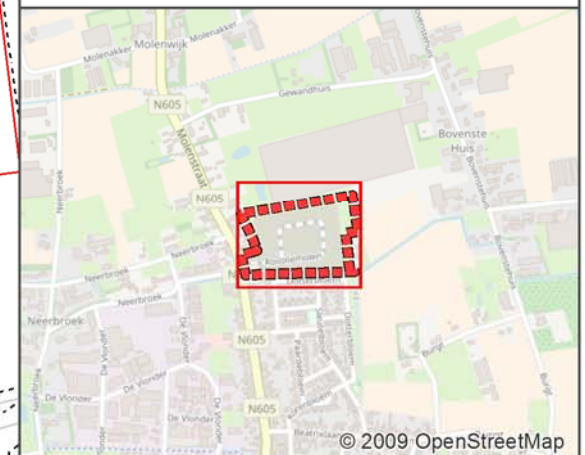
DE DRIEDAAGSE

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704



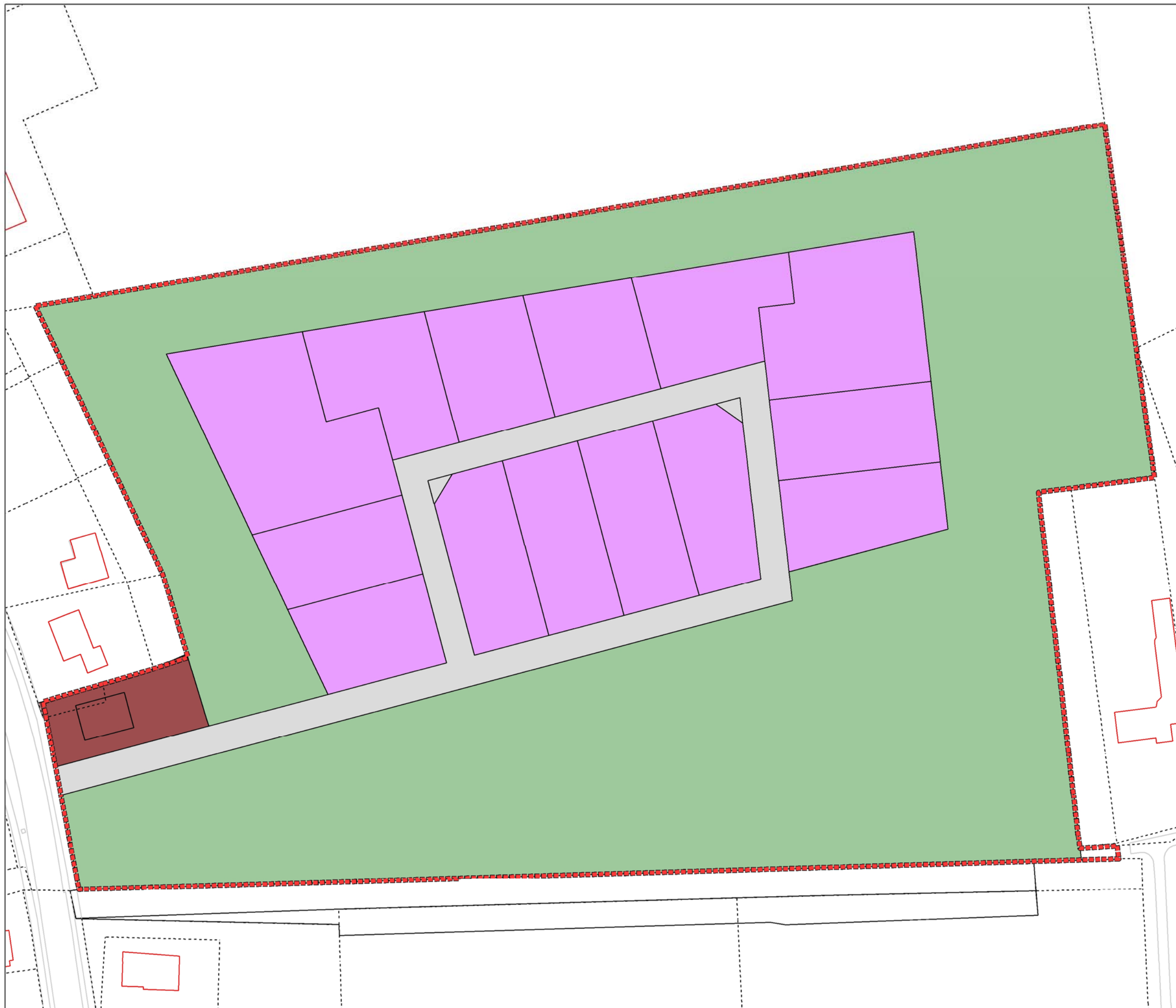
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

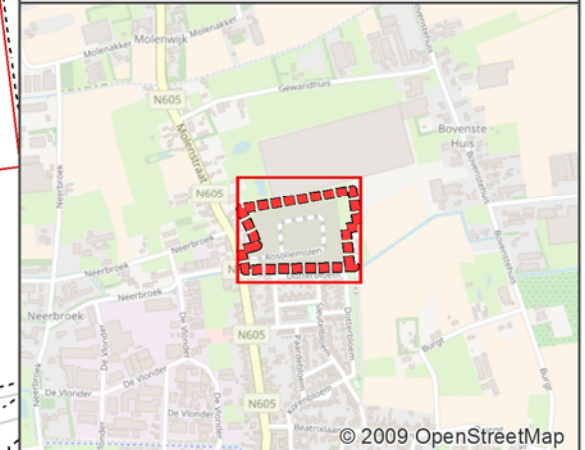
DE DRIEDAAGSE

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

FASERING

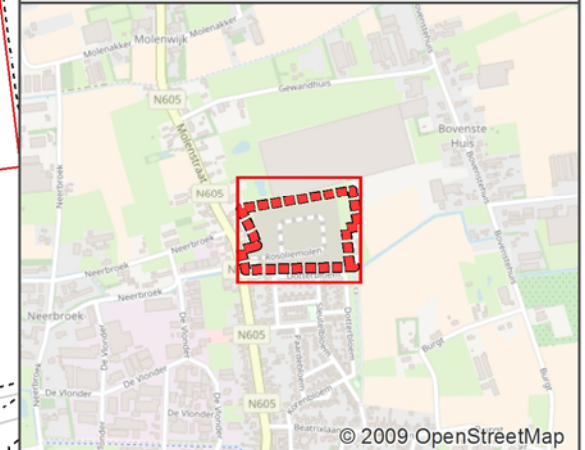


Legenda

Plangebied

Fasering UITGIFTE

- tot 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- vanaf 2023



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011





**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

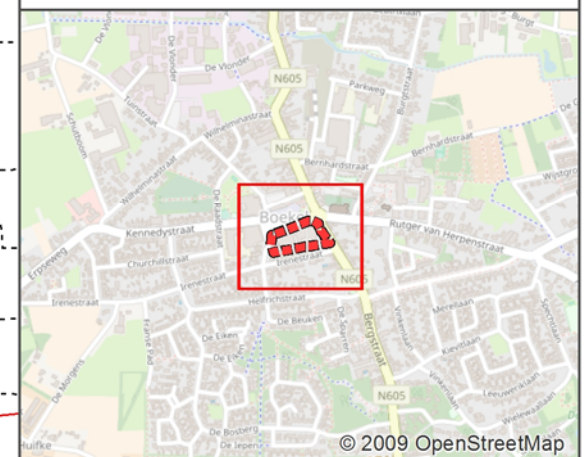
CENTRUMPLAN

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Derden



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



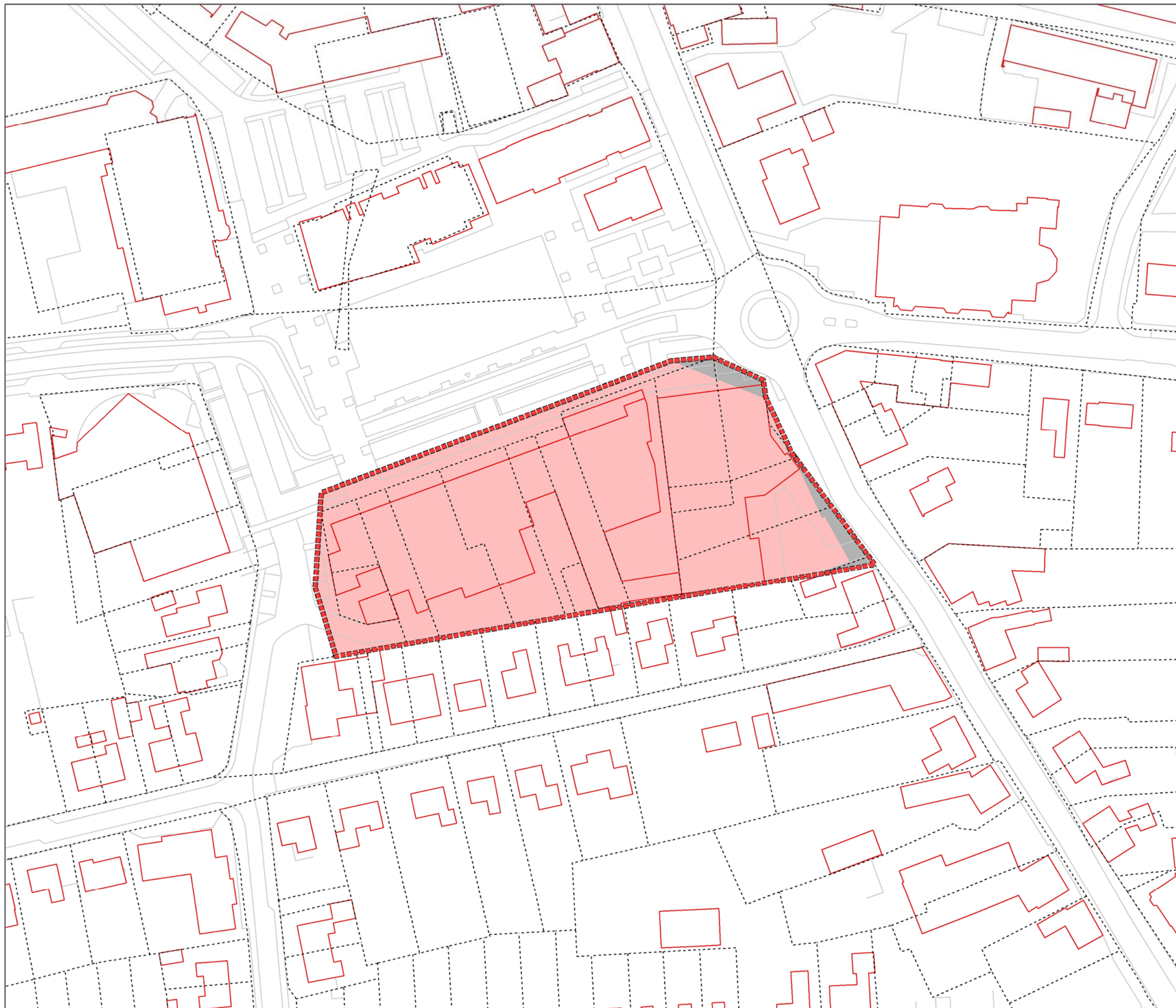
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 7-2-2018
schaal (A3): 1:1.000






**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

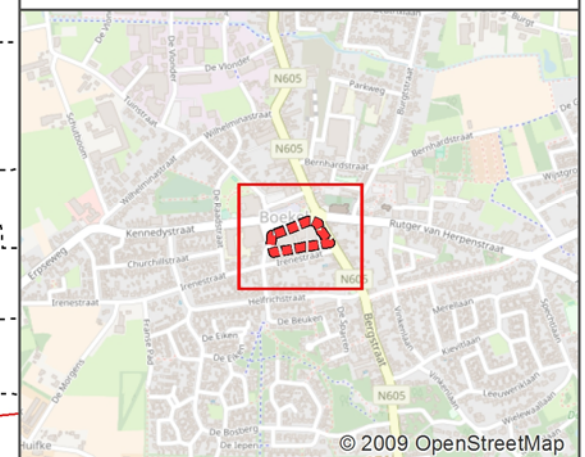
CENTRUMPLAN

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Uitgeefbaar
-  Verharding



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



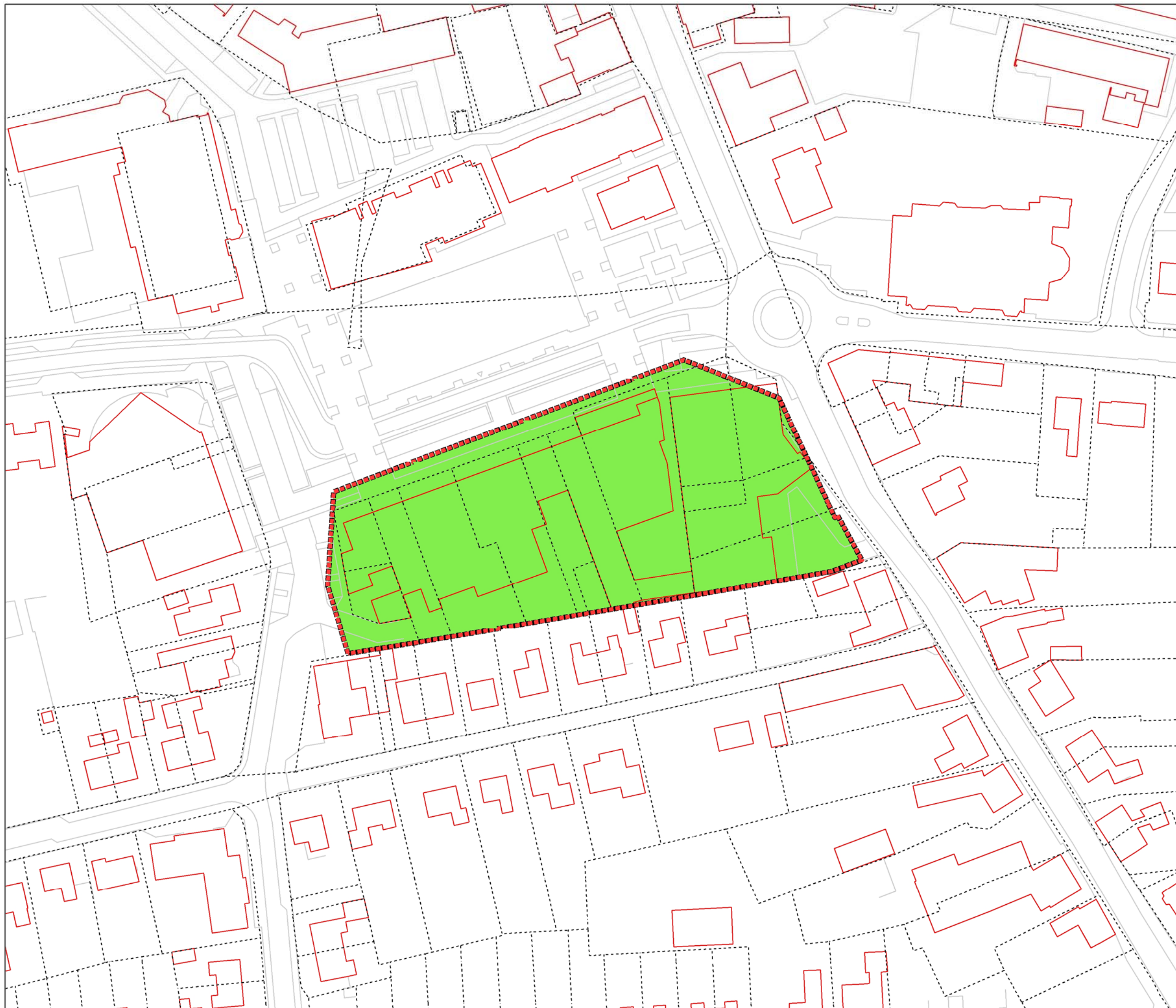
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 7-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

CENTRUMPLAN

FASERING











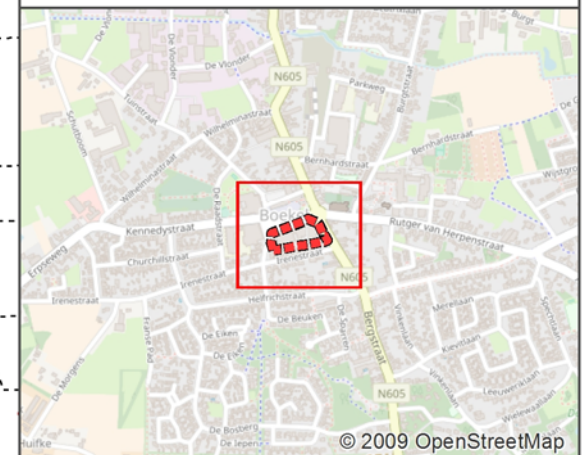
Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  vanaf 2023



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000

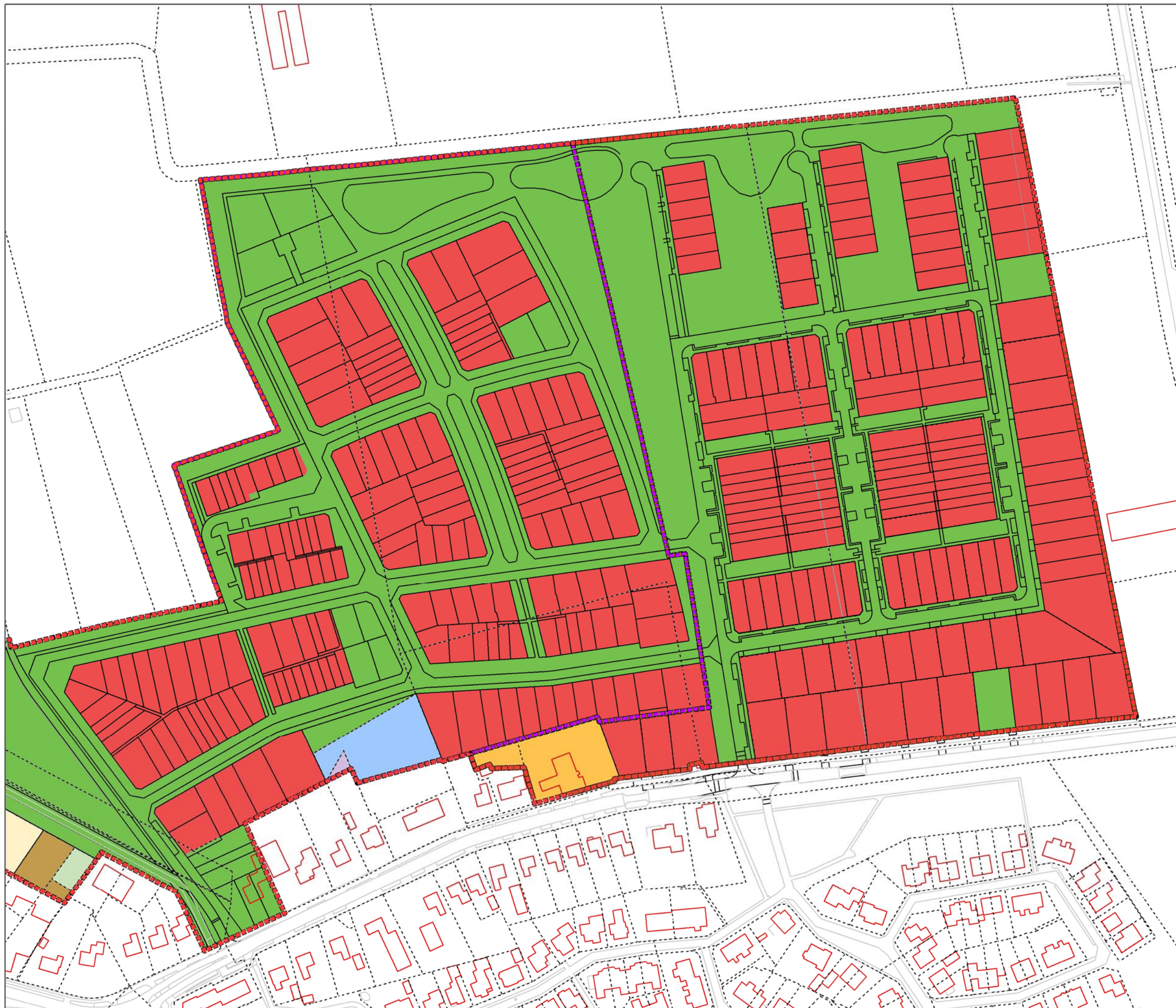
© Kadaster, The Netherlands, 2011














ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  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:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:2.000

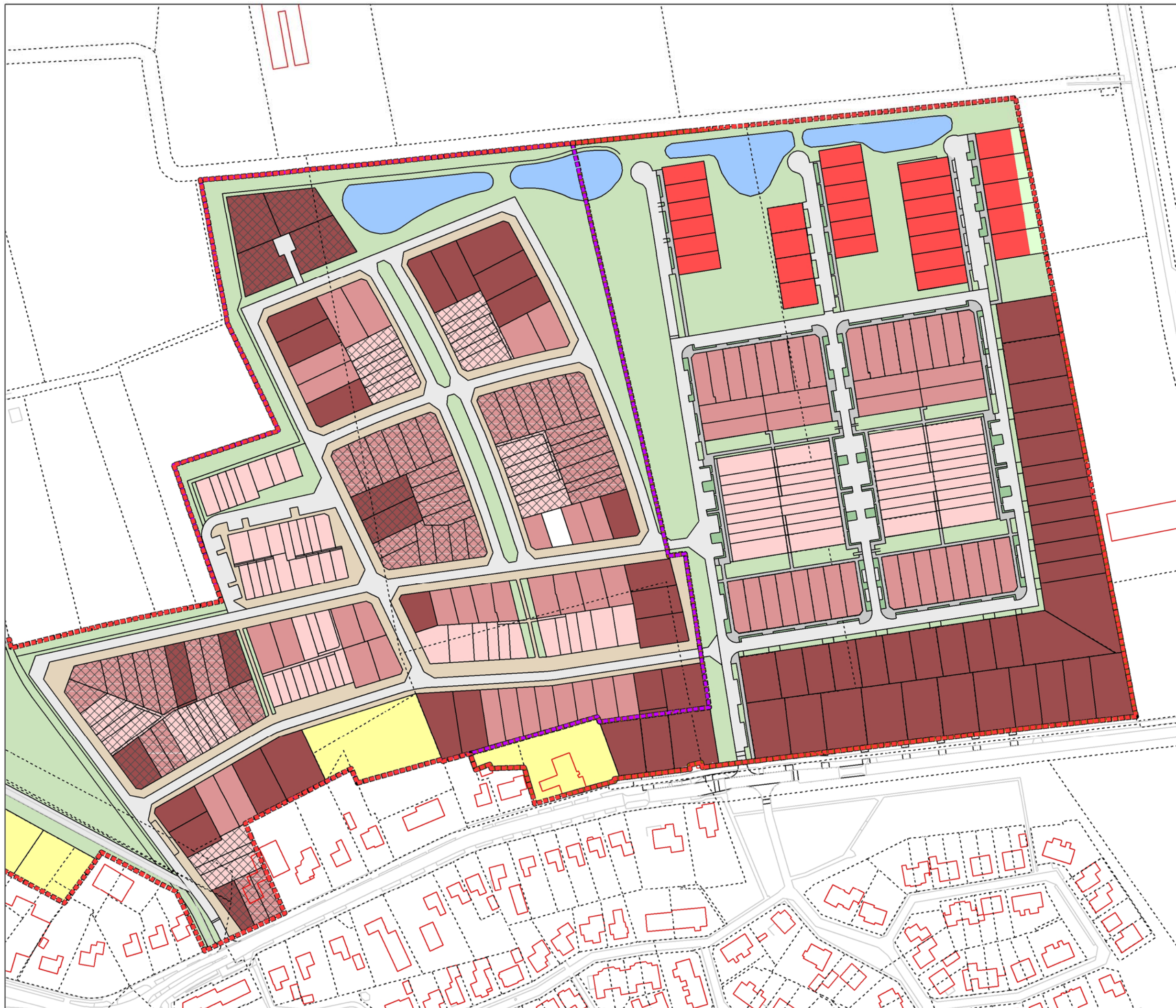
© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

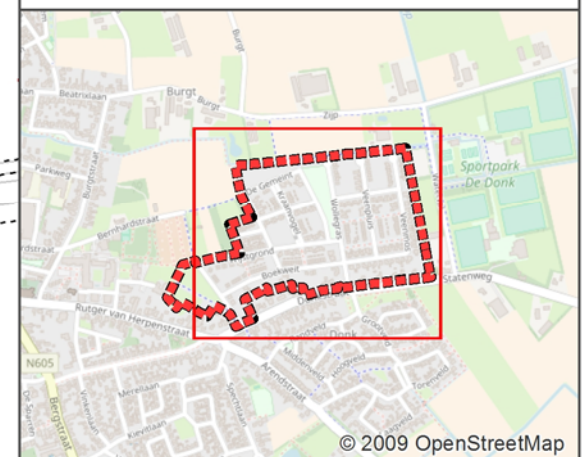
DE DONK

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2
- Rijwoningen
- Rijwoningen (contract)
- Patio's
- Tweekappers
- Tweekappers (contract)
- Vrije kavels
- Vrije kavels (contract)
- Uitbreiding tuinen
- Bestaande woning
- Wegen
- Voetpad
- Openbaar gebied
- Groen
- Sierplantsoen
- Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:2.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING

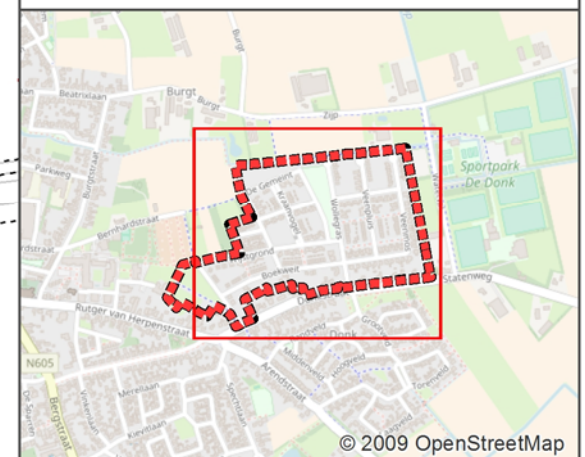


Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2

UITGIFTE

- tot 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- vanaf 2023



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:2.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING

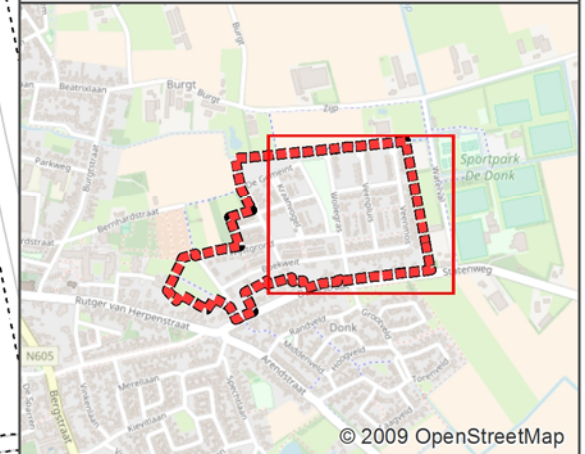


Legenda

- Fase 1
- Fase 2

UITGIFTE

- tot 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- vanaf 2023



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and built assets

kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 12-2-2018
schaal (A3): 1:1.500



ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Fase 1 (yellow dashed line)
- Fase 2 (purple dashed line)

Fasering F2 UITGIFTE

- tot 2016 (light grey)
- 2017 (dark grey)
- 2018 (red)
- 2019 (purple)
- 2020 (yellow)
- 2021 (green)
- 2022 (blue)
- vanaf 2023 (brown)



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 12-2-2018
schaal (A3): 1:1.500










**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

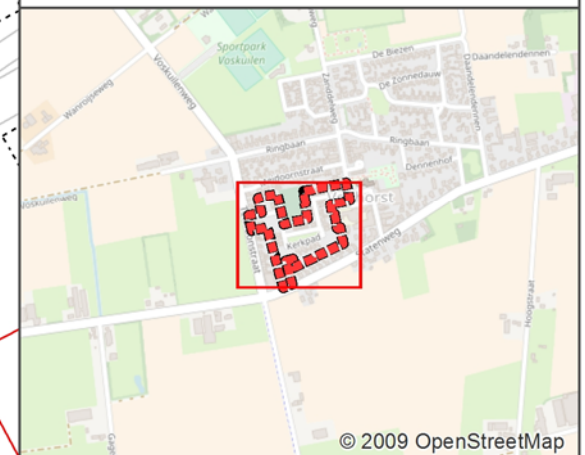
PEELHORST

EIGENDOM



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

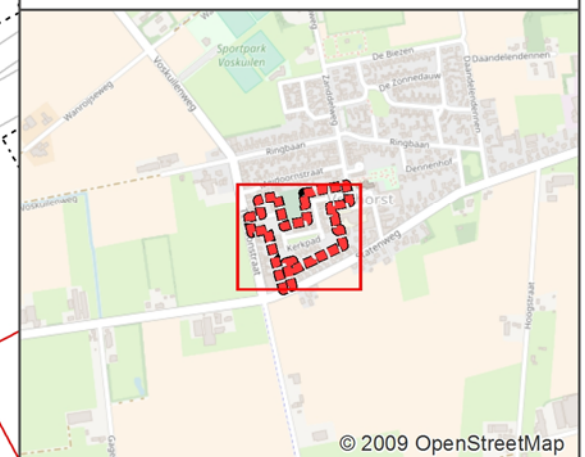
PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

PEELHORST









FASERING

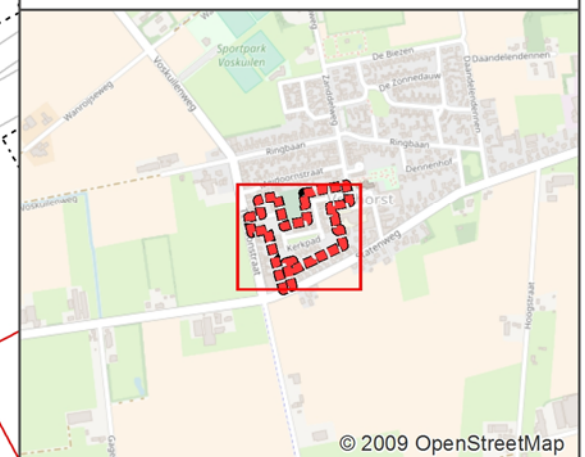


Legenda

 Plangebied

UITGIFTE

-  tot 2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  vanaf 2023



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



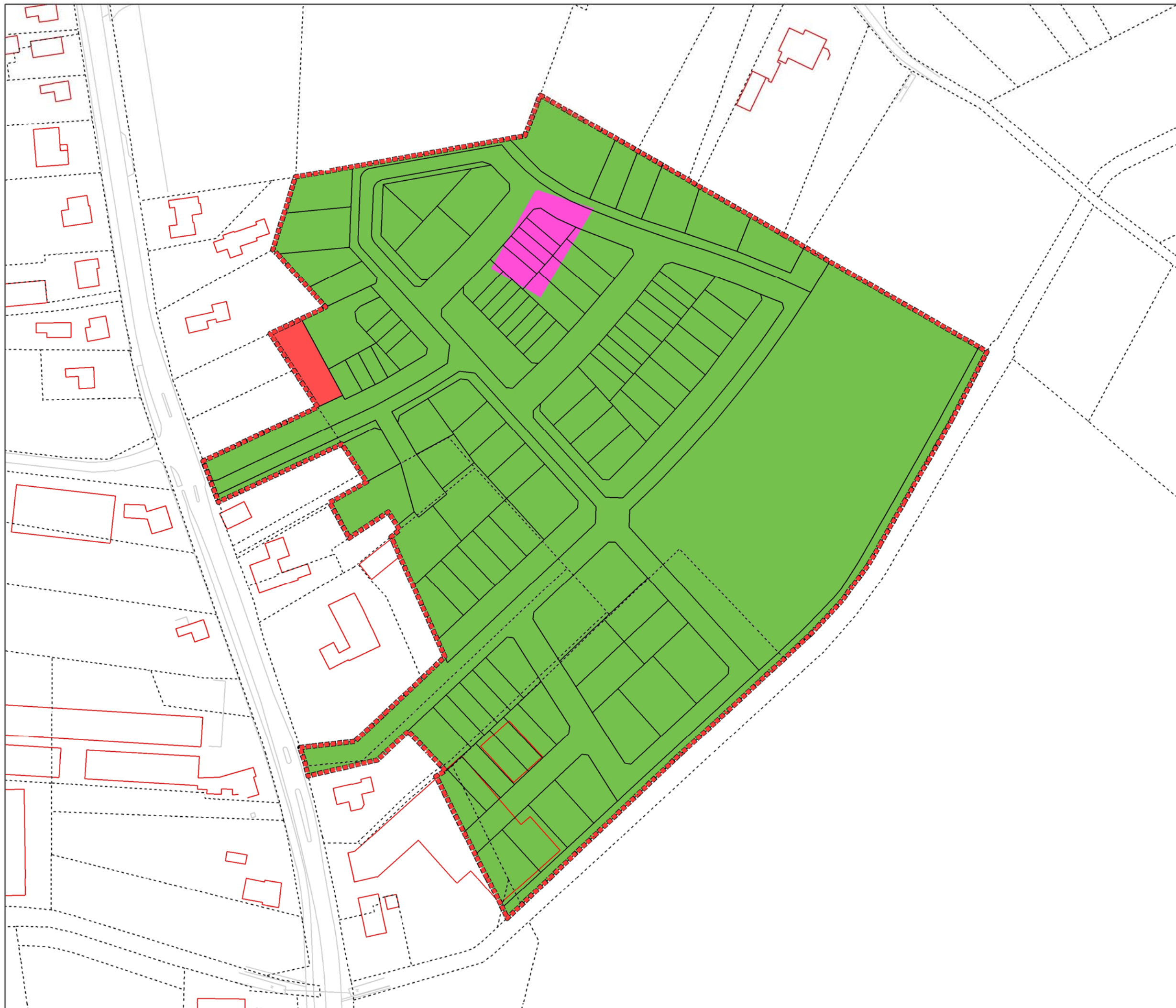
kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000








ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

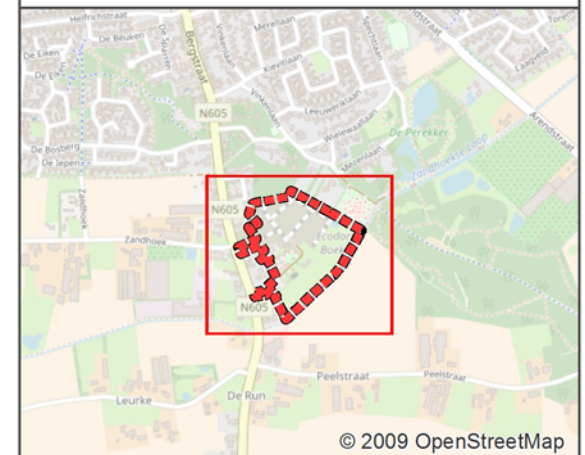
DE RUN

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Lijnen
-  Gemeente Boekel
-  MCWC Verbakel
-  Verkochte kavels



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

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

kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.500

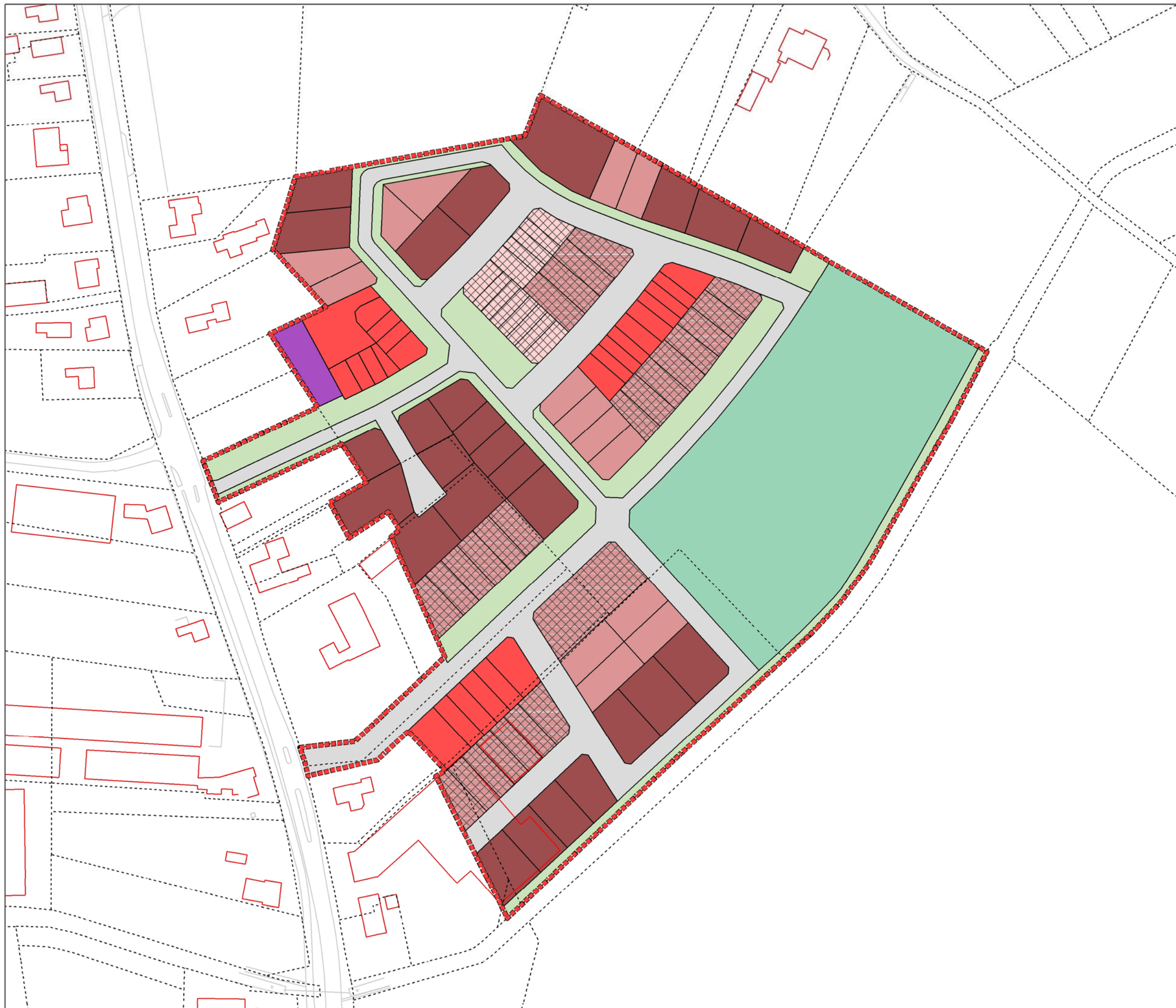
© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

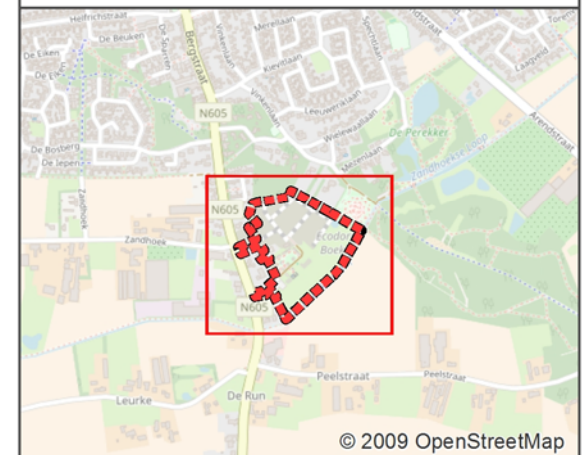
DE RUN

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Lijnen
- Sociaal
- Rijwoningen
- Rijwoningen (contract)
- Tweekappers
- Tweekappers (contract)
- Vrije kavels
- Ecodorp
- Verkoop aan derde
- Verharding
- Groen



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



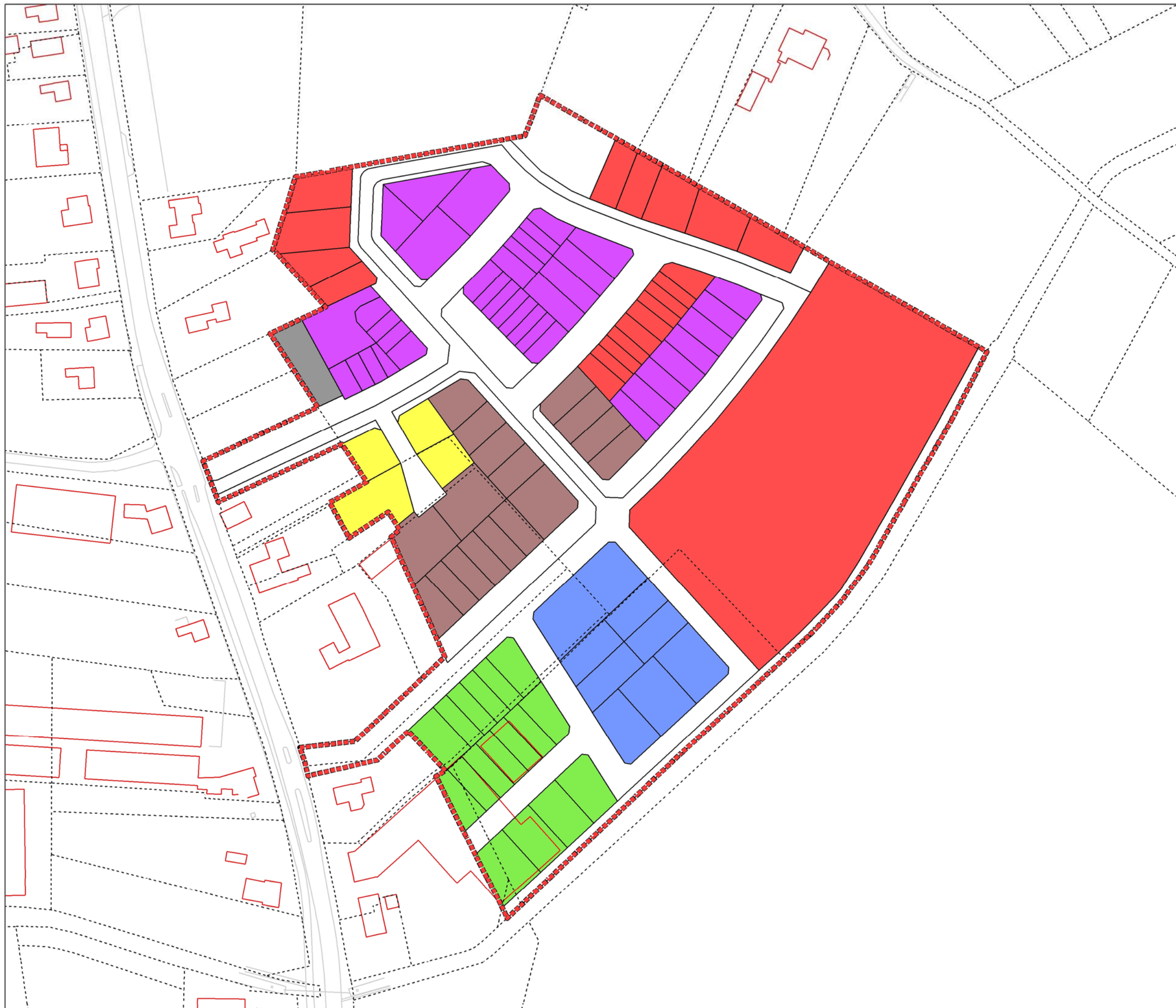
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.500



ACTUALISATIE 2018 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

FASERING

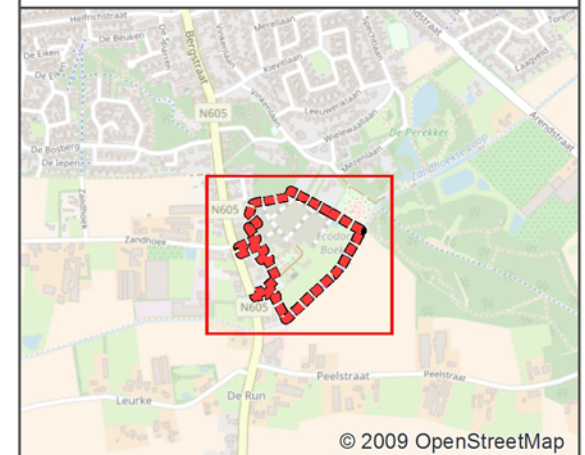


Legenda

- Plangebied
- Lijnen

Fasering UITGIFTE

- tot 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- vanaf 2023



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



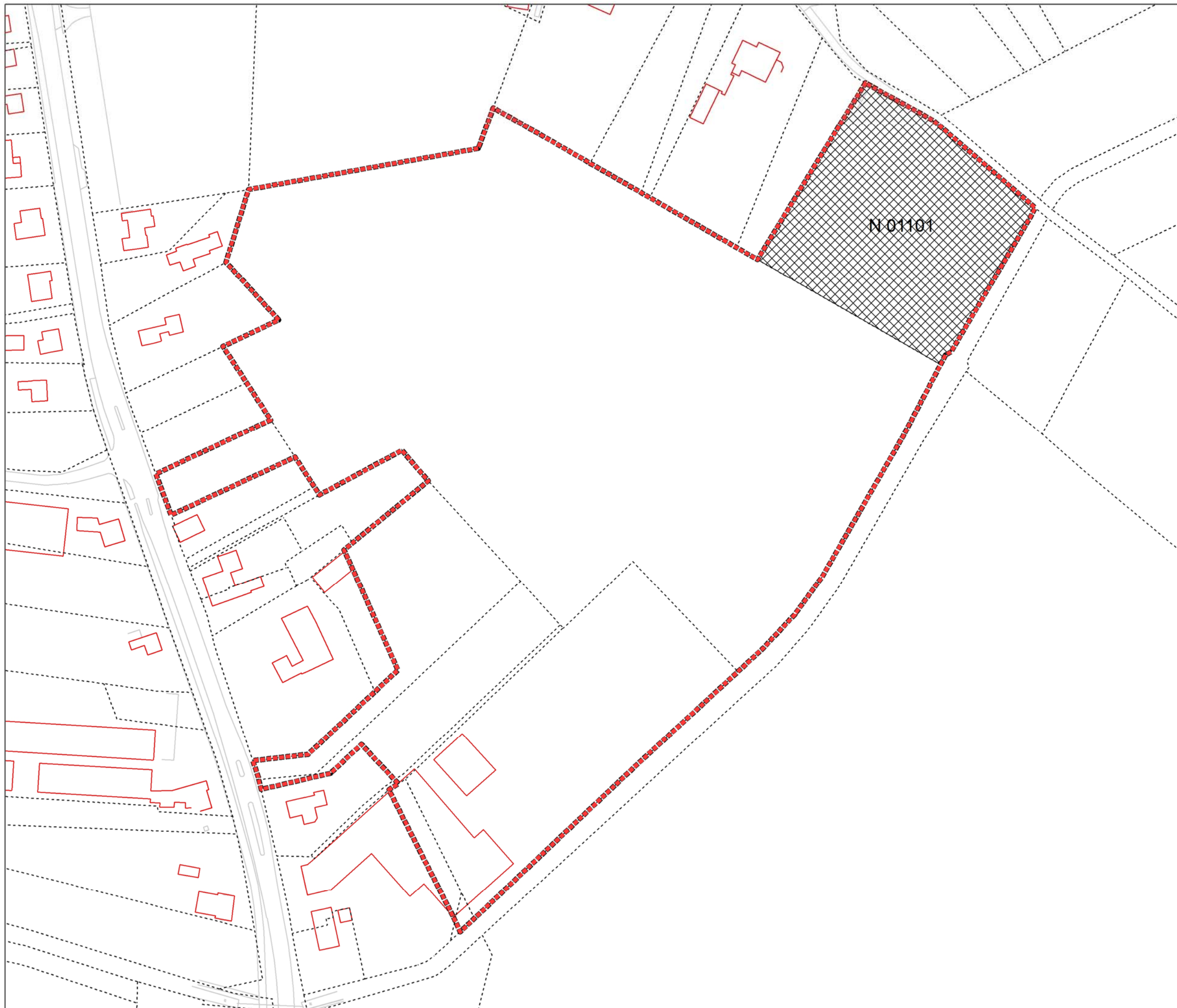
kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.500



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

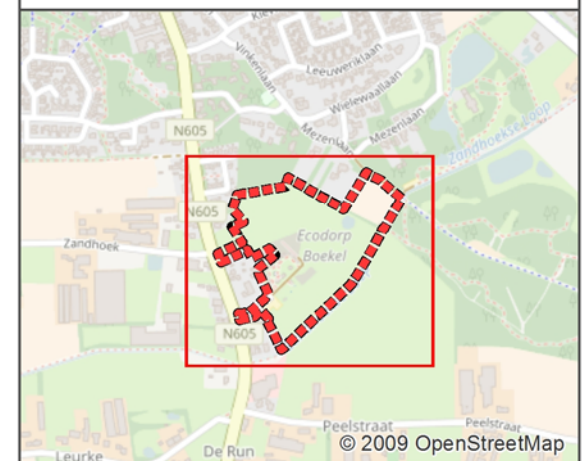
DE RUN

Grondverkoop aan de
Algemene Dienst



Legenda

-  Plangebied
-  Grondverkoop



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



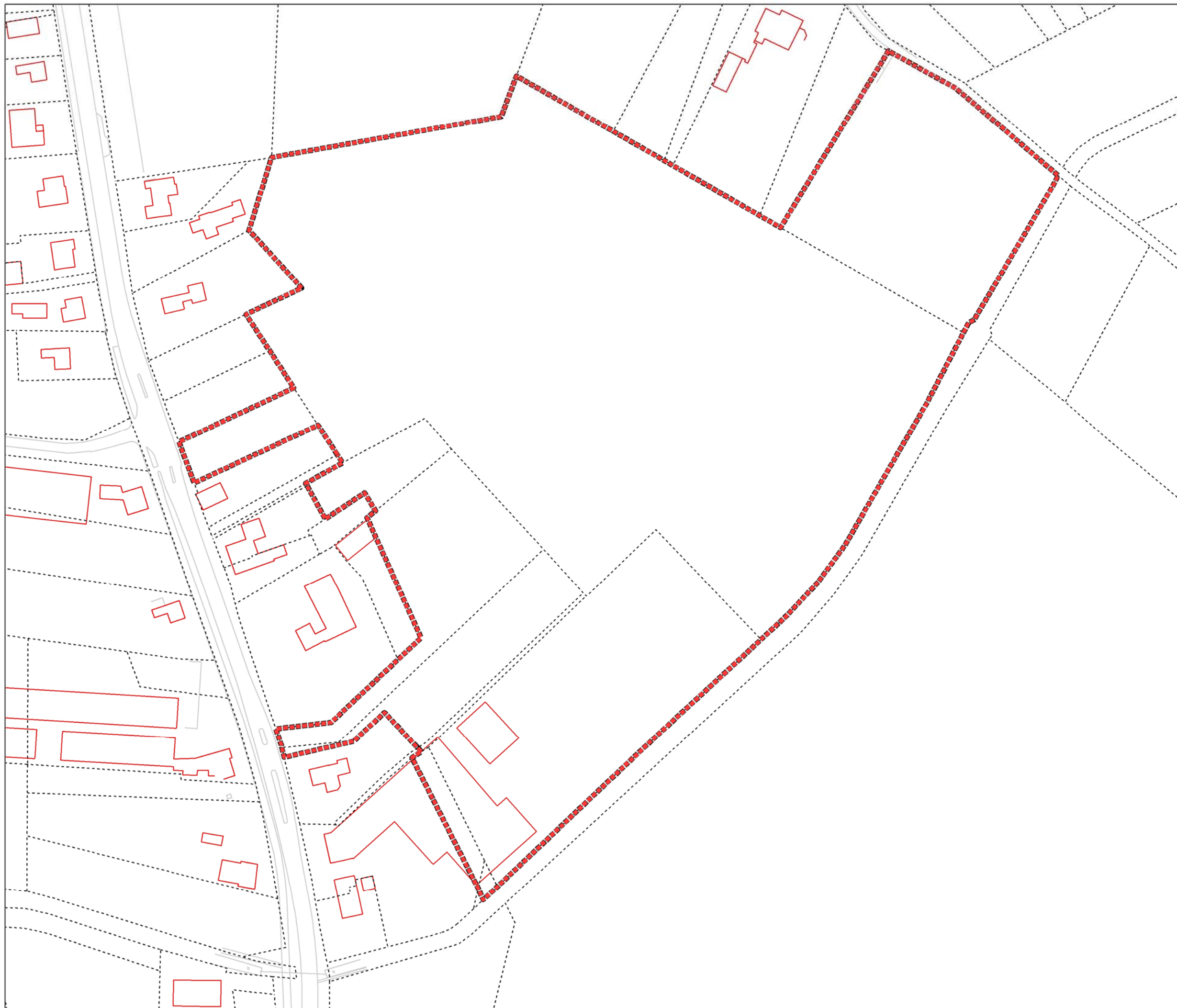
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 26-1-2017
schaal (A3): 1:1.500



**ACTUALISATIE 2017
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

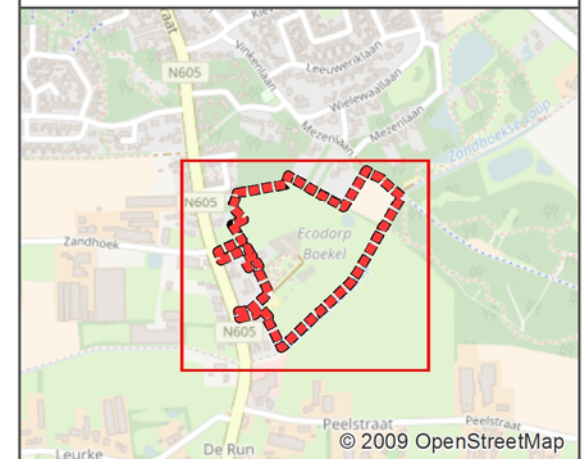
DE RUN

**VOORGENOMEN
PLANGEBIED**



Legenda

 Plangebied



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



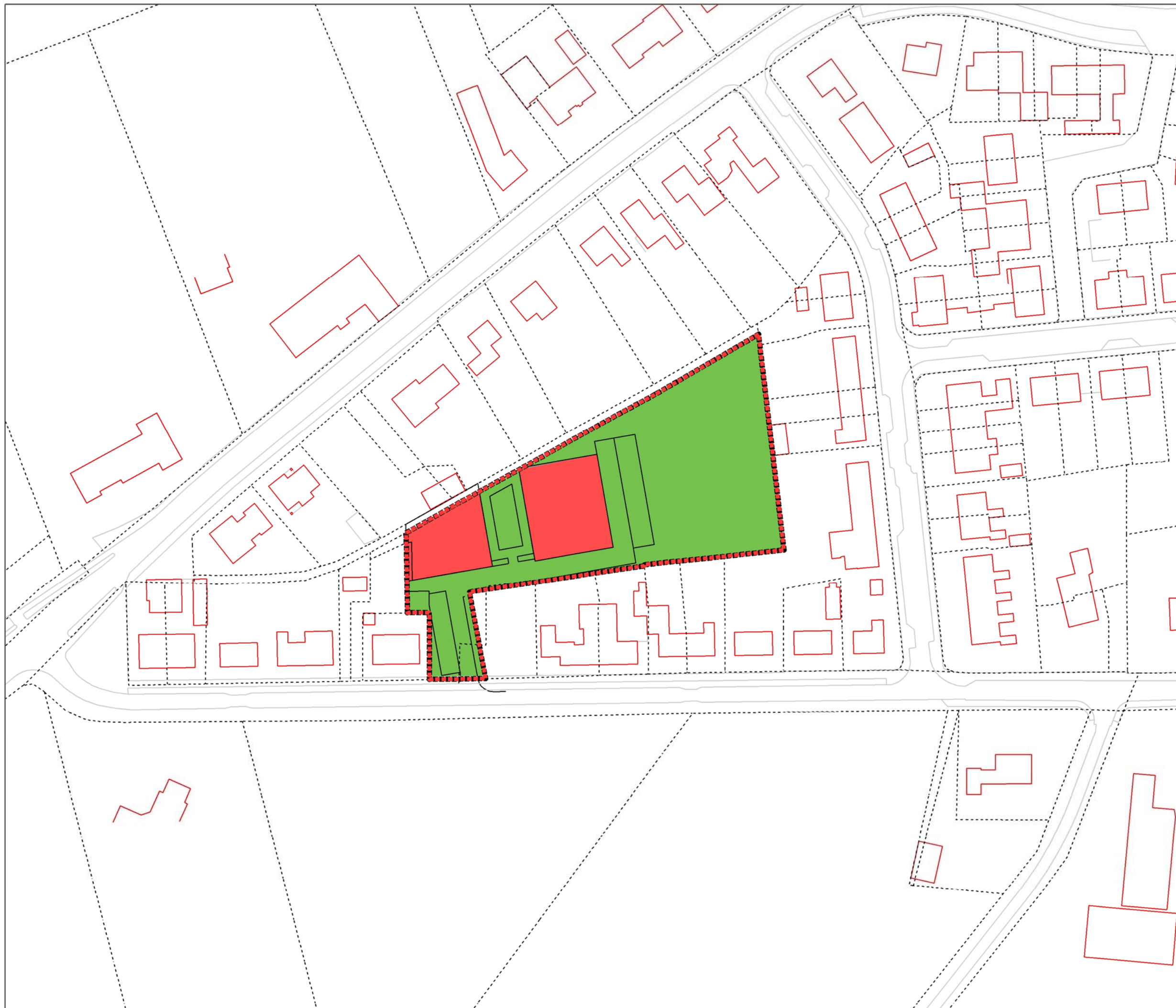
kaartnummer: E07061.201704/04
tekenaar: CF
datum: 8-2-2017
schaal (A3): 1:1.500



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

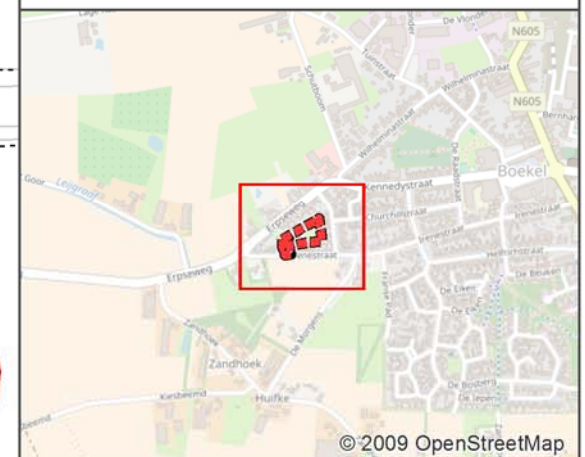
IRENESTRAAT

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000

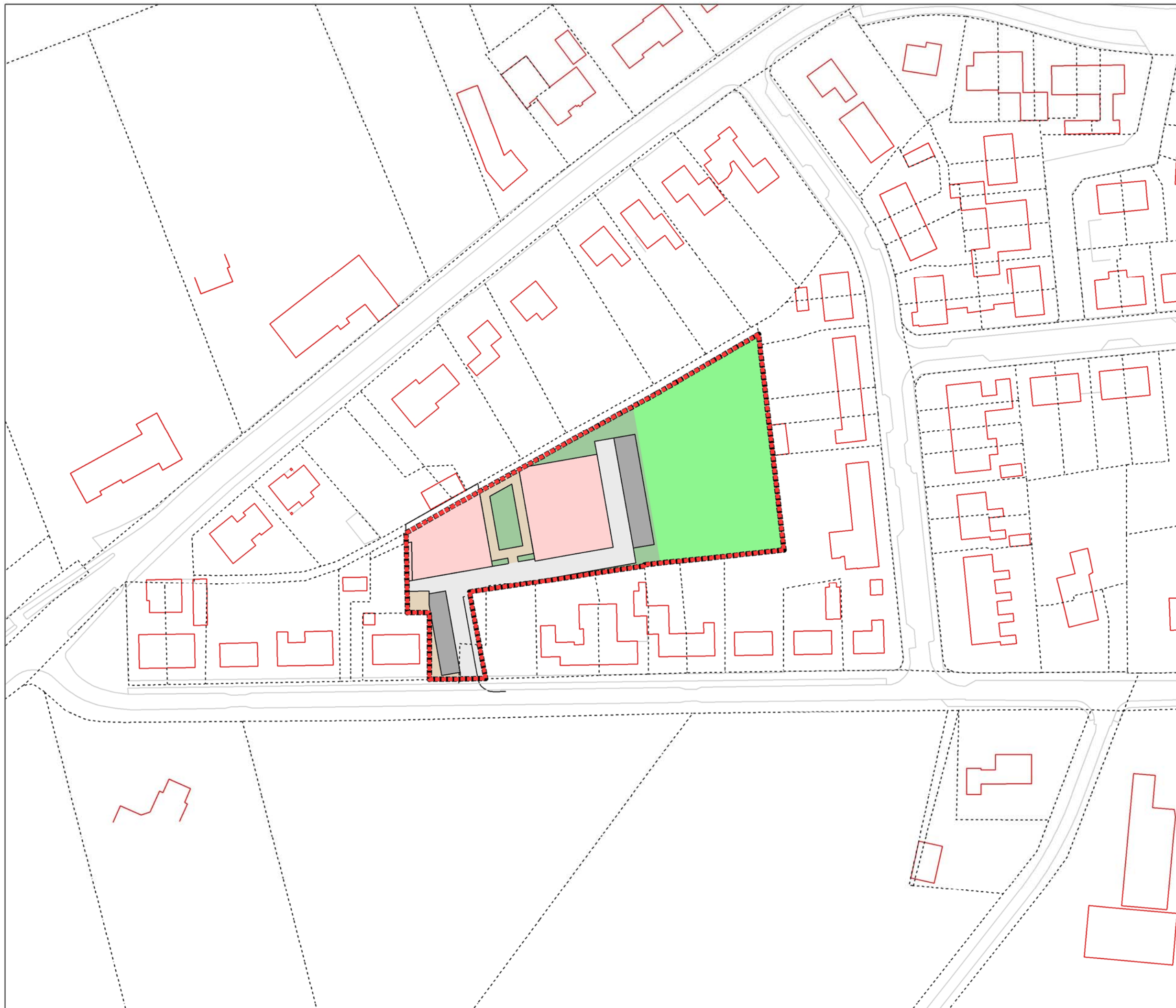


© Kadaster, The Netherlands, 2011









**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

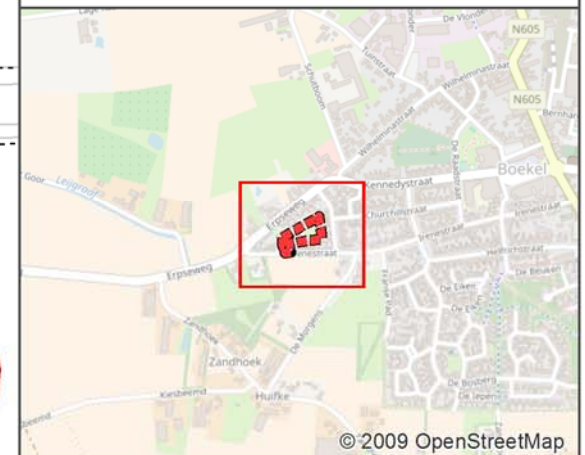
IRENESTRAAT

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Rijwoning
-  Weg
-  Weg (handhaven)
-  Parkeerplaats
-  Voetpad
-  Speelveld
-  Groenstrook



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



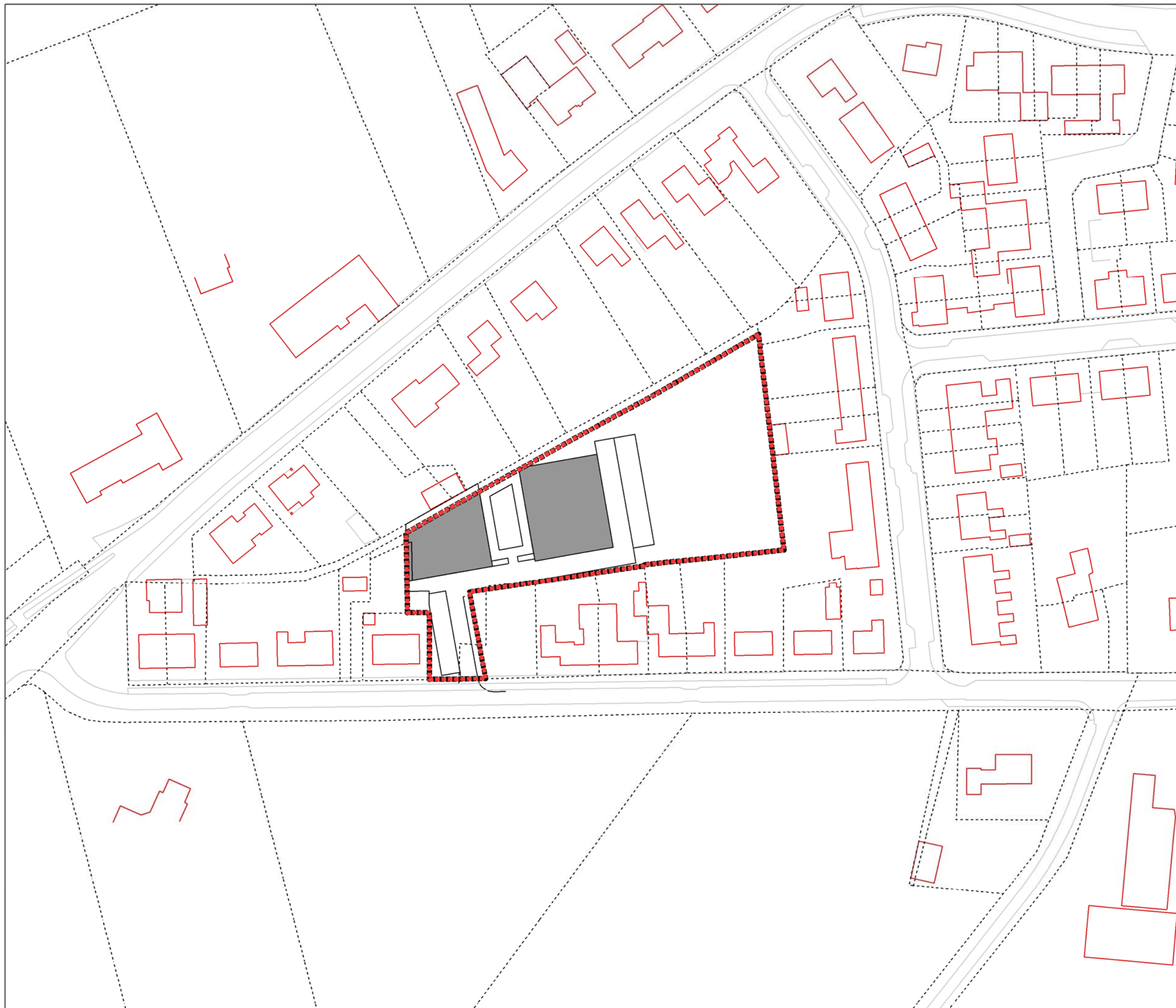
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2018
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

IRENESTRAAT

FASERING











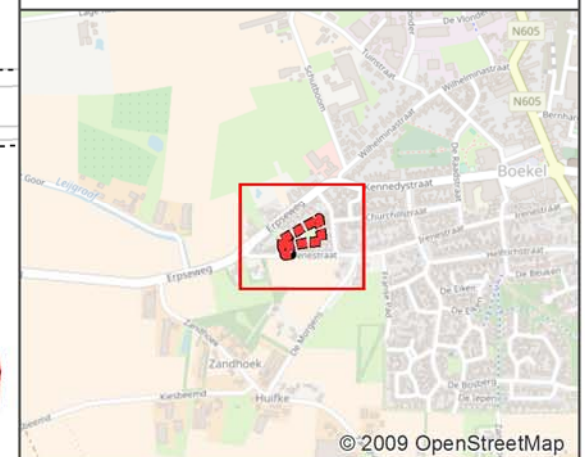
Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2016
-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  vanaf 2023



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 6-2-2018
schaal (A3): 1:1.000



COLOFON

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2018
GEMEENTE BOEKEL

AUTEUR

Cor Fokkinga

PROJECTNUMMER

E06061.000185

ONZE REFERENTIE

079769507 B

DATUM

28 februari 2018

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com