

# ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2021

Gemeente Boekel

23 FEBRUARI 2021

## 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

## Inhoud

<b>1 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 ACTUALISATIE 2021</b>	<b>11</b>
2.1 Lopende en geplande projecten	11
2.2 Woningbouwprogramma	11
2.2.1 Gerealiseerd	11
2.2.2 Vooruitzicht	11
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	16
2.6.1 Algemeen	16
2.6.2 Algemene dienst	17
2.6.3 Rente	17
2.7 Cashflow	17
2.8 Kansen en risico's	18
<b>3 STAND VAN ZAKEN GRONDEXPLOITATIES</b>	<b>19</b>
3.1 Woningbouwprojecten	19
3.1.1 De Donk – fase 1	19
3.1.2 De Donk – fase 2	20

3.1.3 Peelhorst	22
3.1.4 De Run	23
3.1.5 De Burgt – fase 1	25
3.1.6 Voskuilen III	27
3.1.7 Schutboom	28
3.1.8 Tuinstraat	30
<b>3.2 Bedrijventerreinen</b>	<b>31</b>
3.2.1 Vlonder West – fase 3	31
3.2.2 Venhorst bedrijventerrein	32
3.2.3 Neerbroek Vlonder Noord	34
3.2.4 De Driedaagse	35
3.2.5 Lage Raam – fase 1	37
<b>3.3 Gemengde projecten</b>	<b>38</b>
3.3.1 Centrumplan	38
<b>BIJLAGE A BEGRIPPENLIJST</b>	<b>41</b>
<b>BIJLAGE B PROJECTEN IN BOEKEL</b>	<b>43</b>
<b>BIJLAGE C PROJECTEN IN VENHORST</b>	<b>44</b>
<b>BIJLAGE D GRAFIEK “CASHFLOW”</b>	<b>45</b>
<b>BIJLAGE E GRAFIEK “UITGIFTETEMPO WONINGBOUW”</b>	<b>46</b>
<b>BIJLAGE F KAARTMATERIAAL</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 van 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 2021 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 2021 1,25% per jaar
- Rente % vanaf 2022 1,50% per jaar

### Inflatie

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitatie 2021" 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.

	2021		2022-2023		2024>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Verwerving	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
GWW – kosten	-1,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
Plankosten & VTU	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%

*Tabel 1 Parameteradvies kosten (Metafoor 2021)*

Bovenstaand gaat om landelijke gemiddeldes en de gemeente Boekel ziet vanuit eigen ervaring een gemiddeld percentage van 2,0%. Uit de aanbestedingen van de gemeente blijkt namelijk niet dat tussen de gehanteerde kengetallen en de aanbestedingen grote verschillen zitten. Daarom wordt vooralsnog een percentage van 2,0% gehanteerd. Het is namelijk geen exacte wetenschap.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het Centrumplan en de nieuwe woningbouwlocatie De Burgt gaat de gemeente weer actief grond danwel opstellen verwerven. Bij deze complexen wordt rekening gehouden met de indexering van de verwervingskosten.

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

	2021		2022-2023		2024>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
TOP-woningmarktgebied	2,0%	4,0%	3,0%	5,0%	2,0%
MIDDEN-woningmarktgebied	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
MATIG-woningmarktgebied	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%
Sociale woningbouw	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
TOP-bedrijvenmarktgebied	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%
MIDDEN-bedrijvenmarktgebied	0,0%	2,0%	0,5%	2,5%	2,0%
MATIG-bedrijvenmarktgebied	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

Tabel 2 Parameteradvies grondwaardeontwikkeling woningbouw en bedrijven (Metafoor 2021)

Vanuit zowel de woningbouw als bedrijfskavels worden de grondwaardeontwikkelingen niet herkend. De gemeente herkend de ontwikkeling van het MIDDEN-segment wel voor de plaats Boekel. Venhorst lijkt wat woningbouw betreft op het MATIG-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 kan ook liggen aan de nog beschikbare kavels.

Daarom is door de gemeente voor een iets middelmatig scenario gekozen van 1,5% per jaar tot 2023 en vanaf 2024 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. Voor wat betreft de bedrijfskavels is de opbrengstenstijging zelfs op 0,0% gezet voor de komende jaren omdat het nu veelal de restkavels betreft die qua prijs niet meer kunnen stijgen.

*Gehanteerde overige parameters t.b.v. de actualisatie*

- Kostenstijging 2,00% per jaar
- Opbrengstenstijging tot 2023 1,50% per jaar
- Opbrengstenstijging vanaf 2024 1,00% per jaar

## 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 haar woningbehoefte.

In enkele complexen moet alleen nog de gemeentegrond worden ingebracht. Vanuit de comparatieve prijsbepalingsmethode 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 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. 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:

Voorgestelde beheersmaatregelen:

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 bouwwoonrijp 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 aankoopprijs 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 2021

### 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 – woningbouw
- Voskuilen III – woningbouw
- Schutboom Boekel – woningbouw
- Tuinstraat - woningbouw
- Vlonder West, fase 3 – bedrijventerrein
- Venhorst Bedrijventerrein – bedrijventerrein
- Neerbroek Vlonder Noord – bedrijventerrein
- De Driedaagse – bedrijventerrein met bedrijfswoning
- Lage Raam, fase 1 – bedrijventerrein
- Centrumplan Boekel – 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.



Afbeelding 1 Projecten grondbedrijf gemeente Boekel

### 2.2 Woningbouwprogramma

#### 2.2.1 Gerealiseerd

	Prognose 2020	Gerealiseerd 2020
De Run	29	22
<b>Totaal aantal kavels</b>	<b>29</b>	<b>22</b>

Tabel 3 Gerealiseerd woningbouwprogramma

De planning van 29 is door een herverkaveling niet gehaald. De kavels zijn wel verkocht, maar nog niet geleverd. Dit zal in 2022 worden ingehaald.

#### 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	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.	Totaal
<b>Oude prognose (2019)</b>		<b>56</b>	<b>94</b>	<b>84</b>	<b>52</b>	<b>163</b>	<b>477</b>
<i>Peelhorst</i>	2023	6	2				8
<i>De Run</i>	2023	25					25
<i>De Burgt</i>	2029	8	45	47	50	76	226
<i>Voskuilen III</i>	2026	5	10	7	7	2	31
<i>Schutboom</i>	2029		14	8	8	2	32
<i>Tuinstraat</i>	2031		1	1	1	2	5
<i>Centrumplan</i>	2024		28	34			62
<b>Nieuwe prognose (2020)</b>		<b>44</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>66</b>	<b>82</b>	<b>389</b>

Tabel 4 Uitgiftetempo bouwrijpe kavels

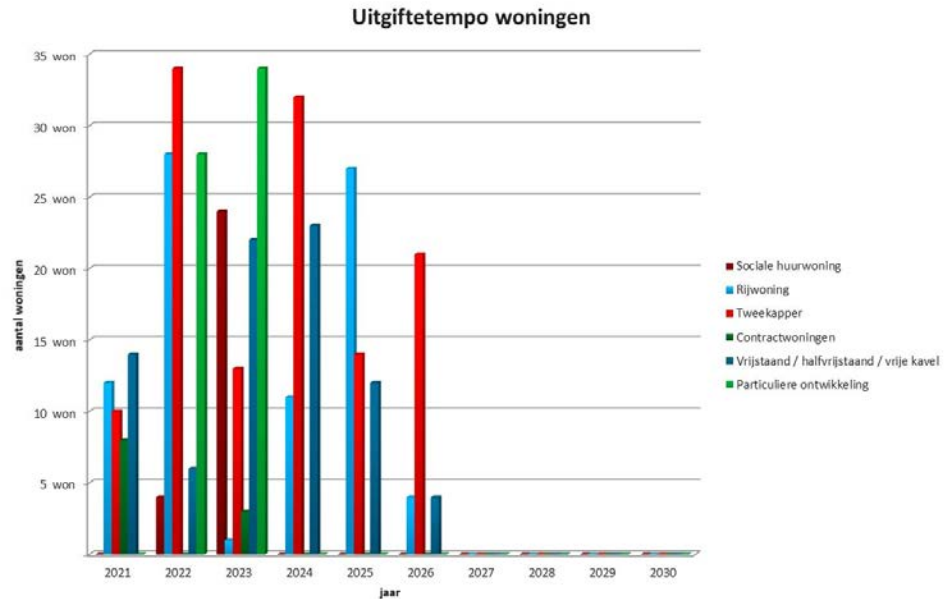
De wijzigingen in de planning op detailniveau zijn met name toe te schrijven aan het schuiven met verkaveling om het aanbod beter af te stemmen op de woonbehoefte. Verder zien we dat door enkele nieuwe complexen het beeld ten opzichte van vorig jaar schuift. Enkele grotere aanpassingen zijn hieronder toegelicht.

- Het stedenbouwkundig plan van de Burgt is flink aangepast. Dat naar aanleiding van de laatste onderzoeken naar de Peelrandbreuk en de keuze de breuk als een belangrijke drager vrij te houden van bebouwing. Een definitief gekarteerde zijbreuk leidt tot een sterker stedenbouwkundig plan maar ook minder uitgifte. In 3.1.5 wordt dat nader toegelicht.
- Door het vaststellen van de visie De Dorpsmantel is het duidelijk geworden dat de locaties Schutboom en Tuinstraat op termijn ontwikkeld worden als woningbouwlocaties. Voor detailinfo zie hoofdstuk 3.

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 zelf ziet dit als een minimale opgave. Vooral nog heeft de gemeente in de geactualiseerde projecten 389 woningen gepland.





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. Door de komst van de Burgt, Voskuilen III en Schutboom is er voor alle type woningen in beide dorpen weer voldoende grond beschikbaar.

## 2.3 Bedrijventerreinen

### 2.3.1 Gerealiseerd

	Prognose 2019	Gerealiseerd 2019
<i>Vlonder West – fase 3</i>	2.180	2.170
<i>Venhorst Bedrijventerrein</i>	1.161	3.119
<i>De Driedaagse</i>	2.100	1.100
<b>Totaal aantal m<sup>2</sup></b>	<b>5.441</b>	<b>6.389</b>

Tabel 5 Gerealiseerde m<sup>2</sup> bedrijfskavels

Venhorst Bedrijventerrein (Kraaijendonk) is nu in zijn geheel uitgegeven. In Venhorst komt ruimte beschikbaar bij particuliere ontwikkeling aan de Daandelendennen. Op Vlonder West – fase 3 is nog één kavel beschikbaar. De Driedaagse is dit jaar achtergebleven bij het verwachte uitgiftetempo. Daar zijn alleen de (minder courante) kavels aan de buitenrand nog beschikbaar. De exploitatie van bedrijventerreinen staat onder druk. Toch wordt geadviseerd -omwille van vestigingsklimaat- de grondprijzen niet te verhogen.

## 2.3.2 Vooruitzicht

	Looptijd	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.	Totaal
<b>Oude prognose (2020)</b>		<b>5.583</b>	<b>1.690</b>	<b>7.121</b>	<b>5.280</b>	<b>20.206</b>	<b>45.321</b>
Vlonder West – fase 3	2021	2.643					2.643
Neerbroek Vlonder Noord	2030				4.763	1.687	6.450
De Driedaagse	2025	1.000	1.690	2.092	1.000		5.782
Lage Raam	2031			6.739	6.739	39.815	53.293
<b>Nieuwe prognose (2021)</b>		<b>3.643</b>	<b>1.690</b>	<b>8.831</b>	<b>12.502</b>	<b>41.502</b>	<b>68.168</b>

Tabel 6 Uitgiftetempo m<sup>2</sup> bedrijfskavels

De Schutboom is nu definitief niet meer een locatie voor bedrijven en zal ontwikkeld worden als woningbouwlocatie. Vanuit de Visie Dorpsmantel is de locatie Lage Raam aangewezen als potentieel te ontwikkelen bedrijventerrein. Deze locatie is nu meegenomen in de prognose voor uitgifte.

## 2.4 Boekwaarde

	1-1-2021	1-1-2020	Vershil
<b>Woningbouw</b>			
De Donk – fase 1	€ 152.023	€ 148.900	€ 3.123
De Donk – fase 2	€ 205.730	€ 624.723	€ 418.993-
Peelhorst	€ 214.269-	€ 189.478-	€ 24.792-
De Run	€ 232.095	€ 898.910-	€ 1.131.006
De Burgt – fase 1	€ 2.212.757-	€ 347.542-	€ 1.865.215-
Voskuilen III	€ 80.321-	€ 21.819-	€ 58.502-
Schutboom	€ 1.765.558-	€ 1.732.622-	€ 32.937-
Tuinstraat	€ -	€ -	€ -
<b>Bedrijventerreinen</b>			
Vlonder West – fase 3	€ 356.206-	€ 653.327-	€ 297.120
Venhorst bedrijventerrein	€ 56.790	€ 369.068-	€ 425.857
Neerbroek Vlonder Noord	€ 542.763-	€ 517.815-	€ 24.947-
De Driedaagse	€ 750.775-	€ 906.241-	€ 155.467

	1-1-2021	1-1-2020	Vershil
Lage Raam – fase 1	€ -	€ -	€ -
<b>Gemengde projecten</b>			
Centrumplan	€ 2.165.268-	€ 240.374-	€ 1.924.894-
<b>TOTALE BOEKWAARDE</b>	<b>€ 7.441.279-</b>	<b>€ 5.103.573-</b>	<b>€ 2.337.706-</b>

Tabel 7 Verloop boekwaarde in 2020

Per saldo is de totale boekwaarde toegenomen. Dit komt door de aankopen die in 2020 zijn gedaan voor De Burgt – fase 1 en het Centrumplan. Daarbij moet worden opgemerkt dat de volgende correcties hebben plaatsgevonden op de boekwaardes van 1 januari 2021.

	Reden	Bedrag
<b>Woningbouw</b>		
De Donk – fase 1	Verliesneming	€ 6.000-
De Donk – fase 2	Verliesneming	€ 12.000-
De Run	Voorziening	€ 200.000-
<b>Bedrijventerreinen</b>		
De Driedaagse	Verliesneming	€ 3.000-
<b>Gemengde projecten</b>		
Centrumplan	Vrijval voorziening	€ 400.000
<b>TOTAAL RESULTAAT</b>		<b>€ 179.000</b>

Tabel 8 Correctie op de boekwaarde

Deze correcties zijn gedaan op basis van de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties. Op basis van de POC-methode (zie paragraaf 1.3) is in eerder jaren te veel winst genomen op de complexen De Donk – fase 1 & 2 en De Driedaagse, waardoor dit nu weer wordt gecorrigeerd.

Voor de Run moet een flinke voorziening worden genomen. Dat heeft met name te maken met (verwachte) hogere kosten van woonrijp maken. Dat heeft weer te maken met keuze voor kwaliteit en tegenvallende aanbestedingsresultaten in de markt. Meer in detail wordt dit uitgelegd in hoofdstuk 3.

Alleen bij het complex Centrumplan valt een deel van de voorziening vrij doordat de ontwikkelaar een grotere bijdrage aan het plan kan leveren ten gevolge van de mogelijke vestiging van een landelijke supermarktketen.

	t/m 2020	2021	Totaal
Voorzieningen	€ 10.513.660	- € 200.000	€ 10.313.660

Tabel 9 Gevormde voorzieningen

## 2.5 Resultaat

In onderstaande tabel staan de resultaten (netto Contante waarde per 1 januari 2021) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie 2021. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de actualisatie van 2020 en 2021.

	Actualisatie 2021	Actualisatie 2020	Vershil
<b>Woningbouw</b>			
De Donk – fase 1	€ 12.876	€ 13.486	€ 609-
De Donk – fase 2	€ 28.691	€ 95.165	€ 66.474-
Peelhorst	€ 6.392	€ 4.955	€ 1.437
De Run	€ 1.379	€ 4.659	€ 3.280-
De Burgt – fase 1	€ 85.972	€ 1.000.649	€ 914.678-
Voskuilen III	€ 229.358	€ 314.913	€ 85.555-
Schutboom	€ 146.079	€ 142.215	€ 3.864
Tuinstraat	€ 371.283	€ -	€ 371.283
<b>Bedrijventerreinen</b>			
Vlonder West – fase 3	€ 320	€ 1.011	€ 691-
Venhorst bedrijventerrein	€ 2.833	€ 940	€ 1.892
Neerbroek Vlonder Noord	€ 29.062	€ 5.173	€ 23.889
De Driedaagse	€ 11.386	€ 22.221	€ 10.835-
Lage Raam – fase 1	€ 138.572	€ -	€ 138.572
<b>Gemengde projecten</b>			
Centrumplan	€ 11.500	€ 3.100	€ 8.400
<b>TOTAAL RESULTAAT</b>	<b>€ 1.075.703</b>	<b>€ 1.608.487</b>	<b>€ 532.785-</b>

Tabel 10 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2021 en 2020

Het totale resultaat is in 2020 is met een half miljoen gedaald. Dit komt voor het grootste deel door De Burgt – fase 1. Hier werd een forse plus voorzien. Door te kiezen voor meer groene ruimte en meer kwaliteit is er nu nog sprake van een bescheiden plus.

## 2.6 Verschillenanalyse

### 2.6.1 Algemeen

Voor de actualisatie 2020 zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties:

- Indexering van de uitgifteprijs van alle woningbouwkavels in Boekel en alle bedrijfskavels – voor een toelichting zie raadsvoorstel voor raad van 10 november 2020. Daarbij is ook rekening gehouden met opbrengstenstijging voor woningbouw en niet voor bedrijfskavels voor de komende jaren;
- Rentepercentage van 1,75% naar 1,25% in 2021 en 1,50% vanaf 2022 – voor een toelichting zie paragraaf 1.4;
- Er is voor gekozen het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte in De Donk als basis te nemen voor alle toekomstige plannen. Dat ligt hoger dan gemiddeld door het gebruik van gebakken materialen en heeft een kostenverhogend effect.
- 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.

	2021	2022	2023	2024	2025
Actualisatie 2020	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 190.000	€ 120.000
Actualisatie 2021	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 165.000

## 2.6.3 Rente

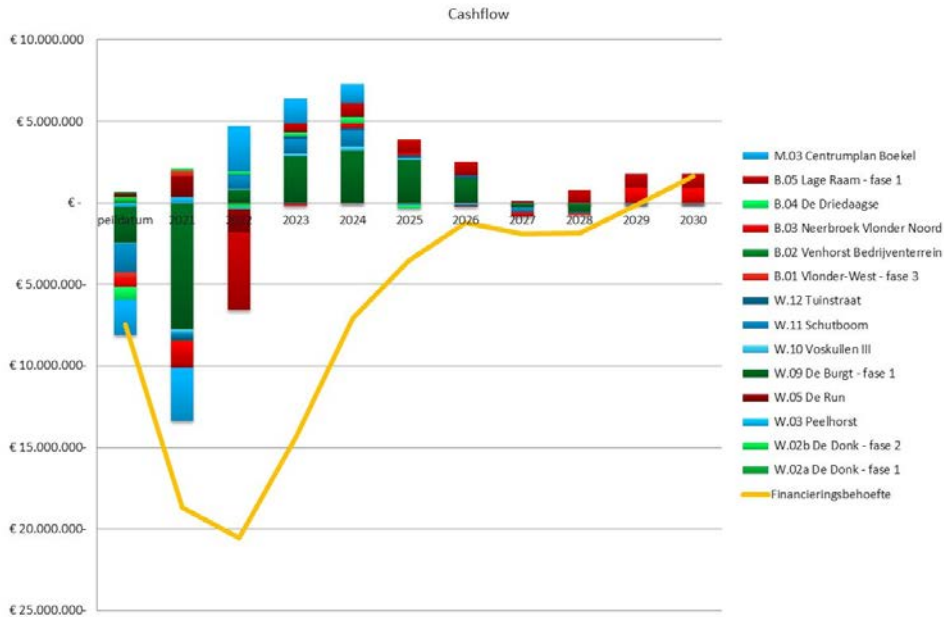
	2021	2022	2023	2024	2025
Actualisatie 2020	€ 189.723	€ 212.591	€ 253.236	€ 172.492	€ 135.232
Actualisatie 2021	€ 91.686	€ 280.512	€ 309.322	€ 216.591	€ 107.784

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 2021 en 2022 i.v.m. de aankopen ten behoeve van de complexen Centrumplan, De Burgt, Lage Raam en Neerbroek Vlonder Noord.

	2021	2022	2023	2024	2025
Actualisatie 2020	€ 56.817-	€ 1.683.896-	€ 5.280.913	€ 2.524.784	€ 3.022.771
Actualisatie 2021	€ 10.329.706-	€ 915.050-	€ 6.866.594	€ 7.732.872	€ 3.823.362



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 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. De gemeente moet nog werkzaamheden op het gebied van woonrijp maken laten uitvoeren aan de Donkstraat naar verwachting in 2022.

Stand van zaken	De Donk – fase 1
Einddatum project	2022
Verkochte kavels tot 2020	141 won
Verkochte kavels in 2020	0 won
Te verkopen kavels in 2021	0 won
Te verkopen kavels na 2021	0 won

Alle kavels zijn verkocht.



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

Resultaat	De Donk – fase 1	
Kosten (gereed)	€ 9.877.723	98,6%
Opbrengsten (gereed)	€ 10.776.120	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 152.023	
Eindwaarde per 31 december 2022	€ 13.397	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 12.876	

Wat betreft de te maken kosten is inmiddels 98,6% gerealiseerd. Alle opbrengsten zijn binnengekomen. In 2020 is in overeenstemming met de BBV-regelgeving € 6.000 winst teruggenomen (verlies) dat in 2019 te veel is genomen.

Naast de ongeveer € 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)	€	891.000
Verliesneming (boekjaar)	€	6.000-
Winstneming (saldo)	€	885.000

### Verschillenanalyse

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

- Door de latere afronding van het project moeten er meer plankosten worden gemaakt.

### 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 meeste kosten die nog gemaakt moeten worden zijn voor de herinrichting van de Donkstraat. In 2021 is er nog onderzoek naar wat hier precies gedaan moet worden. Hierdoor kunnen nog wel eens extra kosten gemaakt moeten worden.

## 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. Als deze gereed zijn kan ook het laatste deel van het project woonrijp gemaakt worden dit zal naar verwachting in 2021 zijn. Als laatste volgt de herinrichting van de Donkstraat zelf. Naar verwachting zal deze uiterlijk 2022 worden afgerond.

Stand van zaken	De Donk – fase 2
Einddatum project	2022
Verkochte kavels tot 2020	197 won
Verkochte kavels in 2020	0 won
Te verkopen kavels in 2021	0 won
Te verkopen kavels na 2021	0 won

Alle kavels zijn verkocht.





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

Resultaat	De Donk – fase 2	
Kosten (gereed)	€ 9.744.229	98,3%
Opbrengsten (gereed)	€ 11.453.079	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 205.730	
Eindwaarde per 31 december 2022	€ 29.850	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 28.691	

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.

In 2020 is in overeenstemming met de BBV-regelgeving € 12.000 verlies genomen, omdat in 2019 te veel winst is 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)	€ 1.691.000	
Verliesneming (boekjaar)	€ 12.000-	
Winstneming (saldo)	€ 1.679.000	

### Verschillenanalyse

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

- Bij het woonrijp maken van de locatie zijn wat extra kosten gemaakt moeten worden. Daardoor is het resultaat (marginaal) lager geworden.
- Door de latere afronding van het project moeten er meer plankosten worden gemaakt.

### 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 grootste resterende kostenpost de herinrichting van de Donkstraat. Hiervoor zijn middelen gereserveerd en uitvoering volgt uiterlijk in 2022.

### 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. De kavels die nog beschikbaar zijn betreffen 2 vrije kavels en 6 tweekappers.

Stand van zaken	Peelhorst
Einddatum project	2023
Verkochte kavels tot 2020	51 won
Verkochte kavels in 2020	0 won
Te verkopen kavels in 2021	6 won
Te verkopen kavels na 2021	2 won

Het merendeel van de laatste kavels is in optie gegeven. Voorjaar 2021 wordt duidelijk of er ook tot koop wordt overgegaan. Vooralsnog staan de laatste verkopen gepland voor 2022.



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

Resultaat	Peelhorst	
Kosten (gereed)	€ 6.637.828	91,3%
Opbrengsten (gereed)	€ 5.288.611	84,9%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 214.269-	
Eindwaarde per 31 december 2023	€ 6.783	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 6.392	

Ongeveer 91% van de kosten zijn gemaakt. Het merendeel van de nog te maken kosten is voor het woonrijp maken van de locatie. Er is 85% van de opbrengsten

gerealiseerd. Dit blijft enigszins achter doordat de uitgifte niet in het gewenste tempo loopt.

Resultaat	Peelhorst	
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.356.000-
Voorziening (boekjaar)	€	-
Voorziening (saldo)	€	1.356.000-

### Verschillenanalyse

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

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

### Kansen en risico's

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

- De uitgifte van de twee laatste kavels die vrij groot zijn en daardoor relatief duur zijn voor een tweekapper. Dit kan ervoor zorgen dat de uitgifte mogelijk langer duurt.
- Mogelijk risico is ook het feit dat door de lange looptijd er extra kosten voor woonrijp moeten worden gemaakt omdat de wegen kapotgereden 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	2023
Verkochte kavels tot 2020	78 won
Verkochte kavels in 2020	22 won
Te verkopen kavels in 2021	25 won
Te verkopen kavels na 2021	0 won

Het project is dermate succesvol geweest dat inmiddels het merendeel van de kavels zijn verkocht. Ook het Ecodorp is verkocht. Het merendeel van de nog te verkopen kavels in de laatste fase is ook al verkocht via een overeenkomst.

Dit jaar is ook Runstraat 1 gekocht. Deze woning zal in 2021 worden doorverkocht met een sloop/nieuwbouw plicht op het perceel om tot een mooie afronding van de wijk te komen. Daarnaast 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.

Daarnaast is een nieuwe inschatting van het woonrijp maken van de locatie gemaakt. Dat mede op basis van de zojuist gereed gekomen woonrijp bestek. Er is voor gekozen om de asfaltverharding te vervangen in gebakken materialen en een hoogwaardige groeninrichting volgens De Donk te realiseren. Ook de tegenvallende aanbestedingsvoordelen van het laatste jaar maken ons voorzichtig. Hierdoor zijn de kosten hoger geraamd dan tot heden aangenomen.



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

Resultaat	De Run	
Kosten (gereed)	€ 10.196.855	77,4%
Opbrengsten (gereed)	€ 8.668.319	76,1%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 232.095	
Eindwaarde per 31 december 2023	€ 1.463	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 1.379	

Ongeveer 77% van de kosten zijn al gemaakt. Daar tegenover staan al 76% van de opbrengsten.

Resultaat	De Run	
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.330.000-
Voorziening (boekjaar)	€	200.000
Voorziening (saldo)	€	1.530.000-

### Verschillenanalyse

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

- De aankoop en geplande verkoop van Runstraat 1
- Het gewijzigde beleid over inrichting openbare ruimte (kwaliteitsniveau in overeenstemming met De Donk) heeft geleid tot hogere woonrijp kosten

### 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 nieuwe inschatting van de kosten voor woonrijp maken zijn opnieuw geraamd en worden in 2021 aanbesteed. Dan is ook duidelijk of het opgenomen bedrag voldoende is. Door de bijstelling is de verwachting dat dit lukt.

## 3.1.5 De Burgt – fase 1

De Burgt is een nieuwe woonwijk die ontwikkeld gaat worden 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. Op het gehele gebied is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing.

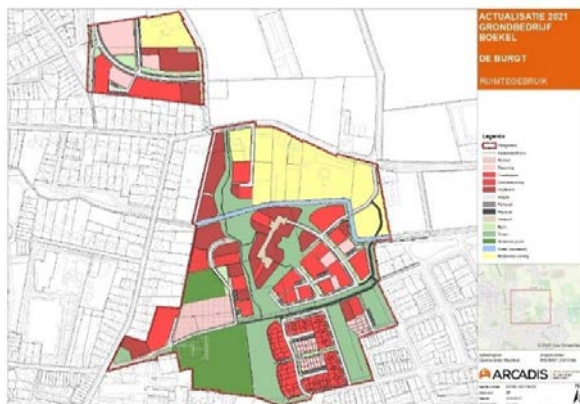
Stand van zaken	De Burgt – fase 1
Einddatum project	2029
Verkochte kavels tot 2020	0 won
Verkochte kavels in 2020	0 won
Te verkopen kavels in 2021	8 won
Te verkopen kavels na 2021	218 won

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

Daar wordt in 2021 gestart met de uitgifte van kavels. Nu komt fase 1B aan de orde. Overeenkomstig de vastgestelde ontwikkelvisie is als uitgangspunt genomen een kwalitatief hoogwaardige inrichting waarbij de Peelrandbreuk nadrukkelijk als drager wordt gebruikt.

In 2020 zijn de laatste onderzoeken naar de breuk afgerond. Daarbij is gebleken dat een zijbreuk zeker zoveel natuurkundige waarde in zich heeft dan de hoofdbreuk. In lijn van het streven naar kwaliteit is ervoor gekozen (in samenspraak met provincie, Waterschap en natuurverenigingen) ook die breuk vrij te houden van bebouwing. Dat heeft gevolgen voor de exploitatie. Vorig jaar was het resultaat nog flink positief. Nu is te zien dat fase 1 nagenoeg kostenneutraal ontwikkeld wordt. De risico's zijn wel afgenomen. Verwerving is op schot en nagenoeg alle gronden zijn binnen de financiële uitgangspunten te verkrijgen.

Ook hier is ook rekening gehouden met de nieuwe kwaliteitseisen van het openbaar gebied zodat dit een licht kostenverhogend effect heeft. Per saldo is ontwikkeling binnen de financiële kaders nog steeds mogelijk.



Afbeelding 6 Ruimtegebruik De Burgt – fase 1 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Burgt – fase 1	
Kosten (gereed)	€ 16.591.310	14,4%
Opbrengsten (gereed)	€ 16.688.129	1,1%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 2.212.757-	
Eindwaarde per 31 december 2029	€ 96.818	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 85.972	

Resultaat	De Burgt – fase 1	
Voorziening (tot boekjaar)	€	-
Vrijval voorziening (boekjaar)	€	-
Voorziening (saldo)	€	-

### Verschillenanalyse

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

- Het stedenbouwkundig plan heeft ervoor gezorgd dat er een geheel gewijzigde exploitatie is gemaakt.
- In 2020 zijn ook veel deals gesloten met betrekking tot de verwerving van gronden.

### 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.
- 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.

### 3.1.6 Voskuilen III

Voskuilen III is een nieuwe woonwijk die ontwikkeld wordt aan de noordwestzijde van Venhorst. Hier heeft de gemeentegronde liggende waar 31 woningen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wil de gemeente structureel bijdragen 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 2020	0 won
Verkochte kavels in 2020	0 won
Te verkopen kavels in 2021	5 won
Te verkopen kavels na 2021	26 won

In 2021 wordt gestart met de uitgifte en het bouwrijp maken.



Afbeelding 7 Fasering uitgifte Voskuilen III (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Voskuilen III	
Kosten (gereed)	€ 1.675.181	4,8%
Opbrengsten (gereed)	€ 1.933.476	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 80.321-	
Eindwaarde per 31 december 2026	€ 258.294	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 229.358	

Resultaat	Voskuilen III	
Voorziening (tot boekjaar)	€	-
Vrijval voorziening (boekjaar)	€	-
Voorziening (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 uitgifte van kavels in Venhorst blijft een onzekere factor. We zien dat aan plan Peelhorst waar de uitgifte in de tijd langer heeft geduurd dan vooraf gedacht. In de huidige economisch voorspoedige tijden lijkt dit gegeven achterhaald. Om dit risico te managen wordt ook gekeken naar een samenwerking met een projectontwikkelaar.

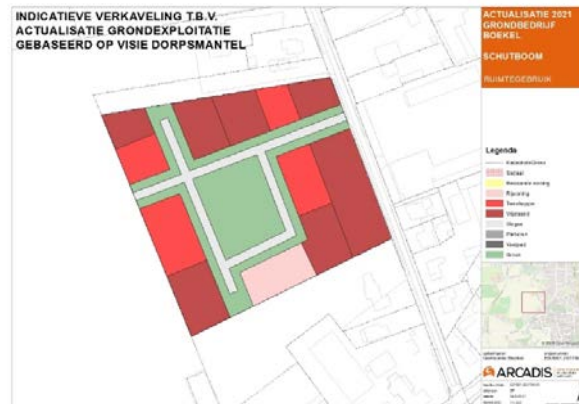
### 3.1.7 Schutboom

In 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Dorpsmantel vastgesteld. Hierin wordt de voorkeur voor een woningbouwlocatie uitgesproken i.p.v. een bedrijventerrein. Dat sluit beter aan bij de directe omgeving. Daarom is op basis van de visie een nieuw ontwikkelmodel opgesteld voor deze grondexploitatie.

Stand van zaken	Schutboom
Einddatum project	2029
Verkochte kavels tot 2020	0 won
Verkochte kavels in 2020	0 won
Te verkopen kavels in 2021	0 won
Te verkopen kavels na 2021	32 won

In 2021 zal begonnen worden met het opstellen van een stedenbouwkundige schets en de opstart van de bestemmingsplanprocedure. Het streven is om in 2022 te starten met de uitgifte.





Afbeelding 8 Ruimtegebruik Schutboom (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Schutboom	
Kosten (gereed)	€ 3.759.400	47,0%
Opbrengsten (gereed)	€ 3.933.978	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 1.765.558-	
Eindwaarde per 31 december 2029	€ 174.578	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 146.079	

Alle kosten die gemaakt zijn (ongeveer 47%), zijn met name verwervingskosten, plankosten en rentekosten.

Het resultaat is gebaseerd op kentallen met onderliggende normbedragen geprojecteerd op de stedenbouwkundige visie van de Dorpsmantel. In 2021 zal dit verder uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig plan met detail berekening.

### 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 type ontwikkeling. Woningbouw i.p.v. Bedrijventerrein

### 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:

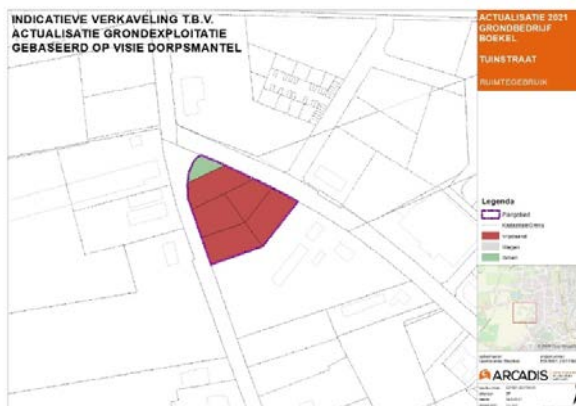
- Het planproces is nog niet opgestart. Hoe langer dit duurt hoe langer de exploitatie blijft lopen waardoor er meer kosten zullen worden gerealiseerd.
- Er is nog geen bestemmingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn.

### 3.1.8 Tuinstraat

In september 2020 is de aankoop van grond aan de Tuinstraat goedgekeurd door de raad. Op basis van een globale inrichtingsschets is een exploitatie gemaakt.

Stand van zaken	Schutboom
Einddatum project	2027
Verkochte kavels tot 2020	0 won
Verkochte kavels in 2020	0 won
Te verkopen kavels in 2021	0 won
Te verkopen kavels na 2021	5 won

In 2021 zal begonnen worden met het opstellen van een stedenbouwkundige schets en de opstart van de bestemmingsplanprocedure. Het streven is om in 2023 te starten met de uitgifte. Onderstaande schets is daarom ook indicatief en gebruikt voor een doorrekening op hoofdlijnen.



Afbeelding 9 Ruimtegebruik Tuinstraat (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Tuinstraat	
Kosten (gereed)	€ 532.747	0,0%
Opbrengsten (gereed)	€ 959.235	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ -	
Eindwaarde per 31 december 2027	€ 426.488	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 371.283	

Het resultaat is gebaseerd op kentallen met onderliggende normbedragen geprojecteerd op de stedenbouwkundige visie van de Dorpsmantel. In 2021 zal dit verder uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig plan met detail berekening.

## 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	2021
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2020	11.286 m <sup>2</sup>
Verkochte m <sup>2</sup> in 2020	2.170 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2021	2.644 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2021	0 m <sup>2</sup>

Er is nog 1 kavel te koop. Verwacht wordt dat deze kavel in 2021 verkocht wordt.



Afbeelding 10 Fasering uitgifte Vlonder West – fase 3 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Vlonder West – fase 3	
Kosten (gereed)	€ 2.378.871	98,9%
Opbrengsten (gereed)	€ 2.309.197	83,4%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 356.206-	
Eindwaarde per 31 december 2021	€ 326	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 320	

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.

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

### Verschillenanalyse

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

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

### Kansen en risico's

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

- De verkoop van de laatste kavels.

## 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 2020	9.120 m <sup>2</sup>
Verkochte m <sup>2</sup> in 2020	3.119 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2021	0 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2021	0 m <sup>2</sup>

Alle kavels zijn verkocht. Er moet nog beperkt woonrijp gemaakt worden.



Afbeelding 11 Fasering uitgifte Venhorst bedrijventerrein (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Venhorst bedrijventerrein	
Kosten (gereed)	€ 1.791.328	96,9%
Opbrengsten (gereed)	€ 1.639.275	99,9%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 56.790	
Eindwaarde per 31 december 2022	€ 2.947	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 2.833	

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

Resultaat	Bedrijventerrein Venhorst	
Voorziening (tot boekjaar)	€	155.000-
Voorziening (boekjaar)	€	-
Voorziening (saldo)	€	155.000-

### Verschillenanalyse

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

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

### Kansen en risico's

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

- Vooralsnog geen bijzondere kansen en risico's

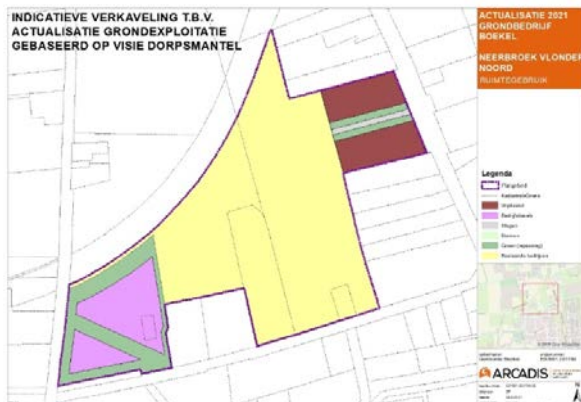
### 3.2.3 Neerbroek Vlonder Noord

In het kader van de aanleg van de randweg om Boekel heeft de provincie een ruilvereenkomst met de eigenaren van Neerbroek 20 gesloten. De provincie heeft een deel van deze gronden doorverkocht aan de gemeente. Het gebied ligt binnen de grenzen van de Visie Dorpsmantel.

Het vaststellen van de ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest heeft tot een aantal wijzigingen geleid. Het plangebied is aangepast op de kaart van de visie. Het extensieve woon-werk landschap is vertaald in de grondexploitatie. Hier gaan we vooral aan de slag met situationele aanpak. Dat betekent dat voor een groot deel van het gebied wel de planologische kaders voor ontwikkeling worden geboden zonder dat wij actief grond aankopen.

Stand van zaken	Neerbroek Vlonder Noord
Einddatum project	2029
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2020	0 m <sup>2</sup>
Verkochte m <sup>2</sup> in 2020	0 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2021	0 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2021	6.450 m <sup>2</sup>

Het resultaat is gebaseerd op kentallen met onderliggende normbedragen geprojecteerd op de stedenbouwkundige visie. In 2022 zal dit verder uitgewerkt worden tot een definitief stedenbouwkundig plan met detail berekening.



Afbeelding 12 Ruimtegebruik Neerbroek Vlonder Noord (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Neerbroek Vlonder Noord	
Kosten (gereed)	€ 2.935.547	18,7%
Opbrengsten (gereed)	€ 2.970.973	0,2%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 542.763-	
Eindwaarde per 31 december 2020	€ 35.426	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 29.062	

### Verschillenanalyse

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

- De uitgangspunten van het plan zijn gewijzigd door de Visie Dorpsmantel. De consequenties daarvan zijn doorgevoerd in de grondexploitatie.
- Er wordt uitgegaan van een actieve ontwikkeling van de gronden aan Neerbroek 20 (al in eigendom) en aan de Molenstraat. Voor het tussenliggende gebied wordt (passief) ontwikkeling mogelijk gemaakt.

### 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.

## 3.2.4 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.

	De Driedaagse	
Einddatum project	2026	
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2020	9.196 m <sup>2</sup>	
Verkochte m <sup>2</sup> in 2020	1.100 m <sup>2</sup>	
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2021	1.000 m <sup>2</sup>	
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2021	1 won	4.782 m <sup>2</sup>

De uitgifte is een jaar eerder (2017) gestart dan in de planning opgenomen. Daarmee kende het plan een vliegende start. Voor 2020 zijn al twee kavels in optie gegeven. De grootste twee kavels zitten aan het eind van de planning omdat in verband met de ligging en de grootte de belangstelling tot nu minder is.



Afbeelding 13 Fasering uitgifte De Driedaagse (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Driedaagse	
Kosten (gereed)	€ 3.060.405	87,5%
Opbrengsten (gereed)	€ 3.089.976	62,8%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 752.775-	
Eindwaarde per 31 december 2026	€ 12.571	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 11.386	

Het hele terrein is al bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat er al ongeveer 87% 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 63% van de opbrengsten gerealiseerd.

Resultaat	De Driedaagse	
Winstneming (tot boekjaar)	€	20.000
Verliesneming (boekjaar)	€	3.000-
Winstneming (saldo)	€	17.000

### Verschillenanalyse

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

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



### Kansen en risico's

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

- De afzet van bedrijfskavels met de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen vormt een risico.
- De twee grootste kavels zijn in verband met de grote moeilijker verkoopbaar.

### 3.2.5 Lage Raam – fase 1

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

Door de grote vraag naar bedrijfslocaties is de gemeente voornemens om in 2021 met de ontwikkeling hiervan te beginnen. Basis daarvoor is gelegd in de visie dorpsmantel. Die zal verder worden uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan voor het geheel en uiteindelijk een bestemmingsplan voor fase 1. Daarin moeten nog de nodige keuzes qua fasering gemaakt worden. Die zal onder andere afhangen van de voortgang van de verwervingsgesprekken.

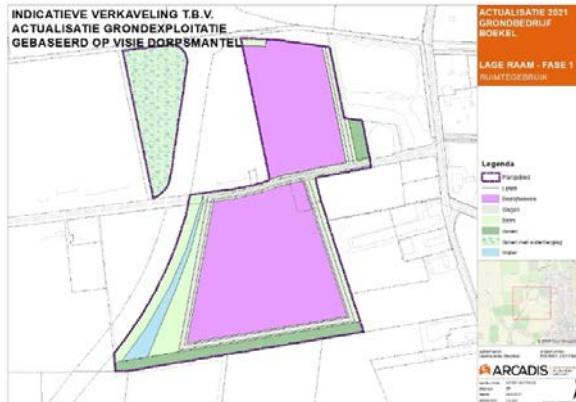
Om vooruit te kunnen en antwoord te kunnen geven op de vraag naar bedrijfslocaties laten we wel de exploitatie vaststellen zodat middelen vrijkomen voor voorbereiding van werken.

Op basis van de schets uit de Visie Dorpsmantel is een eerste exploitatiekaart (afbeelding 14) gemaakt. In 2021 zal dit worden uitgewerkt tot een volwaardig stedenbouwkundig model. De hele locatie zal in meerdere fases worden ontwikkeld.

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 5 hectare uitgeefbaar.

Stand van zaken	Lage Raam – fase 1
Einddatum project	2031
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2020	0 m <sup>2</sup>
Verkochte m <sup>2</sup> in 2020	0 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2021	0 m <sup>2</sup>
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2021	53.293 m <sup>2</sup>

Het resultaat is de uitkomst van een eerste financiële verkenning zoals hierboven aangegeven. Het is de basis voor randvoorwaarden een welke het stedenbouwkundig plan moet voldoen om kostenneutraal te kunnen worden uitgevoerd.



Afbeelding 14 Ruimtegebruik Neerbroek Vlonder Noord (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Neerbroek Vlonder Noord	
Kosten (gereed)	€ 7.555.188	0,0%
Opbrengsten (gereed)	€ 7.727.485	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ -	
Eindwaarde per 31 december 2031	€ 172.297	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 138.572	

### 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.
- Ontwikkeling is afhankelijk van regionale instemming met deze uitbreiding waarbij met name wordt gekeken naar vraaggericht ontwikkelen.
- 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.
- Kosten en opbrengsten zijn op basis van de schets uit de Visie Dorpsmantel vertaald in een eerste exploitatiekaart. Op basis van kentallen en normbedragen is een exploitatie opgesteld. In 2021 zal dit worden uitgewerkt tot een volwaardig stedenbouwkundig model met bijhorende detailexploitatie.

## 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. Vervolgens is met Van Wanrooij een Akkoord op hoofdlijnen afgesloten. Nu is met Van Wanrooij een koopovereenkomst uitgewerkt. Onderdeel van de koopovereenkomst is een extra bijdrage van Van Wanrooij in de kosten van het project.

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.

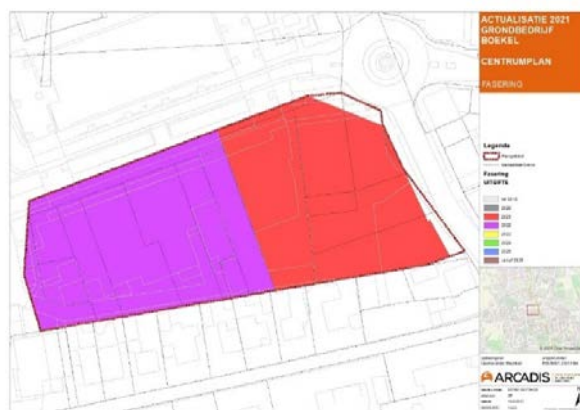
In 2020 zijn door de gemeente verschillende panden aangekocht waardoor er nu 85-90% in eigendom is. Door de stijgende vastgoedprijzen zien we ook de verwervingskosten toenemen. Dat effect is tot prijspeil 1-1-2021 meegenomen in de bijgestelde exploitatie.

In maart 2021 staat de Raad van State behandeling van het bestemmingsplan gepland. De gemeente verwacht een positieve uitspraak voor de zomer. Dan kan echt werk worden gemaakt met de start van fase 1. Dan kan ook werk worden gemaakt aan het definitief opzeggen van de laatste huurcontracten. In de totale planning komen die op het kritieke pad.

In tussentijd kijkt de gemeente met de zittende winkeliers naar hervestiging. Dat lijkt op leegstand maar is de voorbode van ontwikkeling.

		Centrumplan	
Einddatum project	2024		
Verkochte m <sup>2</sup> tot 2020			
Verkochte m <sup>2</sup> in 2020			
Te verkopen m <sup>2</sup> in 2021			
Te verkopen m <sup>2</sup> na 2021	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.



Afbeelding 15 Fasering uitgifte Centrumplan (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Centrumplan	
Kosten (gereed)	€ 11.262.427	60,1%
Opbrengsten (gereed)	€ 7.074.911	5,7%
Boekwaarde per 1 januari 2021	€ 2.165.268-	
Eindwaarde per 31 december 2024	€ 12.483	
Contante waarde per 1 januari 2021	€ 11.533	

Door het aantrekken van een nieuwe ondernemer voor de supermarkt, Kan de ontwikkelaar een extra bijdrage aan de gemeente betalen die dit jaar is opgenomen in de exploitatie. Per saldo kan er daardoor €0,4 mln aan voorziening vrijvallen.

Resultaat	Centrumplan	
Voorziening (tot boekjaar)	€ 4.600.000-	
Vrijval voorziening (boekjaar)	€ 400.000-	
Voorziening (saldo)	€ 4.200.000-	

### Verschillenanalyse

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

- Hogere verwachte verwervingskosten
- Hogere (verwachte) plankosten
- Hogere bijdrage van ontwikkelaar

### 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 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

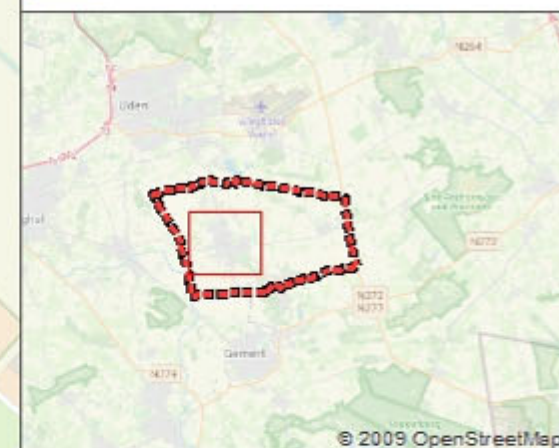
## PROJECTEN

### BOEKEL

#### Legenda

##### Projecten

- W.02a De Donk - fase 1
- W.02b De Donk - fase 2
- W.03 Peelhorst
- W.05b De Run
- W.09a De Burgt - fase 1
- W.10 Voskuilen III
- W.11 Schutboom
- W.12 Tuinstraat
- B.01 Vlonder West - fase 3
- B.02 Venhorst bedrijventerrein
- B.03 Neerbroek Vlonder Noord
- B.04 De Driedaagse
- B.05 Lage Raam, fase 1
- M.03 Centrumplan



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

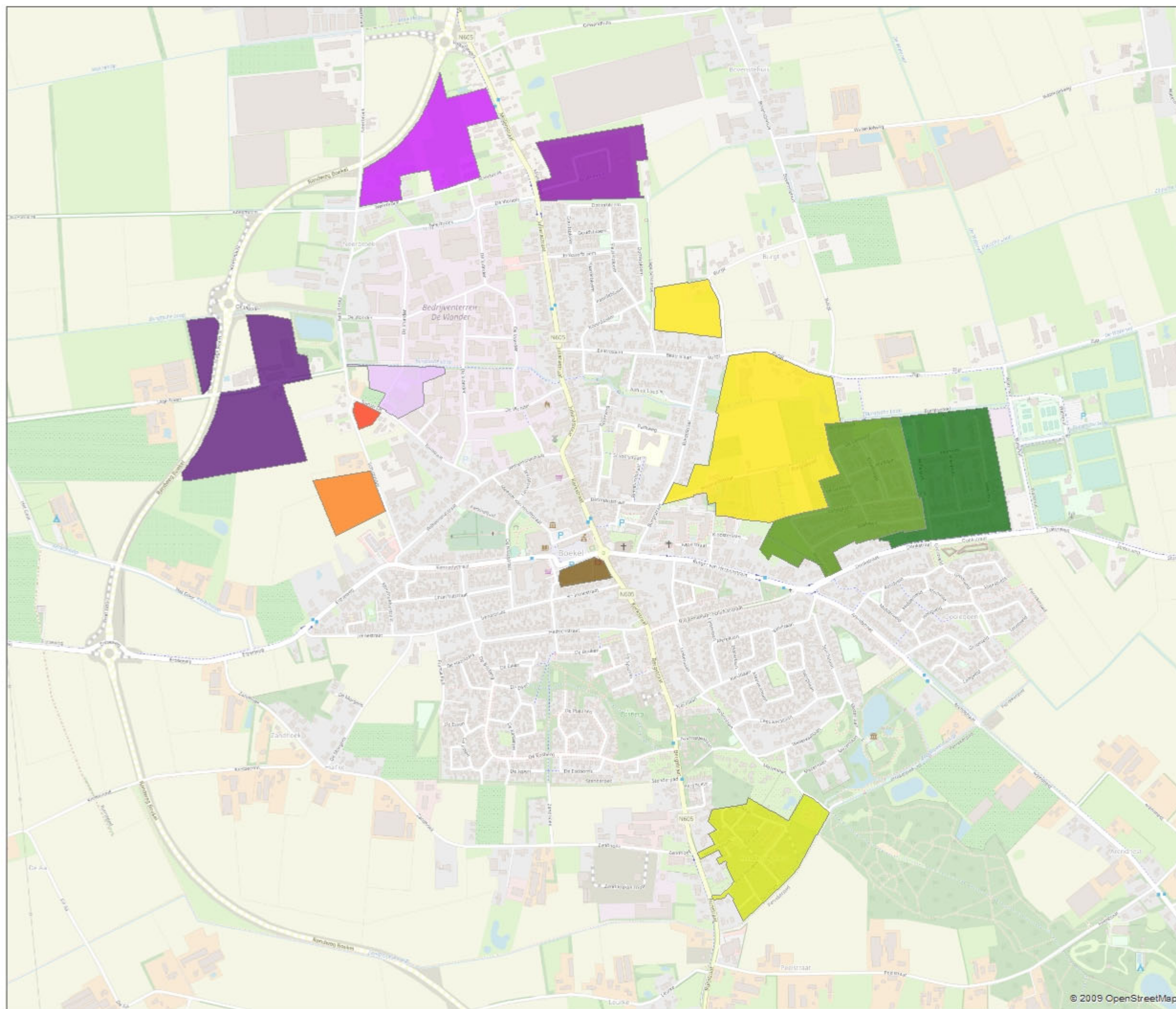
projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 3-2-2021  
schaal (A3): 1:10.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011



© 2009 OpenStreetMap



## BIJLAGE C PROJECTEN IN VENHORST

# ACTUALISATIE 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

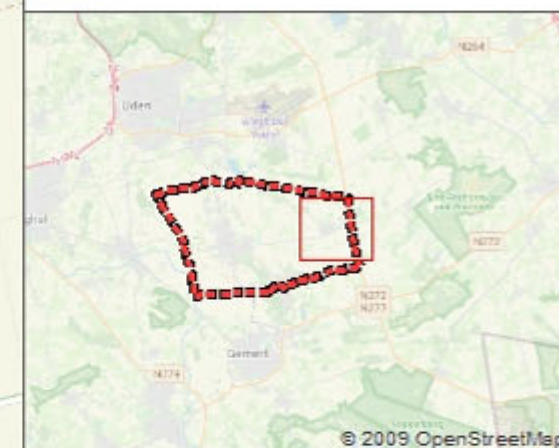
## PROJECTEN

### VENHORST

#### Legenda

##### Projecten

- W.02a De Donk - fase 1
- W.02b De Donk - fase 2
- W.03 Peelhorst
- W.05b De Run
- W.09a De Burgt - fase 1
- W.10 Voskuilen III
- W.11 Schutboom
- W.12 Tuinstraat
- B.01 Vlonder West - fase 3
- B.02 Venhorst bedrijventerrein
- B.03 Neerbroek Vlonder Noord
- B.04 De Driedaagse
- B.05 Lage Raam
- M.03 Centrumplan



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 12-1-2021  
schaal (A3): 1:10.000

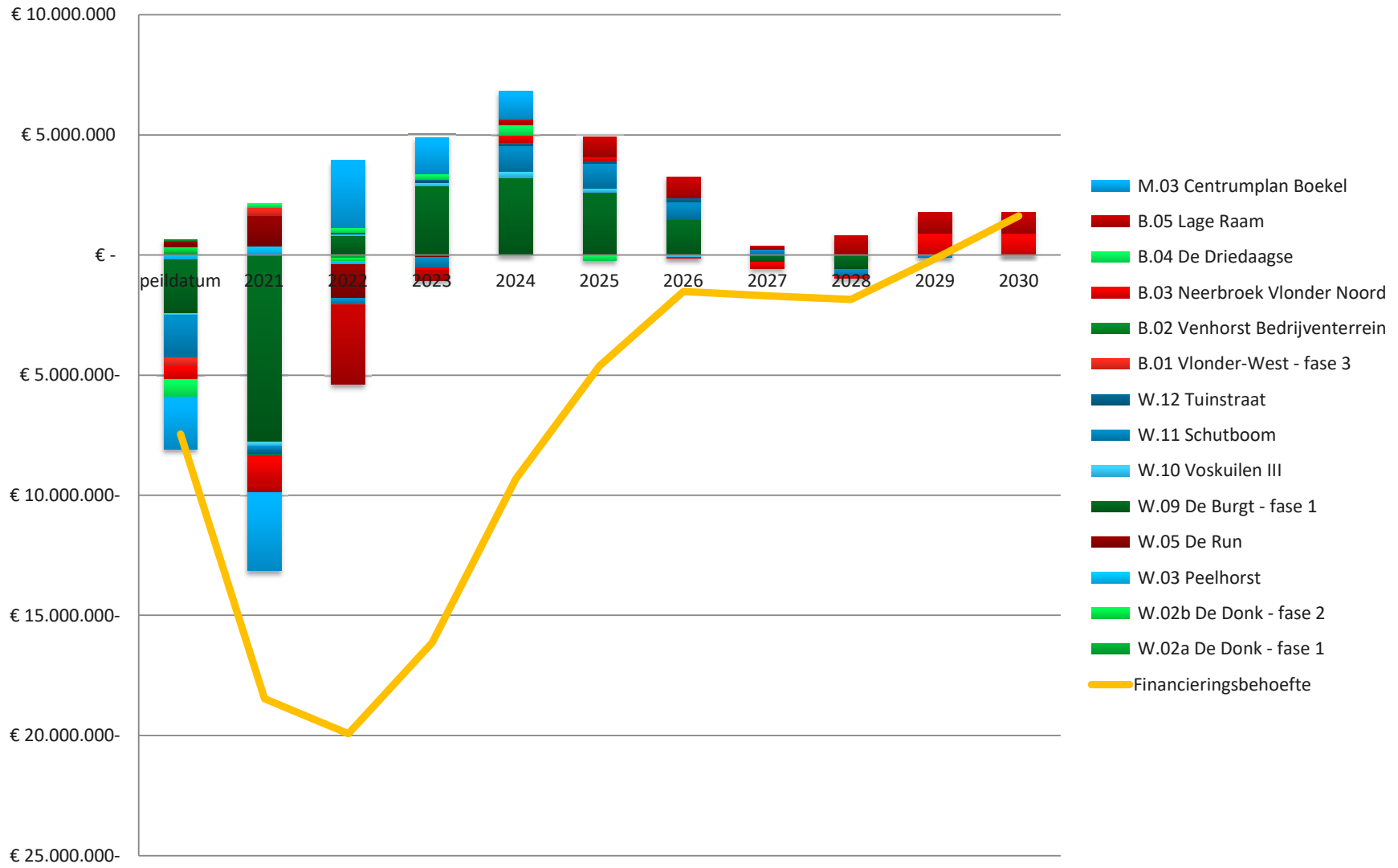


© Kadaster, The Netherlands, 2011

© 2009 OpenStreetMap

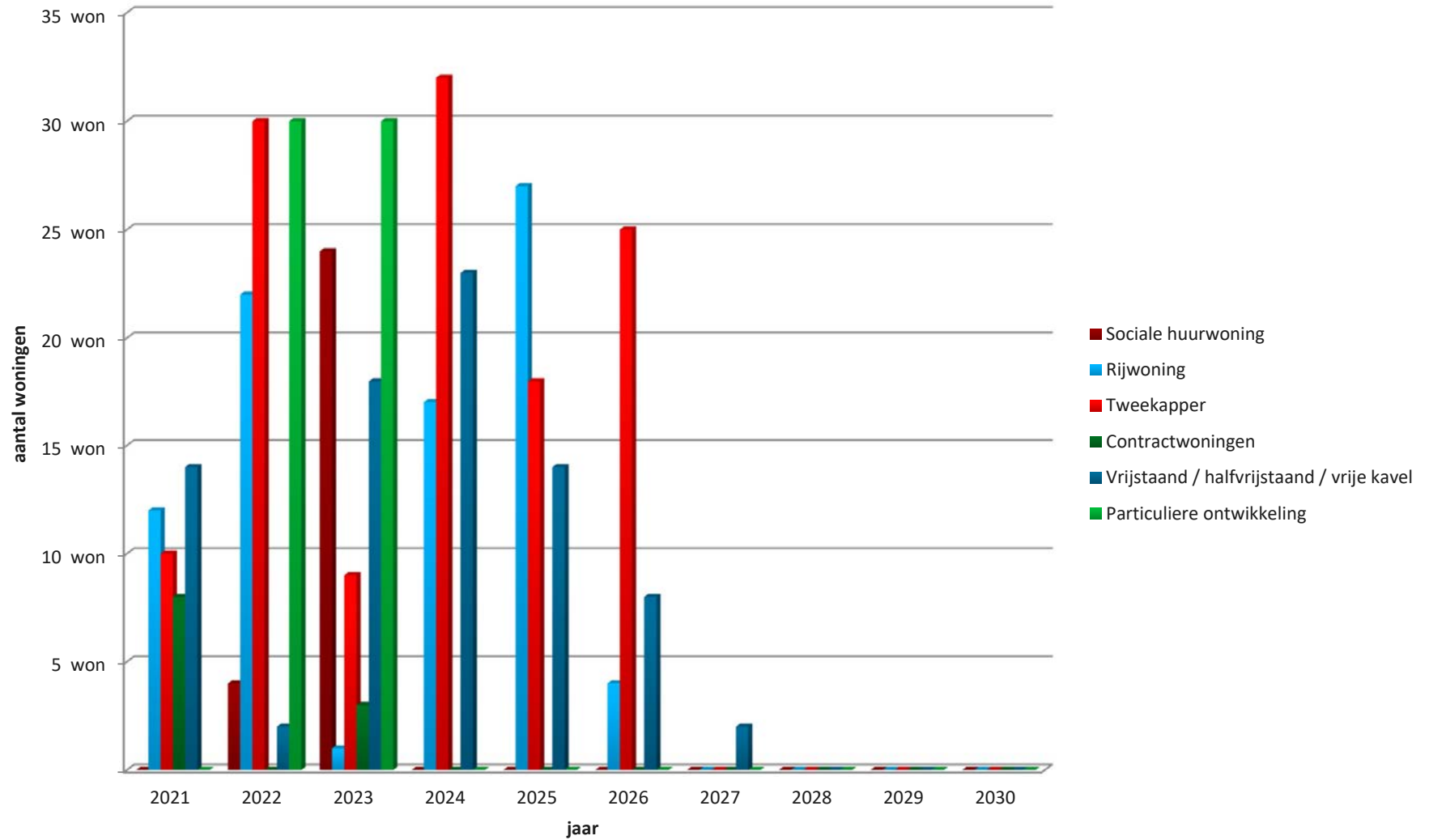
## BIJLAGE D GRAFIEK "CASHFLOW"

### Cashflow



**BIJLAGE E GRAFIEK “UITGIFTETEMPO  
WONINGBOUW”**

## Uitgiftetempo woningen



## BIJLAGE F KAARTMATERIAAL



**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

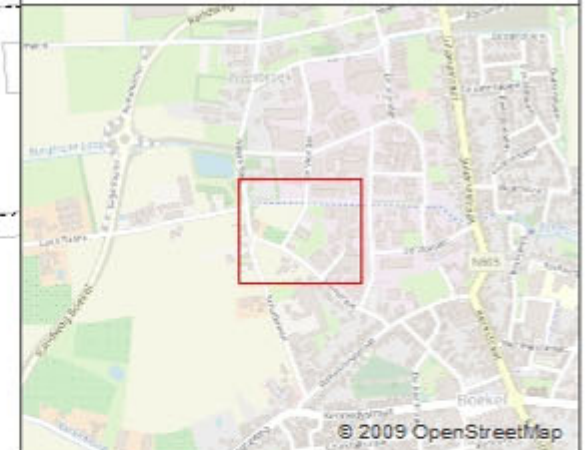
**VLONDER WEST**

**EIGENDOMMEN**



**Legenda**

-  Plangebied
-  KadastraleGrens
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 6-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000

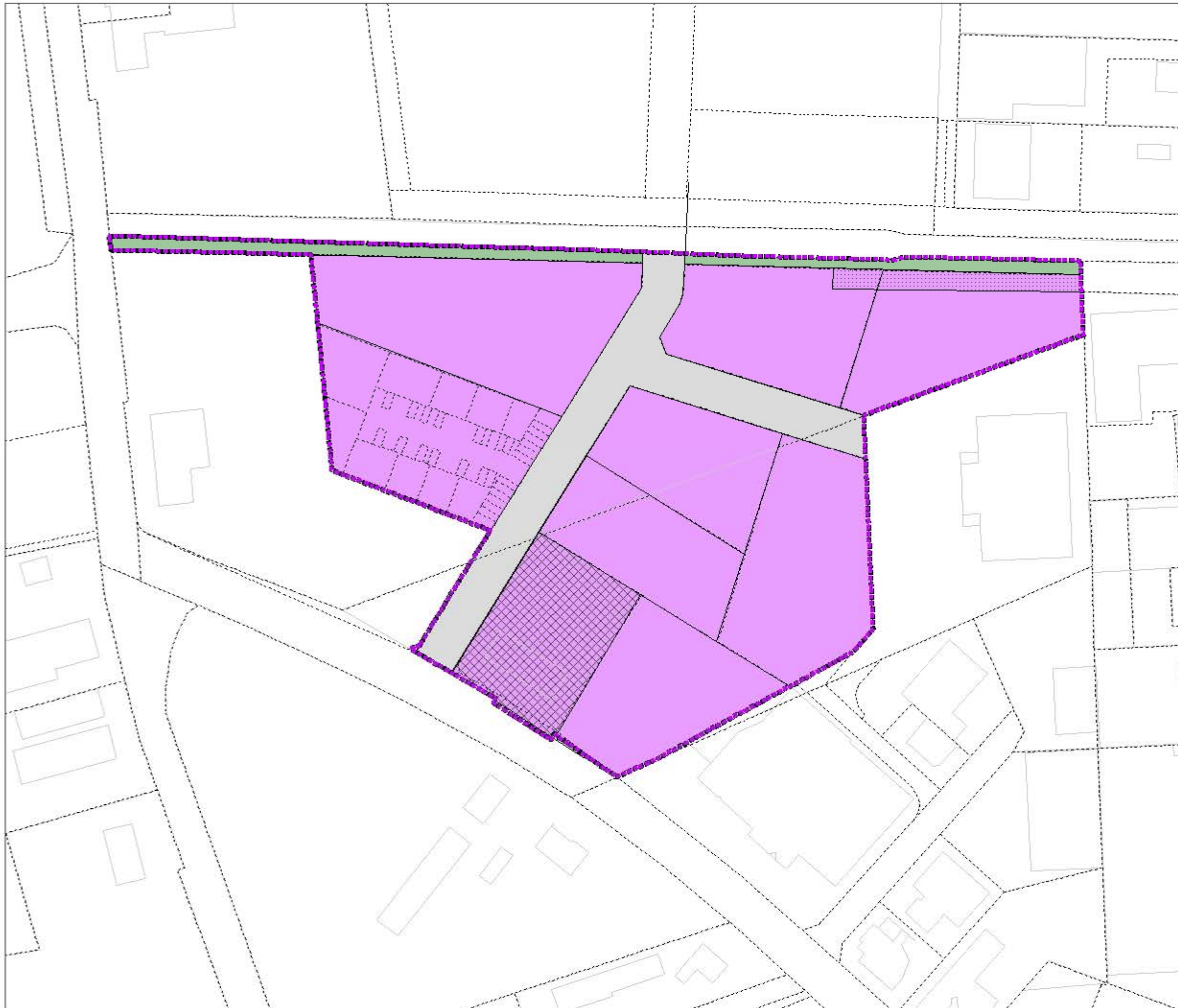




**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**VLONDER WEST**

**RUIMTEGEBRUIK**



**Legenda**

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 6-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, Flow Netherlands, 2011





**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

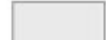




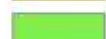


**VLONDER WEST**

**FASERING**

**Legenda**

-  Plangebied
-  KadastraleGrens

**Fasering  
UITGIFTE**

-  tot 2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  vanaf 2026



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 6-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000



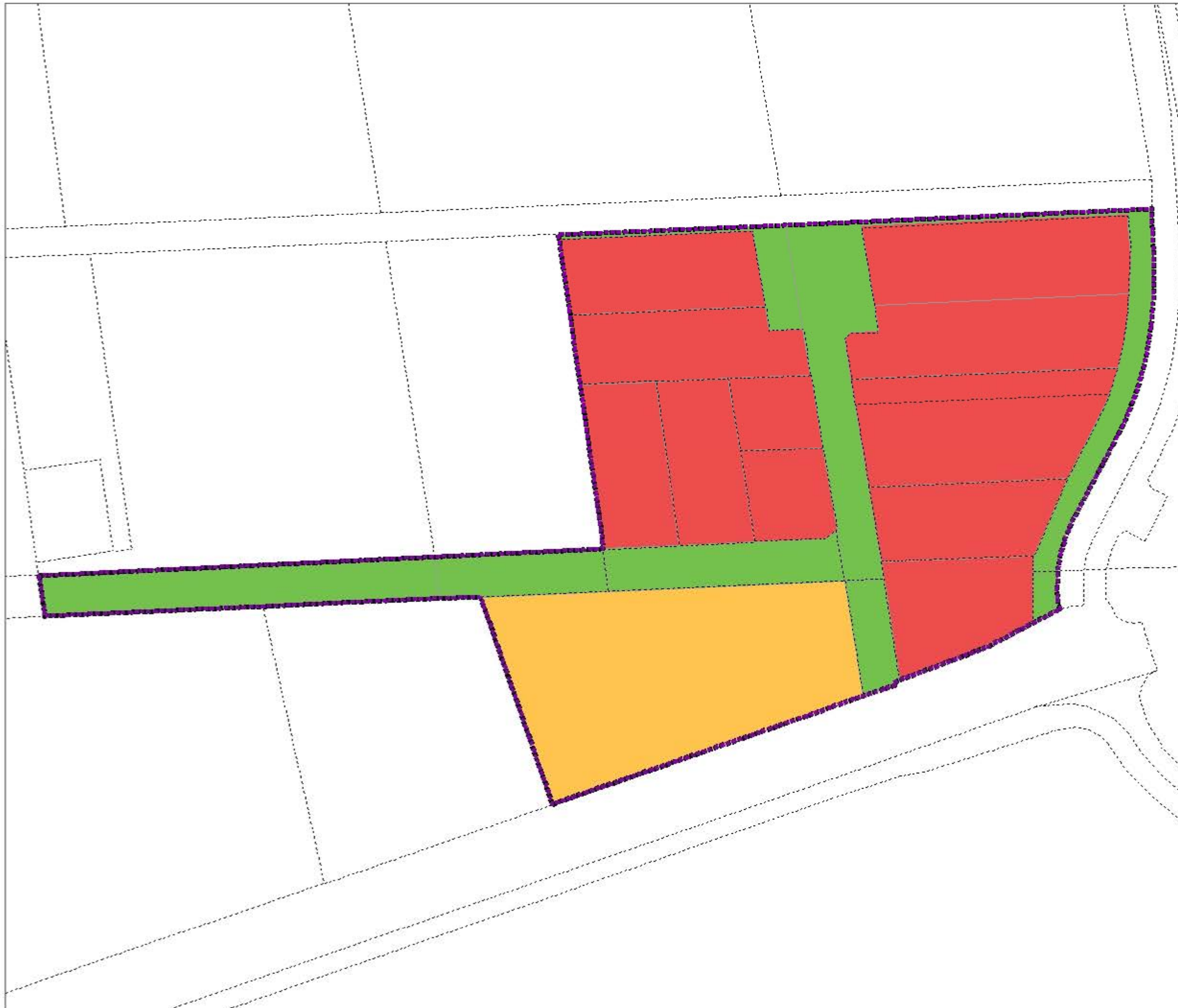
© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**BT VENHORST**

**EIGENDOMMEN**



**Legenda**

-  Plangebied
-  Kadastrale Grens
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels
-  Particuliere ontwikkeling



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:1.000

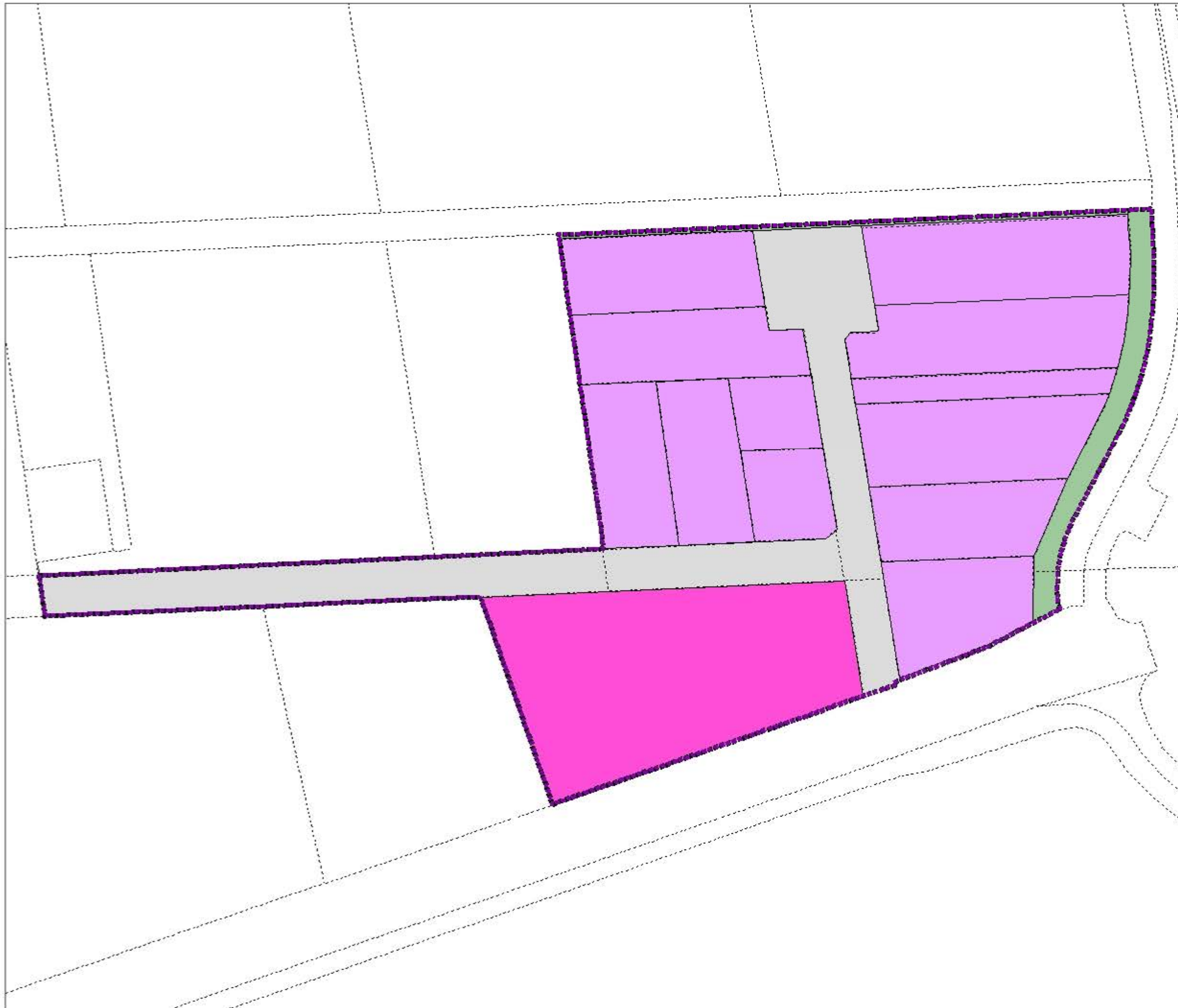


© Kadaster, The Netherlands, 2011





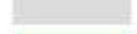

**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**BT VENHORST**

**RUIMTEGEBRUIK**



**Legenda**

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 6-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000



© Arcadis, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**BT VENHORST**

**FASERING**



**Legenda**

- Plangebied
- Kadastrale Grens

**Fasering  
UITGIFTE**

- tot 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- vanaf 2026



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704

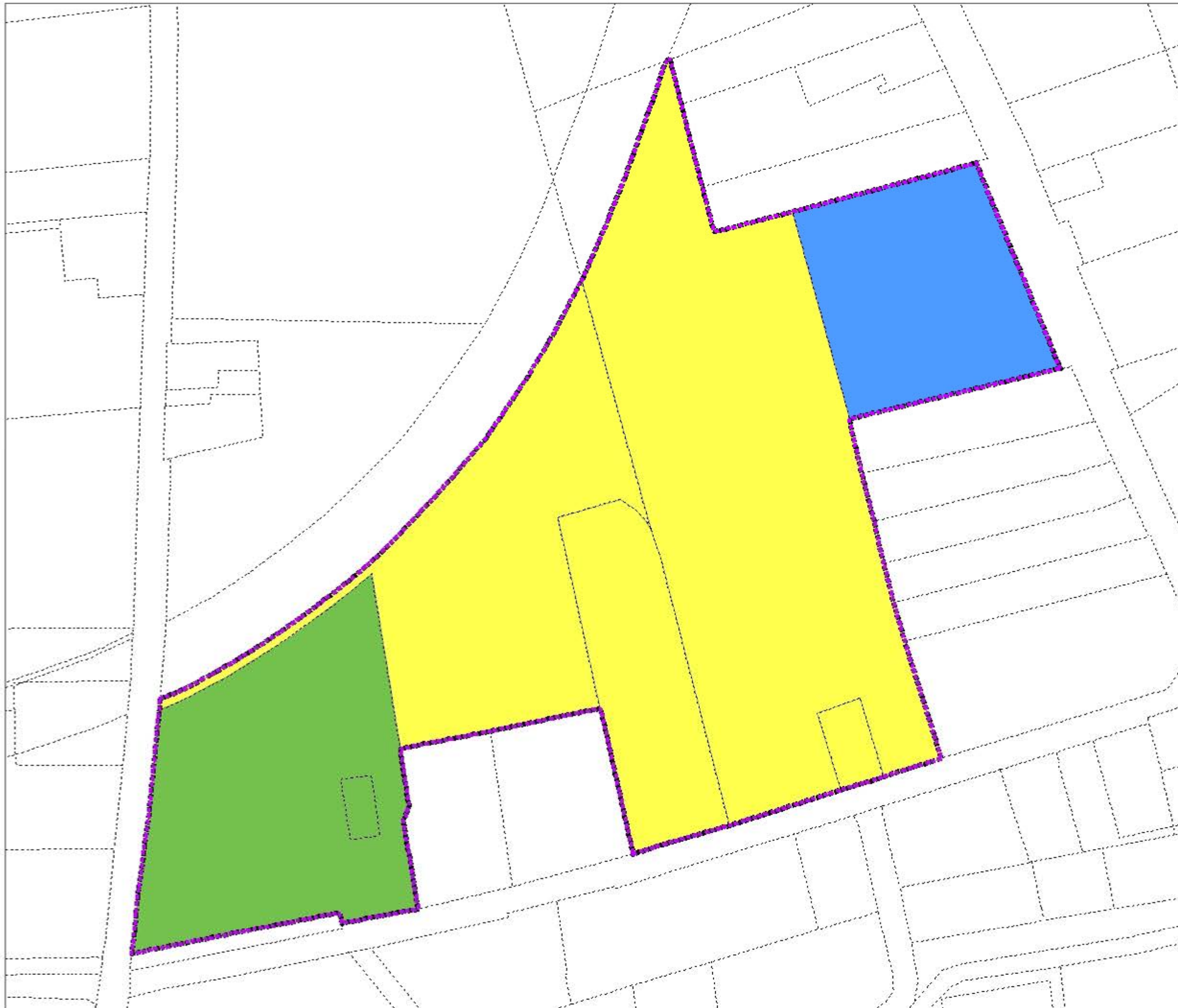


kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 6-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**NEERBROEK VLONDER  
NOORD  
EIGENDOMMEN**



**Legenda**

-  Plangebied
-  Kadastrale Grens
-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden
-  Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:1.500

© Kadaster, Flow Netherlands, 2011

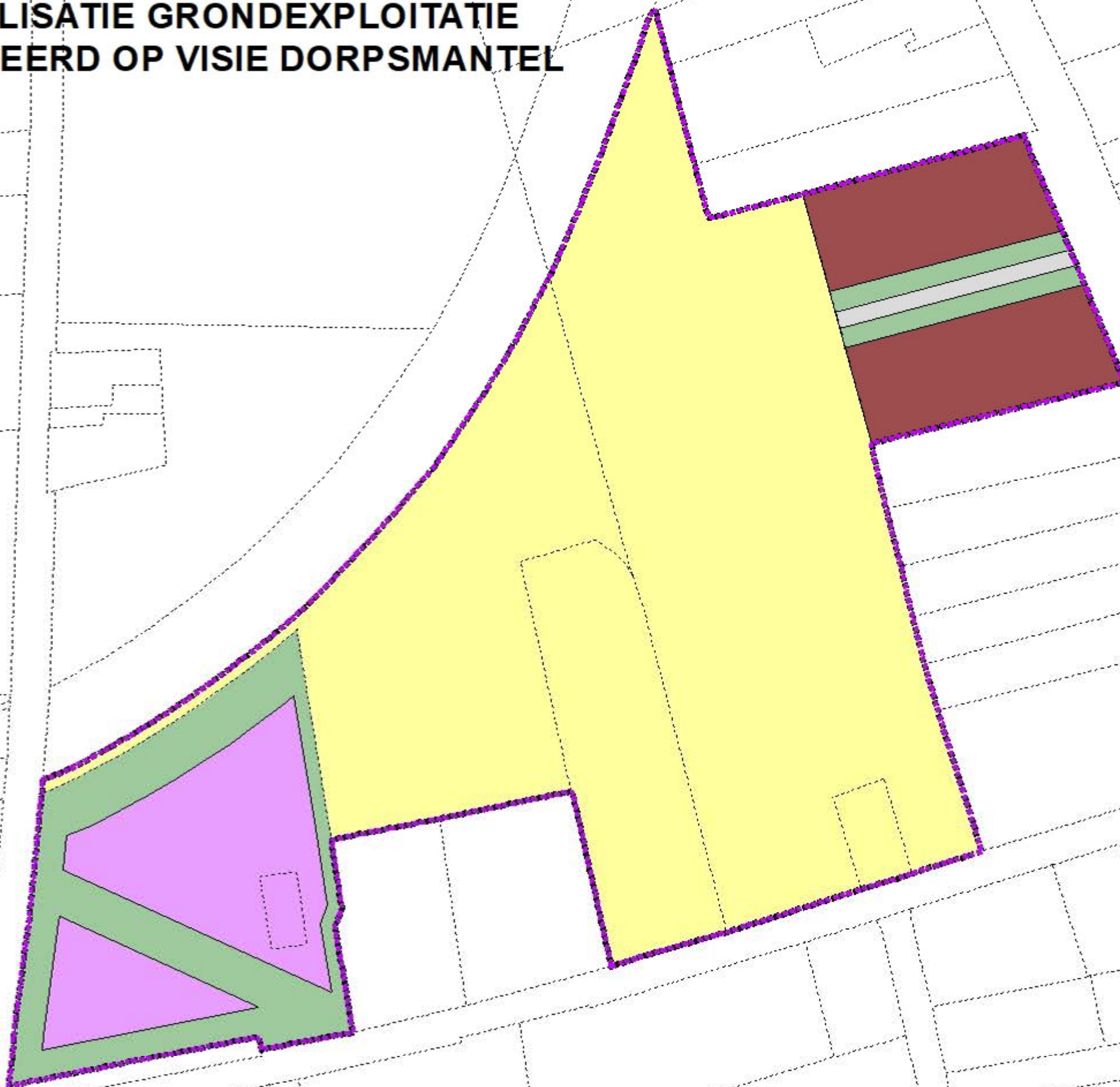




# INDICATIEVE VERKAVELING T.B.V. ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIE GEBASEERD OP VISIE DORPSMANTEL

ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL

NEERBROEK VLONDER  
NOORD  
RUIMTEGEBRUIK



## Legenda

- Plangebied
- KadastraleGrens
- Vrijstaand
- Bedrijfskavels
- Wegen
- Bermen
- Groen (inpassing)
- Bestaande bedrijven



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704

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

kaartnummer: E07061.201704/02  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:1.500



© Kadaster, Flow Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**DE DRIEDAAGSE**

**EIGENDOMMEN**



**Legenda**

-  Plangebied
-  Kadastrale Grens
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels



opdrachtgever: Gemeente Boekel  
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 11-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, Flow Netherlands, 2011





**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**DE DRIEDAAGSE**

**RUIMTEGEBRUIK**



**Legenda**

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 6-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, Flow Netherlands, 2011



# ACTUALISATIE 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

## DE DRIEDAAGSE

### FASERING



#### Legenda

- Plangebied
- KadastraleGrens

#### Fasering UITGIFTE

- tot 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- vanaf 2026



opdrachtgever: Gemeente Boekel  
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 11-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000





**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**LAGE RAAM - FASE 1  
EIGENDOMMEN**



**Legenda**

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:2.000

© 2009 OpenStreetMap  
© Arcadis, The Netherlands, 2011

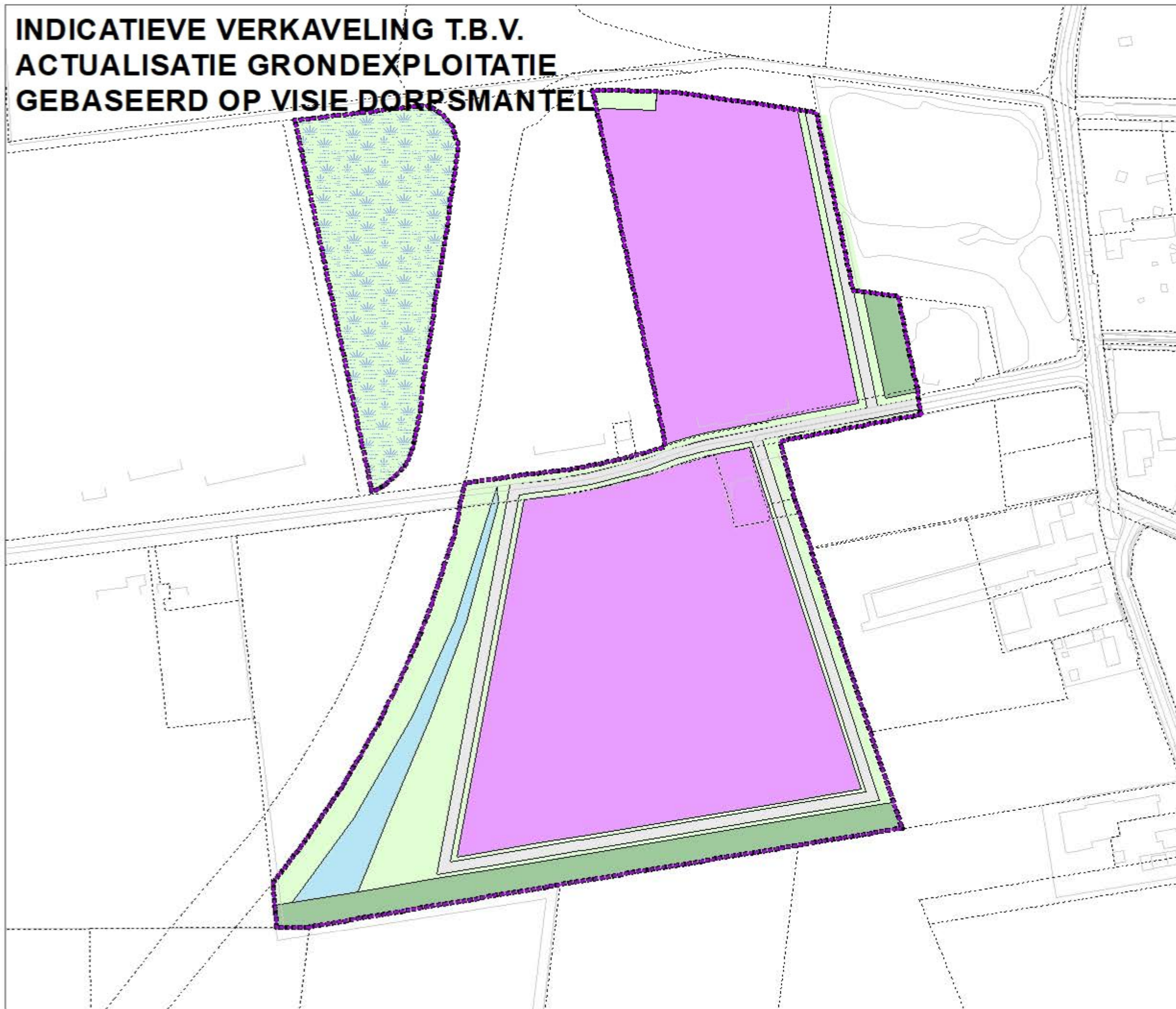




# INDICATIEVE VERKAVELING T.B.V. ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIE GEBASEERD OP VISIE DORPSMANTEL

ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL

LAGE RAAM - FASE 1  
RUIMTEGEBRUIK



## Legenda

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



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704

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

kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:2.000



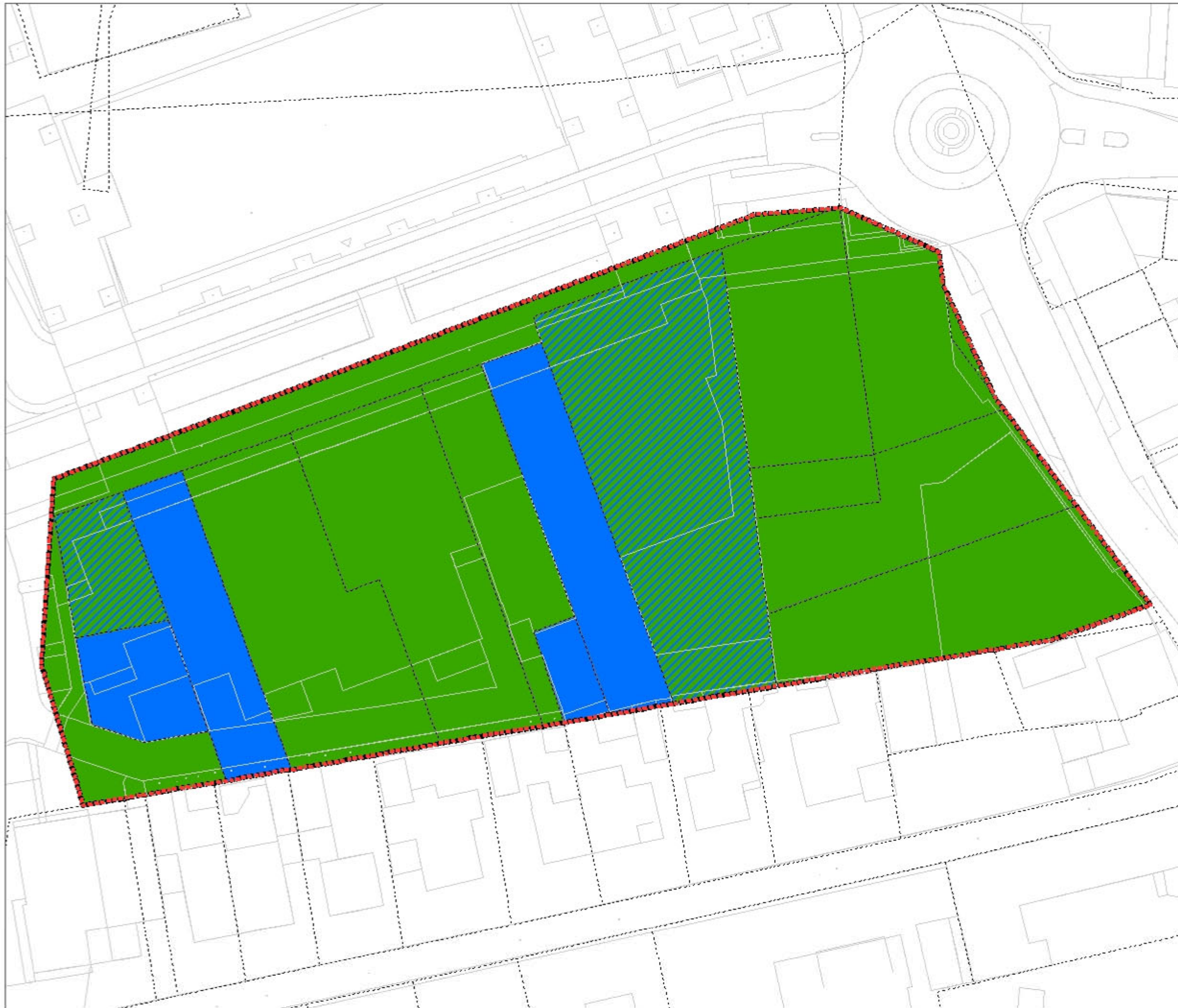
© Arcadis, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL

CENTRUMPLAN

EIGENDOMMEN



Legenda

-  Plangebied
-  Kadastrale Grens
-  Gemeente Boekel
-  Gemeente / Aan te kopen
-  Aan te kopen panden



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:500

© Kadaster, Flow Netherlands, 2011

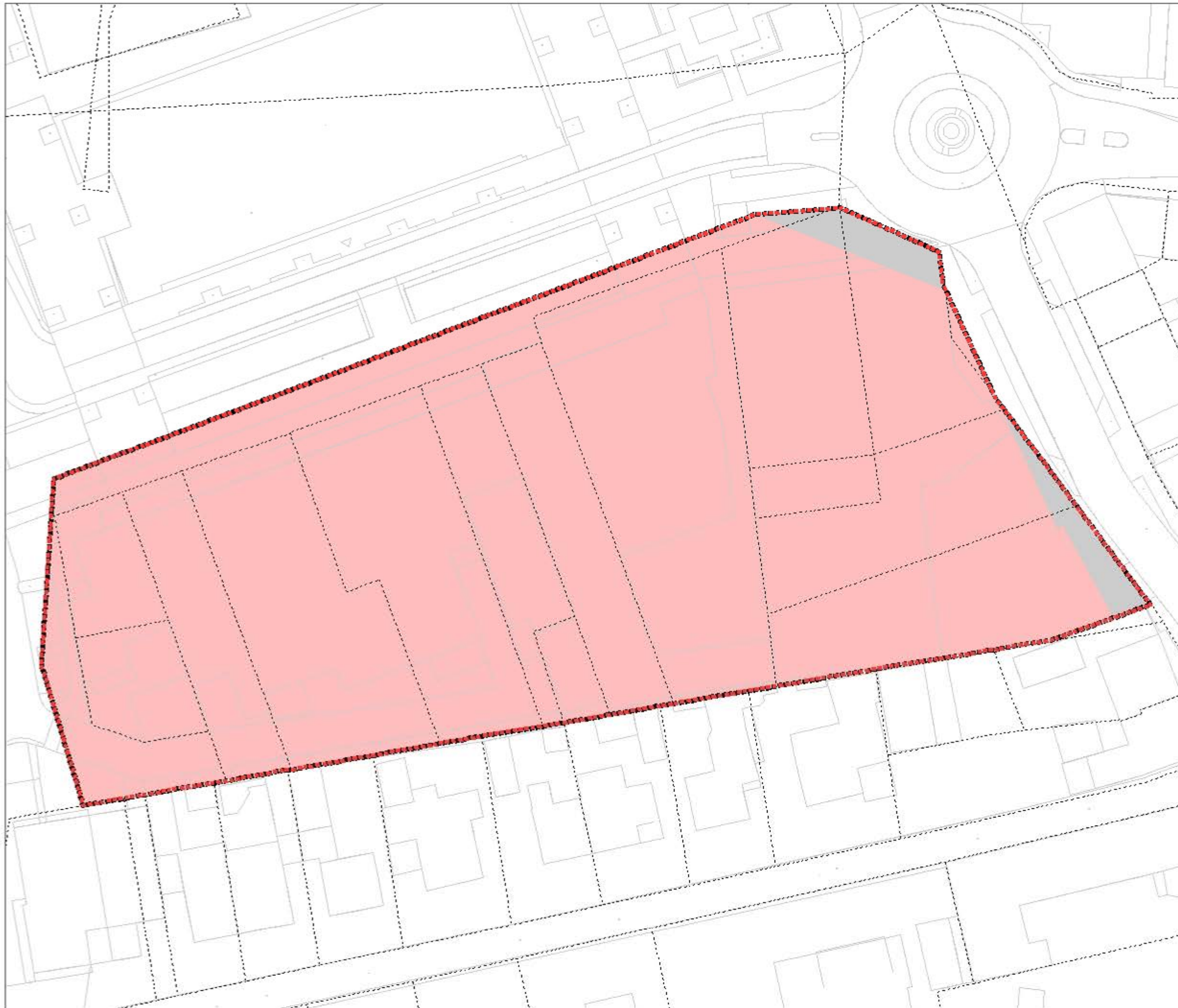




ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL

CENTRUMPLAN

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Kadastrale Grens
-  Uitgeefbaar
-  Verharding



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:500

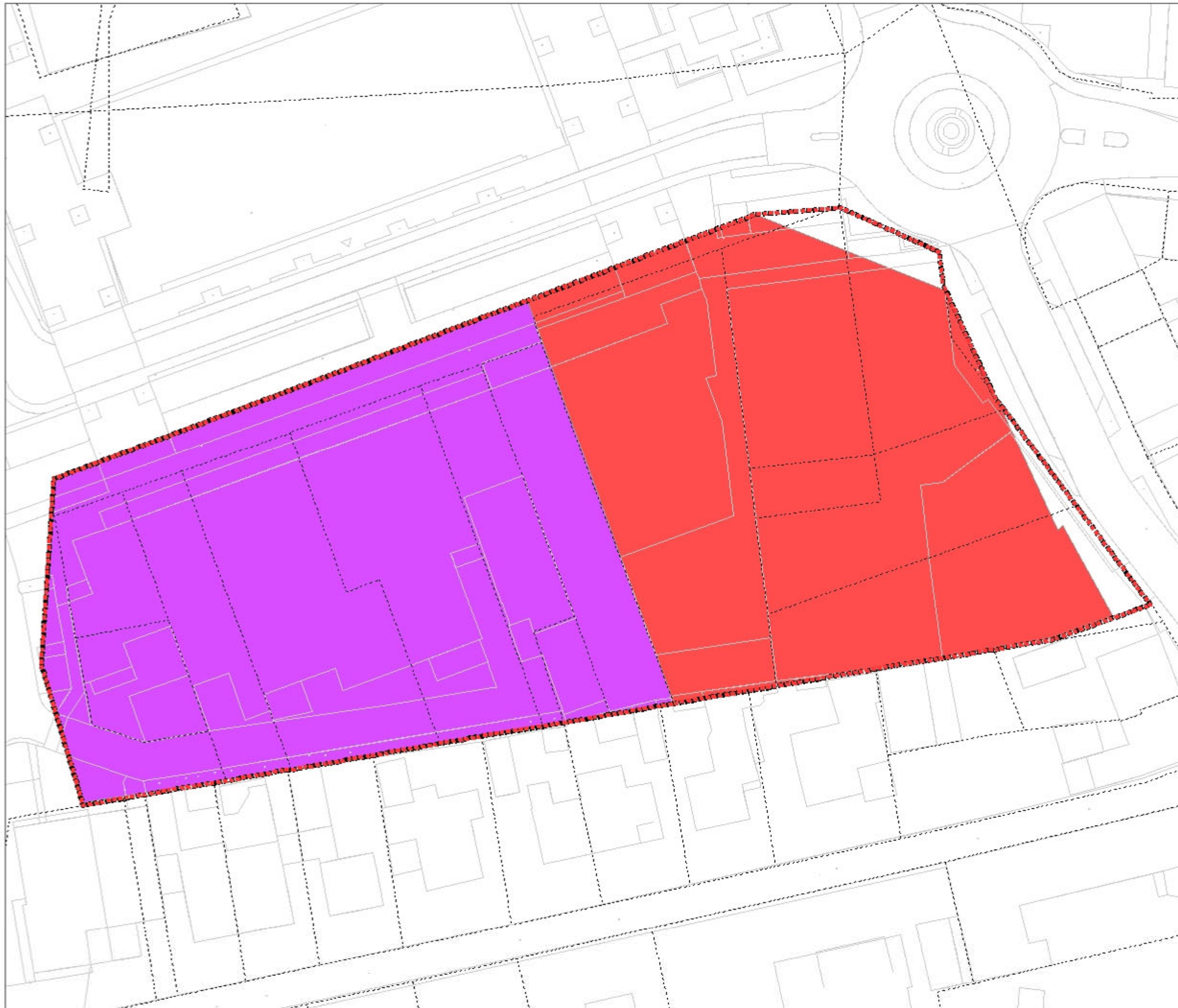




**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**CENTRUMPLAN**









**FASERING**

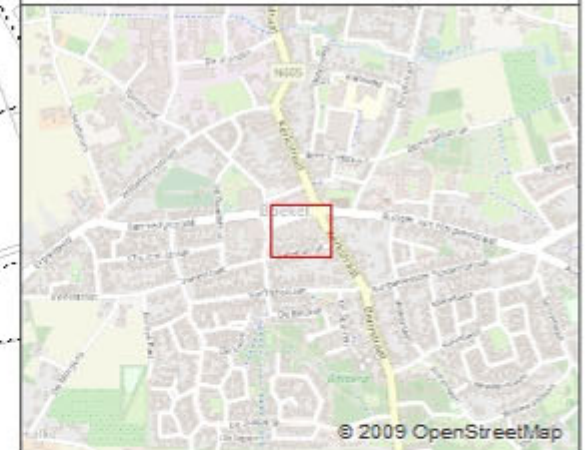


**Legenda**

-  Plangebied
-  Kadastrale Grens

**Fasering  
UITGIFTE**

-  tot 2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  2025
-  vanaf 2026



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 13-2-2021  
schaal (A3): 1:500

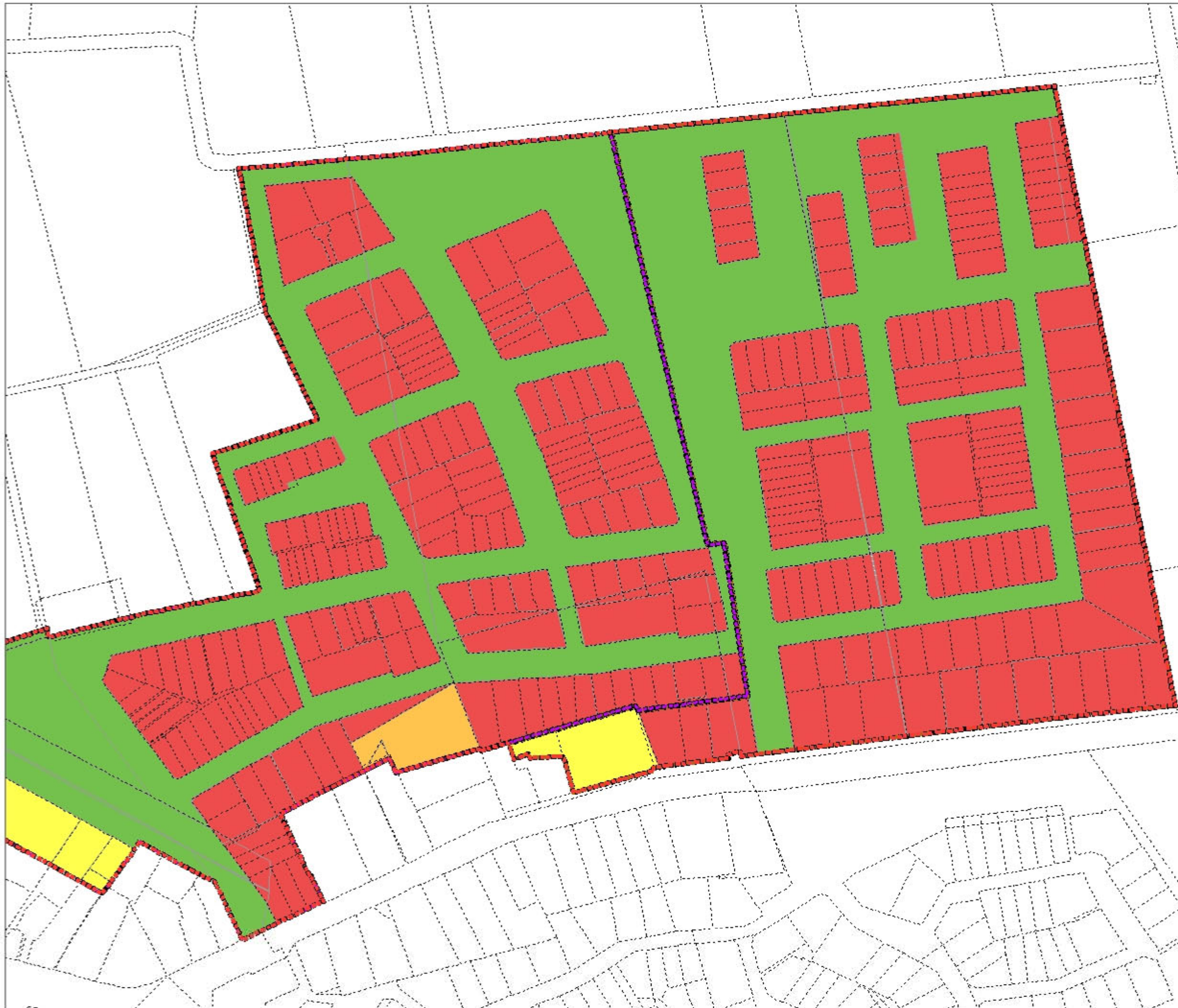




**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

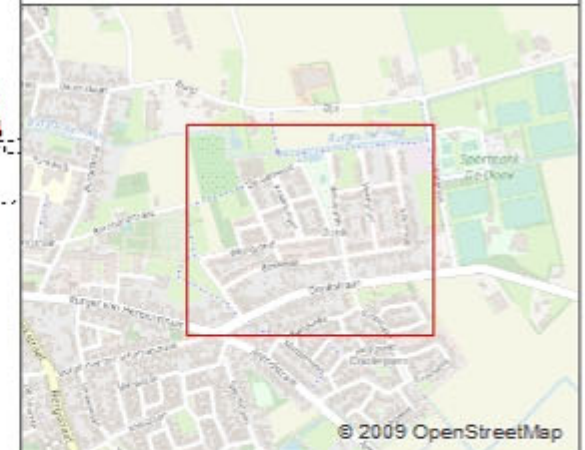
**DE DONK**

**EIGENDOMMEN**



**Legenda**

-  Plangebied
-  Fase 1
-  Fase 2
-  KadastraleGrens
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels
-  Particuliere ontwikkeling
-  Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:  
**Gemeente Boekel**

projectnummer:  
**E07061.201704**



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:2.000



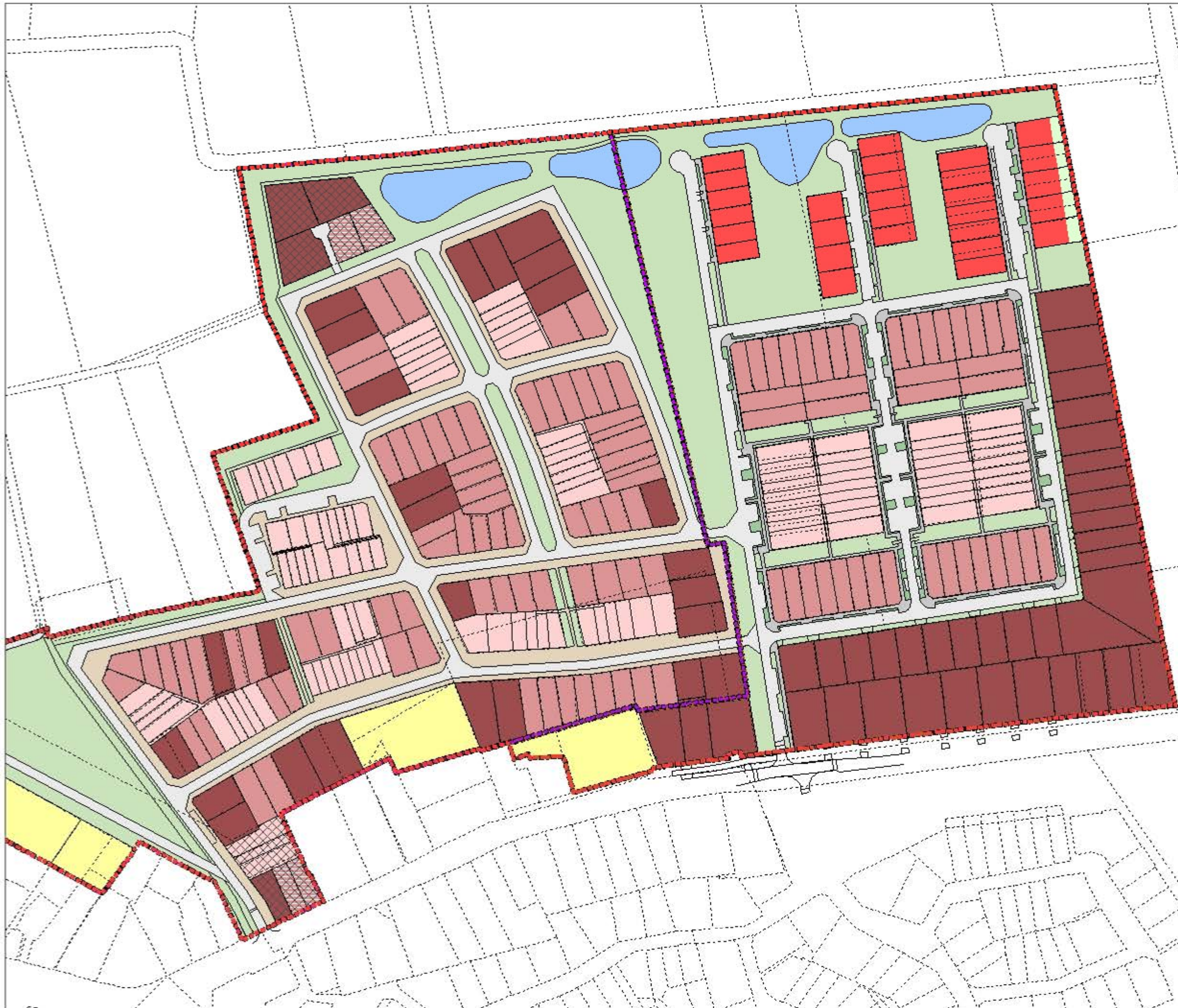
© Kadaster, Flow Netherlands, 2011



# ACTUALISATIE 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

## DE DONK

### RUIMTEGEBRUIK



#### Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2
- KadastraleGrens
- 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: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:2.000





# ACTUALISATIE 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

## DE DONK

### FASERING



#### Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2
- KadastraleGrens

#### Fasering UITGIFTE

- tot 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- vanaf 2026



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:2.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011



# ACTUALISATIE 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

## DE DONK

### FASERING



#### Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2
- KadastraleGrens

#### Fasering F1 UITGIFTE

- tot 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- vanaf 2026



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704

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

kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 6-1-2021  
schaal (A3): 1:1.500



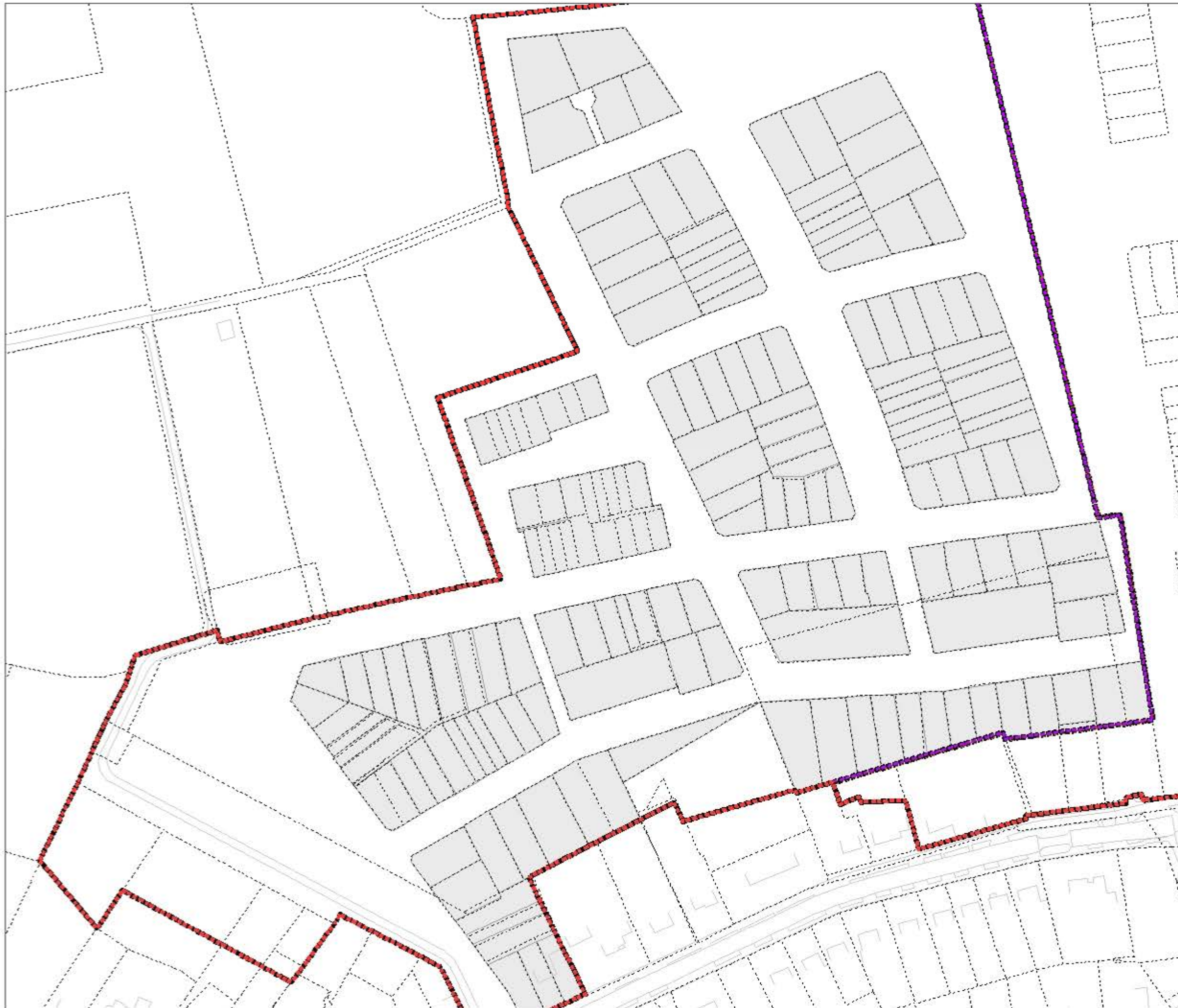
© Kadaster, The Netherlands, 2011



# ACTUALISATIE 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

## DE DONK

### FASERING



#### Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2
- KadastraleGrens

#### Fasering F2 UITGIFTE

- tot 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- vanaf 2026



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 6-1-2021  
schaal (A3): 1:1.500



© Kadaster, Flow Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**PEELHORST**

**EIGENDOMMEN**



**Legenda**

-  Plangebied
-  Kadastrale Grens
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels
-  Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, Flow Netherlands, 2011





ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL

PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel  
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 6-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, Flow Netherlands, 2015





ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL

PEELHORST

FASERING



Legenda

- Plangebied
- Kadastrale Grens

UITGIFTE

- tot 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- vanaf 2026



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 15-2-2021  
schaal (A3): 1:1.000



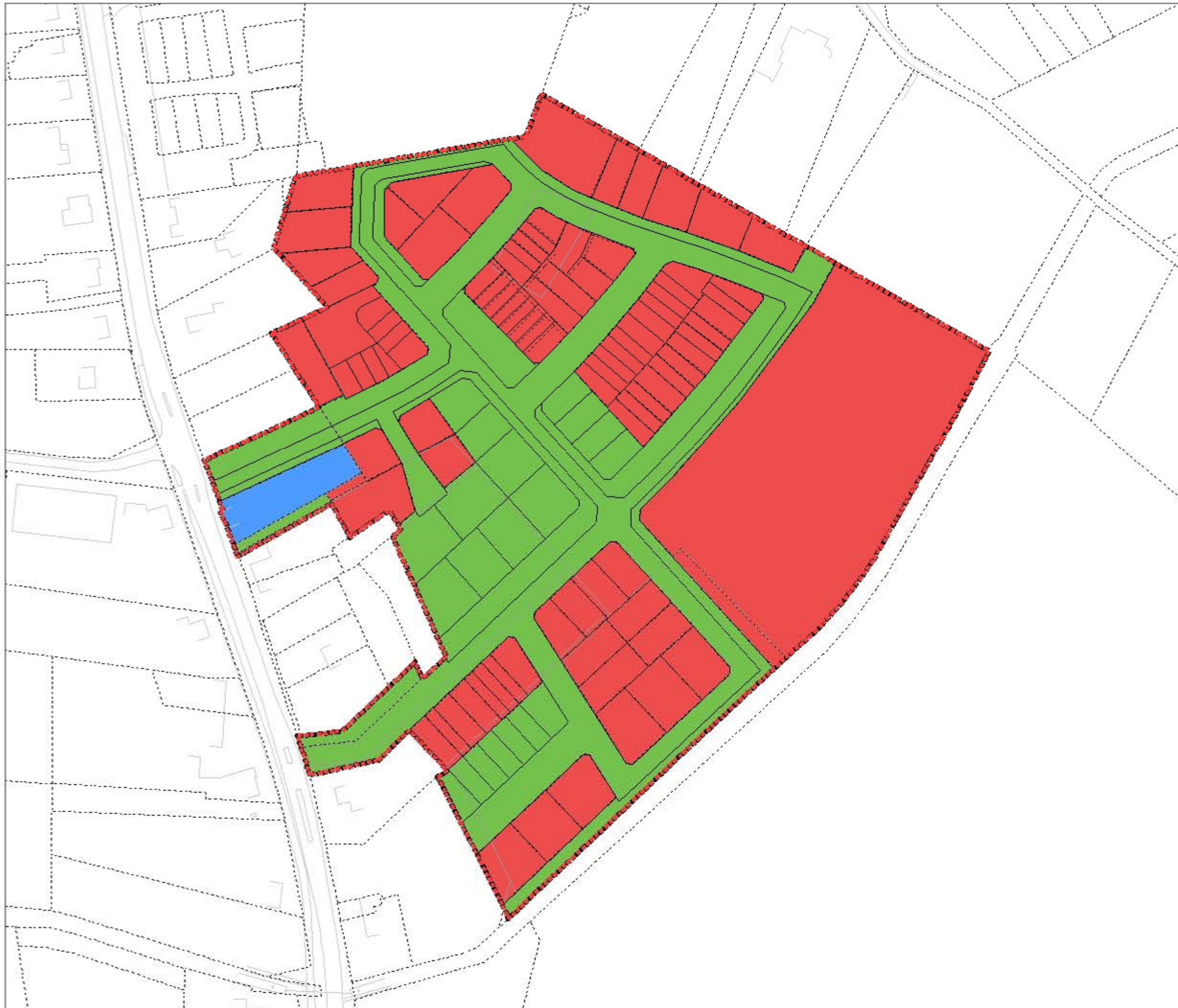
© Kadaster, Flow Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**DE RUN**

**EIGENDOMMEN**



**Legenda**

- Plangebied
- Lijnen
- Kadastrale Grens
- Gemeente Boekel
- Verkochte kavels
- Aan te kopen gronden



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:1.500

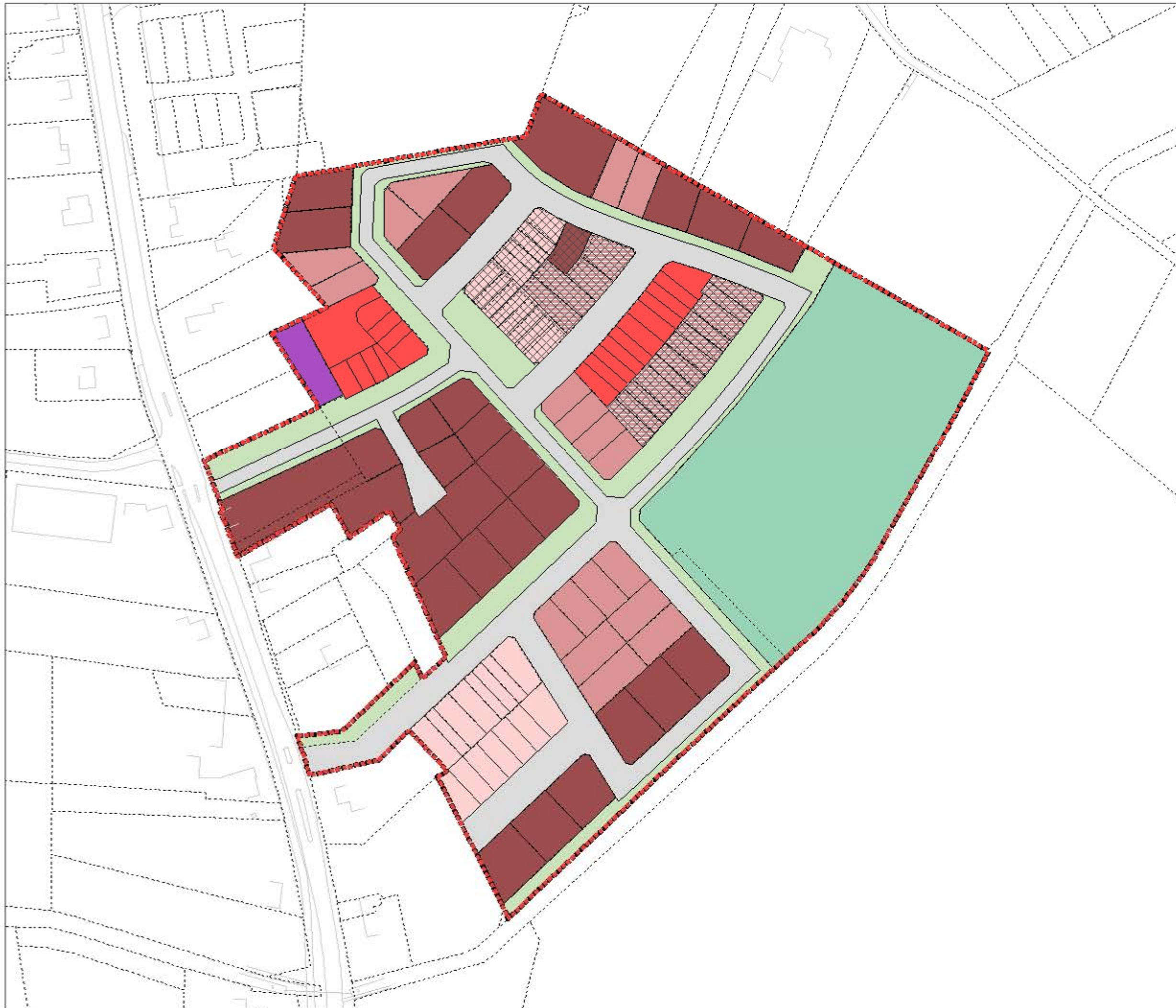




# ACTUALISATIE 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

## DE RUN

### RUIMTEGEBRUIK



#### Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:1.500

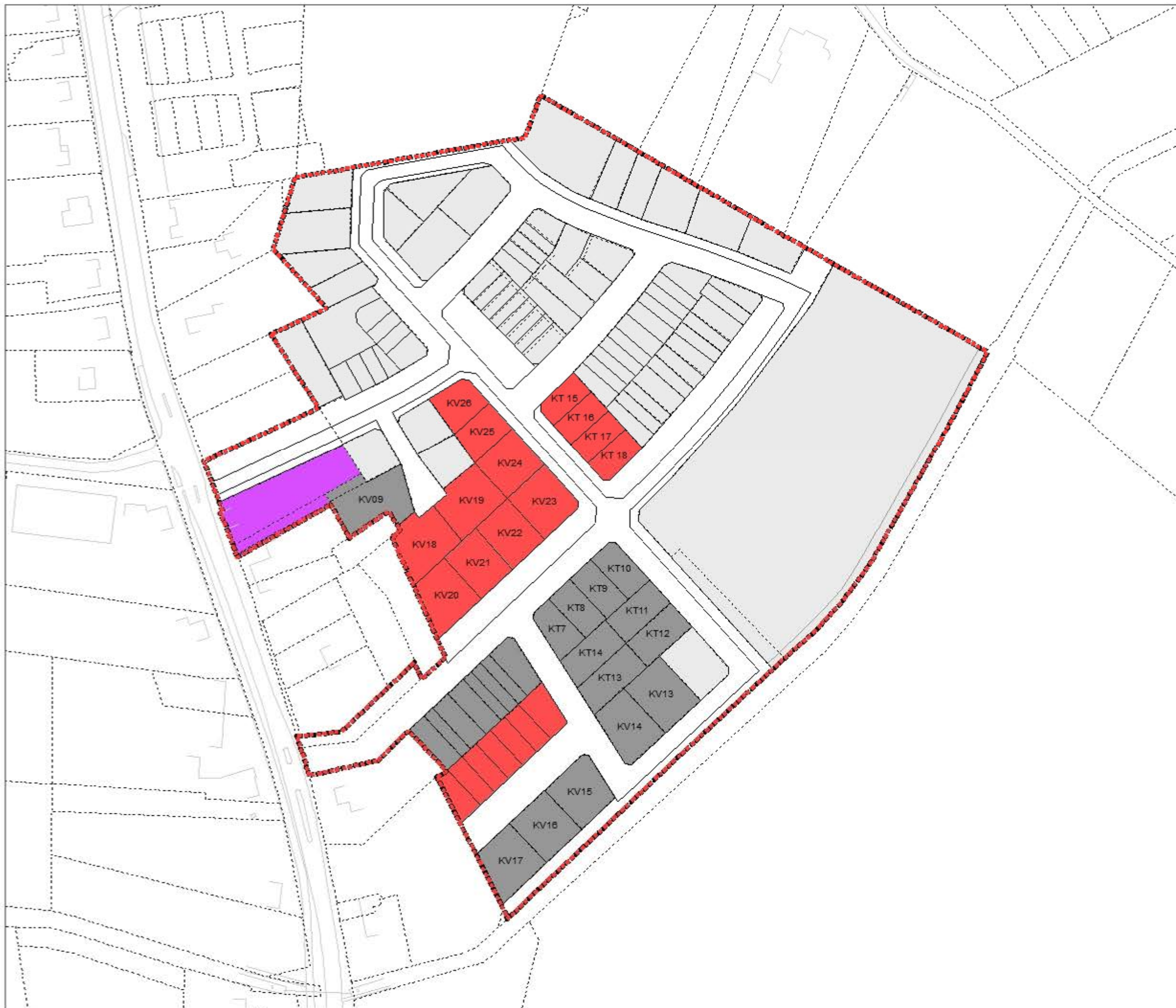




# ACTUALISATIE 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

## DE RUN

### FASERING



#### Legenda

- Plangebied
- Lijnen
- KadastraleGrens

#### Fasering UITGIFTE

- tot 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- vanaf 2026



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:1.500



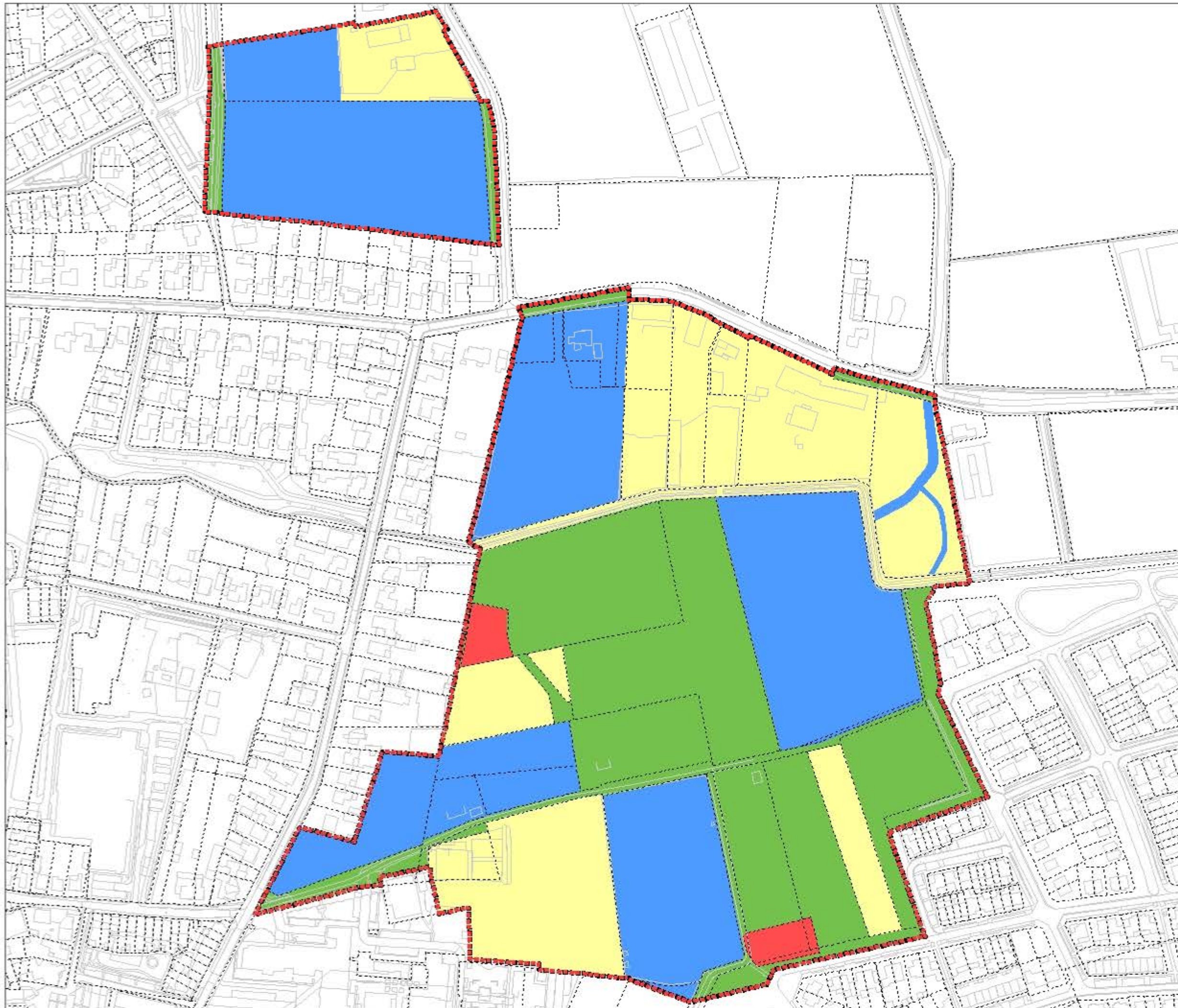
© Kadaster, Flow Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL

DE BURG

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Kadastrale Grens
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:2.500



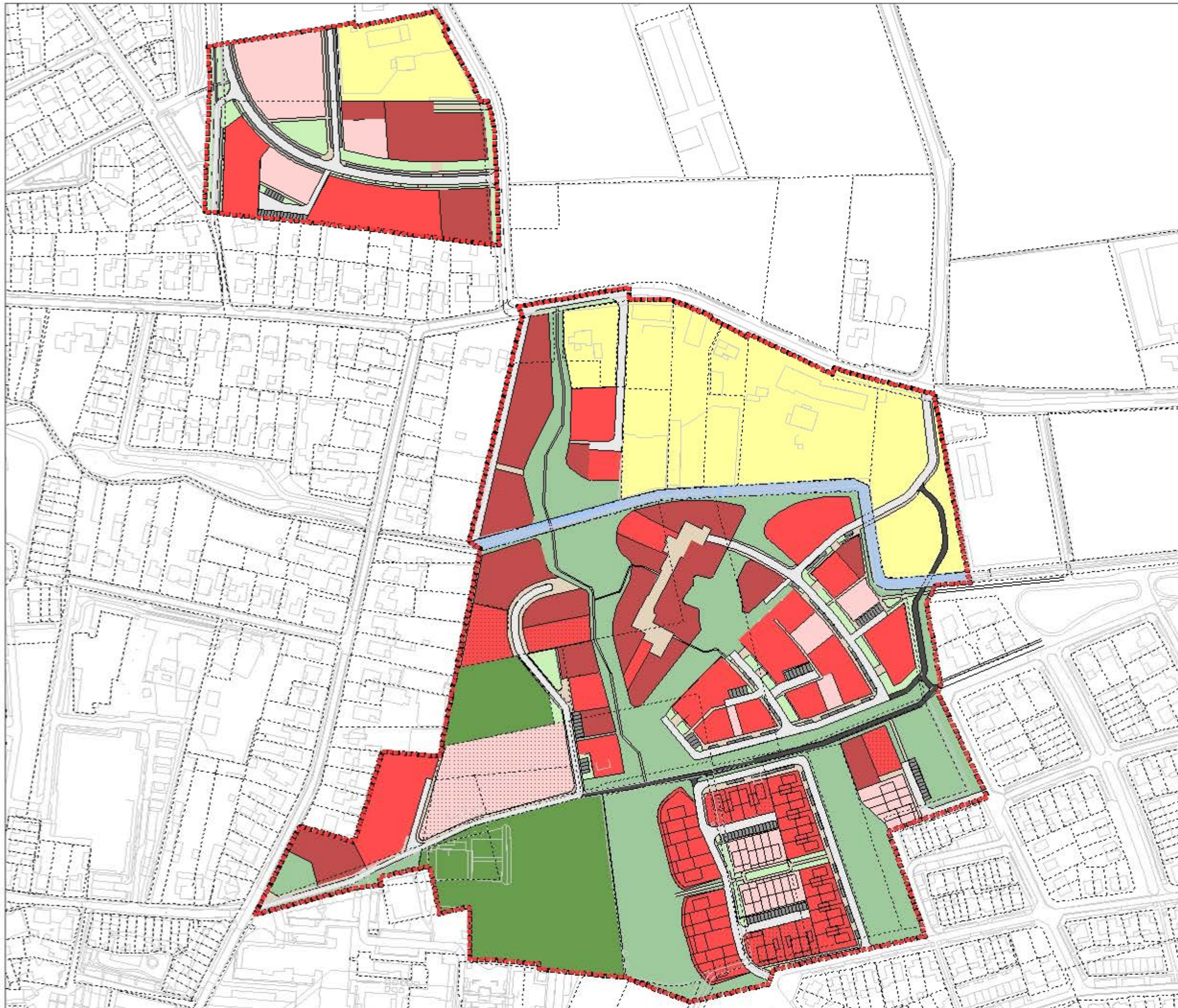
© Kadaster, The Netherlands, 2011



# ACTUALISATIE 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

## DE BURG

### RUIMTEGEBRUIK



#### Legenda

- Plangebied
- KadastraleGrens
- Sociaal
- Rijwoning
- Tweekapper
- Contractwoning
- Vrijstaand
- Wegen
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad
- Berm
- Groen
- Bestaand groen
- Water (bestaand)
- Bestaande woning



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704

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

kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 13-2-2021  
schaal (A3): 1:2.500

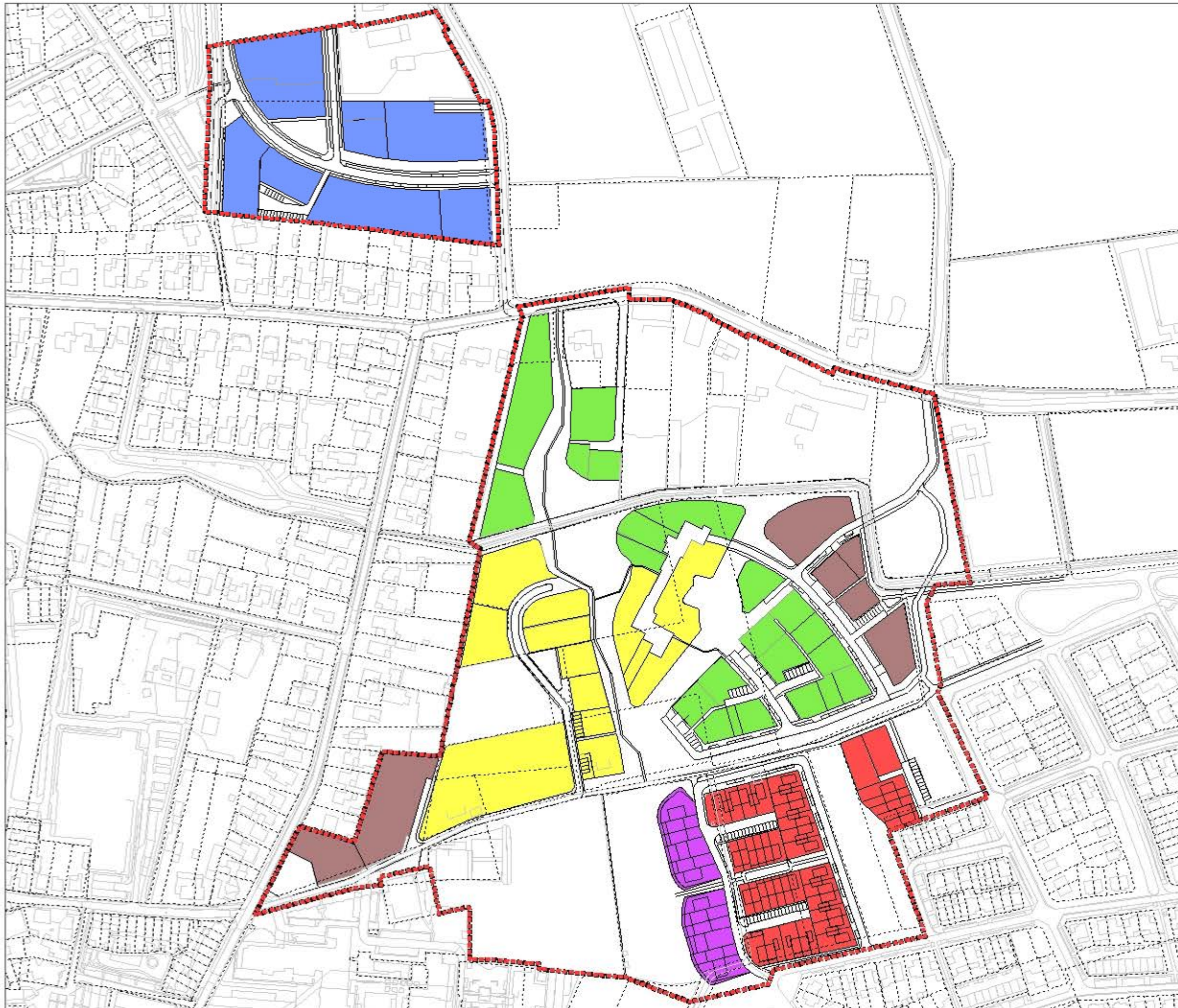
© Kadaster, The Netherlands, 2011



# ACTUALISATIE 2021 GRONDBEDRIJF BOEKEL

## DE BURGT

### FASERING



#### Legenda

- Plangebied
- KadastraleGrens

#### Fasering UITGIFTE

- tot 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- vanaf 2026



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 13-2-2021  
schaal (A3): 1:2.500

© Kadaster, The Netherlands, 2011

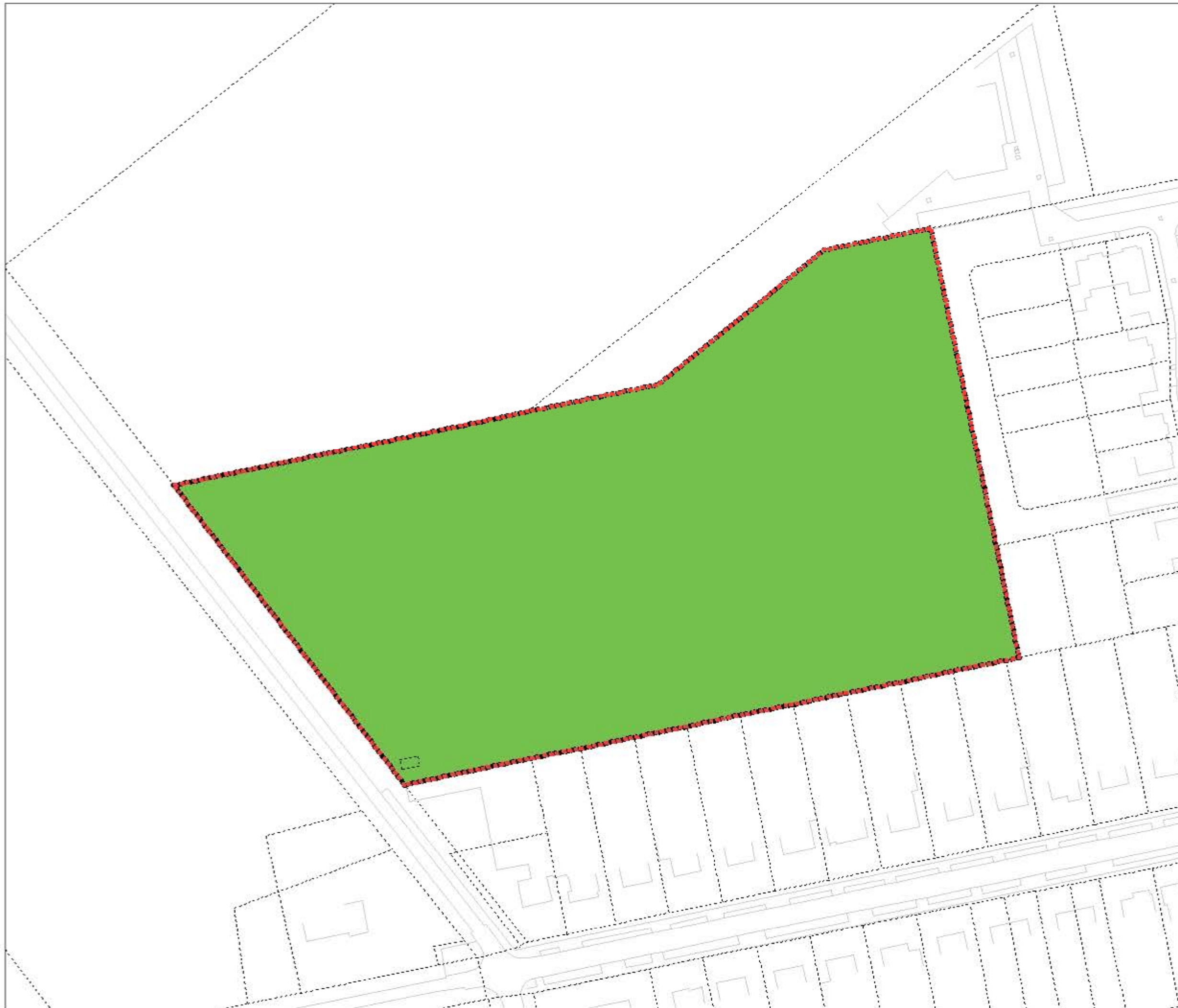




**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**VOSKUILEN III**

**EIGENDOMMEN**



**Legenda**

-  Plangebied
-  Kadastrale Grens
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 26-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000

© Kadaster, Flow Netherlands, 2011





**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**VOSKUILEN III**

**RUIMTEGEBRUIK**



**Legenda**

-  Plangebied
-  Kadastrale Grens
-  Sociaal
-  Rijwoning
-  Tweekapper
-  Vrijstaand
-  Weg
-  Voetpad
-  Parkeerplaats
-  Groen
-  Plantsoen
-  Speelplaats



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02  
tekenaar: CF  
datum: 26-1-2021  
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, Flow Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**VOSKUILEN III**

**FASERING**



**Legenda**

- Plangebied
- Kadastrale Grens

**Fasering  
UITGIFTE**

- tot 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- vanaf 2026



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03  
tekenaar: CF  
datum: 15-2-2021  
schaal (A3): 1:1.000

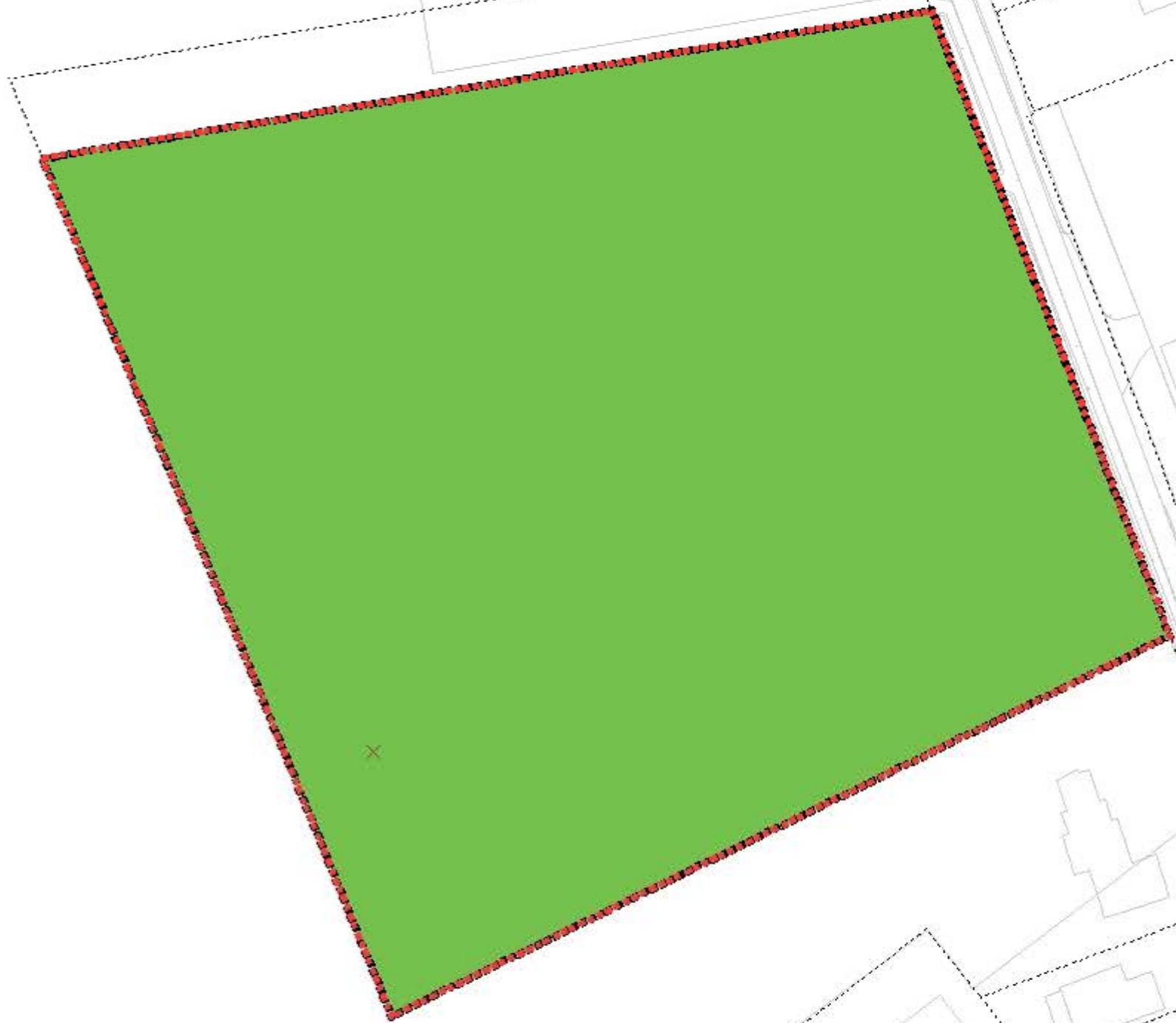




**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**SCHUTBOOM**

**EIGENDOMMEN**



**Legenda**

-  Plangebied
-  Kadastrale Grens
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 3-2-2021  
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, Flow Netherlands, 2011

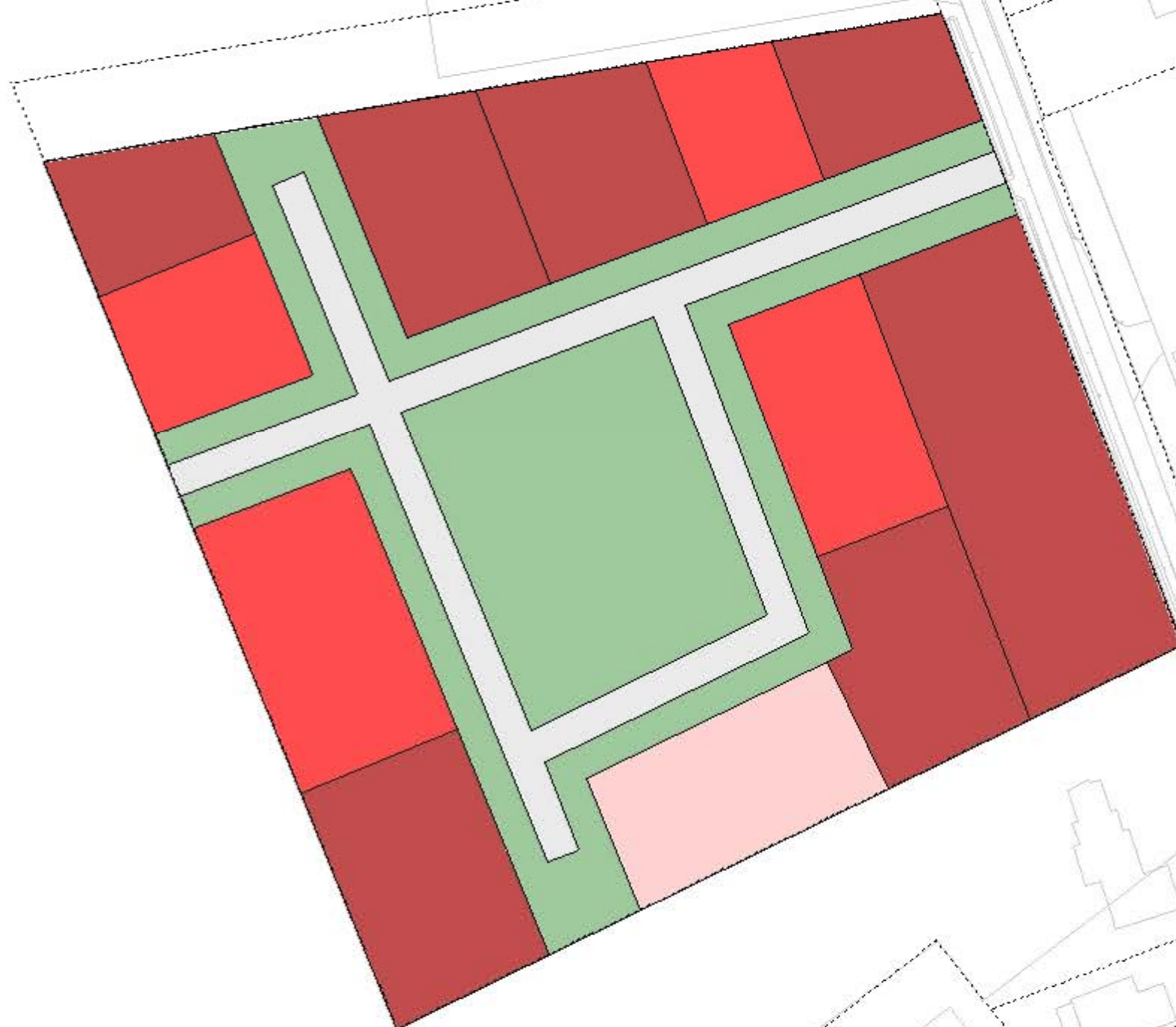


# INDICATIEVE VERKAVELING T.B.V. ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIE GEBASEERD OP VISIE DORPSMANTEL

ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL

SCHUTBOOM

RUIMTEGEBRUIK



## Legenda

- Kadastrale Grens
- ..... Sociaal
- Bestaande woning
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- Wegen
- Parkeren
- Voetpad
- Groen



opdrachtgever:  
Gemeente Boekel

projectnummer:  
E07061.201704

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

kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:1.000



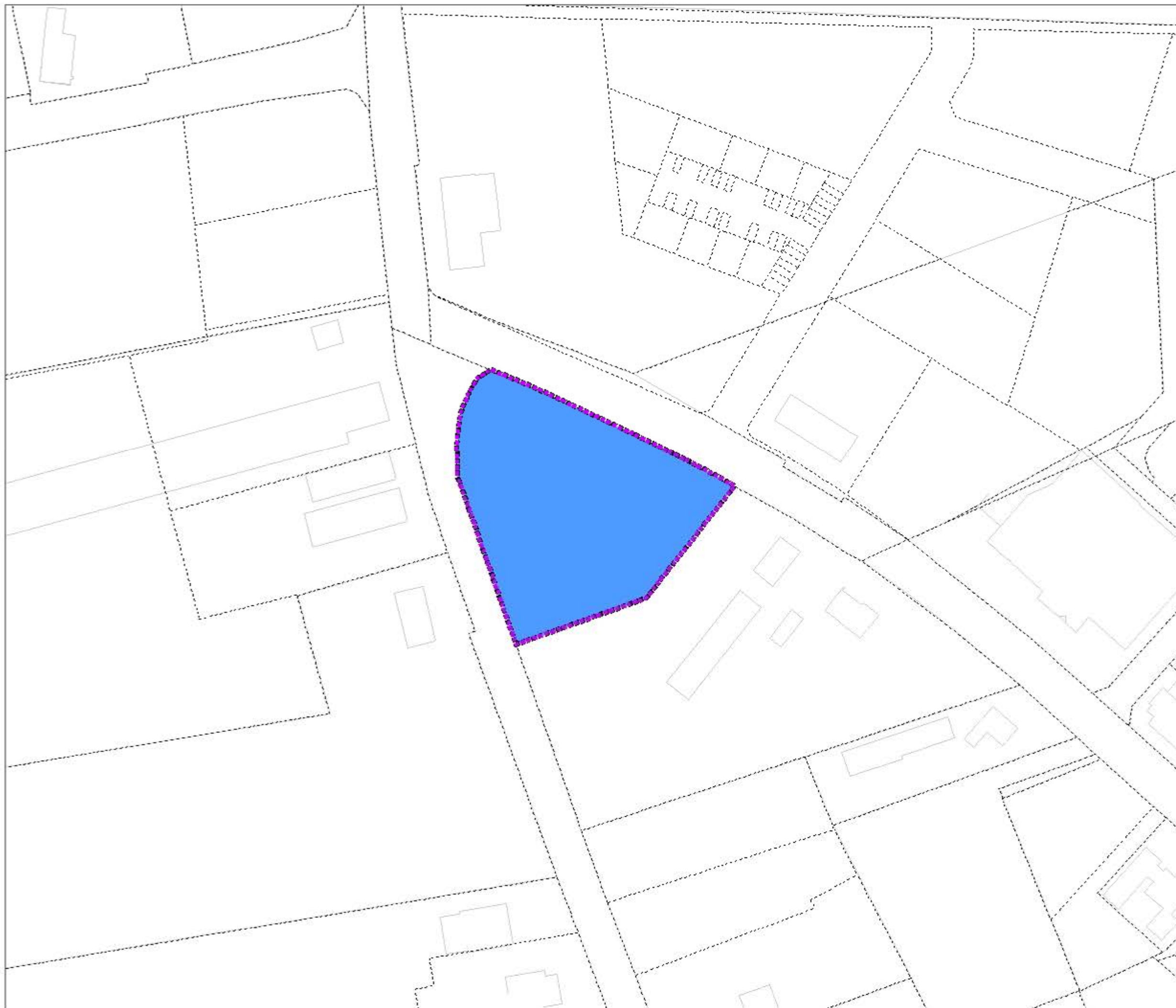
© Kadaster, Flow Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL**

**TUINSTRAAT**

**EIGENDOMMEN**



**Legenda**

-  Plangebied
-  KadastraleGrens
-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden
-  Verkochte kavels



opdrachtgever: Gemeente Boekel      projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, Flow Netherlands, 2011

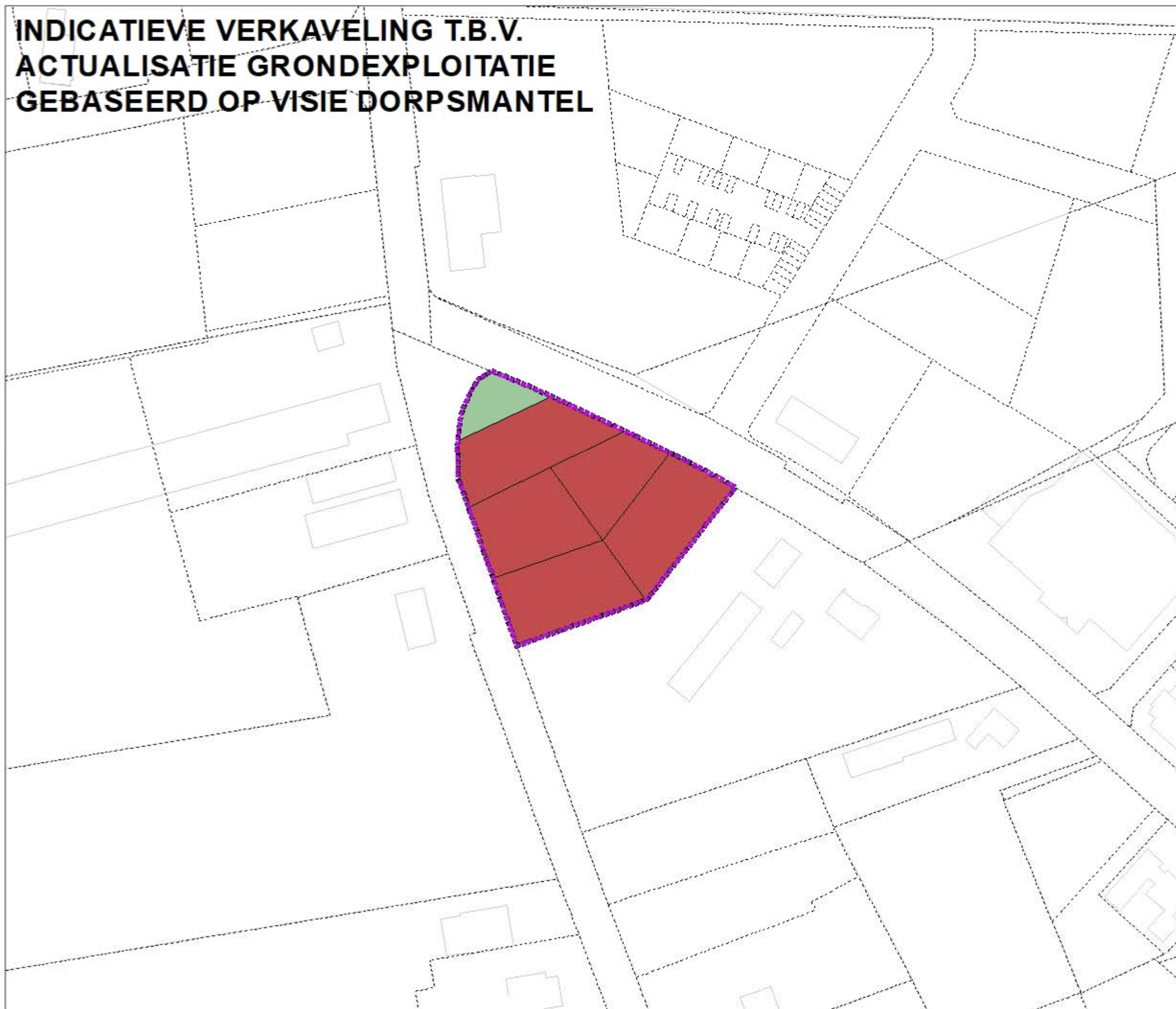


# INDICATIEVE VERKAVELING T.B.V. ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIE GEBASEERD OP VISIE DORPSMANTEL




ACTUALISATIE 2021  
GRONDBEDRIJF  
BOEKEL

TUINSTRAAT

RUIMTEGEBRUIK



## Legenda

-  Plangebied
-  KadastraleGrens
-  Vrijstaand
-  Wegen
-  Groen



opdrachtgever: Gemeente Boekel  
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01  
tekenaar: CF  
datum: 24-2-2021  
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, Flow Netherlands, 2011

## COLOFON

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2021  
GEMEENTE BOEKEL

### AUTEUR

Cor Fokkinga

### PROJECTNUMMER

E07061.201704

### ONZE REFERENTIE

D10024949:11

### DATUM

23 februari 2021

### STATUS

Definitief

### Arcadis Nederland B.V.

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

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