

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2020

Gemeente Boekel

12 FEBRUARI 2020



Contactpersoon

COR FOKKINGA
Financial Consultant

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

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

INHOUDSOPGAVE

1 VERANTWOORDING	9
1.1 Taak	9
1.2 Actualisatie	9
1.3 BBV-verslaggevingsregels	9
1.4 Rente en inflatie	10
Rente	10
Inflatie	10
1.5 Raming van kosten en opbrengsten	12
Kosten	12
Opbrengsten	12
1.6 Sturingsmogelijkheden gemeenteraad	13
1.7 Aanvullende beheersmaatregelen gemeenteraad	13
2 ACTUALISATIE 2020	15
2.1 Lopende en geplande projecten	15
2.2 Woningbouwprogramma	15
2.2.1 Gerealiseerd	15
2.2.2 Vooruitzicht	16
2.3 Bedrijventerreinen	17
2.3.1 Gerealiseerd	17
2.3.2 Vooruitzicht	18
2.4 Boekwaarde	18
2.5 Resultaat	20
2.6 Verschillenanalyse	20
2.6.1 Algemeen	20
2.6.2 Algemene dienst	21
2.6.3 Rente	21
2.7 Cashflow	21
2.8 Kansen en risico's	22

3 STAND VAN ZAKEN GRONDEXPLOITATIES	23
3.1 Woningbouwprojecten	23
3.1.1 De Donk – fase 1	23
Verschillenanalyse	24
Kansen en risico's	24
3.1.2 De Donk – fase 2	24
Verschillenanalyse	25
Kansen en risico's	26
3.1.3 Peelhorst	26
Verschillenanalyse	27
Kansen en risico's	27
3.1.4 De Run	27
Verschillenanalyse	29
Kansen en risico's	29
3.1.5 Irenestraat	29
Verschillenanalyse	30
3.1.6 De Burgt – fase 1	30
Verschillenanalyse	32
Kansen en risico's	32
3.1.7 Voskuilen III	32
Verschillenanalyse	33
Kansen en risico's	33
3.2 Bedrijventerreinen	35
3.2.1 Vlonder West – fase 3	35
Verschillenanalyse	36
Kansen en risico's	36
3.2.2 Venhorst bedrijventerrein	36
Verschillenanalyse	37
Kansen en risico's	37
3.2.3 Neerbroek Vlonder Noord	38
Verschillenanalyse	39
Kansen en risico's	39
3.3 Gemengde projecten	40
3.3.1 Schutboom – fase 1	40
3.3.2 Schutboom – fase 2	41
Verschillenanalyse	42
Kansen en risico's	42
3.3.3 De Driedaagse	42
Verschillenanalyse	43

Kansen en risico's	43
3.3.4 Centrumplan	43
Verschillenanalyse	45
Kansen en risico's	45

BIJLAGE A BEGRIPPENLIJST	46
BIJLAGE B PROJECTEN IN BOEKEL	48
BIJLAGE C PROJECTEN IN VENHORST	49
BIJLAGE D GRAFIEK “CASHFLOW”	50
BIJLAGE E GRAFIEK “UITGIFTETEMPO WONINGBOUW”	51
BIJLAGE F KAARTMATERIAAL	52

1 VERANTWOORDING

1.1 Taak

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

In de Nota Grondbeleid 2013 is nu vastgelegd dat de gemeente Boekel voor de komende periode een passief aankoopbeleid voert, maar actief haar gronden verkoopt. Hierdoor ontstaat een mix in de taken van het grondbedrijf zoals die hierboven is beschreven. In februari 2019 is als aanvulling op de Nota Grondbeleid 2013 situationeel-actief grondbeleid vastgesteld.

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

Belangrijkste wijzigingen:

- 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 kwalificeren 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 2020 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 1,5% en de 2,0% zal liggen. De marktrente zal naar verwachting iets aantrekken, maar een andere verhouding VV/EV kan dit effect dempen. Om risico's zoveel mogelijk te perken is de bovenkant van de bandbreedte aangehouden.

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 2020 1,25% per jaar
- Rente % vanaf 2021 1,75% per jaar

Inflatie

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitatie 2020" 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.

	2020		2021-2022		2023>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Verwerving	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
GWW – kosten	1,5%	3,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Plankosten & VTU	2,0%	5,0%	1,5%	2,5%	2,0%

Tabel 1 Parameteradvies kosten (Metafoor 2020)

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 opstallen 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.

	2020		2021-2022		2023>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
TOP-woningmarktgebied	4,0%	6,0%	3,0%	5,0%	2,0%
MIDDEN-woningmarktgebied	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
MATIG-woningmarktgebied	1,0%	2,5%	1,0%	2,0%	2,0%
Sociale woningbouw	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
TOP-bedrijvenmarktgebied	3,0%	6,0%	3,0%	4,0%	2,0%
MIDDEN-bedrijvenmarktgebied	1,0%	3,0%	1,0%	2,0%	2,0%
MATIG-bedrijvenmarktgebied	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

Tabel 2 Parameteradvies grondwaardeontwikkeling woningbouw en bedrijven (Metafoor 2020)

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

De grondprijzen zijn in overeenstemming met raadsbesluit met € 5,- per m2 gestegen bij woningbouw. De bedrijfskavels daarentegen zijn niet gestegen dit jaar. De laatste 2 jaar lijkt een inhaalslag te hebben plaatsgevonden voor de jaren daarvoor. De rek is er wat betreft de opbrengstenstijging bijna uit wat betreft woningbouw. Bij de bedrijfskavels lijkt die er al uit 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 2022 en vanaf 2023 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 niet qua prijs niet meer kunnen stijgen.

Gehanteerde overige parameters t.b.v. de actualisatie

- Kostenstijging 2,00% per jaar
- Opbrengstenstijging tot 2022 1,50% per jaar
- Opbrengstenstijging vanaf 2023 1,00% per jaar

1.5 Raming van kosten en opbrengsten

Kosten

Verwerving

De gemeente voert sinds 2013 geen actief grondbeleid en zal bij hoge uitzondering grondaankopen doen ten behoeve van een complex die de verkoopbaarheid van kavels ten goede komt. Alleen voor de complexen Centrumplan en De Burgt heeft de gemeenteraad met een actief grondbeleid ingestemd.

In enkele complexen moet alleen nog de gemeentegrond worden ingebracht. Vanuit de comparatieve prijsbepalingmethode is € 40 per m² 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 hiervoor de Nota Grondbeleid 2013.

Sloop en sanering, bijzondere kosten, Bouw- en woonrijp maken

De sloop- en saneringskosten, bijzondere kosten en de bouw- en woonrijpkosten worden voor zover mogelijk gebaseerd op ramingen die behoren bij de civieltechnische uitwerking van het plan danwel op contractuele verplichtingen. 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.

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 uitgifteprijsen voor bouwgrond worden jaarlijks vastgesteld door de raad. Het college doet de raad een voorstel over het wel of niet verhogen van de uitgifteprijsen. Dit gebeurt aan de hand van de comparatieve methode. De gemeente vergelijkt haar eigen grondprijzen met de uitgifteprijsen in de regio. Dit is een beproefde methode die door veel gemeenten gehanteerd wordt om de uitgifteprijsen 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 actief grondbeleid vastgesteld. Hierin staan beheersmaatregelen die de risico's moeten inperken.

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 grondvererving 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 zijn daarom niet toegepast in de actualisatie.

Punt 3 moet in overeenstemming met de BBV worden vastgesteld zie paragraaf 1.3 en 1.4.

Punt 6 kan in de toekomst ondervangen worden door een risicoregister per complex te maken zoals ook bij de stukken van het Centrumplan zitten. Met een kans en gevolg analyse kan een goed onderbouwde risico pot worden samengesteld die weer als input dient voor de POC-methode en dus traceerbaar is voor de accountant. Daarnaast kan deze methodiek er ook voor zorgen dat punt 3 niet meer noodzakelijk is doordat bij een goed bijgehouden risicodossier voldoende inzicht is in mogelijke tegenvallers.

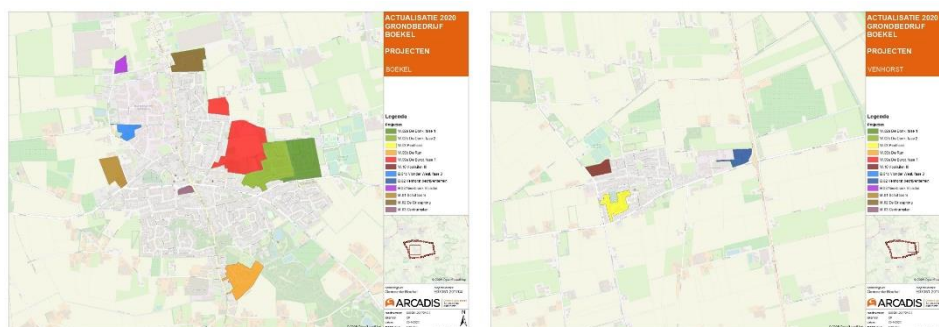
2 ACTUALISATIE 2020

2.1 Lopende en geplande projecten

De lopende en geplande projecten binnen de gemeente Boekel zijn:

- De Donk (fase 1 en 2) – woningbouw
- Peelhorst – woningbouw
- De Run – woningbouw
- Irenestraat – woningbouw
- De Burgt – woningbouw
- Voskuilen III – woningbouw
- Vlonder West – fase 3 – bedrijventerrein
- Venhorst Bedrijventerrein – bedrijventerrein
- Neerbroek Vlonder Noord – bedrijventerrein
- Schutboom Boekel – mix wonen en werken
- De Driedaagse – mix wonen en werken
- 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 2019	Gerealiseerd 2019
De Donk – fase 2	6	6
Peelhorst	4	7
De Run	6	7
Totaal aantal woningen	16	21

Tabel 3 Gerealiseerd woningbouwprogramma

De planning is ruim gehaald. De verwachting was vorig jaar niet dat de uitgifte op Peelhorst zo goed zo zijn. Echter door verkleinen van kavels heeft dit jaar toch een versnelling in de verkoop plaatsgevonden. De verwachting is dat dit de komende jaren niet doorzet. Zeker gelet op de ontwikkeling van Voskuilen III in Venhorst.

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	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.	Totaal
Oude prognose (2019)		22	95	85	64	172	434
<i>Peelhorst</i>	2028		2		3	3	8
<i>De Run</i>	2024	29	6	11			46
<i>De Burgt</i>	2029		40	44	44	202	330
<i>Voskuilen III</i>	2026		7	9	7	9	32
<i>Schutboom</i>	2019		1				1
<i>De Driedaagse</i>	2024					1	1
<i>Centrumplan</i>	2024			30		30	60
Nieuwe prognose (2020)		29	56	94	54	245	478

Tabel 4 Uitgifte tempo bouwrijpe kavels

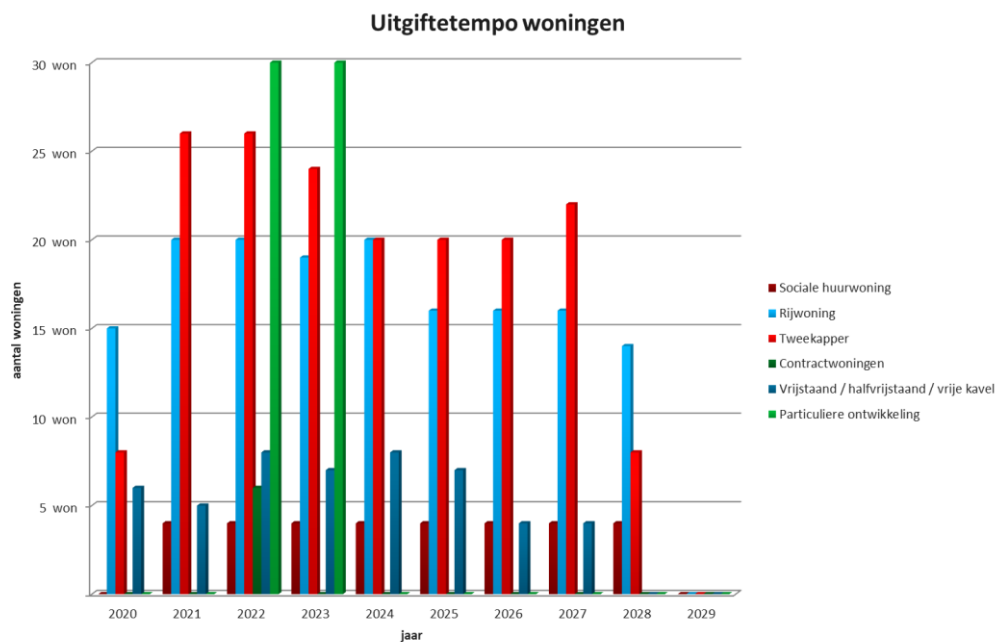
De grote wijzigingen in de planning zijn met name toe te schrijven aan:

- Bij de Run gaat de uitgifte sneller dan voorzien. Door het Ecodorp ook volgens planning verloopt kan de uitgifte van De Run iets naar voren worden gehaald.
- Het plan de Burgt is toegevoegd. Het betreft een globaal programma omdat er nog een stedenbouwkundig ontwerp is. Echter het betreft wel een grote ontwikkeling waar veel woningen gerealiseerd kunnen worden. Het komende jaar moet het programma vastgezet worden via een stedenbouwkundig ontwerp.
- Ook de ontwikkeling van Voskuilen III betekent dat de voorraad weer wat groter is voor de komende jaren in Venhorst.
- De oplevering van het Centrumplan is iets naar achteren geschoven.

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

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

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 615 woningen voor de periode tot en met 2029. De gemeente zelf zit dit als een minimale opgave. Vooralsnog heeft de gemeente in de geactualiseerde projecten maar 478 woningen gepland. Met andere woorden er ligt een grote opgave voor de gemeente om de ambitie waar te maken.



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 en Voskuilen is er voor alle type woningen in beide dorpen weer voldoende grond beschikbaar.

2.3 Bedrijventerreinen

2.3.1 Gerealiseerd

	Prognose 2019	Gerealiseerd 2019
Vlonder West – fase 3	2.180	0
Venhorst Bedrijventerrein	1.161	0
De Driedaagse	4.973	5.061
Totaal aantal m²	8.314	5.061

Tabel 5 Gerealiseerde m² bedrijfskavels

Alleen op De Driedaagse zijn een bedrijfskavels verkocht. Voor Venhorst Bedrijventerrein en Vlonder West – fase 3 zijn nog wat moeilijkere kavels beschikbaar waardoor de verkoop van deze kavels extra inzet van de gemeente vereist. De verwachting is dat de komende twee jaar deze laatste kavels worden uitgegeven.

Ook bij De Driedaagse blijven de moeilijkere kavels beschikbaar.

2.3.2 Vooruitzicht

	Looptijd	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.	Totaal
Oude prognose (2019)		12.072	14.677	8.957	12.195	0	47.901
Vlonder West – fase 3	2021	2.180	2.644				4.824
Venhorst Bedrijventerrein	2022	1.161	1.939				3.100
Neerbroek Vlonder Noord	2029					10.334	10.334
Schutboom	2019				5.029	15.152	20.181
De Driedaagse	2024	2.100	1.000	1.690	2.092		6.882
Nieuwe prognose (2020)		5.441	5.583	1.690	7.121	25.486	45.321

Tabel 6 Uitgiftetempo m² bedrijfskavels

De planning van uitgifte is met name gewijzigd door het naar achteren schuiven van de ontwikkeling van Schutboom en Neerbroek Vlonder Noord. Dit naar aanleiding van concurrentiepositie met de andere bedrijventerreinen waar nog wat kavels beschikbaar zijn, maar ook de realisatie van de randweg.

2.4 Boekwaarde

	1-1-2020	1-1-2019	Vershil
Woningbouw			
De Donk – fase 1	€ 148.900	€ 158.541	€ 9.641-
De Donk – fase 2	€ 624.723	€ 381.538	€ 243.185
Peelhorst	€ 189.478-	€ 727.213-	€ 537.735
De Run	€ 898.910-	€ 1.037.508-	€ 138.597
Irenestraat Boekel	€ -	€ 47.572	€ 47.572-
De Burgt – fase 1	€ 347.542-	€ 54.539-	€ 293.003-
Voskuilen III	€ 21.819-	€ -	€ 21.819-
Bedrijventerreinen			
Vlonder West – fase 3	€ 653.327-	€ 634.000-	€ 19.327-
Venhorst bedrijventerrein	€ 369.068-	€ 506.906-	€ 137.838
Neerbroek Vlonder Noord	€ 517.815-	€ 475.852-	€ 41.963-
Gemengde projecten			
Schutboom – fase 1	€ -	€ 1.688.784-	€ 1.688.784

	1-1-2020	1-1-2019	Vershil
Schutboom – fase 2	€ 1.732.622-	€ -	€ 1.732.622-
De Driedaagse	€ 906.241-	€ 1.809.058-	€ 902.817
Centrumplan	€ 240.374-	€ 2.280.900	€ 2.521.274-
TOTALE BOEKWAARDE	€ 5.103.573-	€ 4.065.310-	€ 1.038.263-

Tabel 7 Verloop boekwaarde in 2020

Door de goede verkopen is de boekwaarde van een groot aantal projecten sterk verbeterd. Per saldo is de totale boekwaarde lager geworden. Dit komt door de grote aankopen die in 2019 zijn gedaan voor het Centrumplan. Daarbij moet worden opgemerkt dat de volgende correcties hebben plaatsgevonden op de boekwaardes van 1 januari 2020.

	Reden	Bedrag
Woningbouw		
De Donk – fase 1	Winstneming	€ 5.000
De Donk – fase 2	Winstneming	€ 56.000
De Run	Vrijval voorziening	€ 70.000
Irenestraat Boekel	Vrijval voorziening	€ 36.848
Bedrijventerreinen		
Venhorst bedrijventerrein	Voorziening verwacht verlies	€ 155.000-
Gemengde projecten		
Centrumplan	Voorziening verwacht verlies	€ 500.000-
TOTAAL RESULTAAT		€ 487.152-

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 er winst genomen op de complexen De Donk – fase 1 & 2 en een vrijval van een deel van een voorziening van Irenestraat Boekel welk project in 2019 is afgesloten.

Alleen voor het Centrumplan en Venhorst bedrijventerrein moet een extra voorziening voor het verwacht verlies worden genomen. De extra voorziening inzake het Centrumplan is al met de raad besproken in de themabijeenkomst van 17 februari 2020.

	t/m 2018	2019	Totaal
Voorzieningen	€ 10.026.508	€ 487.152	€ 10.513.660

Tabel 9 Gevormde voorzieningen

2.5 Resultaat

In onderstaande tabel staan de resultaten (netto contante waarde per 1 januari 2020) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie 2020. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de actualisatie van 2019 en 2020.

	Actualisatie 2020	Actualisatie 2019	Vershil
Woningbouw			
De Donk – fase 1	€ 13.486	€ 14.178	€ 692-
De Donk – fase 2	€ 95.165	€ 157.952	€ 62.787-
Peelhorst	€ 4.955	€ 932	€ 4.023
De Run	€ 4.659	€ 4.949-	€ 9.609
Irenestraat Boekel	€ -	€ 5.660	€ 5.660-
De Burgt	€ 1.000.649	€ 1.115.998	€ 115.349-
Voskuilen III	€ 314.913	€ -	€ 314.913
Bedrijventerreinen			
Vlonder West – fase 3	€ 1.011	€ 13.217	€ 12.206-
Venhorst bedrijventerrein	€ 940	€ 20.814	€ 19.874-
Neerbroek Vlonder Noord	€ 5.173	€ 67.840	€ 62.667-
Gemengde projecten			
Schutboom – fase 1	€ -	€ -	€ -
Schutboom – fase 2	€ 142.215	€ 186.933	€ 44.718-
De Driedaagse	€ 22.221	€ 80.604	€ 58.383-
Centrumplan	€ 3.100	€ 900	€ 2.200
TOTAAL RESULTAAT	€ 1.608.487	€ 1.660.078	€ 51.590-

Tabel 10 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2020 en 2019

Het resultaat is in 2019 nagenoeg gelijk gebleven.

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 uitgifteprijzen van alle woningbouw kavels in Boekel en alle bedrijfskavels – voor een toelichting zie raadsvoorstel voor raad van 5 maart 2020. Daarbij is ook rekening gehouden met opbrengstenstijging voor woningbouw en niet voor bedrijfskavels voor de komende jaren;

- Rentepercentage van 1,8% naar 1,25% in 2020 en 1,75% vanaf 2021 – voor een toelichting zie paragraaf 1.4;
- Verdeling van de hogere externe plankosten van de Algemene Dienst over de complexen naar rato van de te verwachten werkzaamheden – zie paragraaf 2.6.2;
- Uitgifteplanning – voor alle complexen is de uitgifteplanning geüpdatet naar de laatste inzichten en zo realistisch mogelijk in de tijd gezet. Voor sommige complexen betekent dit dat de looptijd is verlengd.

2.6.2 Algemene dienst

In 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.

	2020	2021	2022	2023	2024
Actualisatie 2019	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 150.000
Actualisatie 2020	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 190.000

2.6.3 Rente

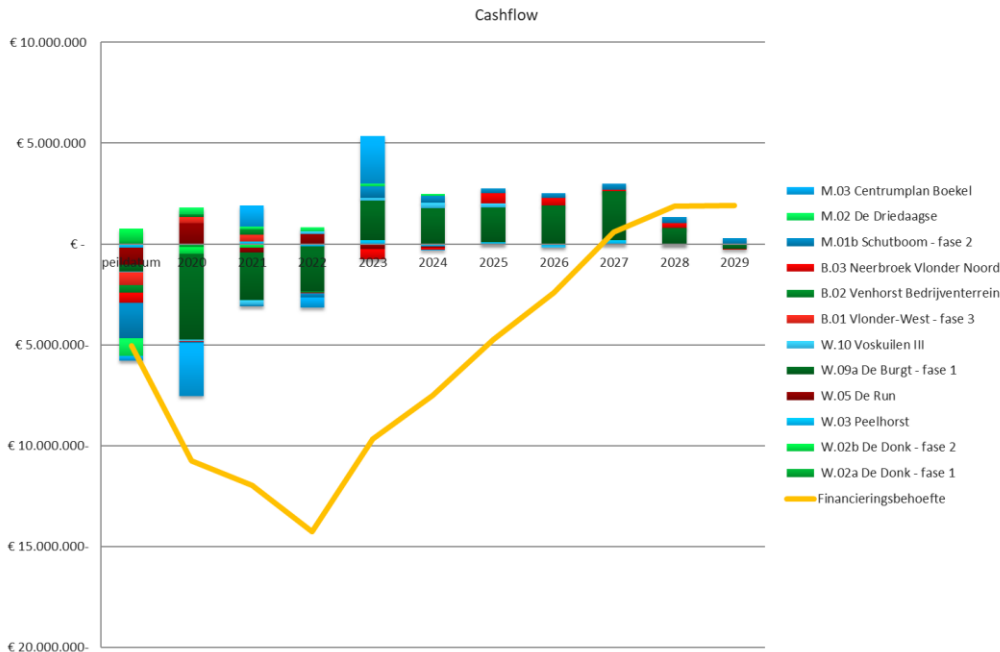
	2020	2021	2022	2023	2024
Actualisatie 2019	€ 250.328	€ 318.315	€ 278.137	€ 192.017	€ 137.343
Actualisatie 2020	€ 60.100	€ 189.723	€ 212.591	€ 253.236	€ 172.492

Het rentebedrag wordt met name vanaf 2021 hoger. Dit komt met name door de aankopen voor het Centrumplan en De Burgt.

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 2020 en 2022 i.v.m. de aankopen ten behoeve van de complexen Centrumplan en De Burgt.

	2020	2021	2022	2023	2024
Actualisatie 2019	€ 2.266.806-	€ 2.656.977	€ 4.835.134	€ 3.385.301	€ 2.184.299
Actualisatie 2020	€ 5.043.494-	€ 56.817-	€ 1.683.896-	€ 5.280.913	€ 2.524.784



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.

Stand van zaken	De Donk – fase 1
Einddatum project	2020
Verkochte kavels tot 2019	141 won
Verkochte kavels in 2019	0 won
Te verkopen kavels in 2020	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)	€	9.867.630	98,6%
Opbrengsten (gereed)	€	10.772.385	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	148.900	
Eindwaarde per 31 december 2020	€	13.755	
Contante waarde per 1 januari 2020	€	13.486	

Wat betreft de te maken kosten is inmiddels 98,6% gerealiseerd. Alle opbrengsten zijn binnengekomen. In 2020 is in overeenstemming met de BBV-regelgeving € 56.000 winst 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)	€	886.000
Winstneming (boekjaar)	€	5.000
Winstneming (saldo)	€	891.000

Verschillenanalyse

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

- Geen echte bijzondere verschillen ten opzichte van de vorige actualisatie

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 laatste deel van de woonwijk moet nog woonrijp gemaakt worden. Mogelijk moet er ook nog herstelwerkzaamheden plaatsvinden aan straten die inmiddels al woonrijp zijn gemaakt, maar door de bouw van de laatste woningen beschadigd zijn. 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.

Stand van zaken	De Donk – fase 2
Einddatum project	2021
Verkochte kavels tot 2019	190 won
Verkochte kavels in 2019	7 won
Te verkopen kavels in 2020	0 won
Te verkopen kavels na 2020	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)	€	9.673.342	94,5%
Opbrengsten (gereed)	€	11.463.351	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	624.723	
Eindwaarde per 31 december 2021	€	99.010	
Contante waarde per 1 januari 2020	€	95.165	

Er is al bijna 94,5% 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 € 56.000 winst genomen. Daarnaast lijkt het er ook nog op dat op er nog meer winst behaald kan worden aan het eind van het project.

Resultaat	De Donk – fase 2		
Winstneming (tot boekjaar)	€	1.635.000	
Winstneming (boekjaar)	€	56.000	
Winstneming (saldo)	€	1.691.000	

Verschillenanalyse

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

- De afdeling Civiele techniek heeft de status van het projectgebied opgemaakt en heeft bepaald welke werkzaamheden in 2020/2021 nog moeten worden uitgevoerd om het plan te kunnen afronden. Deze werkzaamheden zijn geraamd en de bedragen daarvoor zijn opgenomen in de exploitatie. Dit heeft een klein voordeel opgeleverd.

Kansen en risico's

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

- Het laatste deel van de woonwijk moet nog woonrijp gemaakt worden. Mogelijk moet er ook nog herstelwerkzaamheden plaatsvinden aan straten die inmiddels al woonrijp zijn gemaakt, maar door de bouw van de laatste woningen beschadigd zijn. Hierdoor kunnen nog wel eens extra kosten gemaakt moeten worden.

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. Dit betekent dat er maar 30 tweekappers danwel vrije kavels zijn verkocht. Dit is ongeveer 2 woning per jaar. Alle kavels die nog beschikbaar zijn betreft 2 vrije kavels en 6 tweekappers. De verwachting is dat de uitgifte de komende jaren niet gaat aantrekken.

Stand van zaken	Peelhorst
Einddatum project	2028
Verkochte kavels tot 2019	59 won
Verkochte kavels in 2019	7 won
Te verkopen kavels in 2020	0 won
Te verkopen kavels na 2020	8 won

Er zijn nog 8 kavels te koop. Dit komt gemiddeld neer op 1 woningen per jaar. De reden is dat de laatste kavels de wat minder mooie kavels in het plan zijn en daardoor moeilijker te verkopen.



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

Resultaat		Peelhorst	
Kosten (gereed)	€	6.651.474	90,7%
Opbrengsten (gereed)	€	5.301.395	84,7%

Boekwaarde per 1 januari 2019	€	189.478-
Eindwaarde per 31 december 2028	€	5.921
Contante waarde per 1 januari 2020	€	4.955

Ongeveer 90% van de kosten zijn gemaakt. Het merendeel van de nog te maken kosten is voor het woonrijp maken van de locatie. Echter maar 85% van de opbrengsten zijn gerealiseerd. Dit blijft dus achter doordat de uitgifte zo traag loopt ondanks een flexibele opstelling bij initiatieven.

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 maar gemiddeld 1 woning per jaar. Doordat het zo lang duurt ontstaan er veel onzekerheden. Het verlagen van de uitgifteprijs heeft er niet toe geleid dat de verkoop versneld.
- Mogelijk risico is ook het feit dat door de lange looptijd er extra kosten voor woonrijp moeten worden gemaakt omdat de wegen kapot gereden kunnen worden tijdens de bouw.

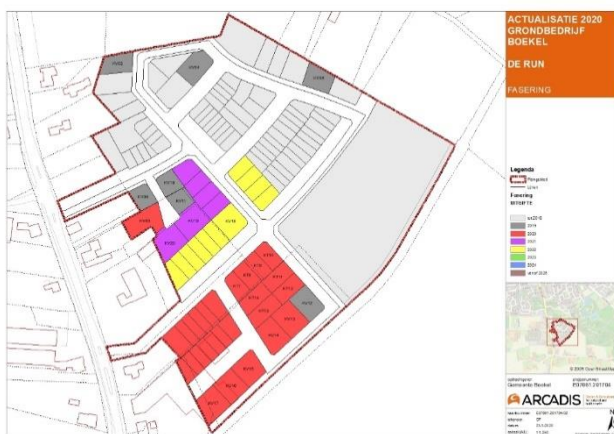
3.1.4 De Run

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

Op dit project zit een grote voorziening, omdat voor de kredietcrisis hier grote vrijstaande kavels gerealiseerd zouden worden. Dit heeft zich toentertijd markttechnisch niet goed uitpakkt.

Stand van zaken	De Run
Einddatum project	2024
Verkochte kavels tot 2019	68 won
Verkochte kavels in 2019	7 won
Te verkopen kavels in 2020	29 won
Te verkopen kavels na 2020	17 won

De start van het project is een jaar vervroegd en dermate succesvol geweest dat inmiddels 68 kavels zijn verkocht. Ook het Ecodorp is dit jaar verkocht. Door de snelle verkoop is er niet meer veel grond om in 2020 uit te geven. Dit komt door het feit dat het Ecodorp nog uitgifbare gronden in gebruik heeft tot alle woningen zijn gerealiseerd. Naar verwachting komt de uitgifte in 2020/2021 weer wat op gang.



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

Resultaat	De Run	
Kosten (gereed)	€ 9.418.348	75,5%
Opbrengsten (gereed)	€ 8.093.492	60,3%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€ 898.910-	
Eindwaarde per 31 december 2024	€ 5.144	
Contante waarde per 1 januari 2020	€ 4.659	

Circa 75% van de kosten zijn al gemaakt. Daar tegenover staan al 60% van de opbrengsten.

Resultaat	De Run	
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.400.000-
Vrijval voorziening (boekjaar)	€	70.000-
Voorziening (saldo)	€	1.330.000-

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:

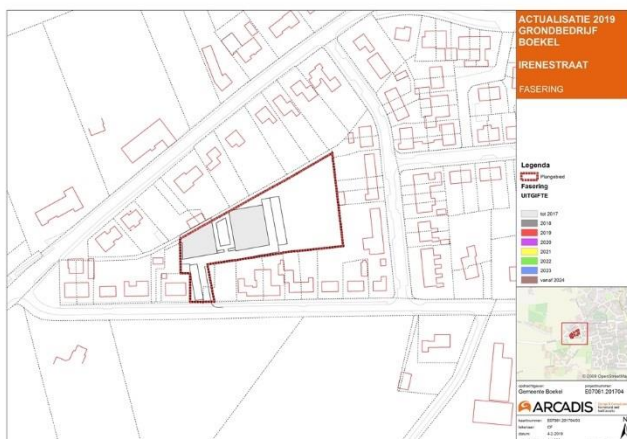
- De uitgifte is een risico. De gemeente heeft echter door een mix van woningtypen dit risico proberen te verkleinen.
- De locatie moet nog deels bouwrijp en geheel woonrijp gemaakt worden. Het is niet duidelijk of de opgenomen kosten voldoende zijn.

3.1.5 Irenestraat

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

Stand van zaken	Irenestraat
Einddatum project	2019
Verkochte kavels tot 2019	8 won
Verkochte kavels in 2019	

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



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

Resultaat	Irenestraat		
Kosten (gereed)	€	227.214	100,0%
Opbrengsten (gereed)	€	194.062	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2019	€	-	
Contante waarde per 1 januari 2020	€	-	

Het complex is eind 2019 afgesloten. Hierdoor valt er een voorziening vrij van circa € 37.000. Waardoor het verlies van dit project maximaal € 33.000 bedraagt.

Resultaat	Irenestraat	
Voorziening (tot boekjaar)	€	70.000-
Vrijval voorziening (boekjaar)	€	36.848
Voorziening (saldo)	€	33.152-

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.

3.1.6 De Burgt – fase 1

De Burgt is een nieuwe woonwijk die ontwikkeld gaat worden aan de Oostzijde van Boekel aangrenzend aan Lage Schoense en De Donk. De gemeenteraad heeft in de raad 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 2019	
Verkochte kavels in 2019	
Te verkopen kavels in 2020	
Te verkopen kavels na 2020	330 won

Voor het plan is een globaal woonprogramma opgesteld, maar er is nog geen definitief maatvast stedenbouwkundig ontwerp. Dit moet nog gemaakt worden voor fase 1 op basis van de vastgestelde visie van oktober 2019. Hierdoor is het alleen mogelijk om een globale grondexploitatie op te stellen, op basis van kengetallen, die volgend jaar bijgesteld zal moeten worden op basis een vastgesteld stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 7 Eigendommenkaart De Burgt – fase 1 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Burgt – fase 1		
Kosten (gereed)	€	17.932.235	1,9%
Opbrengsten (gereed)	€	19.081.666	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	347.542-	
Eindwaarde per 31 december 2029	€	1.149.432	
Contante waarde per 1 januari 2020	€	1.000.649	

Door een taxateur zijn de verwervingskosten bepaald. Er worden ook enkele opstallen gekocht en gesloopt. Eventuele gekochte woonhuizen worden ingepast en doorverkocht.

Op basis van het vastgestelde ruimtelijk programma is een grondexploitatie opgesteld met een berekend uitgiftepercentage op basis van het indicatieve woonprogramma.

Bij een maatvast stedenbouwkundig plan zal een goede grondexploitatie worden opgesteld.

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:

- 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:

- Er is geen vastgesteld bestemmingsplan, geen stedenbouwkundig plan. Dit betekent zowel risico's als kansen voor de exploitatie. Tijdens het vervolgtraject moet er steeds toetsing van het ontwerp met de exploitatie blijven plaatsvinden. Er is nog geen bestemmingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn.

3.1.7 Voskuilen III

Voskuilen III is een nieuwe woonwijk die ontwikkeld wordt aan de noordwestzijde van Venhorst. Hier heeft de gemeente gronden liggen waar circa 32 woningen gerealiseerd kunnen worden voor de bevolking van Venhorst. De raad heeft hier een besluit over genomen in haar vergadering van 3 oktober 2019. Hierna is de planvoorbereidingsfase opgestart om te komen tot een bestemmingsplan.

Stand van zaken	Voskuilen III
Einddatum project	2026
Verkochte kavels tot 2019	
Verkochte kavels in 2019	
Te verkopen kavels in 2020	
Te verkopen kavels na 2020	32 won

Het plan betreft een maatvast stedenbouwkundig plan. Dit voorkeursplan wijkt enigszins af van het plan wat als basis diende voor de grondexploitatie die behoort bij het raadsvoorstel van 3 oktober 2019. Dit is meegenomen in de actualisatie.



Afbeelding 8 Eigendommenkaart Voskuilen III (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Voskuilen III		
Kosten (gereed)	€	1.510.742	1,4%
Opbrengsten (gereed)	€	1.872.478	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	21.819-	
Eindwaarde per 31 december 2026	€	361.736	
Contante waarde per 1 januari 2020	€	314.913	

Op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig programma is een grondexploitatie opgesteld.

De grondexploitatie die in december 2019 in de raad is geweest is op de BBV-regelgeving getoetst en waar nodig aangepast. Per saldo heeft dit geen effect op het resultaat gehad.

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:

- Het bouwprogramma is gewijzigd in meer evenwichtig bouwprogramma voor alle categorieën in plaats van het overgrote deel vrije kavels. Dit heeft gevolgen gehad voor de verkaveling.

Kansen en risico's

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

- Er is geen vastgesteld bestemmingsplan. Dit betekent zowel risico's als kansen voor de exploitatie. Tijdens het vervolg traject moet er steeds toetsing van het ontwerp met de exploitatie blijven plaatsvinden. 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 ² tot 2019	11.286 m ²
Verkochte m ² in 2019	0 m ²
Te verkopen m ² in 2020	2.180 m ²
Te verkopen m ² na 2020	2.644 m ²

Er moeten nog 2 kavels verkocht worden. De laatste twee kavels zijn in optie. Verwacht wordt 1 kavel in 2020 te verkopen en de ander in 2021.



Afbeelding 9 Fasering uitgifte Vlonder West – fase 3 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Vlonder West – fase 3		
Kosten (gereed)	€	2.379.740	98,1%
Opbrengsten (gereed)	€	2.310.792	69,7%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	653.327-	
Eindwaarde per 31 december 2020	€	1.051	
Contante waarde per 1 januari 2019	€	1.011	

Nagenoeg alle kosten zijn al gemaakt. Alleen nog wat plankosten voor de verkoop van de kavels. Met de verkoop van 2 kavels is nog ongeveer 30% van de opbrengsten gemoed. De verkoop van deze kavels 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 2 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 ² tot 2019	9.120 m ²
Verkochte m ² in 2019	0 m ²
Te verkopen m ² in 2020	1.161 m ²
Te verkopen m ² na 2020	1.939 m ²

De uitgifte verloopt redelijk. Er zijn nog twee kavels die uitgegeven kunnen worden. Daarna zou de particuliere ontwikkeling van start moeten gaan. Echter de inschatting is dat de particuliere ontwikkeling de komende jaren niet van start zal gaan. Dit heeft tot gevolg dat volgens de BBV deze opbrengst onzeker is en niet mee mag worden genomen in de grondexploitatie. Daardoor moet een voorziening worden genomen. Door het exploitatieplan voor dit complex te actualiseren kun de gemeente er wel voorzorgen dat bij een eventuele toekomstige aanvraag tot omgevingsvergunning, dit bedrag alsnog geclaimd kan worden.



Afbeelding 10 Fasering uitgifte Venhorst bedrijventerrein (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Venhorst bedrijventerrein		
Kosten (gereed)	€	1.788.162	95,5%
Opbrengsten (gereed)	€	1.634.160	72,5%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	369.068-	
Eindwaarde per 31 december 2022	€	998	
Contante waarde per 1 januari 2020	€	940	

Het merendeel van de kosten zijn al gemaakt. Met name nog wat planontwikkelingskosten. Verder moet er nog wel 27 % van de opbrengsten worden binnen gehaald.

Door BBV-regelgeving mag de bijdrage uit de particuliere exploitatie niet meer meegenomen worden, waardoor een voorziening van € 155.000 genomen moet worden op deze grondexploitatie.

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

Verschillenanalyse

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

- De inschatting is dat op korte termijn (circa 3 tot 4 jaar) de particuliere ontwikkeling niet zal plaatsvinden. Hierdoor mag de opbrengst niet worden meegenomen in kader van regeling BBV.

Kansen en risico's

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

- De verkoop van de laatste 2 kavels.

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 verkoopt een deel van deze gronden door aan de gemeente, die hier dan vervolgens lichte bedrijvigheid met bedrijfswoning mag realiseren van de provincie. De aankoop heeft in 2019 plaatsgevonden. De gemeente kan nu de planprocedure opstarten.

Stand van zaken	Neerbroek Vlonder Noord
Einddatum project	2029
Verkochte m ² tot 2019	
Verkochte m ² in 2019	
Te verkopen m ² in 2020	
Te verkopen m ² na 2020	10.334 m ²

De gemeente heeft het plan dit jaar aangepast naar een kleinschaligere verkaveling. Deze locatie moet op termijn de opvolger worden van De Driedaagse. De verwachte uitgifte start pas in 2024.



Afbeelding 11 Fasering uitgifte Neerbroek Vlonder Noord (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Neerbroek Vlonder Noord		
Kosten (gereed)	€	1.941.074	26,8%
Opbrengsten (gereed)	€	1.947.380	0,2%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	517.815-	
Eindwaarde per 31 december 2029	€	6.306	
Contante waarde per 1 januari 2020	€	5.173	

De exploitatie laat een positief resultaat zien. Voor een deel van de grootste kavel langs de weg wordt maar € 50,- per m² uitgeefbaar gerekend omdat hier een beperking op het gebruik van de grond zit. Daarnaast is er een toeslag van € 50.000 voor de bouw van een bedrijfswoning.

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

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 naar een kleinschaliger verkaveling. De consequenties daarvan zijn doorgevoerd in de grondexploitatie.

Kansen en risico's

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

- De gemeente moet de bestaande opstallen slopen. Er is het risico van asbestsanering. Hier is vooralsnog geen rekening mee gehouden. Een actie zou zijn om op korte termijn een sloopraming inclusief asbestsanering te maken.
- Er is nog geen duidelijkheid over de exacte beschikbaarheidsdatum. Die hangt af van de realisatie van de randweg. Dit kan leiden tot vertraging in de uitgifte.
- Mogelijk moet er nog grond worden aangekocht van het waterschap om de toegang tot de locatie te kunnen optimaliseren.
- Er is nog geen bestemmingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn.

3.3 Gemengde projecten

3.3.1 Schutboom – fase 1

In 2007 heeft de gemeente Schutboom 1 aangekocht. De grond is in 2010 getransporteerd naar de gemeente. Ten einde het gerealiseerde af te wikkelen is in 2019 ervoor gekozen om Schutboom te splitsen in twee fasen. De eerste fase betreft de opstallen van Schutboom 1 en een grote kavel voor een woning die in 2015 zijn verkocht..

Stand van zaken	Schutboom – fase 1
Einddatum project	2019
Verkochte m ² tot 2019	16.405 m ²
Verkochte m ² in 2019	
Te verkopen m ² in 2020	
Te verkopen m ² na 2020	

Alle gronden van fase 1 zijn al verkocht.



Abbeelding 12 Fasering uitgifte Schutboom (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Schutboom – fase 1		
Kosten (gereed)	€	2.415.853	100,0%
Opbrengsten (gereed)	€	2.415.853	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2019	€	-	
Contante waarde per 1 januari 2020	€	-	

Fase 1 van het project is afgesloten.

3.3.2 Schutboom – fase 2

In 2019 is de locatie in twee fasen geknipt. Fase 1 is afgesloten en fase 2 betreft de gronden waarvoor de planvorming hiervoor nog niet is opgestart. Voor de 2^{de} fase wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van bedrijfskavels.

Stand van zaken	Schutboom – fase 2
Einddatum project	2029
Verkochte m ² tot 2019	
Verkochte m ² in 2019	
Te verkopen m ² in 2020	
Te verkopen m ² na 2020	20.181 m ²

De uitgifte is vooralsnog voorzien vanaf 2023.



Afbeelding 13 Fasering uitgifte Schutboom (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	Schutboom – fase 2		
Kosten (gereed)	€	2.802.886	61,8%
Opbrengsten (gereed)	€	2.976.245	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	1.732.622-	
Eindwaarde per 31 december 2029	€	173.359	
Contante waarde per 1 januari 2020	€	142.215	

Alle kosten die gemaakt zijn (ongeveer 69%), zijn met name verwervingskosten, plankosten en rentekosten.

Het resultaat zegt op dit moment nog niet zoveel omdat het planontwikkelingsproces nog niet is opgestart en er nog geen bestemmingsplan is vastgesteld.

Verschillenanalyse

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

- Het knippen van het bestaande complex in twee fasen, heeft geleid tot een iets andere opzet, maar per saldo geen effect op het eindresultaat.

Kansen en risico's

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

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

3.3.3 De Driedaagse

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

	De Driedaagse	
Einddatum project	2024	
Verkochte m ² tot 2019	4.135 m ²	
Verkochte m ² in 2019	5.061 m ²	
Te verkopen m ² in 2020	2.100 m ²	
Te verkopen m ² na 2020	1 won	4.782 m ²

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 grote hiervoor minder animo is.



Afbeelding 14 Fasering uitgifte De Driedaagse (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Driedaagse	
Kosten (gereed)	€	3.032.127 86,4%
Opbrengsten (gereed)	€	3.076.661 56,3%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	906.241-
Eindwaarde per 31 december 2026	€	24.534
Contante waarde per 1 januari 2019	€	22.221

Het hele terrein is al bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat er al ongeveer 86% 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 56% van de opbrengsten gerealiseerd.

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

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.

3.3.4 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 het Centrumplan te gaan uitvoeren.

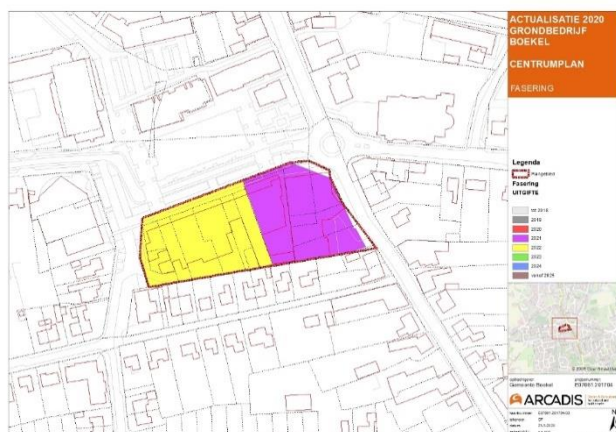
Centrumplan	
Einddatum project	2022

Verkochte m² tot 2019Verkochte m² in 2019Te verkopen m² in 2020Te verkopen m² na 2020

60 won

4.215 m²

Het plan voorziet in ongeveer 60 woningen en 4.215 m² verhuurbaar vloeroppervlak voor winkels.



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

Resultaat		Centrumplan	
Kosten (gereed)	€	10.921.755	45,8%
Opbrengsten (gereed)	€	6.325.228	2,6%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	240.374-	
Eindwaarde per 31 december 2024	€	3.472	
Contante waarde per 1 januari 2020	€	3.145	

Afgelopen jaar is gebleken dat de verwervingskosten te laag zijn ingeschat. Deze zijn dit jaar opnieuw bepaald en dit is meegenomen in de geactualiseerde exploitatie. Daarnaast zijn de externe plankosten hoger uitgevallen doordat de externe inhuur langer nodig is dan verwacht. Door de hogere kosten is ook met de ontwikkelaar gesproken over een extra bijdrage die opgenomen zijn in de exploitatie. De belangrijkste wijzigingen zijn ook separaat van deze actualisatie met de raad besproken.

Per saldo is er een extra voorziening genomen van € 0,5 miljoen genomen voor dit project.

Resultaat	Centrumplan	
Voorziening (tot boekjaar)	€	4.100.000-
Voorziening (boekjaar)	€	500.000-
Voorziening (saldo)	€	4.600.000-

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 faseringschema vereist waarin zowel de kosten als de opbrengsten in de tijd zijn uitgezet. Hierdoor ontstaat een financieringschema 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 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

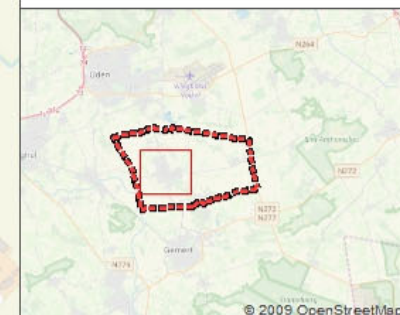
PROJECTEN

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
- B.01c Vlinder West, fase 3
- B.02 Venhorst bedrijventerrein
- B.03 Neerbroek Vlinder
- M.01 Schutboom
- M.02 De Driesprong
- M.03 Centrumplan

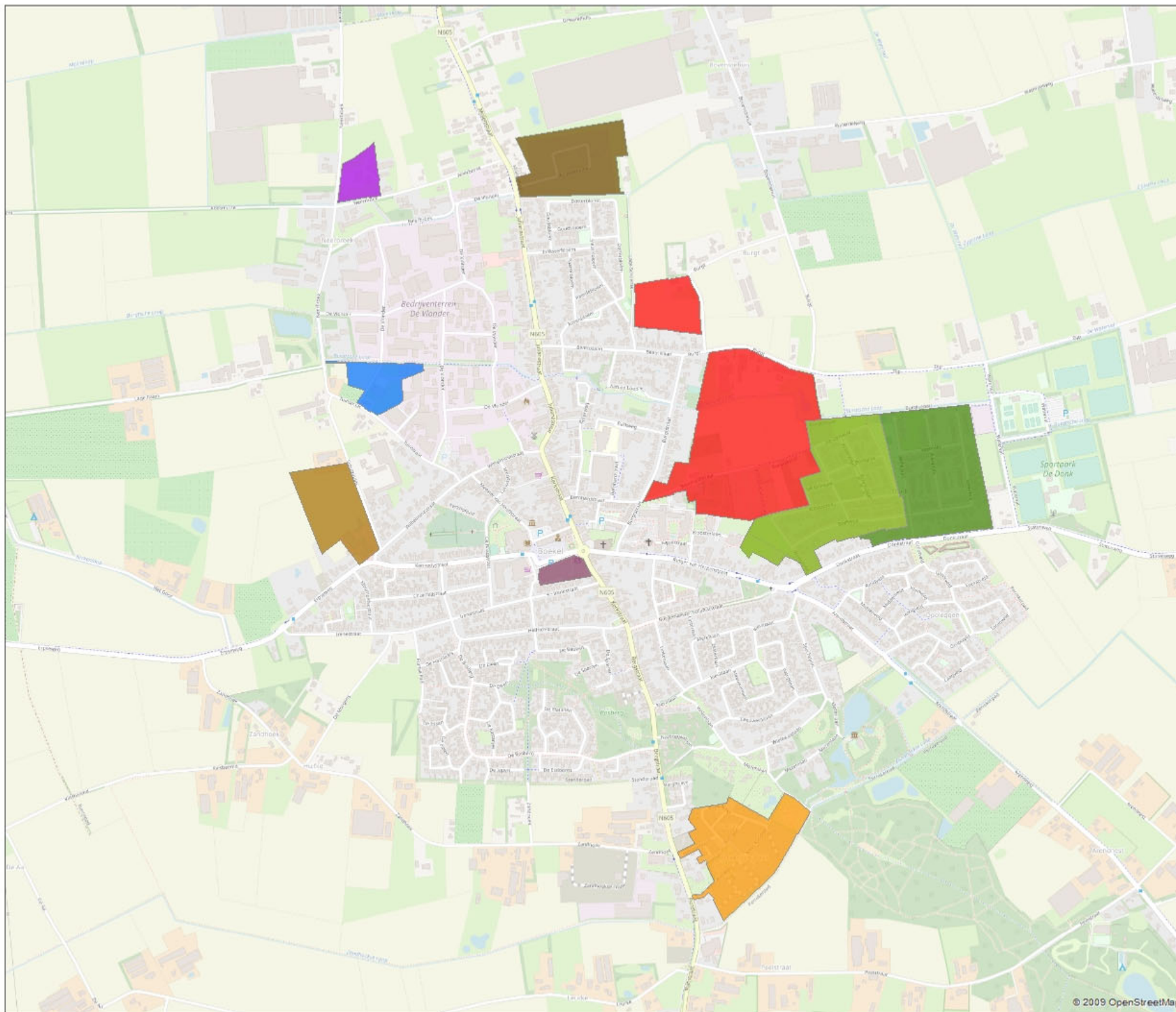


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:10.000



BIJLAGE C PROJECTEN IN VENHORST

ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

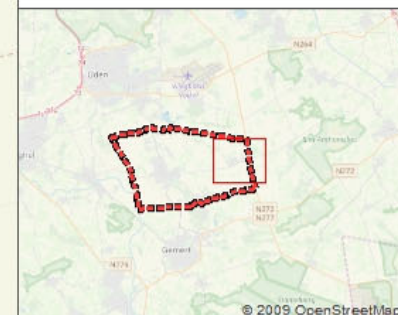
PROJECTEN

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
- B.01c Vlonder West, fase 3
- B.02 Venhorst bedrijventerrein
- B.03 Neerbroek Vlonder
- M.01 Schutboom
- M.02 De Driesprong
- M.03 Centrumplan



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



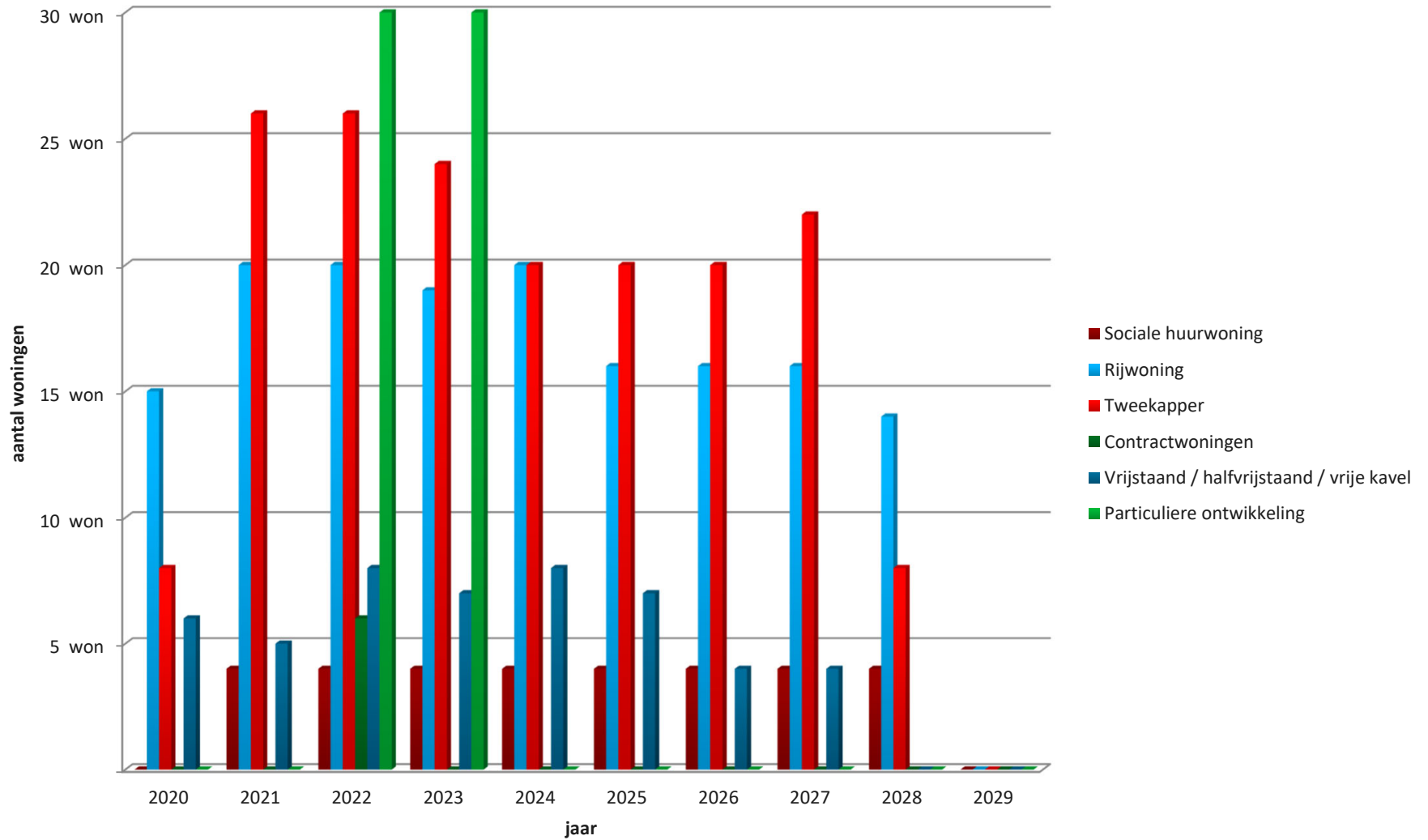
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:10.000



BIJLAGE D GRAFIEK "CASHFLOW"

**BIJLAGE E GRAFIEK “UITGIFTETEMPO
WONINGBOUW”**

Uitgiftetempo woningen



BIJLAGE F KAARTMATERIAAL

ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

EIGENDOM



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:2.000

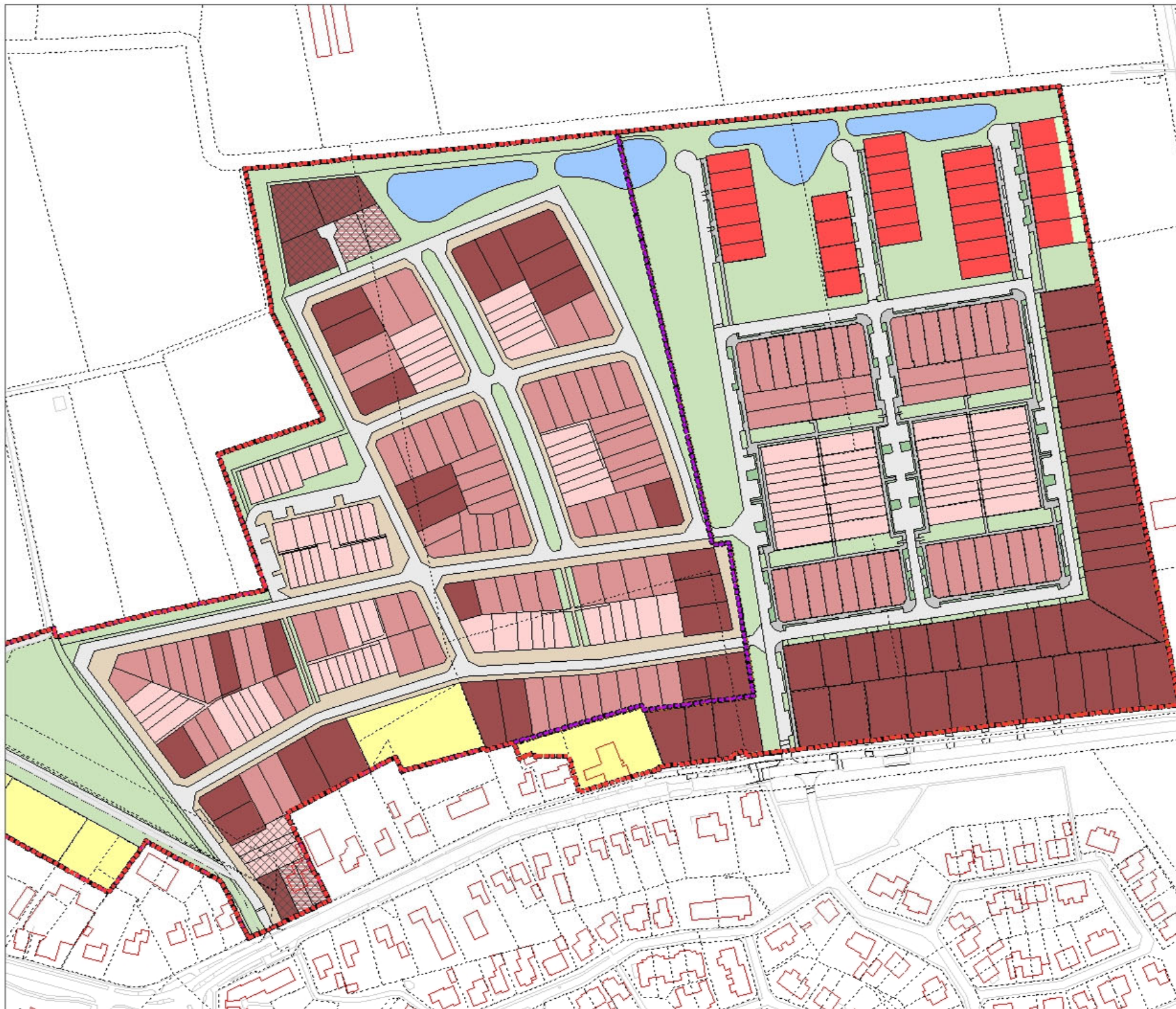
© Arcadis, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and built assets

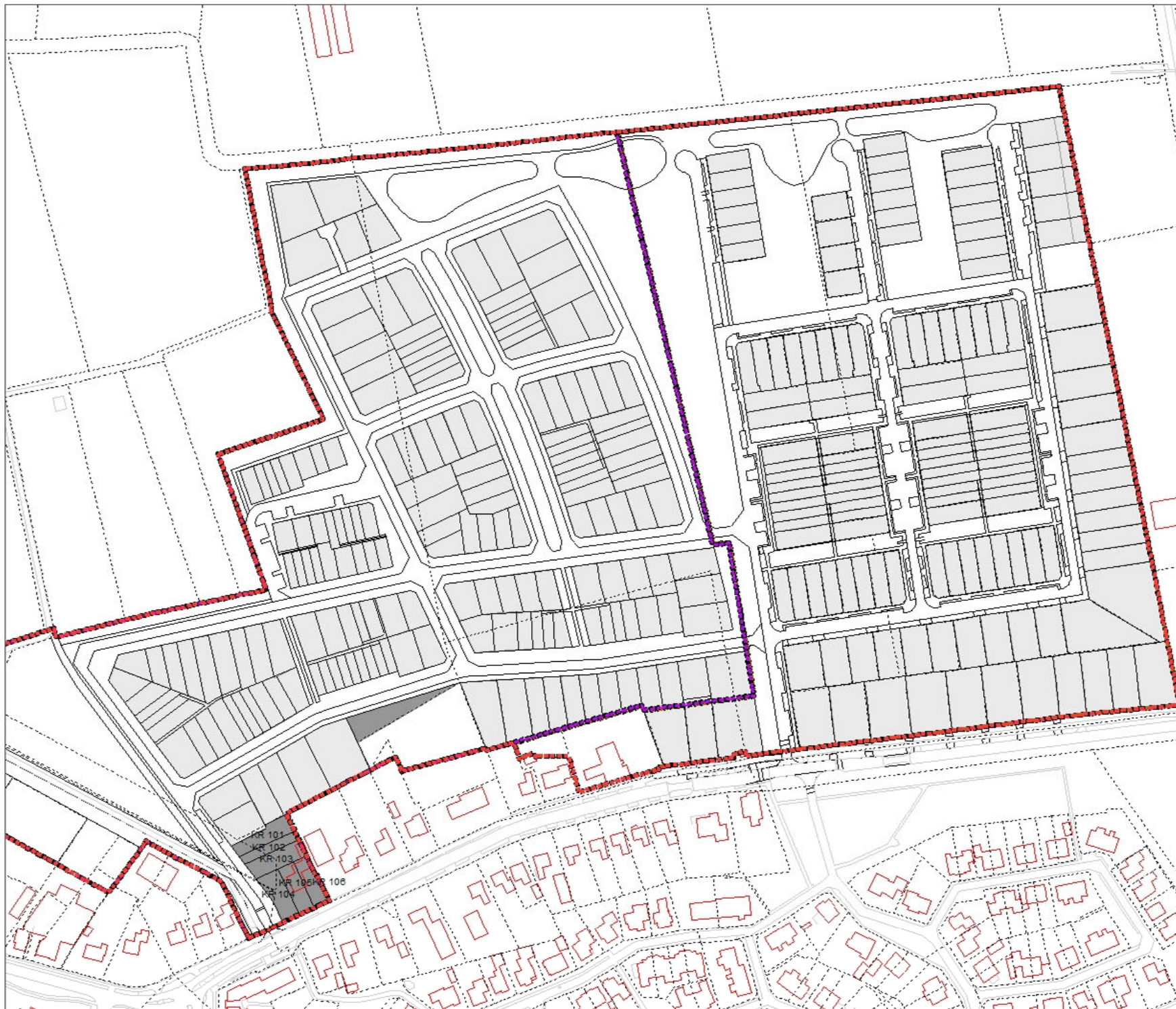
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:2.000

© Arcadis, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2

Fasering UITGIFTE

- tot 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- vanaf 2025



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and built assets

kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:2.000

© Arcadis, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2

Fasering F1 UITGIFTE

- tot 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- vanaf 2025

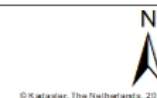


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and
built assets

kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.500



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2

Fasering F2

UITGIFTE

- tot 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- vanaf 2025



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.500



© Arcadis, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

PEELHORST

EIGENDOM



Legenda

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

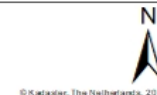


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK

Legenda

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

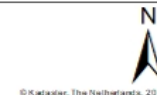


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST

FASERING

Legenda



Plangebied

UITGIFTE

- tot 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- vanaf 2025



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekonaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000

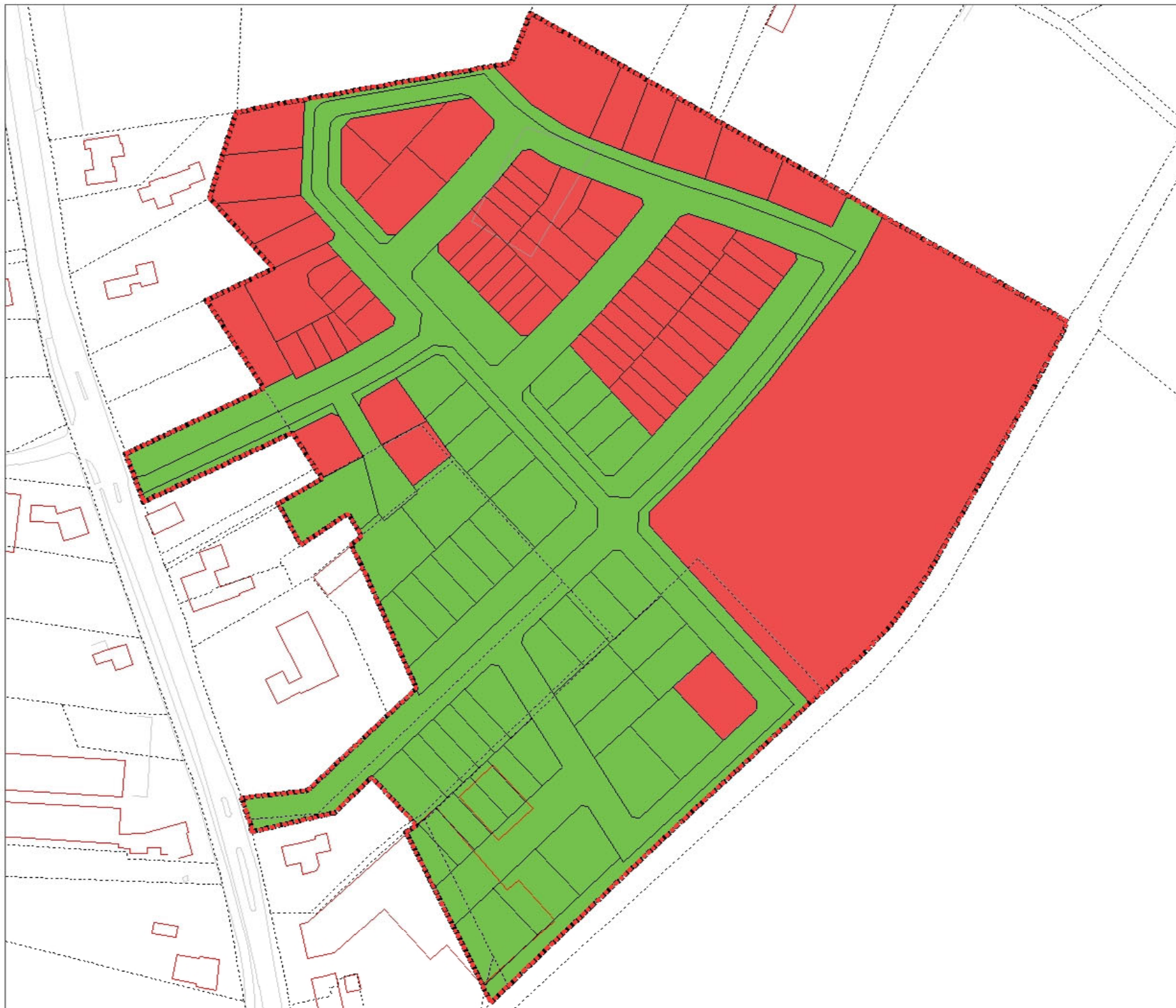
© Arcadis, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Lijnen
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels

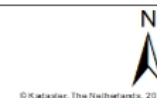


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



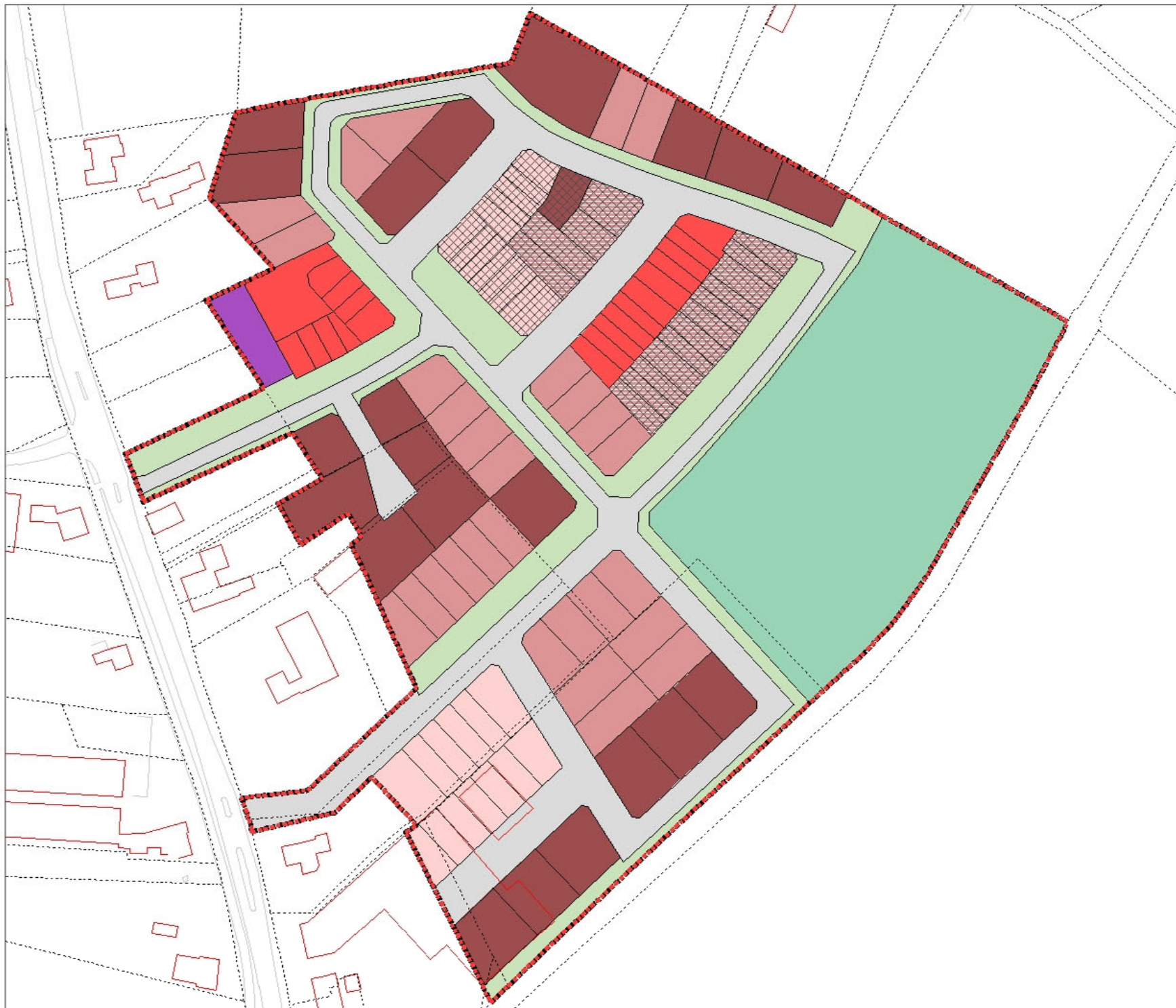
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.250



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and
built assets

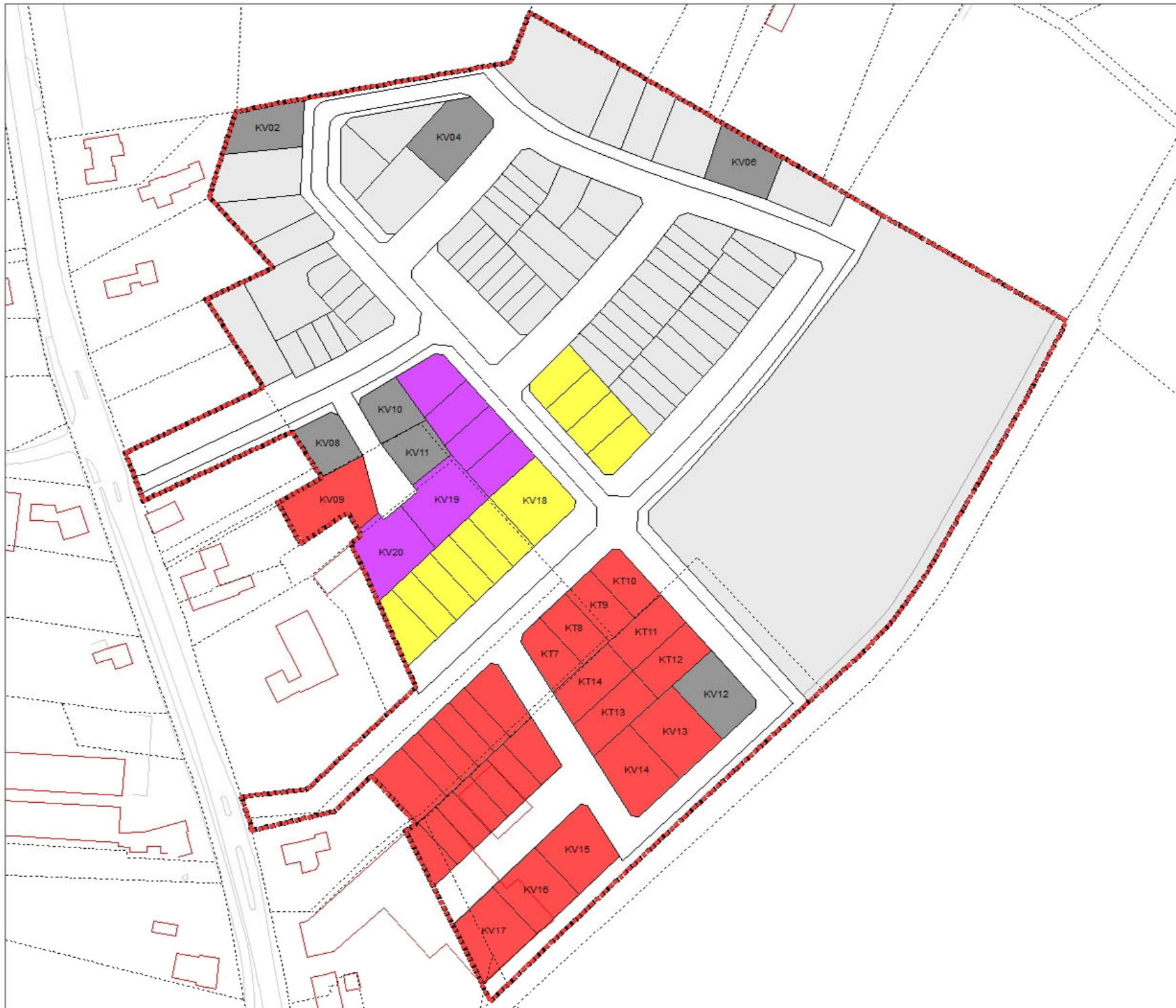
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.250

© Arcadis, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

FASERING



Legenda

- Plangebied
- Lijnen

Fasering UITGIFTE

- tot 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- vanaf 2025



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and
built assets

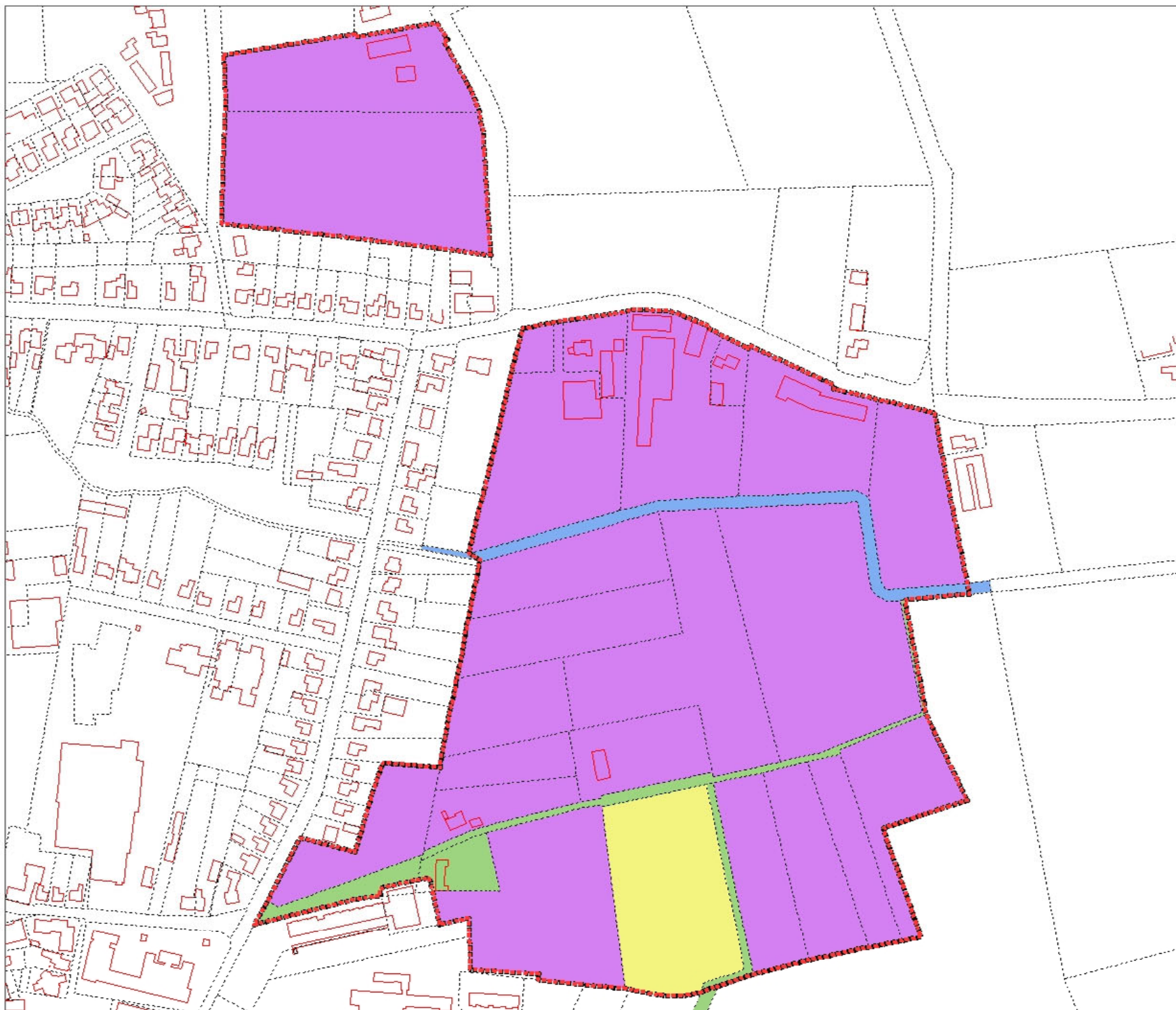
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.250

N
© Arcadis, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

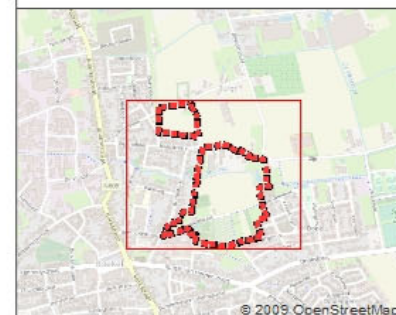
DE BURG

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Peelrand Wonen
-  Waterschap
-  Derden



© 2009 OpenStreetMap


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

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

kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:2.500

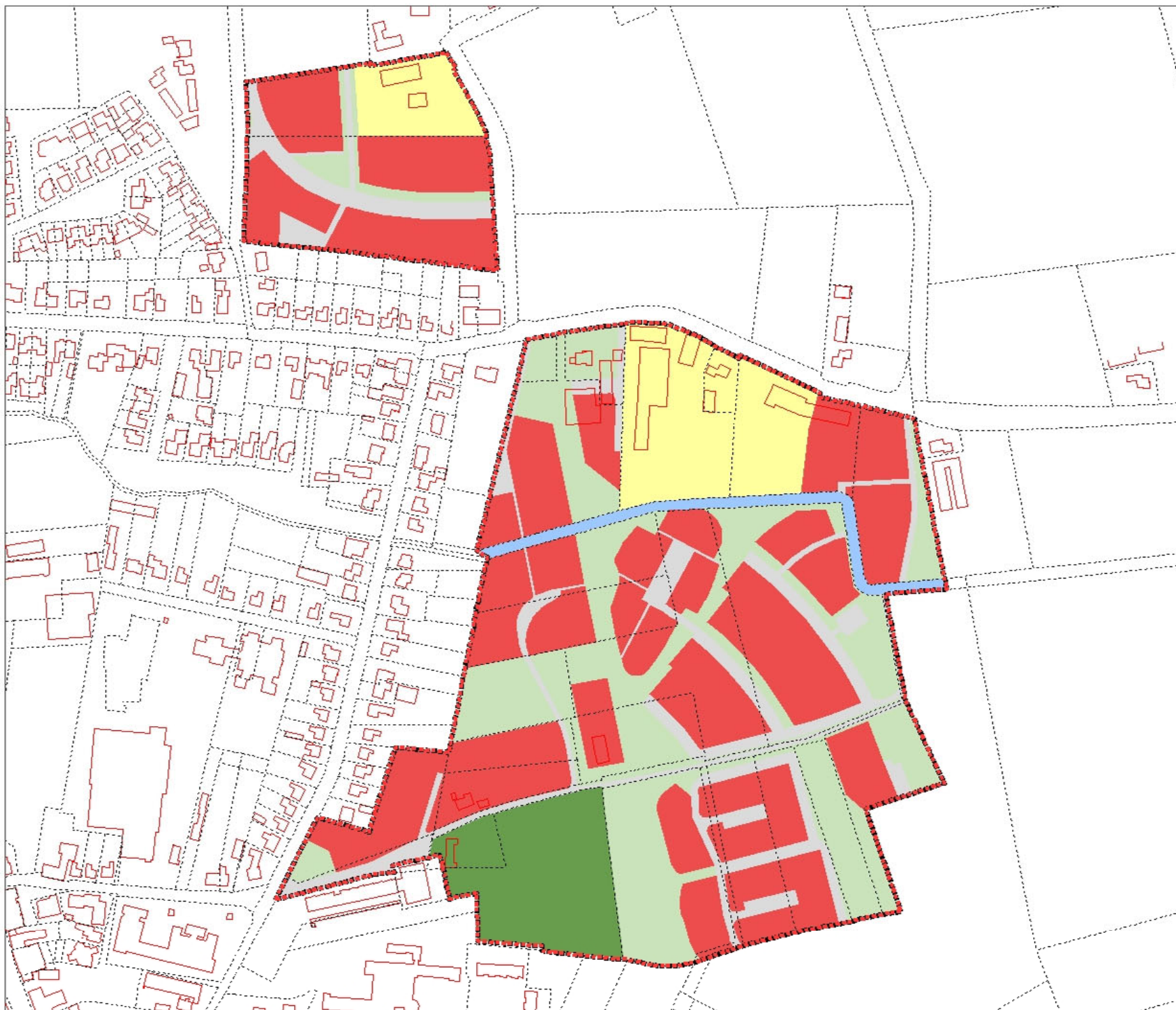
© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

DE BURG

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Uitgeefbaar
- Verharding
- Bestaande woning
- Groen
- Bestaand groen
- Water (bestaand)

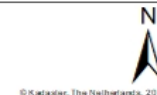


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



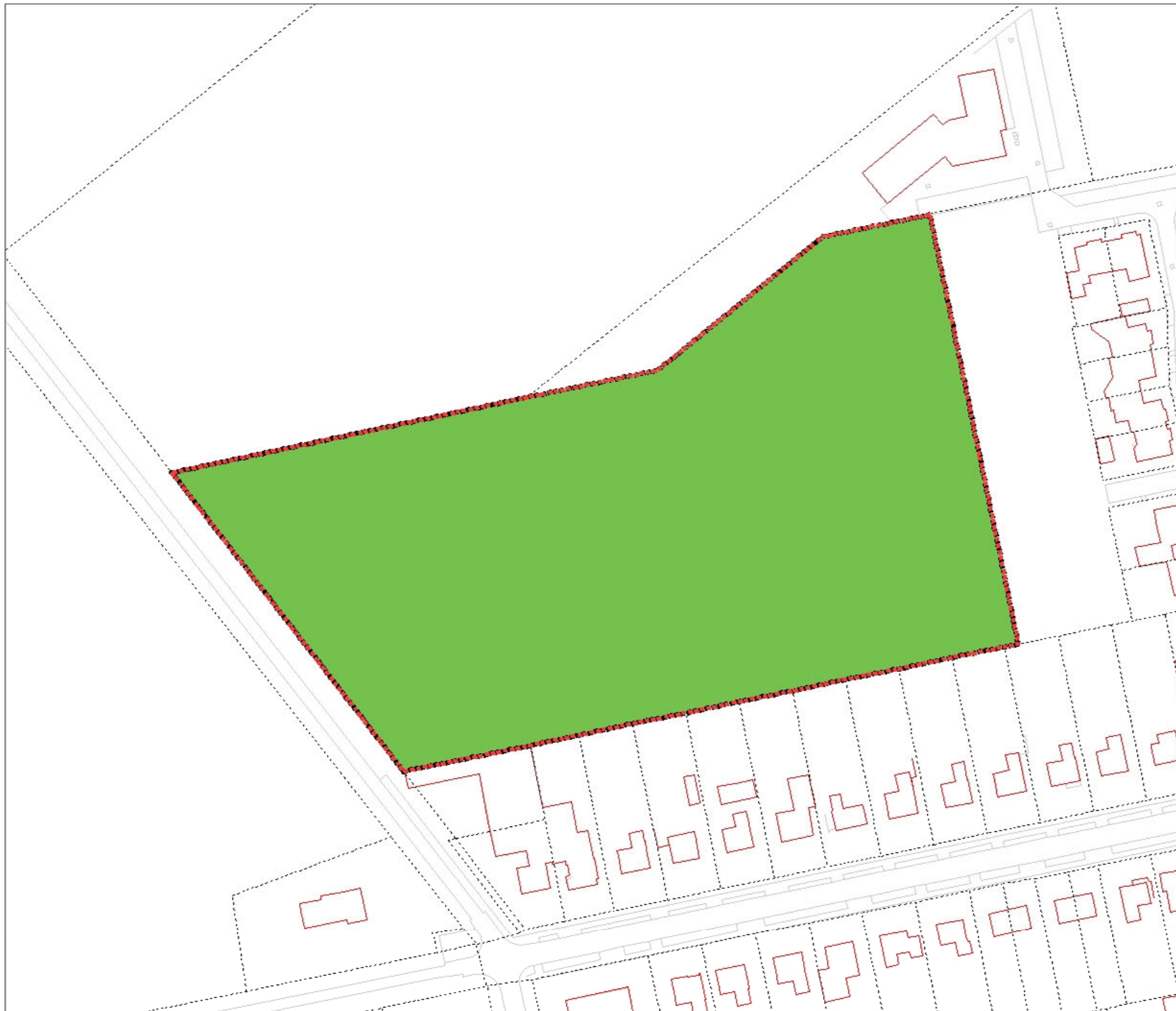
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 24-1-2020
schaal (A3): 1:2.662





**ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VOSKUILEN III

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



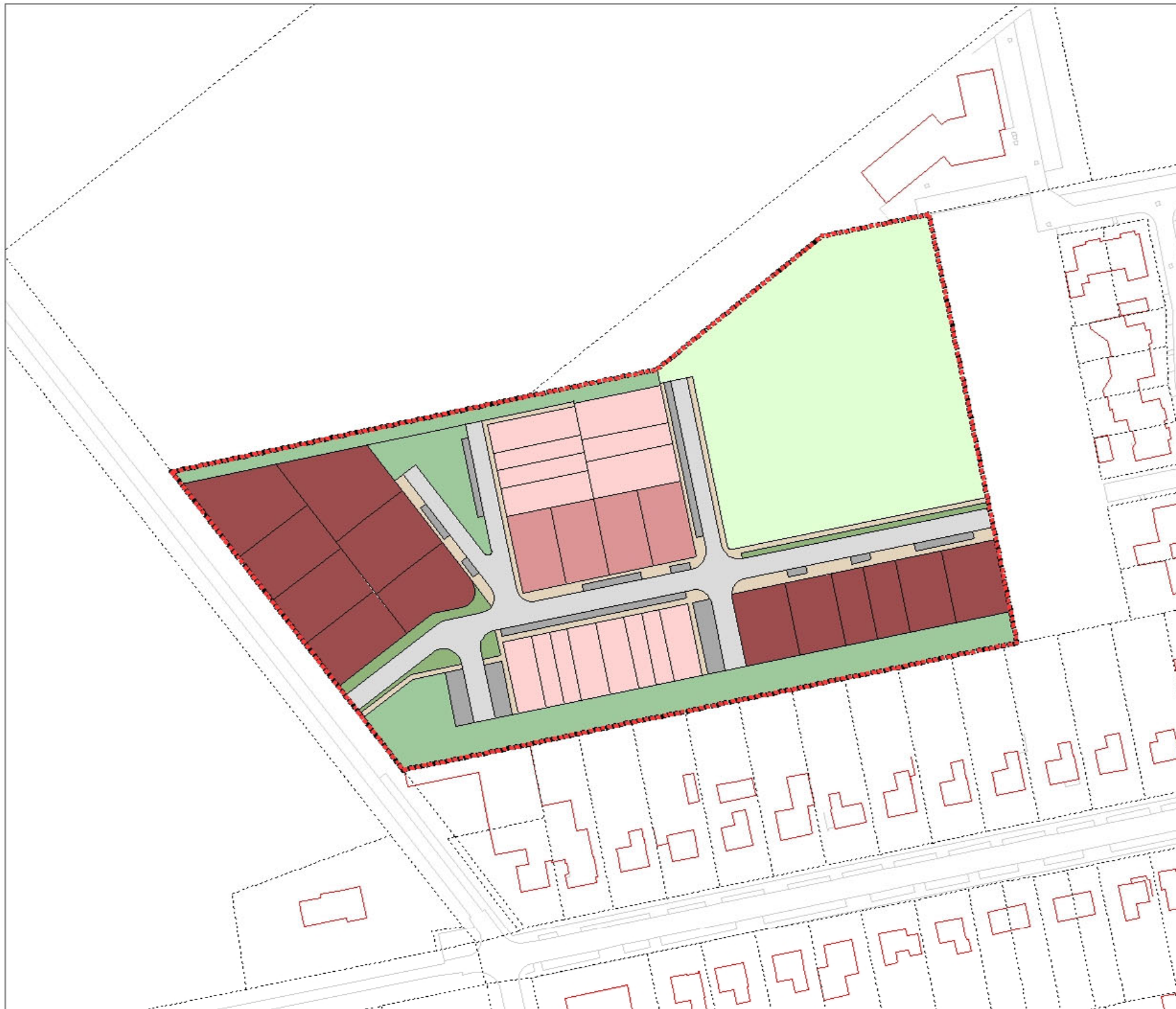
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VOSKUILEN III

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrije kavel
- Weg
- Voetpad
- Parkeerplaats
- Groen
- Plantsoen
- Speelplaats

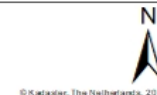


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



© Arcadis, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VOSKUILEN III

FASERING

Legenda



Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- vanaf 2025



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000

© Arcadis, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

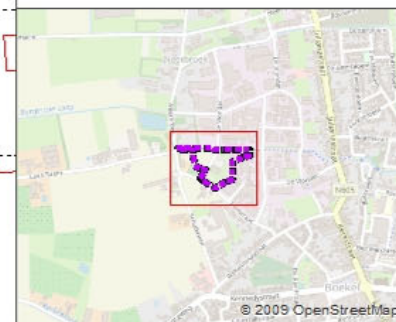
VLONDER WEST

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels

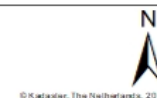


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



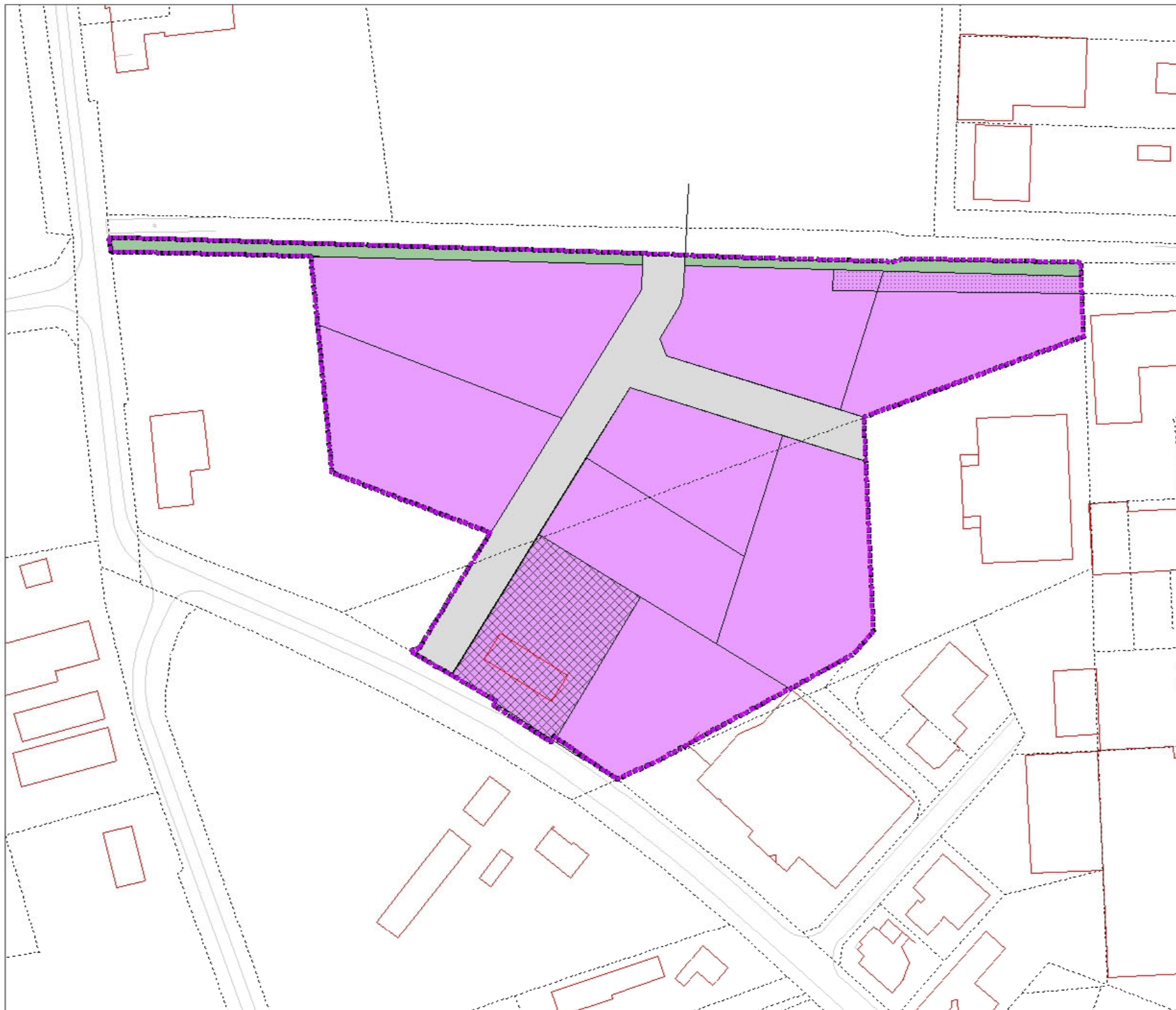
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

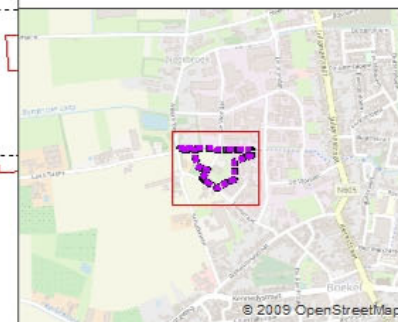
VLONDER WEST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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

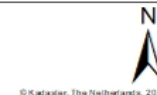


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000

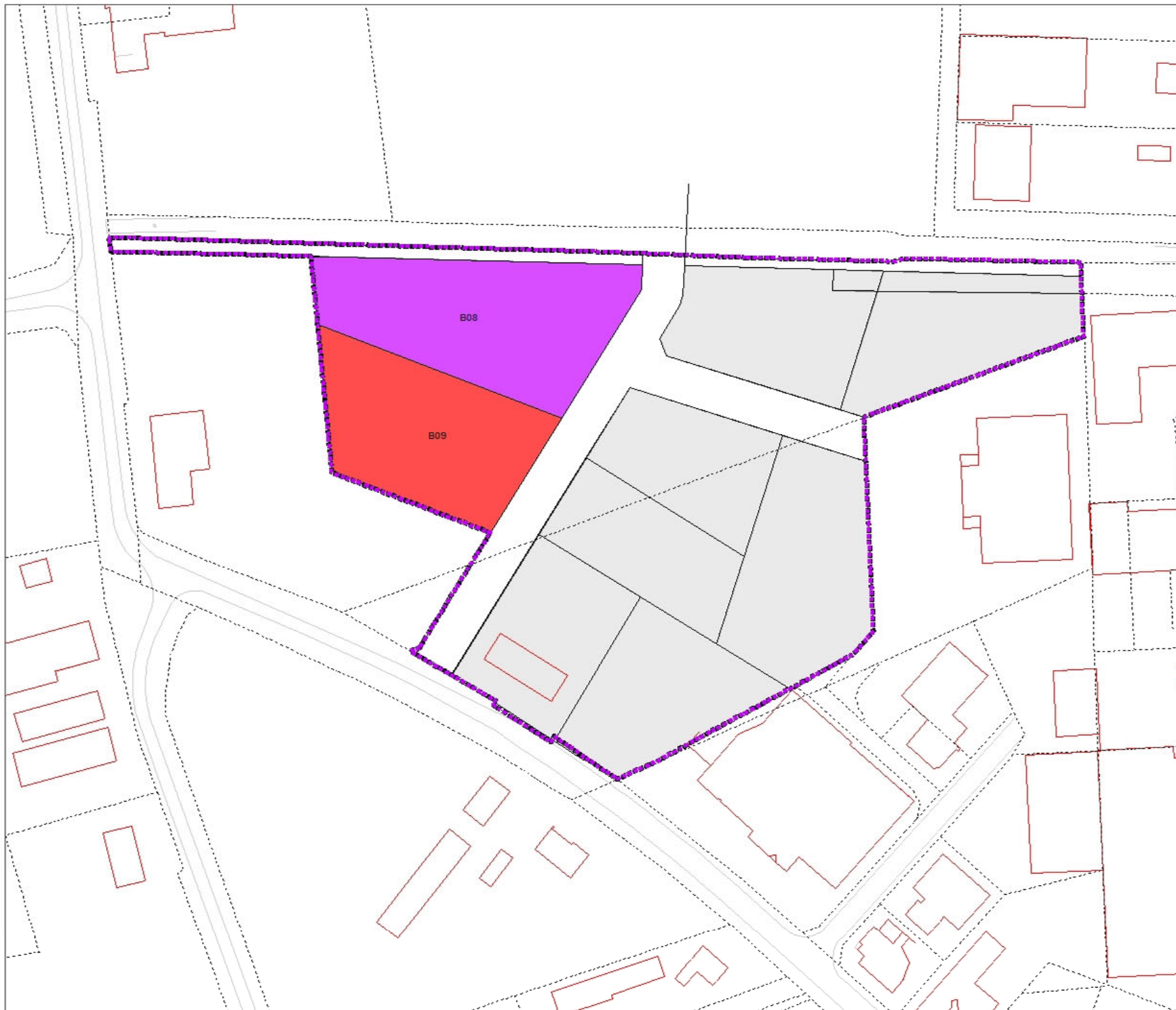


© Arcadis, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST







FASERING

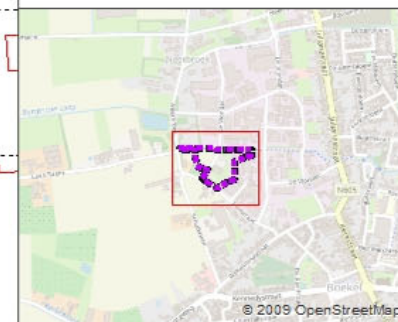


Legenda

 Plangebied

**Fasering
UITGIFTE**

-  tot 2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  vanaf 2025

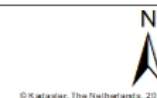


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

EIGENDOM



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000

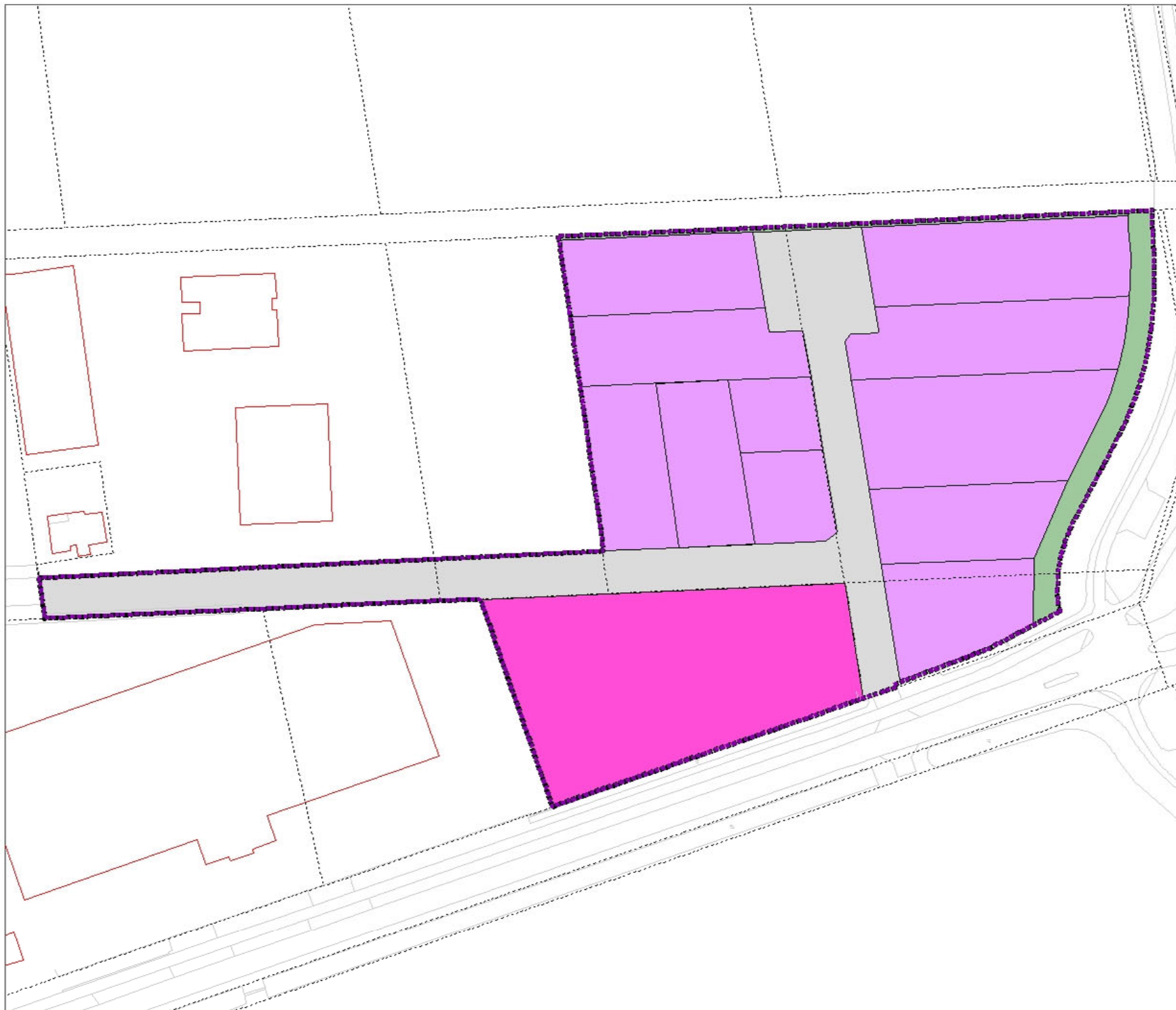


© Arcadis, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



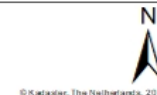
© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

BT VENHORST

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- vanaf 2025



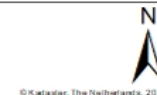
© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 10-2-2020
schaal (A3): 1:1.000





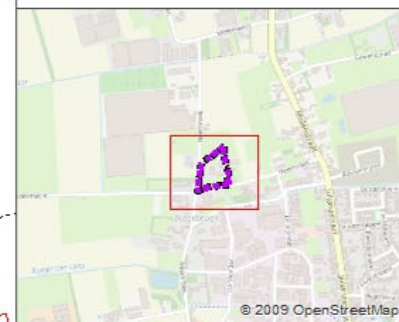
**ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**NEERBROEK VLONDER
NOORD
EIGENDOM**



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

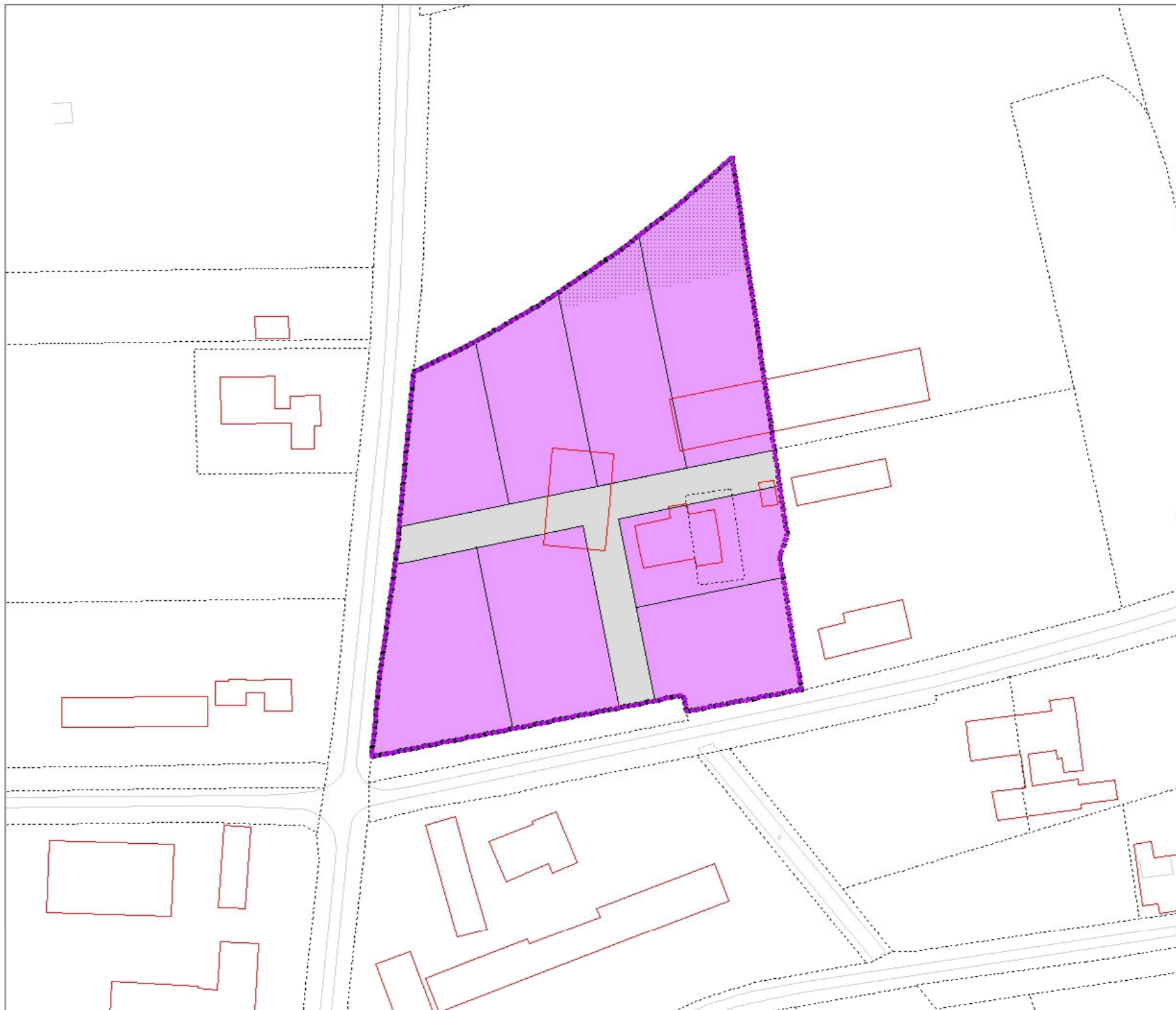


kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**NEERBROEK VLONDER
NOORD
RUIMTEGEBRUIK**



Legenda

-  Plangebied
-  Bedrijfskavels
-  Bedrijfskavels (beperkt)
-  Wegen
-  Groen



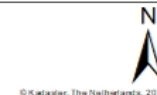
© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

NEERBROEK VLONDER NOORD FASERING

Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

 tot 2018

 2019

 2020

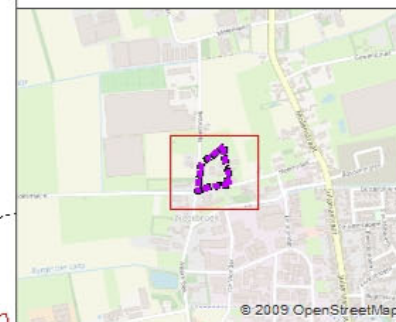
 2021

 2022

 2023

 2024

 vanaf 2025



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

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

kaartnummer: E07061.201704/01

tekenaar: CF

datum: 23-1-2020

schaal (A3): 1:1.000

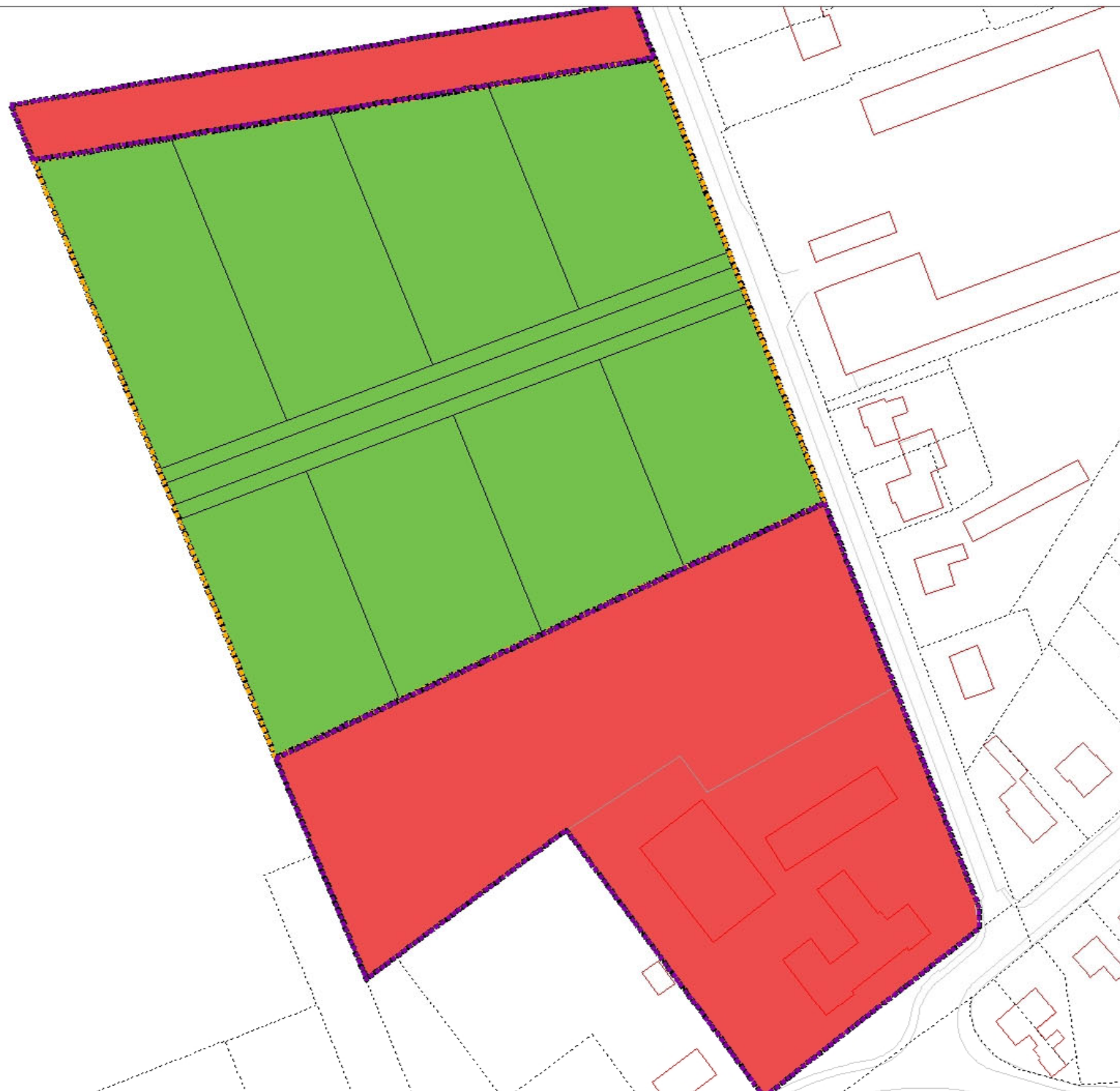
© Arcadis, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

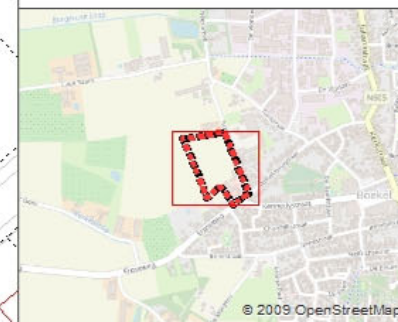
SCHUTBOOM

EIGENDOM



Legenda

-  Fase 1
-  Fase 2
-  Verkochte kavels
-  Gemeente Boekel

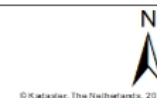


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



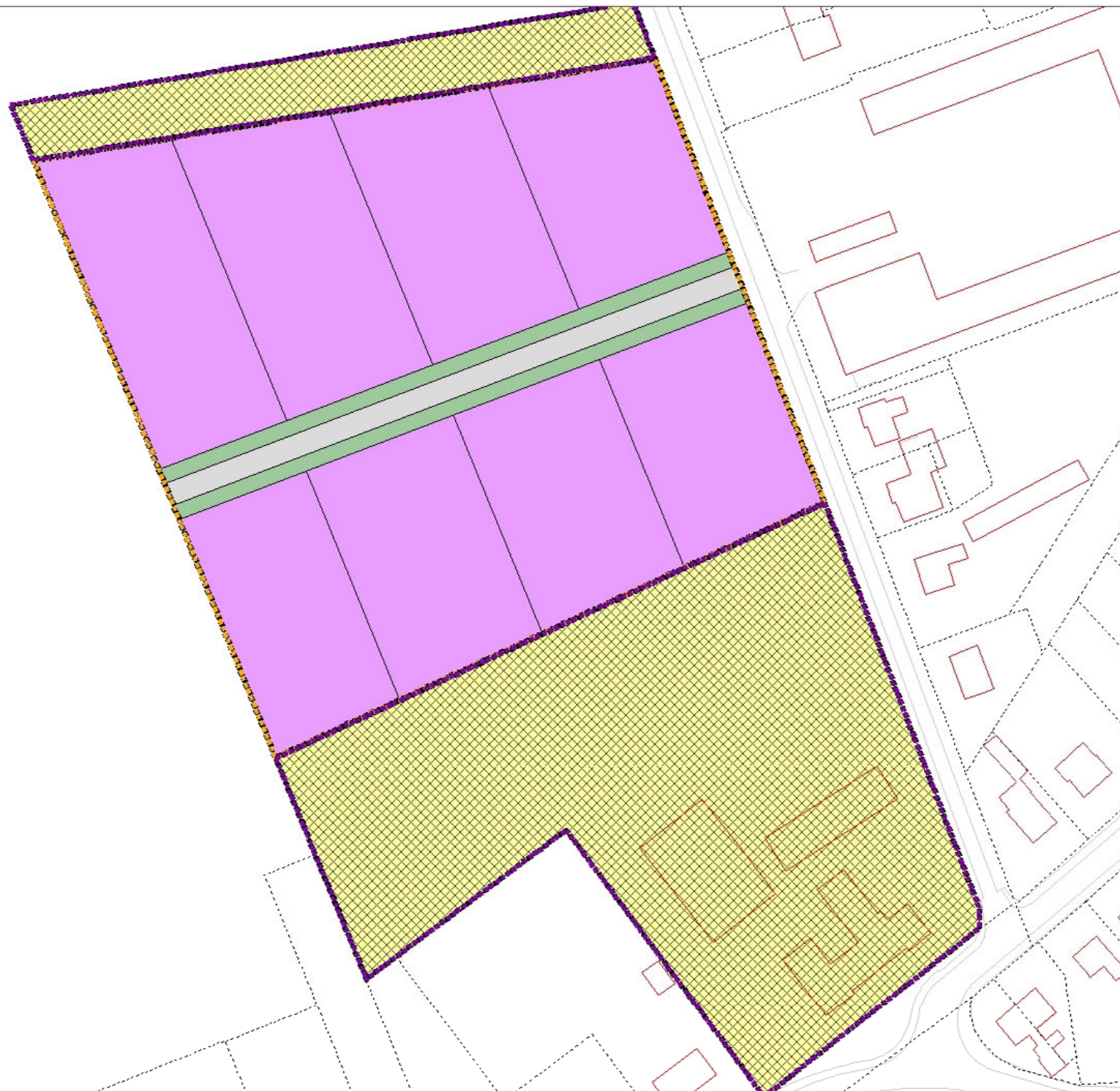
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 7-2-2020
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

SCHUTBOOM

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Fase 1
-  Fase 2
-  Bedrijfskavels
-  Weg
-  Berm
-  Verkoop bestaande woning



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 7-2-2020
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL









SCHUTBOOM

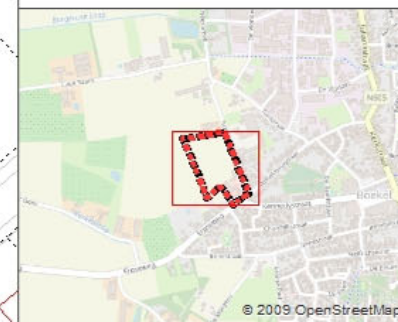
FASERING

Legenda

-  Fase 1
-  Fase 2

Fasering UITGIFTE

-  tot 2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  vanaf 2025

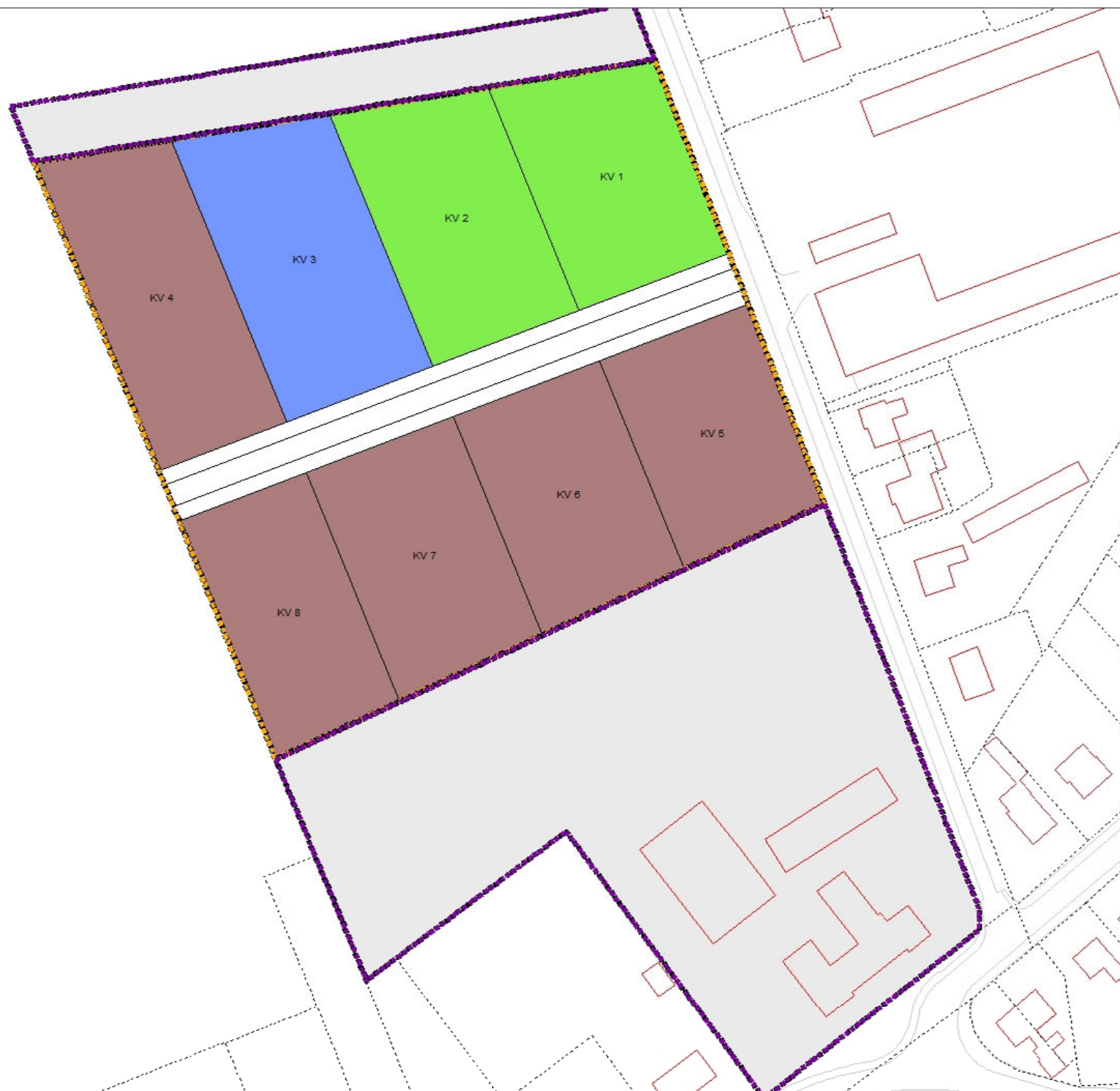
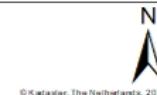


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 7-2-2020
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels

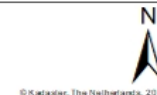


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000

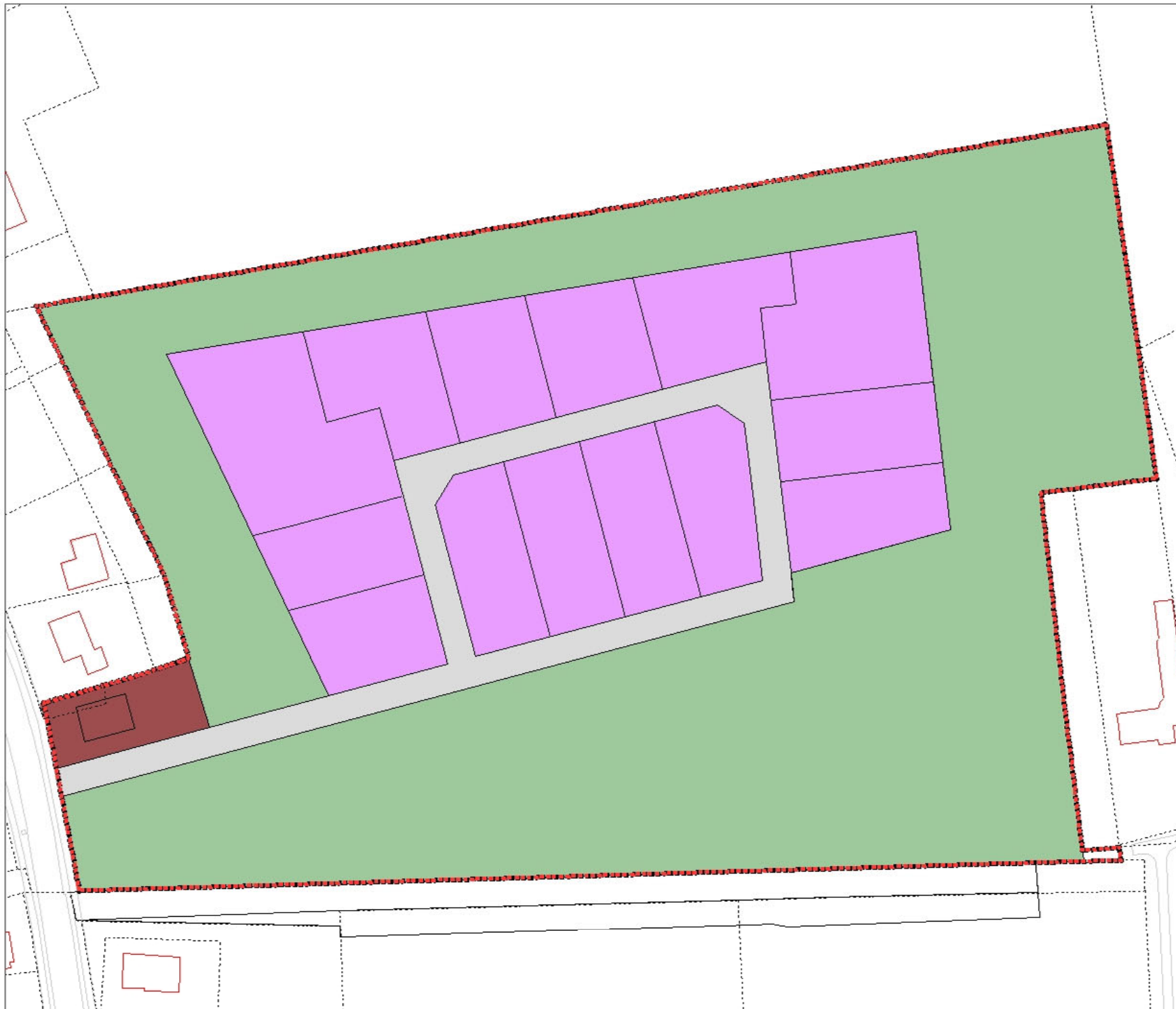


© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2020 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering UITGIFTE

- tot 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- vanaf 2025

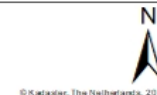


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

CENTRUMPLAN

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Derden

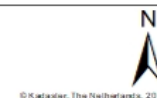


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



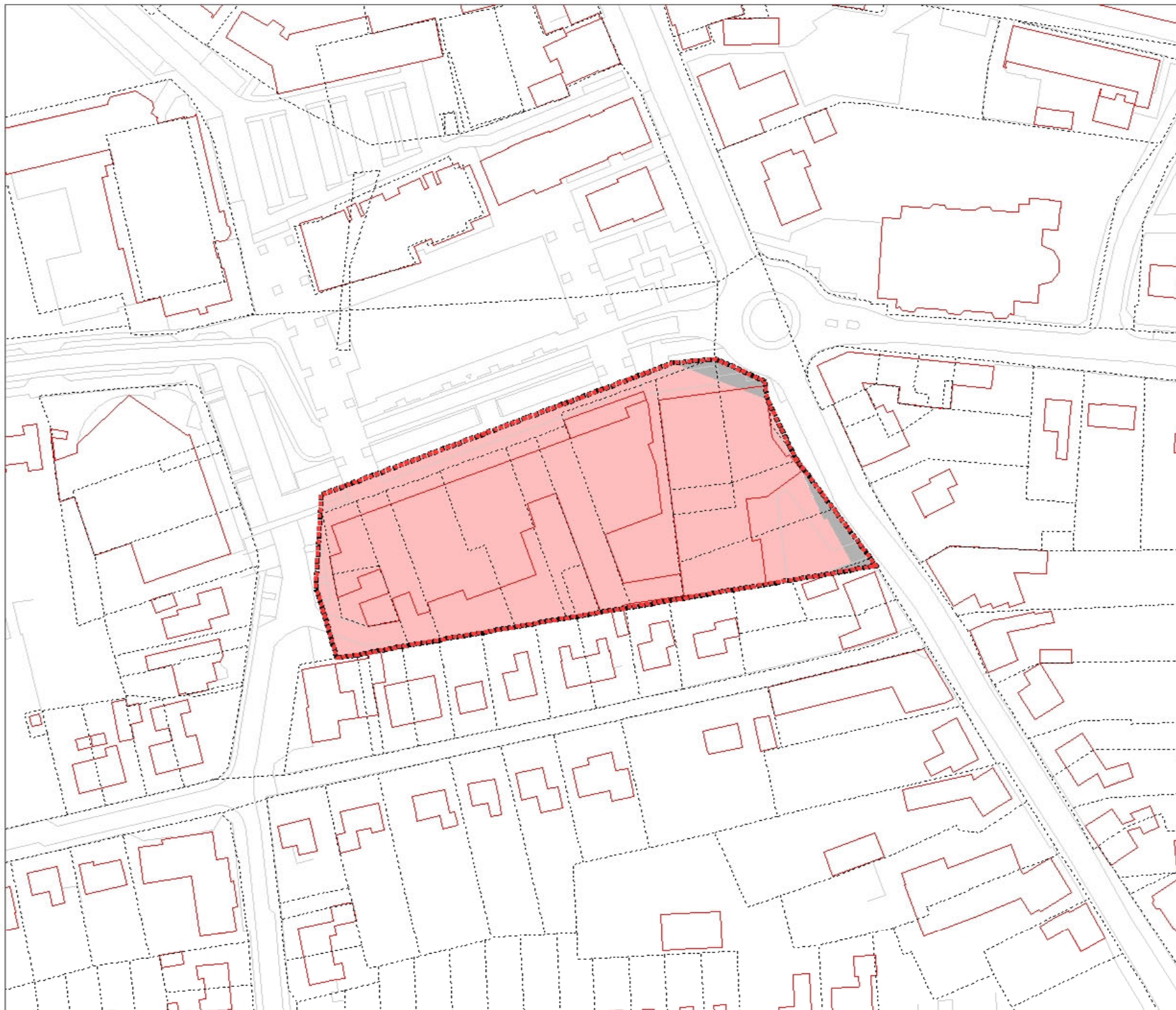
kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

CENTRUMPLAN

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Uitgeefbaar
-  Verharding

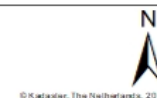


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000

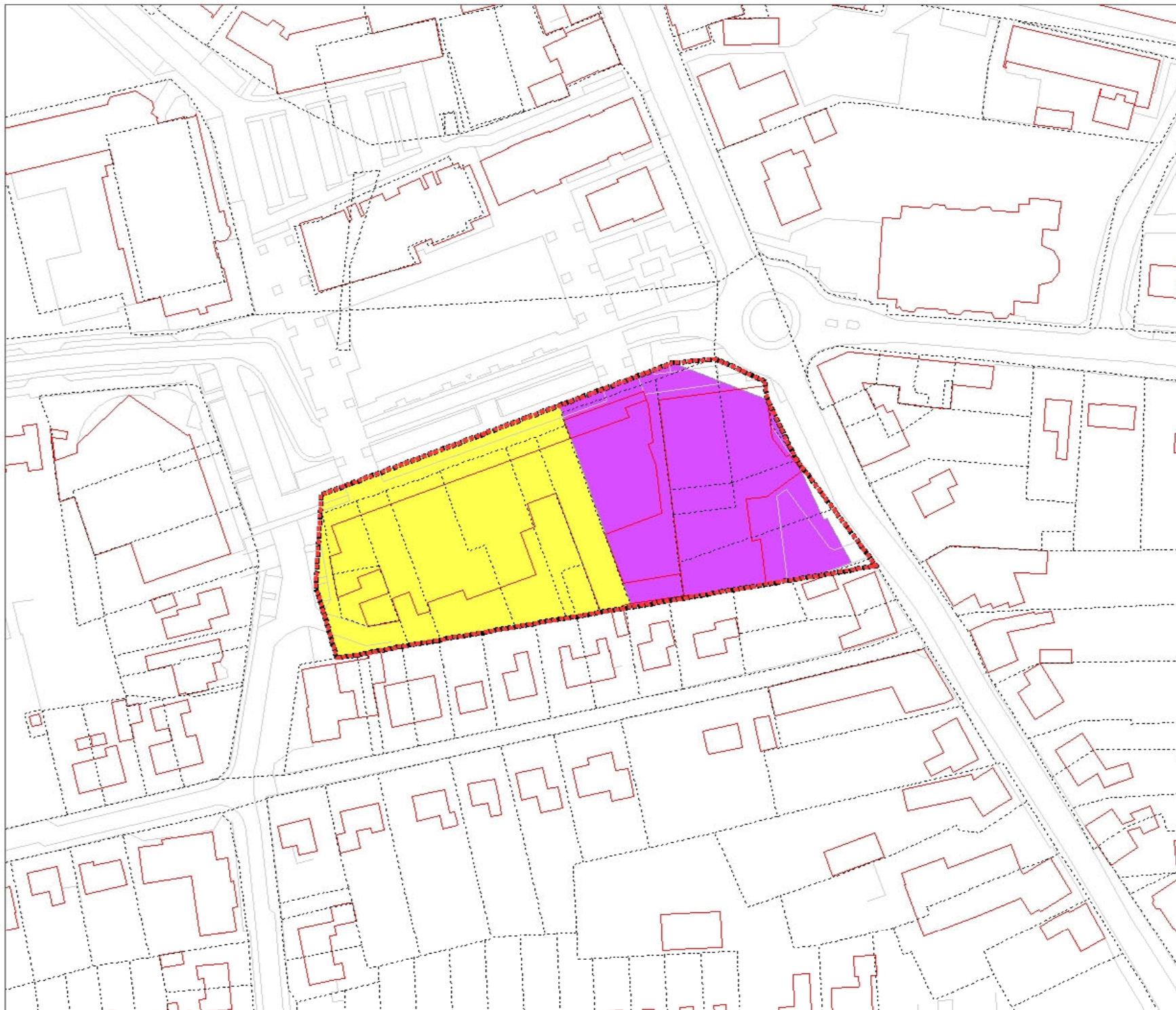


© Arcadis, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2020
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

CENTRUMPLAN

FASERING



Legenda

 Plangebied

Fasering
UITGIFTE

-  tot 2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  2024
-  vanaf 2025

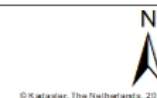


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 23-1-2020
schaal (A3): 1:1.000



© Arcadis, The Netherlands, 2011

COLOFON

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2020
GEMEENTE BOEKEL

AUTEUR

Cor Fokkinga

PROJECTNUMMER

E07061.201704

ONZE REFERENTIE

083837291 B

DATUM

12 februari 2020

STATUS

Concept

Arcadis Nederland B.V.

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

www.arcadis.com