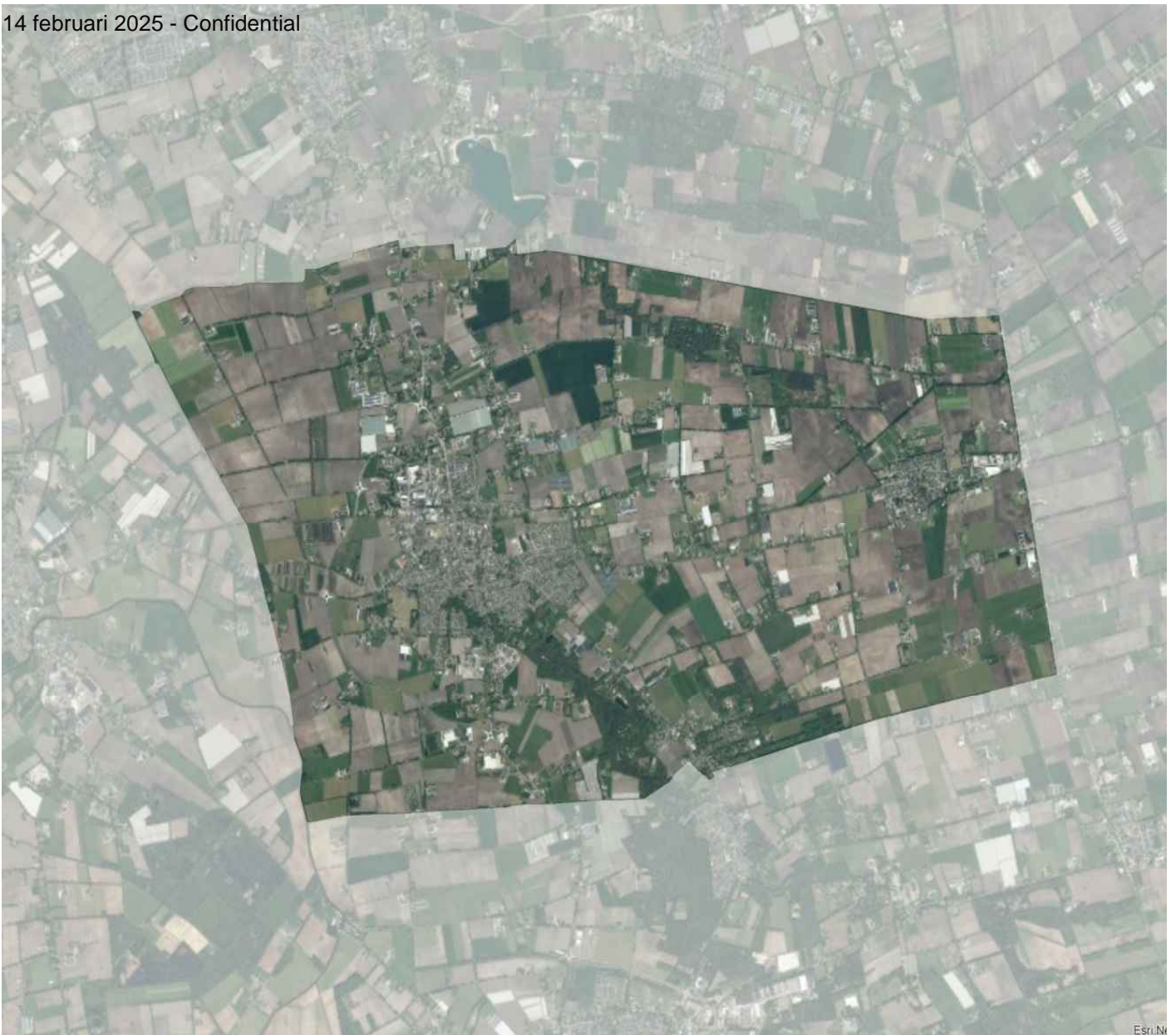


Actualisatie grondexploitatie 2025

Gemeente Boekel

14 februari 2025 - Confidential



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	5
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
2	Actualisatie 2025	10
2.1	Lopende en geplande projecten	10
2.2	Woningbouwprogramma	10
2.2.1	Gerealiseerd	10
2.2.2	Vooruitzicht	11
2.3	Bedrijventerreinen	12
2.3.1	Gerealiseerd	12
2.3.2	Vooruitzicht	13
2.4	Boekwaarde	13
2.5	Resultaat	14
2.6	Verschillenanalyse	15
2.6.1	Algemeen	15
2.6.2	Algemene dienst	15
2.6.3	Rente	15
2.7	Cashflow	15
2.8	Kansen en risico's	16
3	Stand van zaken grondexploitaties	18
3.1	Woningbouwprojecten	18
3.1.1	De Donk – fase 1	18

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

Bijlagen

Bijlage A Begrippenlijst	38
---------------------------------	-----------

Bijlage B Projecten in Boekel	40
--------------------------------------	-----------

Bijlage C Projecten in Venhorst	41
--	-----------

Bijlage D Grafiek “Cashflow”	42
-------------------------------------	-----------

Bijlage E Grafiek “Uitgiftetempo woningbouw”	43
---	-----------

Bijlage F Kaartmateriaal	44
---------------------------------	-----------

Colofon	45
----------------	-----------

1 Verantwoording

1.1 Taak

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

De laatste complete herziening van de Nota Grondbeleid dateert uit 2013. In februari 2019 is als aanvulling daarop gekozen voor situationeel-actief grondbeleid. Gedurende het opstellen van dit document is de "Nota Grondbeleid 2024" aan de gemeenteraad voorgelegd.

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.

1.3 BBV-verslaggevingsregels

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

Belangrijkste aandachtspunten:

- Looptijd grondexploitaties maximaal 10 jaar, tenzij er een motivatie is voor een langere looptijd en een overzicht met onderbouwing van risicobepalende maatregelen.
- Kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie moeten aansluiten op de wettelijke kostenkostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten) van het Omgevingsbesluit.
- De toegerekende rentelasten moeten als volgt worden bepaald:
 - in het geval van projectfinanciering van een grondexploitatie: het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering;
 - indien er geen sprake is van projectfinanciering van een grondexploitatie: de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV.

- Indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan is het niet toegestaan rente toe te rekenen aan de taakvelden 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur en 8.2 Grondexploitatie (BIE).
- 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'.
- Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid bestaat over de tussentijdse winstneming, de winst te worden genomen. Op grond van het voorzichtigheidsprincipe is de commissie BBV van oordeel dat tussentijdse winstneming niet verantwoord is bij een grondexploitatie met een looptijd van meer dan tien (10) jaar. Voor de tussentijdse winstneming dient de Percentage of Completion methode te worden gevolgd. Er is volgens het realisatiebeginsel sprake van winst op een grondexploitatie indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. De resterende looptijd van de grondexploitatie is tien (10) jaar of minder; én
 - b. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
 - c. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
 - d. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

1.4 Rente en inflatie

Rente

In overeenstemming met wat is aangegeven in paragraaf 1.3 is het rentepercentage voor 2025 bepaald op 0,5%. Dit percentage is bepaald op basis van de informatie die begin januari beschikbaar was.

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 0,0% en de 1,0% 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 2025 0,50% per jaar
- Rente % vanaf 2025 0,50% per jaar

Inflatie

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitaties 2025" 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.

	2025		2026-2027		2028>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
GWW – kosten	3,0%	6,0%	2,0%	5,0%	2,0%
Plankosten & VTU	4,0%	7,0%	2,0%	5,0%	2,0%
Overige kosten (CPI)	2,5%	4,5%	1,5%	3,5%	2,0%

Tabel 1 Parameteradvies kosten (Metafoor 2025)

Bovenstaand gaat om landelijke gemiddeldes. Ook in Boekel wordt de landelijke trend herkend. De prijzen zijn in 2024 meer gestegen dan de streefinflatie van de DNB. Daarom is ervoor gekozen om aan de midden van de bandbreedte van het parameteradvies te hanteren in de grondexploitaties.

	2025	2026-2027	2028>
Verwerving	3,5%	2,5%	2,0%
GWW – kosten	4,5%	3,5%	2,0%
Plankosten & VTU	5,5%	3,5%	2,0%
Overige kosten	3,5%	2,5%	2,0%

Tabel 2 Gehanteerde kostenparameters

Voor de opbrengsten is de “Outlook” erg positief. Dit geldt voor zowel woningbouw als bedrijfskavels.

	2025		2026-2027		2028>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Woningen (betaalbaar)	2,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Woningen (sociaal)	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
Bedrijven (midden/basis)	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%

Tabel 3 Parameteradvies grondwaardeontwikkeling woningbouw en bedrijven (Metafoor 2025)

De gemeente zet de komende jaren vooral in op betaalbaar en sociaal. Daarom sluiten de parameters daarop aan. De grondprijzen voor met name woningbouw zijn de afgelopen jaren flink gestegen. De gemeente ziet wel dat de vastgestelde grondprijzen van dit jaar nog achterlopen bij de ‘omgeving’. Vooral nog wil de gemeente een zich voor de komende jaren nog niet rijk rekenen. Dit leidt tot onderstaande gehanteerde parameters voor opbrengstenstijging.

	2025	2026-2027	2028>
Woningbouwkavels	2,0%	2,0%	1,0%
Bedrijfskavels	2,0%	2,0%	1,0%
Overige opbrengsten	0,0%	0,0%	0,0%

Tabel 4 Gehanteerde opbrengstenparameters

1.5 Raming van kosten en opbrengsten

Kosten

Verwerving

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

De gemeente brengt haar gronden tegen boekwaarde in de grondexploitatie.

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.

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

Plankosten

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

Planschade

De kosten van planschade zijn een inschatting op basis van kennis en ervaring. Hier ligt (nog) niet voor alle complexen een planschaderisicoanalyse ten grondslag. Als een planschaderisicoanalyse beschikbaar is dan zijn 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 (conform beleid uit 2013 en 2019). 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 worden vanwege hun financiële aard op het niveau van de gemeenteraad vastgesteld. De locatie gebonden 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. Onderstaande spelregels worden aangepast in de Nota grondbeleid 2024. Aangezien de nota bij het opstellen van deze rapportage nog niet is vastgesteld door de raad zijn de spelregels uit 2013 en 2019 nog opgenomen. Hiertoe worden de volgende spelregels gedefinieerd.

SPELREGEL 1

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

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

SPELREGEL 2

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

SPELREGEL 3

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

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

SPELREGEL 4

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

SPELREGEL 5

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

1.7 Aanvullende beheersmaatregelen gemeenteraad

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

1. De parameters van onze grondexploitatieberekeningen zijn in overeenstemming met de regels uit de BBV en onze accountant ziet daarop toe.
2. Onze grondexploitaties worden door een onafhankelijke adviseur opgesteld, die daar een interne toets op geeft. Zijn bedrijfsvoering voldoet aan NEN-ISO 9001.
3. Al onze exploitaties separaat hebben minimaal een positief rendement. Gezamenlijk hebben ze minimaal een rendement van 3%. Als we ervoor kiezen om een negatieve exploitatie in procedure te nemen (vanwege maatschappelijk rendement) wordt dat expliciet vermeld. Bewust negatieve exploitaties worden buiten het totaalrendement van 3% gehouden.
4. Al onze exploitaties hebben een maximale doorloop van 10 jaar. Loopt een ontwikkeling langer dan wordt de exploitatie gefaseerd aangepakt zodanig dat de actieve fase maximaal 10 jaar loopt.
5. De opbrengststijging in onze exploitaties is niet hoger dan de kostenstijging. Dit om speculeren op toekomstige plussen tegen te gaan.
6. Al onze exploitaties hebben een risico reservering op aankoop en op bouw-woonrijp maken van 10%. De laatste BBV-regels laten een post onvoorzien niet toe. Wij realiseren dit door de post risico reservering toe te voegen.
7. De geplande uitgifte is reëel. Nooit mag de gezamenlijke uitgifte van de gemeentelijke complexen hoger liggen dan de bouwprognose van de provincie.
8. Als er nog geen detailinformatie beschikbaar is ligt het uitgiftepercentage van nieuwbouwlocaties niet hoger dan 60%.
9. De aankoop prijs 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 van de regels van de BBV en mogen daarom niet toegepast worden in de actualisatie.

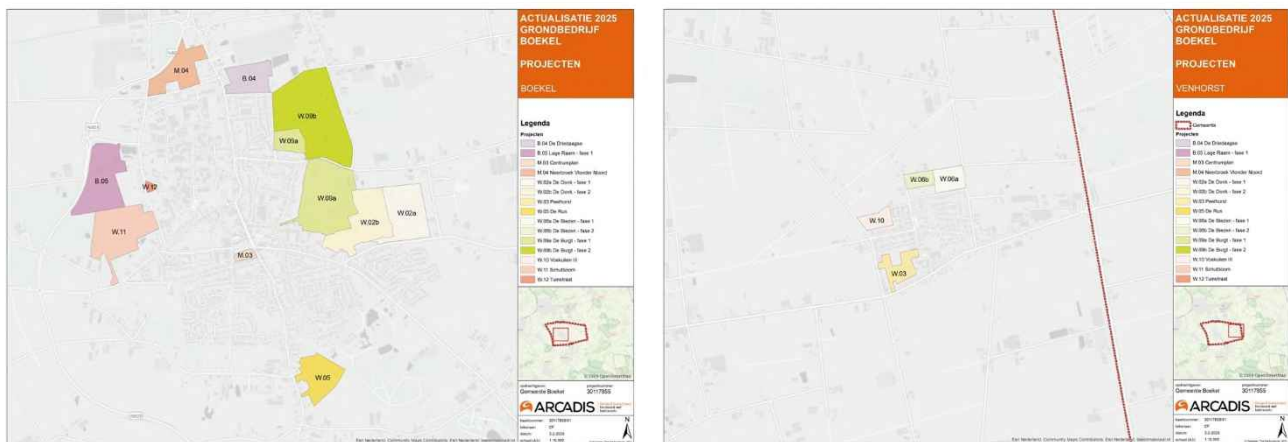
2 Actualisatie 2025

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 Biezen, fase 1 en 2 – woningbouw
- De Burgt, fase 1 en 2 – woningbouw
- Voskuilen III – woningbouw
- Schutboom – woningbouw
- Tuinstraat – woningbouw
- De Driedaagse – bedrijventerrein met bedrijfswoning
- Lage Raam – bedrijventerrein
- Centrumplan Boekel – mix wonen en werken
- Neerbroek Vlonder Noord – mix wonen en werken

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



Figuur 1 Projecten grondbedrijf gemeente Boekel

2.2 Woningbouwprogramma

2.2.1 Gerealiseerd

	Prognose 2024	Gerealiseerd 2024
De Burgt – fase 1	159	159
Schutboom	22	28
Tuinstraat	5	5
Centrumplan Boekel	0	28
Totaal aantal kavels	186	220

Tabel 5 Gerealiseerd woningbouwprogramma

In het overzicht staan alleen de verkochte en betaalde woningbouwkavels en de woningen waarvoor een exploitatiebijdrage is betaald. Afgelopen jaar zijn meer kavels verkocht en betaald dan verwacht. De woningen zijn vaak 1 tot 2 jaar na grondtransport gereed voor bewoning.

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 tabel staat de uitgifteplanning van komend jaar.

	Looptijd	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.	Totaal
Oude prognose (2024)		99	70	121	98	184	571
De Biezen – fase 1	2029		27	8	9		44
De Biezen – fase 2	2032					32	32
De Burgt – fase 1	2029	8	2	2			12
De Burgt – fase 2	2033			80	59	146	285
Schutboom	2030	20	8	55	74	8	165
Centrumplan	2028		34				34
Neerbroek Vlonder Noord	2032					7	7
Nieuwe prognose (2025)		28	71	145	142	193	579

Tabel 6 Uitgiftetempo bouwrijpe kavels

De belangrijkste oorzaken voor de verschuiving in het programma zijn:

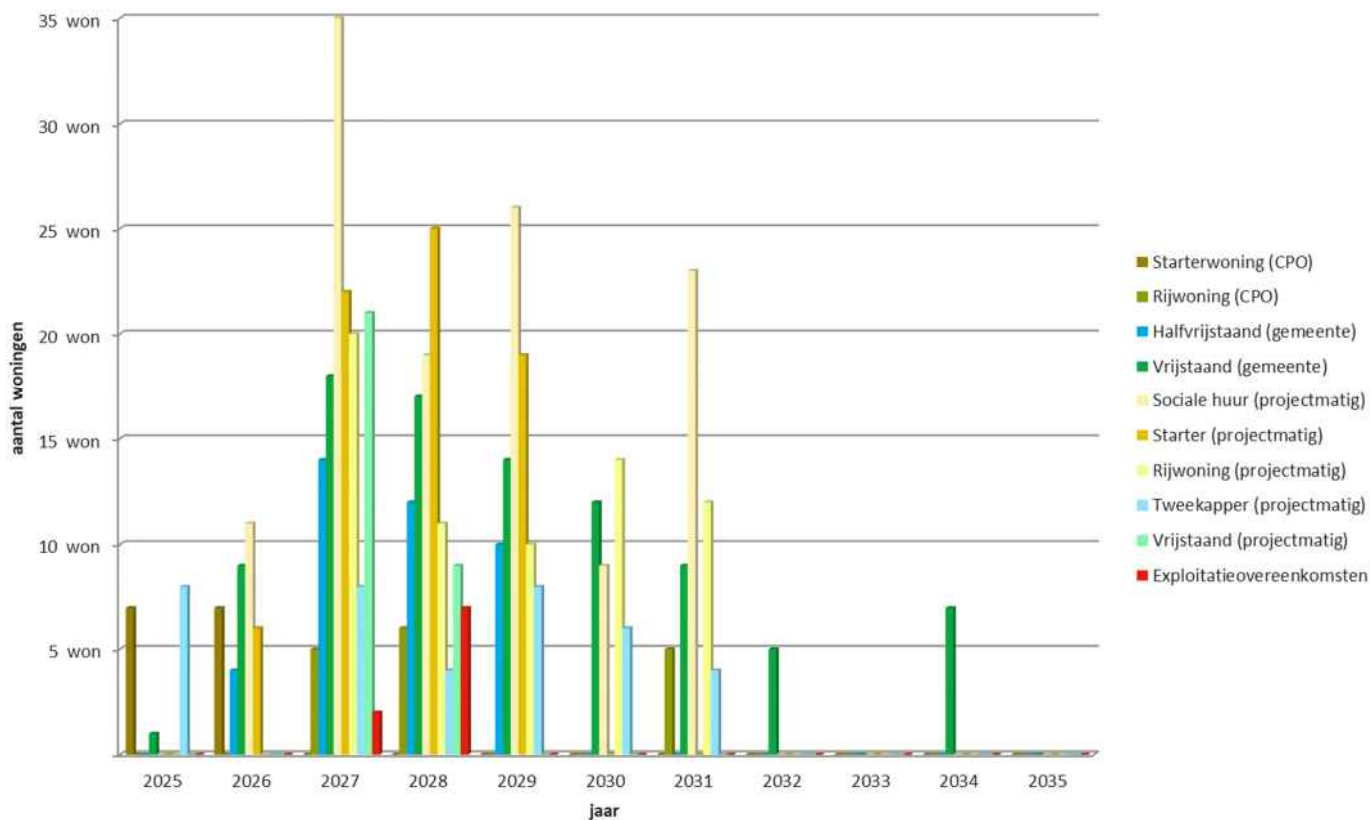
- In de tabel zijn alle woningen van particuliere en private ontwikkelingen opgenomen. Op deze manier wordt de totale nieuwbouw uitgifte inzichtelijk.
- In 2024 zijn meer woningen verkocht en betaald dan verwacht waardoor er in 2025 minder uitgegeven kunnen worden.
- In uitgifte Schutboom zit vertraging tgv een Raad van State procedure.

Niet alle kavels worden door de gemeente uitgegeven aan particulieren. In De Burgt wordt een groot deel van de kavels aan ontwikkelaars geleverd danwel ligt de exploitatie bij particuliere ontwikkelaars, die dan verantwoordelijk zijn voor de afzet. Daarmee ligt het afzetrisico bij derden. Schutboom (Ruimte voor Ruimte kavels) en Centrumplan worden ook (deels) door ontwikkelaars gerealiseerd en verkocht. Daarnaast zijn er met woningcorporatie Peelrand Wonen afspraken gemaakt over de realisatie van sociale huurwoningen in De Biezen (fase 1 en fase 2), De Burgt fase 2 en Schutboom.

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 461 woningen voor de periode tot en met 2030. De gemeente ziet dit als een minimale opgave. De verwachting is dat in 2027 dit aantal al gehaald wordt. Om t.z.t. ook voldoende capaciteit te hebben is de planprocedure van andere projecten al opgestart.

Uitgiftetempo woningen



Figuur 2 Uitgiftetempo woningbouw

In bovenstaand figuur is onderscheid gemaakt in projectmatige bouw (ontwikkeld door ontwikkelaars) en de vrije uitgifte door de gemeente. Hiermee is duidelijk voor welke uitgifte de gemeente aan de lat staat. De gemeente geeft ook uit aan ontwikkelaars indien er geen bouwclaims zijn. Dit gebeurt door middel van een prijsvraag. Hierbij worden voorwaarden meegegeven aan de inschrijving. De gemeente probeert een zo goed mogelijke mix van woningkavels op de markt te zetten die past bij de Woonvisie 2020-2030.

2.3 Bedrijventerreinen

2.3.1 Gerealiseerd

	Prognose 2024	Gerealiseerd 2024
Geen	0	0
Totaal aantal m²	0	0

Tabel 7 Gerealiseerde m² bedrijfskavels

Er zijn geen kavels meer beschikbaar.

2.3.2 Vooruitzicht

	Looptijd	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.	Totaal
Oude prognose (2024)		19.393	18.148	23.116			60.657
Lage Raam	2030				19.393	41.264	60.657
Nieuwe prognose (2025)					19.393	41.264	60.657

Tabel 8 Uitgiftetempo m² bedrijfskavels (verwachting)

De belangrijkste oorzaken voor de verschuiving in het programma is:

- De Raad van State procedure en het mogelijk doorlopen van een onteigeningsprocedure voor de verwerving van grond die noodzakelijk is voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.

2.4 Boekwaarde

	1-1-2025	1-1-2024	Vershil
Woningbouw			
De Donk – fase 1	€ -	€ 143.178	€ -143.178
De Donk – fase 2	€ -	€ 167.404	€ -167.404
Peelhorst	€ 77.118	€ 387.819	€ -310.701
De Run	€ 258.500	€ 462.210	€ -203.710
De Biezen – fase 1	€ -66.866	€ -36.078	€ -30.787
De Biezen – fase 2	€ -	€ -	€ -
De Burgt – fase 1	€ 2.710.394	€ -4.000.161	€ 6.710.555
De Burgt – fase 2	€ -1.536.397	€ -1.416.248	€ -120.149
Voskuilen III	€ 273.307	€ 263.694	€ 9.613
Schutboom	€ -3.856.587	€ -4.074.116	€ 217.529
Tuinstraat	€ 865.020	€ -36.293	€ 901.313
Bedrijventerreinen			
De Driedaagse	€ -	€ 47.440	€ -47.440
Lage Raam – fase 1	€ -1.674.544	€ -1.603.685	€ -70.859
Gemengde projecten			
Centrumplan	€ -2.031.581	€ -4.262.562	€ 2.230.982
Neerbroek Vlonder Noord	€ -2.449.896	€ -1.730.526	€ -719.370
TOTALE BOEKWAARDE	€ -7.431.530	€ -15.687.924	€ 8.256.394

Tabel 9 Verloop boekwaarde in 2024

Per saldo is de totale boekwaarde afgenomen. Dit komt door de vele verkopen die in 2024 zijn gedaan voor De Burgt – fase 1, Schutboom, Tuinstraat en Centrumplan. Verder moet worden opgemerkt dat de volgende correctie heeft plaatsgevonden op de boekwaardes van 1 januari 2025.

	Reden	Bedrag
Gemengde projecten		
Schutboom	Winstneming	18.000
Tuinstraat	Winstneming	4.000
De Driedaagse	Winstneming	45.150
TOTAAL RESULTAAT		67.150

Tabel 10 Correctie op de boekwaarde

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

Er hoeven dit jaar geen extra voorzieningen worden genomen. Er vallen ook geen (delen van) voorzieningen vrij. Meer in detail wordt dit uitgelegd in hoofdstuk 3.

	t/m 2023	2024	Totaal
Voorzieningen	€ 13.448.660	€ -	€ 13.448.660

Tabel 11 Gevormde voorzieningen

De projecten De Donk (fase 1 en fase 2) en de Driedaagse zijn per 31 december 2024 afgesloten

2.5 Resultaat

In onderstaande tabel staan de resultaten van 2025 (netto contante waarde per 1 januari) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie van 2024. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de beide actualisaties.

	Actualisatie 2025	Actualisatie 2024	Vershil
Woningbouw			
De Donk – fase 1	€ -	€ 1.832	€ -1.832
De Donk – fase 2	€ -	€ 11.307	€ -11.307
Peelhorst	€ 3.435	€ 5.624	€ -2.189
De Run	€ 7.958	€ 6.748	€ 1.211
De Biezen – fase 1	€ 1.144.081	€ 16.818	€ 1.127.263
De Biezen – fase 2	€ 131.637	€ -	€ 131.637
De Burgt – fase 1	€ 6.199	€ 46.178	€ -39.979
De Burgt – fase 2	€ 191.088	€ 35.881	€ 155.207
Voskuilen III	€ 27.570	€ 24.954	€ 2.617
Schutboom	€ 270.775	€ 233.999	€ 36.777
Tuinstraat	€ 12.709	€ 25.318	€ -12.609
Bedrijventerreinen			
De Driedaagse	€ -	€ 149	€ -149
Lage Raam – fase 1	€ 37.272	€ 4.526	€ 32.747
Gemengde projecten			
Centrumplan	€ 2.087	€ 5.205	€ -3.118
Neerbroek Vlonder Noord	€ 213.062	€ 7.865	€ 205.197
TOTALE RESULTAAT	€ 2.047.875	€ 426.403	€ 1.621.473

Tabel 12 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2025 en 2024

Het totale resultaat is toegenomen. Dit komt met name door het feit dat ten gevolge van BBV-regelgeving haar gronden tegen boekwaarde moet in brengen. De gemeentegrond voor bijvoorbeeld De Biezen staat bij de gemeente in de boeken voor 0. In de cijfers al wel de rekening gehouden met een winstneming van € 67.150, -. In het kader van de Vennootschapsbelasting mag de gemeente wel een fictieve marktconforme aankoopwaarde hanteren.

2.6 Verschillenanalyse

2.6.1 Algemeen

Voor de actualisatie 2025 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 vastgesteld door de raad van 12 december 2024;
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn afgelopen jaar gestegen conform verwachting van circa 3,2%. Dit is meegenomen in de actualisatie. Dit heeft met name zijn invloed gehad op de nieuwere complexen.
- Veranderende inzichten in kosten- en opbrengstenstijging. Voor een toelichting zie paragraaf 1.4;
- 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 2024 is gebleken dat de doorbelasting van de Algemene Dienst aan het grondbedrijf aan de lage kant is. Daarom is ervoor gekozen om de doorbelasting vanaf 2025 op te hogen naar 400.000. Voor de daaropvolgende jaren is dit ook opgehoogd. In onderstaande tabel staat het resultaat van de aanpassing. De toename kan worden doorbelast aan nieuwe projecten.

Algemene dienst	2025	2026	2027	2028	2029
Actualisatie 2024	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 180.000
Actualisatie 2025	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000

2.6.3 Rente

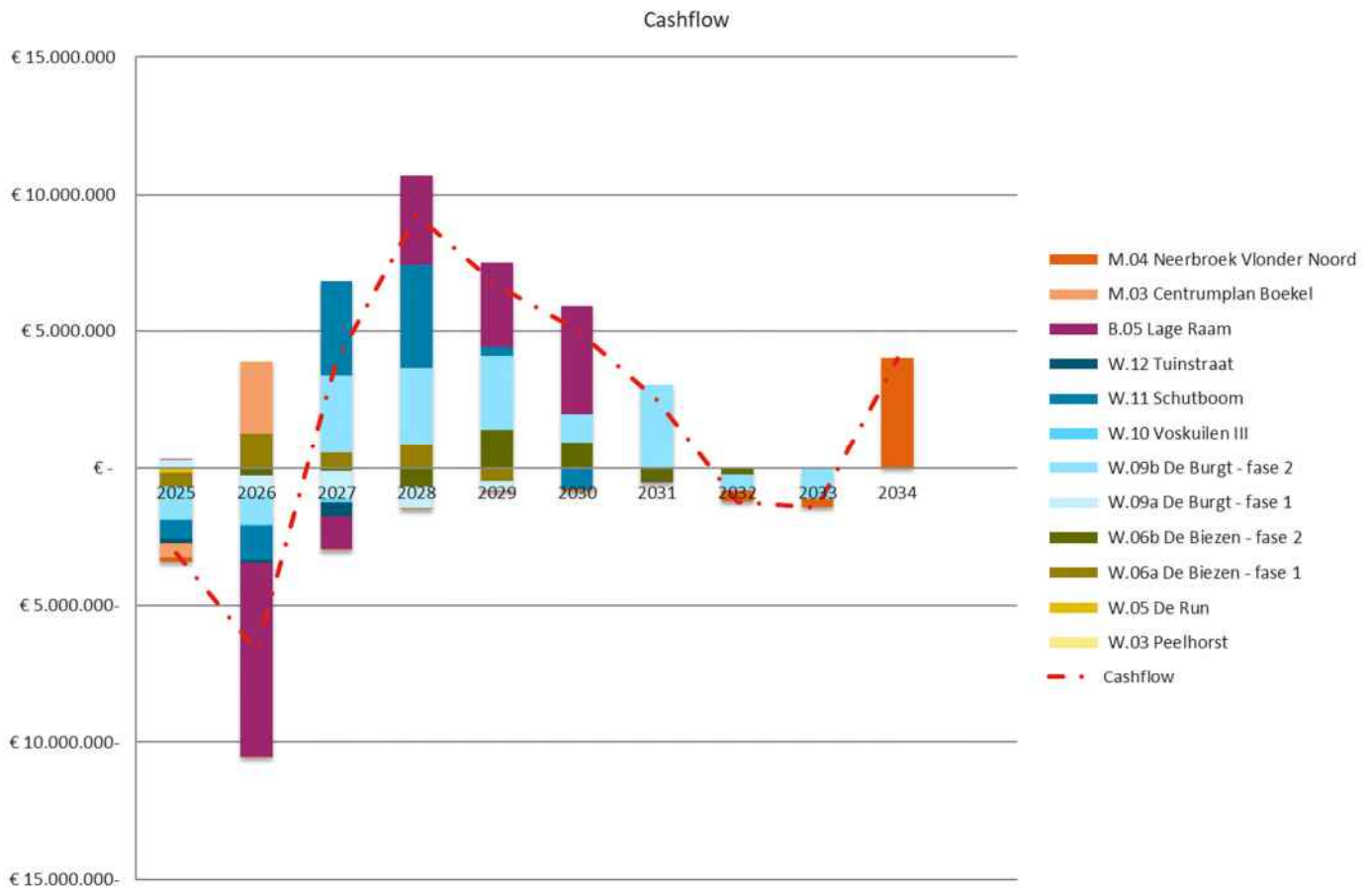
Rente	2025	2026	2027	2028	2029
Actualisatie 2024	€ 245.072	€ 313.510	€ 272.704	€ 177.038	€ 118.613
Actualisatie 2025	€ 37.080	€ 54.808	€ 122.970	€ 102.915	€ 59.194

De toe te rekenen rente is aanmerkelijk lager door de aangepaste hoogte van de rente.

2.7 Cashflow

Hieronder is het nieuwe cashflow schema aangegeven dat voortvloeit uit de huidige actualisatie. Uit onderstaand schema blijkt dat de cashflow negatief is in 2025 en 2026 i.v.m. de aankopen ten behoeve van de complexen Lage Raam, Schutboom en De Burgt, maar ook door het bouwrijp maken van de nieuwe complexen en het woonrijp maken van de af te sluiten complexen.

Cashflow	2025	2026	2027	2028	2029
Actualisatie 2024	€ 2.133.626	€ 3.665.165	€ 7.152.458	€ 4.634.146	€ -335.987
Actualisatie 2025	€ -3.096.855	€ -6.636.953	€ 3.882.623	€ 9.249.240	€ 6.677.187



Figuur 3 Cashflow van het grondbedrijf

2.8 Kansen en risico's

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

Algemeen

De belangrijkste algemene risico's zijn:

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

Kosten

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

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

Opbrengsten

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

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

3 Stand van zaken grondexploitaties

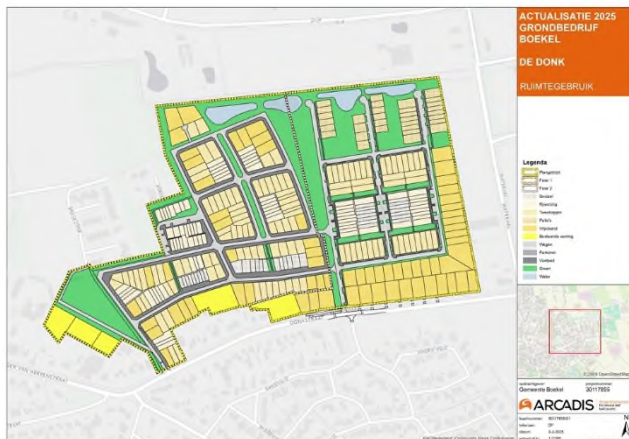
3.1 Woningbouwprojecten

3.1.1 De Donk – fase 1

Fase 1 van plan De Donk is ongeveer 8,5 ha. De gemeente heeft in 2006 de eerste grond gekocht. Twee jaar later in 2008 is gestart met de uitgifte. Dit deelproject van De Donk is bijna gereed. In 2019 is de laatste kavel verkocht. Alle woningen in zowel fase 1 en fase 2 zijn gebouwd. Het laatste wat nog moet gebeuren is de herinrichting van de Donkstraat. De start van dit project is afhankelijk van de keuze voor de nog te realiseren oost-west route. De nog te maken kosten voor de herinrichting van de Donkstraat komen in een voorziening voor nog te maken kosten. Hierdoor kan het project per 31 december 2024 worden afgesloten.

Stand van zaken	De Donk – fase 1	
Einddatum project	2024	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2024	63 won	78 won
Verkochte kavels in 2024		
Te verkopen kavels in 2025		
Te verkopen kavels na 2025		

Alle kavels zijn verkocht.



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

Resultaat	De Donk – fase 1	
Kosten (gereed)	€	9.893.132 100,0%
Opbrengsten (gereed)	€	10.778.132 100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-
Eindwaarde per 31 december 2024	€	-
Contante waarde per 1 januari 2025	€	-
Winstneming (tot boekjaar)	€	885.000
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Winstneming (saldo)	€	885.000

3.1.2 De Donk – fase 2

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

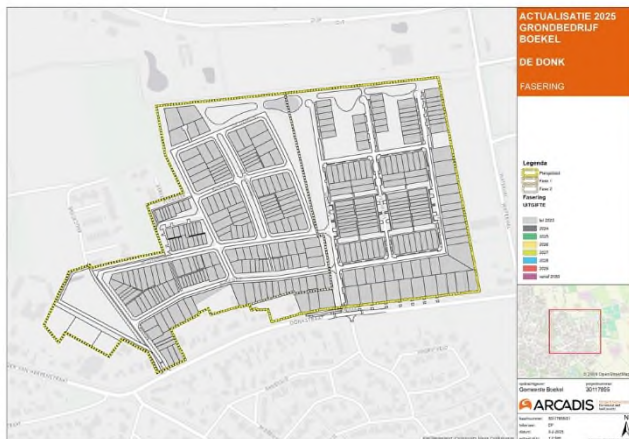
In 2019 zijn de laatste kavels verkocht. De woningen zijn gebouwd en de locatie woonrijp gemaakt. Als laatste volgt de herinrichting van de Donkstraat zelf, hiervoor is in de exploitatie een bijdrage opgenomen. De herinrichting is afhankelijk van de keuze voor de oost-west-route. De nog te maken kosten voor de herinrichting van de Donkstraat komen in een voorziening voor nog te maken kosten. Hierdoor kan het project per 31 december 2024 worden afgesloten.

Stand van zaken

De Donk – fase 2

Einddatum project	2024	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2024	67 won	130 won
Verkochte kavels in 2024		
Te verkopen kavels in 2025		
Te verkopen kavels na 2025		

Alle kavels zijn verkocht.



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

Resultaat

De Donk – fase 2

Kosten (gereed)	€	9.795.069	100,0%
Opbrengsten (gereed)	€	11.474.069	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2024	€	-	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	-	
Winstneming (tot boekjaar)	€	1.679.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	1.679.000	

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.

Stand van zaken	Peelhorst	
Einddatum project	2025	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2024	49 won	10 won
Verkochte kavels in 2024		
Te verkopen kavels in 2025		
Te verkopen kavels na 2025		

De laatste kavel is al in 2021 uitgegeven, maar is in 2022 gepasseerd bij de notaris. Daarmee zijn alle kavels op de locatie Peelhorst verkocht. Om het project af te ronden moet er alleen nog woonrijp gemaakt worden. De laatste werkzaamheden wat betreft woonrijp maken vinden plaats in 2025 en dan kan het project eind 2025 afgesloten worden.



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

	Peelhorst		
Kosten (gereed)	€	6.685.732	98,9%
Opbrengsten (gereed)	€	5.333.236	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	77.118	
Eindwaarde per 31 december 2025	€	3.504	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	3.435	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-1.356.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-1.356.000	

Ongeveer 98,9% van de kosten zijn gemaakt. De nog te maken kosten zijn woonrijp maak kosten en plankosten. Het project wordt eind 2025 afgesloten.

Verschillenanalyse

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

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

Kansen en risico's

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

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

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 is dit de eerste gasloze woonwijk in Boekel.

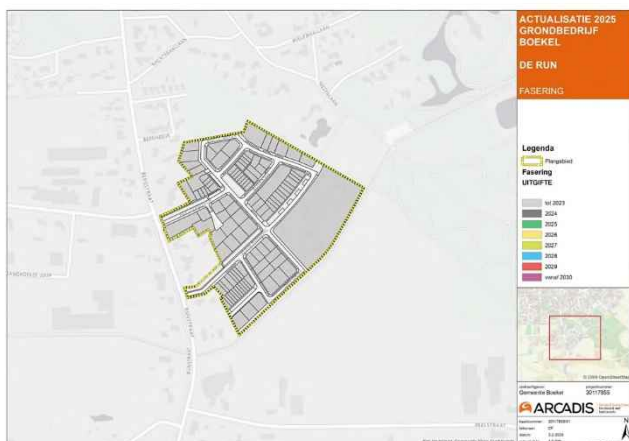
Op dit project zit een grote voorziening, omdat voor de kredietcrisis hier grote vrijstaande kavels gerealiseerd zouden worden. Dit heeft zich toentertijd markttechnisch niet goed uitpakket. De strategie om een andere woningbouwmix te realiseren op deze locatie is goed uitpakket door de snelle verkoop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

Stand van zaken

	De Run	
	Gemeente	Projectmatig
Einddatum project	2025	
Verkochte kavels tot 2024	44 won	78 won
Verkochte kavels in 2024		
Te verkopen kavels in 2025		
Te verkopen kavels na 2025		

Alle kavels zijn in vier jaar verkocht. Daarnaast is Runstraat 1 ook verkocht met een sloop/nieuwbouw verplichting om op deze plek tot een mooie afronding van de wijk te komen. De herontwikkeling van deze locatie is inmiddels bijna afgerond. Verder is bij Runstraat 7 en 7a een particuliere ontwikkeling in gang gezet die in 2023 opgeleverd is. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de entree van het plan op beide ontsluitingen wordt opgewaarderd.

In 2022 is gestart met het woonrijp maken van de locatie. De verwachting is dat het project eind 2025 afgerond kan worden.



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

Resultaat	De Run		
Kosten (gereed)	€	10.210.612	97,5%
Opbrengsten (gereed)	€	8.688.730	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	258.500	
Eindwaarde per 31 december 2025	€	8.117	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	7.958	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-1.530.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-1.530.000	

Ongeveer 97,5% van de kosten zijn al gemaakt. De nog te maken kosten betreffen kosten voor woonrijp maken en plankosten.

Verschillenanalyse

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

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

Kansen en risico's

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

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

3.1.5 De Biezen – fase 1

Nu de uitgifte (en realisatie) van Voskuilen III een heel eind op weg is en de laatste kavel op Peelhorst is uitgegeven, is de behoefte ontstaan om te starten met de ontwikkeling van De Biezen – fase 1 aan de noordzijde van Venhorst. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie van de raad van november 2021 om te starten met de exploitatie van het plangebied De Biezen. Eind 2023 is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht, zodat dit plan nog onder de oude Wro gerealiseerd kan worden. Het bestemmingsplan is in de raad van 4 juni 2024 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk.

Het plan wordt gerealiseerd op gemeentegrond, waardoor de gemeente snel van start kan gaan met de planvorming. Het voornemen is om de locatie in twee fasen te ontwikkelen. Fase 1 voorziet op basis van een eerste ontwerp van het stedenbouwkundig plan in de uitgifte van 27 particuliere kavels (zowel tweekappers als vrijstaand). Daarnaast wordt voorzien in 17 projectmatige rijwoningen, waarvan 11 sociale huurwoningen en 6 CPO/starterswoningen.

Bouwrijp maken is gestart en de uitgifte start in Q2 van dit jaar. Levering van de grond kan op zijn vroegst in 2026 plaatsvinden in verband met de aansluitingen die Enexis dient te voorzien. Welke nodig zijn voor het bouwrijp maken.

Stand van zaken	De Biezen – fase 1	
Einddatum project	2029	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Verkochte kavels tot 2024		
Verkochte kavels in 2024		
Te verkopen kavels in 2025		
Te verkopen kavels na 2025	27 won	17 won



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

Resultaat	De Biezen – fase 1		
Kosten (gereed)	€	3.152.909	2,6%
Opbrengsten (gereed)	€	4.416.067	0,3%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-66.866	
Eindwaarde per 31 december 2029	€	1.263.158	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	1.144.081	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

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

Verschillenanalyse

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

- De gemeente mag volgens BBV-regelgeving de grond alleen inbrengen tegen boekwaarde. De boekwaarde is 0, terwijl vorig jaar de grond voor de marktconforme waarde van circa 40 per m² was ingebracht. Hierdoor ontstaat een groot verschil wat resulteert in een zeer positieve 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:

- Het is nog niet duidelijk wat allemaal nodig is om de omliggende wegen aan te passen. Dit vormt een risico.

3.1.6 De Biezen – fase 2

De gemeente heeft het voornemen om te gaan versnellen met de uitgifte van woningbouwgrond in Venhorst. Daarom wordt ook al gestart met de ruimtelijke procedures voor fase 2 van de Biezen.

Het plan kan gerealiseerd worden op gemeentegrond, waardoor de gemeente snel van start kan gaan met de planvorming. Het voornemen is om de locatie in twee fasen te ontwikkelen. Fase 2 voorziet op basis van een eerste ontwerp van het stedenbouwkundig plan in de uitgifte van 12 particuliere kavels (zowel tweekappers als vrijstaand). Daarnaast wordt voorzien in 20 projectmatige rijwoningen, waarvan 11 sociale huurwoningen en 9 starterswoningen.

Uitgangspunt is dat op korte termijn de omgevingsplanprocedure wordt opgestart. De uitgifte start na De Biezen – fase 1.

Stand van zaken	De Biezen – fase 2	
Einddatum project	2032	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2024		
Verkochte kavels in 2024		
Te verkopen kavels in 2025		
Te verkopen kavels na 2025	12 won	20 won



Figuur 9 Fasering uitgifte De Biezen – fase 2 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Biezen – fase 2		
Kosten (gereed)	€	2.524.837	0,0%
Opbrengsten (gereed)	€	2.679.071	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-	
Eindwaarde per 31 december 2032	€	154.234	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	131.637	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

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

Verschillenanalyse

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

- Er zijn verplaatsingskosten opgenomen voor de manage.

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 is nog niet duidelijk wat allemaal nodig is om de omliggende wegen aan te passen. Dit vormt een risico.

- Er is nog geen bestemmingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte van de grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn.
- Het tijdig bouwrijp kunnen maken van de locatie in verband met de huisaansluitingen die Enexis dient te voorzien.

3.1.7 De Burgt – fase 1

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

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

Stand van zaken

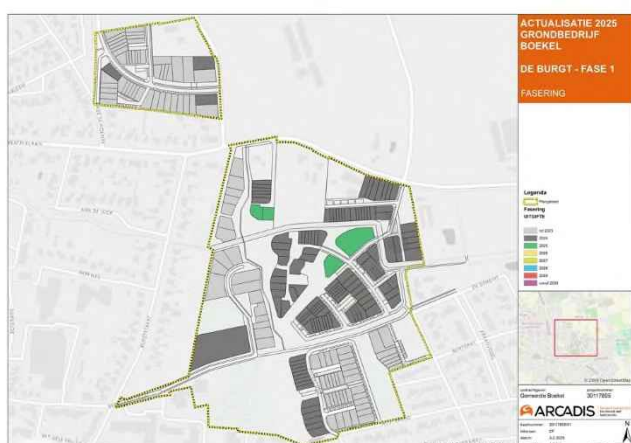
De Burgt – fase 1

Einddatum project	2029	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2024	33 won	72 won
Verkochte kavels in 2024	10 won	149 won
Te verkopen kavels in 2025	2 won	8 won
Te verkopen kavels na 2025		2 won

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

In de raadsvergadering van 15 december 2021 is het bestemmingsplan voor fase 1b vastgesteld. In 2024 zijn bijna alle bouw kavels in plan De Burgt fase 1a en 1b verkocht.

In 2024 is door middel van een openbare aanbesteding de verkoop van 8 kavels aan een ontwikkelaar gegund. Deze kavels worden in 2025 geleverd. Daarnaast zijn nog twee gemeentelijke kavels verkocht en zullen ook in 2025 geleverd worden. De resterende twee kavels kunnen mogelijk in de loop van dit jaar verkocht worden en in 2026 geleverd. Dit komt vanwege de locatie van de kavels waarop nu een bouwweg is gelegen.



Figuur 10 Fasering De Burgt – fase 1 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Burgt – fase 1	
Kosten (gereed)	€	17.697.666 71,3%
Opbrengsten (gereed)	€	17.725.510 86,6%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	2.710.394
Eindwaarde per 31 december 2029	€	6.845
Contante waarde per 1 januari 2025	€	6.199
Winstneming (tot boekjaar)	€	21.000
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Winstneming (saldo)	€	21.000

Verschillenanalyse

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

- De gronden aan de Burgtstraat/Bernhardstraat kunnen niet verworven worden, waardoor er ook geen opbrengsten gerealiseerd kunnen worden. Dit is in de huidige grondexploitatie verwerkt.

Kansen en risico's

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

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

3.1.8 De Burgt – fase 2

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

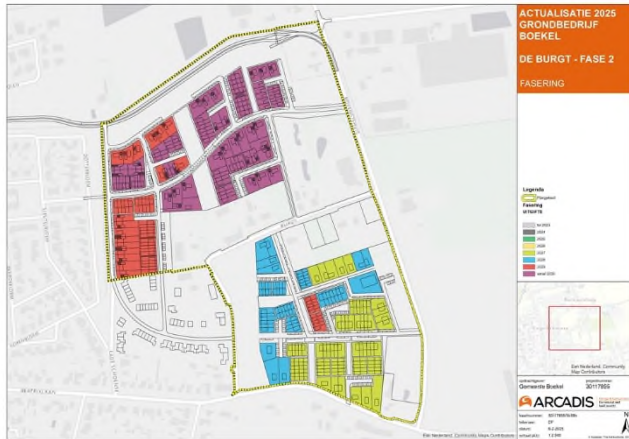
Overeenkomstig de vastgestelde ontwikkelvisie is als uitgangspunt opgenomen een kwalitatief hoogwaardige inrichting waarbij de Peelrandbreuk nadrukkelijk als drager wordt gebruikt. In 2024 zijn de eerste stedenbouwkundige schetsen beschikbaar gekomen waarop de grondexploitatie is bepaald.

Stand van zaken	De Burgt – fase 2	
Einddatum project	2033	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Verkochte kavels tot 2024		
Verkochte kavels in 2024		
Te verkopen kavels in 2025		
Te verkopen kavels na 2025	51 won	229 won

De ontwikkeling is al opgestart, omdat in het kader van de ontwikkeling van fase 1 een geurcirkel die in het plangebied van fase 2 ligt aangekocht moet worden. Deze geurcirkel moet ten behoeve van fase 1 worden gesaneerd, maar is tevens ontwikkelgebied van fase 2. Ook is in de grondexploitatie rekening gehouden met de verplaatsing van twee agrarische ondernemingen naar een andere locatie.

De exploitatie is dit jaar voor het eerste gebaseerd op een stedenbouwkundig plan en niet op basis van kengetallen. De verwachte uitgifte loopt van 2027 tot 2032. In fase 2 is rekening gehouden met extra ruimte voor de Peelrandbreuk en een kwalitatief hoogwaardige inrichting. Ook is in fase 2 rekening gehouden met het saneren van milieuhindercircels aan de Bovenstehuis.

De sloopkosten die gepaard gaan met het saneren van de bestaande stallen zijn hoog. Door het slopen ontstaat extra ruimte om op de vrijkomende locatie(s) ruimte voor ruimte kavels te realiseren die de hoge sloopkosten compenseren.



Figuur 11 Fasering De Burgt - fase 2 (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Burgt – fase 2	
Kosten (gereed)	€	22.290.476 6,9%
Opbrengsten (gereed)	€	22.518.844 0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-1.536.397
Eindwaarde per 31 december 2033	€	228.368
Contante waarde per 1 januari 2025	€	191.088
Winstneming (tot boekjaar)	€	-
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Winstneming (saldo)	€	-

Verschillenanalyse

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

- Het plan is gebaseerd op een stedenbouwkundige schets in plaats van kengetallen. Daarmee is de zekerheid dat het allemaal past sterk verbeterd.
- Het gewijzigde woningbouwprogramma naar meer betaalbaar.

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 ruimtelijke inpassingsproblemen. Dit kan kostenverhogend werken.
- De mogelijke inpassing van de Oost-West verbinding kan van invloed zijn op het uit te geven oppervlak.

3.1.9 Voskuilen III

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

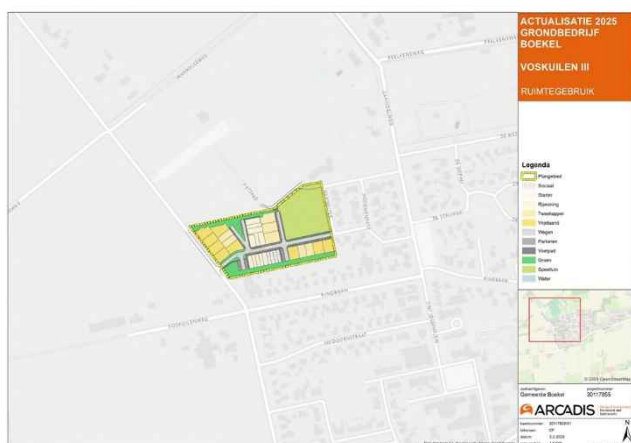
Stand van zaken

Voskuilen III

Einddatum project	2026	
	Gemeente	Projectmatig
Verkochte kavels tot 2024	9 won	22 won
Verkochte kavels in 2024		
Te verkopen kavels in 2025		
Te verkopen kavels na 2025		

De gemeente heeft een groot deel van de locatie verkocht aan een ontwikkelaar die in 2022 de locatie heeft overgenomen en daar 18 woningen gaat realiseren in diverse woningcategorieën. De ontwikkelaar gaat ook de locatie voor haar deel bouwrijp maken en het openbaar gebied woonrijp. Daarnaast zijn er 4 sociale huurwoningen gerealiseerd.

De gemeente heeft inmiddels al haar eigen 9 kavels verkocht en geleverd. Daarmee heeft de gemeente zelf geen uitgifbare kavels meer in Voskuilen III.



Figuur 12 Ruimtegebruik Voskuilen III (grotere versies in bijlage F)

Resultaat

De Donk – fase 1

Kosten (gereed)	€	1.100.149	77,5%
Opbrengsten (gereed)	€	1.222.833	99,8%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	273.307	
Eindwaarde per 31 december 2026	€	28.684	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	27.570	
Winstneming (tot boekjaar)	€	94.000	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	94.000	

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 kansen en risico's liggen nu bij de ontwikkelaar.

3.1.10 Schutboom

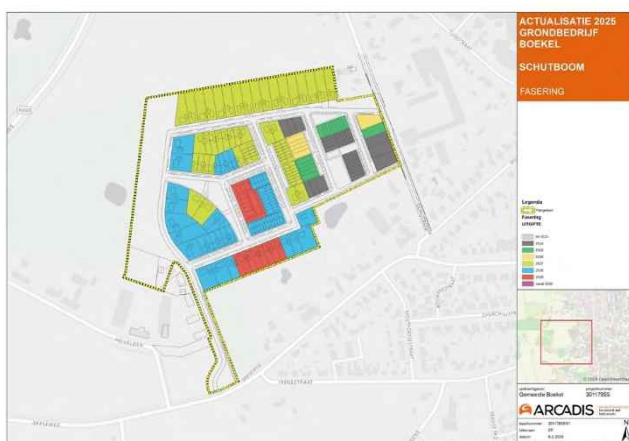
In 2020 heeft de gemeenteraad de visie Dorpsmantel vastgesteld. Hierin is de voorkeur voor een woningbouwlocatie uitgesproken i.p.v. een bedrijventerrein. Dat sluit beter aan bij de directe omgeving. In 2021 heeft de gemeente een ruimtelijk ontwerp voor de locatie gemaakt voor wat betreft de gemeentelijke grond. Daarbij streeft de gemeente een veel grotere mix in te realiseren woningcategorieën na. Dit om te zorgen dat aan alle woonwensen voldaan kan worden. Het bestemmingsplan voor dit gedeelte is in de raad van december 2022 vastgesteld.

Stand van zaken	Schutboom	
	Gemeente	Projectmatig
Einddatum project	2030	
Verkochte kavels tot 2024		
Verkochte kavels in 2024	9 won	19 won
Te verkopen kavels in 2025	8 won	12 won
Te verkopen kavels na 2025	55 won	90 won

De raad heeft in 2023 ingestemd met de aankoop van de naastgelegen gronden waardoor het plangebied is vergroot. Met Ruimte voor Ruimte BV is een overeenkomst gesloten over het doorverkopen van gronden aangrenzend aan de Schutboom. Dit heeft geleid tot een integraal plan voor Schutboom, waar Ruimte voor Ruimte BV ook 25 Ruimte voor Ruimte kavels van de gemeente afneemt.

Om de nieuwe wijk te kunnen realiseren is rekening gehouden met de herinrichtingskosten voor een deel van de straat Schutboom. Het plan voorziet nu ook in een ontsluiting van de nieuw te realiseren wijk in de richting van de Erpseweg.

De ruimtelijke procedure voor deze laatste percelen loopt vertraging op door een procedure bij de Raad van State. Hierdoor schuift de planning voor de uitgifte ook naar achteren.



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

Resultaat		Schutboom	
Kosten (gereed)	€	14.214.039	41,4%
Opbrengsten (gereed)	€	14.536.976	14,1%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-3.856.587	
Eindwaarde per 31 december 2030	€	304.937	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	270.775	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	18.000	
Winstneming (saldo)	€	18.000	

Alle kosten die gemaakt zijn (ongeveer 41,4%), zijn met name verwervingskosten, bouwrijp maken van eerste deel, plankosten en rentekosten.

Verschillenanalyse

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

- Gewijzigde uitgifte ten gevolge van Raad van State procedure.

Kansen en risico's

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

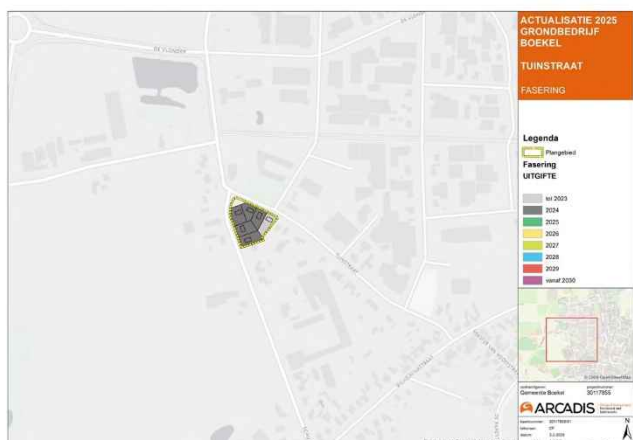
- Het betreft nog een indicatieve exploitatie die nog niet geheel is uitgewerkt. Wijzigingen kunnen leiden tot veranderde inzichten in kosten en opbrengsten. Zowel positief als negatief.
- De procedure bij de Raad van State kan langer duren dan verwacht met mogelijke gevolgen voor het plan.

3.1.11 Tuinstraat

In september 2020 is de aankoop van grond aan de Tuinstraat goedgekeurd door de raad. In 2021 heeft de transactie plaatsgevonden. Op 23 november 2022 is het bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Op basis van het bestemmingsplan kunnen er 6 vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling van de locatie als woningbouwlocatie komt overeen met de Visie Dorpsmantel.

Stand van zaken	Tuinstraat	
Einddatum project	2026	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Verkochte kavels tot 2024	1 won	
Verkochte kavels in 2024	5 won	
Te verkopen kavels in 2025		
Te verkopen kavels na 2025		

Het bestemmingsplan voor deze locatie is in het najaar vastgesteld. De kavels zijn verkocht. In 2023 is een bouwkveld afgenomen en betaald. De overige kavels zijn in 2024 geleverd en betaald.



Figuur 14 Fasering uitgifte Tuinstraat (grotere versies in bijlage F)

Resultaat	De Donk – fase 1		
Kosten (gereed)	€	1.130.808	24,0%
Opbrengsten (gereed)	€	1.148.029	99,3%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	865.020	
Eindwaarde per 31 december 2026	€	13.222	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	12.709	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	4.000	
Winstneming (saldo)	€	4.000	

De kosten zitten met name in de herinrichtingen Tuinstraat/Schutboom. Hiervoor worden in 2025 plannen gemaakt en naar verwachting in 2026 uitgevoerd.

Verschillenanalyse

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

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

Kansen en risico's

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

- Het betreft een kleine locatie, waardoor kansen en risico's klein zijn.

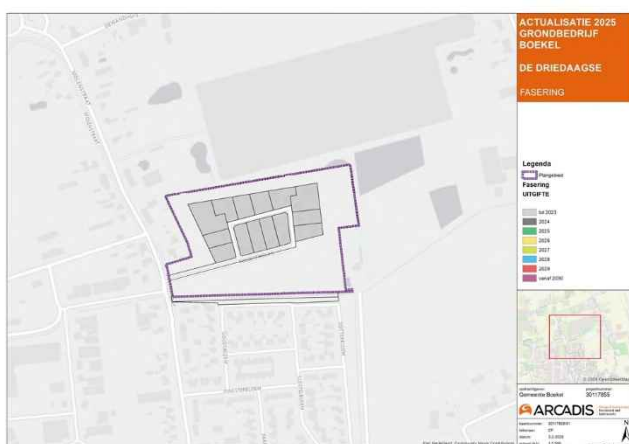
3.2 Bedrijventerreinen

3.2.1 De Driedaagse

De Driedaagse is een kleinschalig bedrijventerrein waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. In 2017 is begonnen met de uitgifte van de kavels.

Stand van zaken	De Driedaagse
Einddatum project	2024
Verkochte m ² tot 2024	16.081 m ²
Verkochte m ² in 2024	
Te verkopen m ² in 2025	
Te verkopen m ² na 2025	

De uitgifte is een jaar eerder (2017) gestart dan in de planning opgenomen. Daarmee kende het plan een vliegende start. In 2022 zijn de laatste twee kavels verkocht. In 2024 is het plan afgerond en het project per 31 december 2024 afgesloten.



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

Resultaat	De Driedaagse	
Kosten (gereed)	€	2.776.352 100,0%
Opbrengsten (gereed)	€	2.841.502 100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-
Eindwaarde per 31 december 2024	€	-
Contante waarde per 1 januari 2025	€	-
Winstneming (tot boekjaar)	€	20.000
Winst/verlies (boekjaar)	€	45.150
Winstneming (saldo)	€	65.150

3.2.2 Lage Raam

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

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

De 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

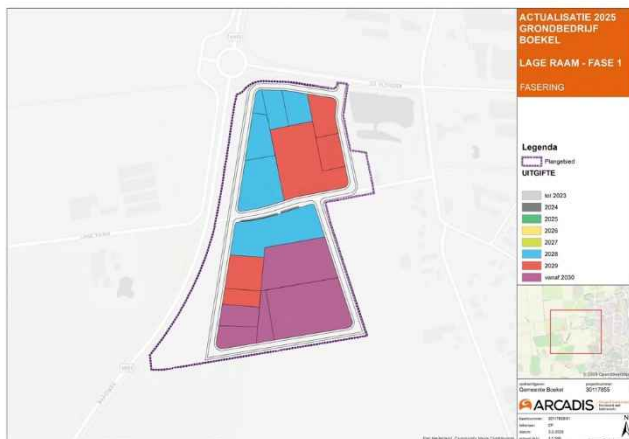
van 5 tot 8 hectare. Daarom wordt fase opgestart met ruim 6 hectare uitgeefbaar. Hiervoor heeft de gemeente toestemming voor van de provincie.

Stand van zaken

Lage Raam

Einddatum project	2030
Verkochte m ² tot 2024	
Verkochte m ² in 2024	
Te verkopen m ² in 2025	
Te verkopen m ² na 2025	60.657 m ²

De grondexploitatie hoort bij de stedenbouwkundige ontwikkeling van 2021. Belangrijke aspecten in het kader van de haalbaarheid zijn de verwervingskosten en de uitgifteprijs. Startuitgifte zal naar verwachting in 2028 zijn. De vertraging komt met name door de Raad van State procedure die betrekking heeft op het bestemmingsplan en de mogelijke onteigening.



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

Resultaat

Lage Raam

Kosten (gereed)	€	11.160.254	15,2%
Opbrengsten (gereed)	€	11.202.229	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	1.674.544-	
Eindwaarde per 31 december 2024	€	41.975	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	37.272	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

De exploitatie moet met de huidige uitgangspunten financieel haalbaar zijn voor de gemeente.

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 locatie is uitstekend gelegen aan de dorpsrand, goed ontsloten door de randweg.
- 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.
- De onteigeningsprocedure kan nog wel eens leiden tot extra vertraging en hoge verwervingskosten.
- De zichtlocatie langs de randweg biedt extra mogelijkheden om een hogere grondprijs te vragen.
- De procedure bij de Raad van State kan wel eens langer duren dan verwacht met mogelijke gevolgen voor het plan. Met name om dat woningbouw voorrang zal gaan krijgen bij de Raad van State waardoor het nog zeer onzeker is wanneer dit dossier behandel zal gaan worden. Graag toevoegen

3.3 Gemengde projecten

3.3.1 Centrumplan

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

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

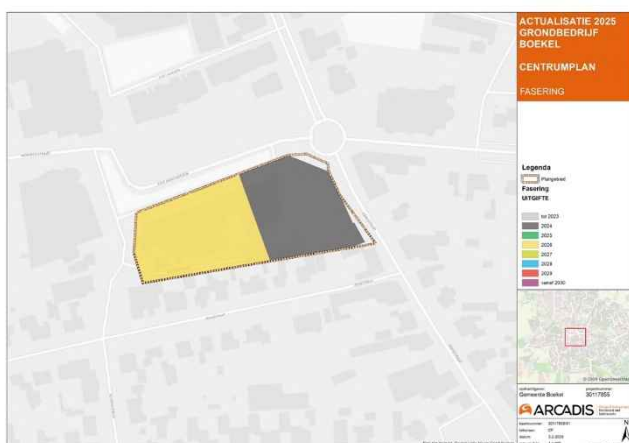
Alle panden zijn inmiddels in eigendom van de gemeente Boekel en vrij van huur.

In 2024 moeten alleen nog enkele nabetalingen aan huurders plaatsvinden. De hoogte van de nabetalingen zijn opgenomen in de actualisatie.

De sloop van fase 1 van fase 1 is afgerond en de bouw van fase 1 is gestart. Medio 2025 wordt gestart met de sloop van fase 2. Veiligheidshalve is rekening gehouden met de afname van de grond van fase 2 in 2026.

Stand van zaken	Centrumplan	
Einddatum project	2028	
Verkochte m ² tot 2024		
Verkochte m ² in 2024	28 won	1.900 m ²
Te verkopen m ² in 2025		
Te verkopen m ² na 2025	34 won	2.315 m ²

Het plan voorziet in 62 appartementen en 4.215 m² verhuurbaar vloeroppervlak voor winkels.



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

Resultaat	Centrumplan	
Kosten (gereed)	€	14.601.051 91,9%
Opbrengsten (gereed)	€	7.268.310 55,8%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-2.031.581
Eindwaarde per 31 december 2028	€	2.259
Contante waarde per 1 januari 2025	€	2.087
Winstneming (tot boekjaar)	€	-7.335.000
Winst/verlies (boekjaar)	€	-
Winstneming (saldo)	€	-7.335.000

De actualisatie laat zien dat de inschattingen van de actualisatie 2023 nog steeds haalbaar zijn en er geen extra voorzieningen genomen hoeven te worden.

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 opgenomen in het risicodossier voor de Zuidwand.

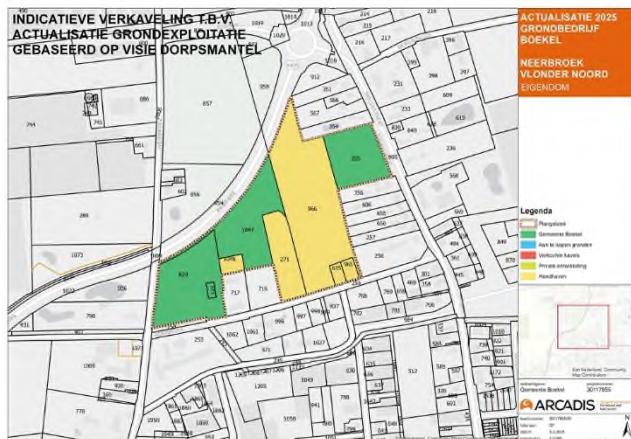
3.3.2 Neerbroek Vlonder Noord

In het kader van de aanleg van de randweg om Boekel heeft de provincie een ruilovereenkomst met de eigenaren van Neerbroek 20 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. Dit jaar worden er wel gronden in het gebied aangekocht vanwege de uitwerking van eerdere contractuele afspraken.

Stand van zaken	Neerbroek Vlonder Noord	
Einddatum project	2034	
	<i>Gemeente</i>	<i>Projectmatig</i>
Verkochte m ² tot 2024		
Verkochte m ² in 2024		
Te verkopen m ² in 2025		
Te verkopen m ² na 2025	7 won	

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



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

Resultaat		Neerbroek Vlonder West	
Kosten (gereed)	€	3.842.704	65,1%
Opbrengsten (gereed)	€	4.102.426	1,3%
Boekwaarde per 1 januari 2025	€	-2.449.896	
Eindwaarde per 31 december 2024	€	259.722	
Contante waarde per 1 januari 2025	€	213.062	
Winstneming (tot boekjaar)	€	-	
Winst/verlies (boekjaar)	€	-	
Winstneming (saldo)	€	-	

Verschillenanalyse

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

- De uitgifte van de kavels is naar achteren geschoven.

Kansen en risico's

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

- De gemeente moet de bestaande opstallen slopen. In de opstallen is volgens onderzoek (beperkt) asbest aanwezig. De sloopkosten zijn daarop aangepast. Mocht detailonderzoek uitwijzen dat asbest in grotere mate aanwezig is dan is dat een risico.
- Er is nog geen bestemmingsplan goedgekeurd waardoor de hoogte grondopbrengsten ook nog niet zeker zijn. Ook kunnen inspraakreacties leiden tot andere inzichten.

Bijlage A Begrippenlijst

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

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

Begrippen**Definities**

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 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

BOEKEL

Legenda

Projecten

-  B.04 De Driedaagse
-  B.05 Lage Raam - fase 1
-  M.03 Centrumplan
-  M.04 Neerbroek Vlonder Noord
-  W.02a De Donk - fase 1
-  W.02b De Donk - fase 2
-  W.03 Peelhorst
-  W.05 De Run
-  W.06a De Biezen - fase 1
-  W.06b De Biezen - fase 2
-  W.09a De Burgt - fase 1
-  W.09b De Burgt - fase 2
-  W.10 Voskuilen III
-  W.11 Schutboom
-  W.12 Tuinstraat



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01

tekenaar: CF

datum: 3-2-2025

schaal (A3): 1:10.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011

Bijlage C Projecten in Venhorst

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

VENHORST

Legenda

 Gemeente

Projecten

-  B.04 De Driedaagse
-  B.05 Lage Raam - fase 1
-  M.03 Centrumplan
-  M.04 Neerbroek Vlonder Noord
-  W.02a De Donk - fase 1
-  W.02b De Donk - fase 2
-  W.03 Peelhorst
-  W.05 De Run
-  W.06a De Biezen - fase 1
-  W.06b De Biezen - fase 2
-  W.09a De Burgt - fase 1
-  W.09b De Burgt - fase 2
-  W.10 Voskuilen III
-  W.11 Schutboom
-  W.12 Tuinstraat



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01

tekenaar: CF

datum: 3-2-2025

schaal (A3): 1:10.000



Bijlage D Grafiek "Cashflow"

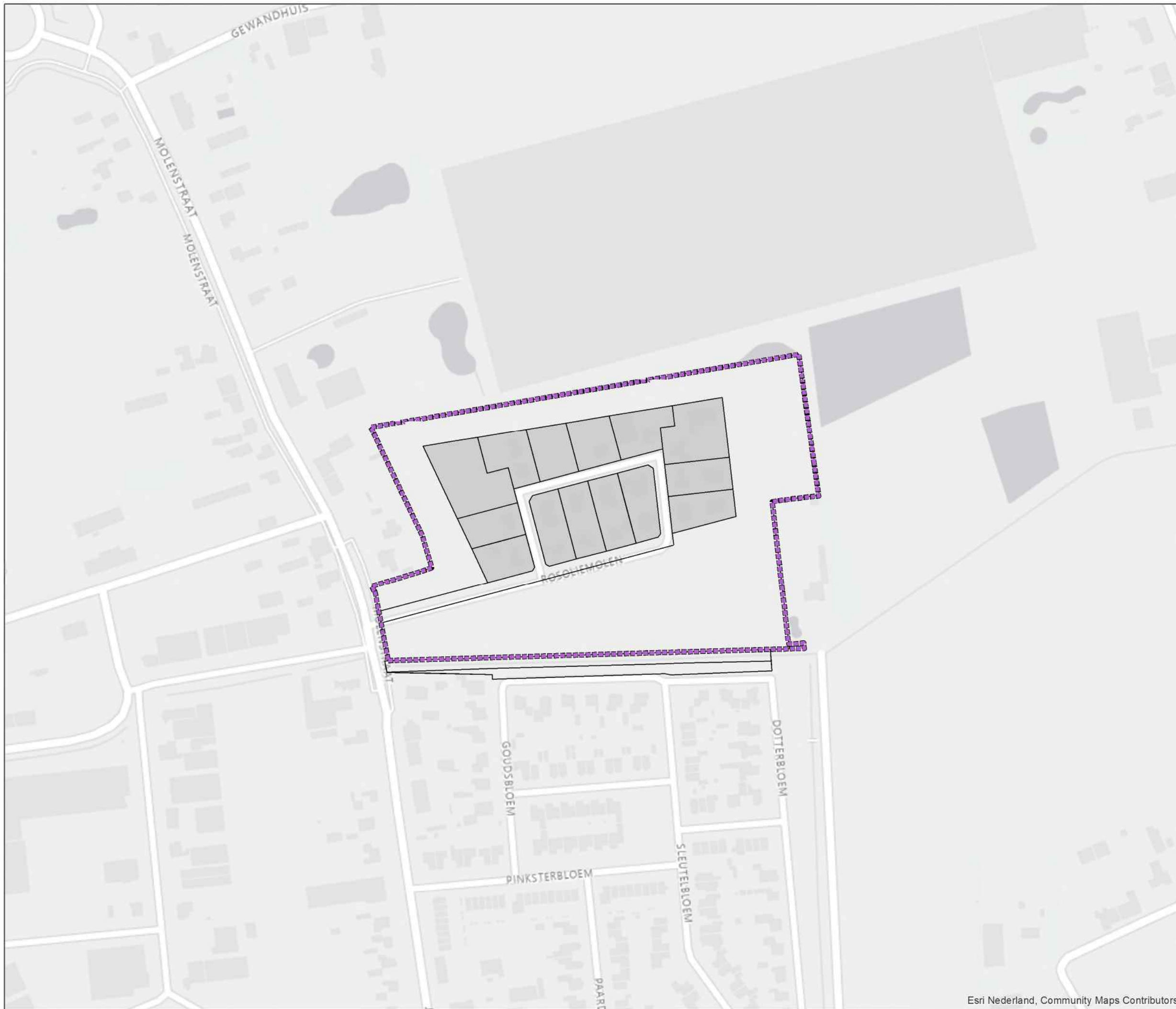
Bijlage E Grafiek "Uitgiftetempo woningbouw"

Bijlage F Kaartmateriaal

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

FASERING






Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  2029
-  vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

LAGE RAAM - FASE 1

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



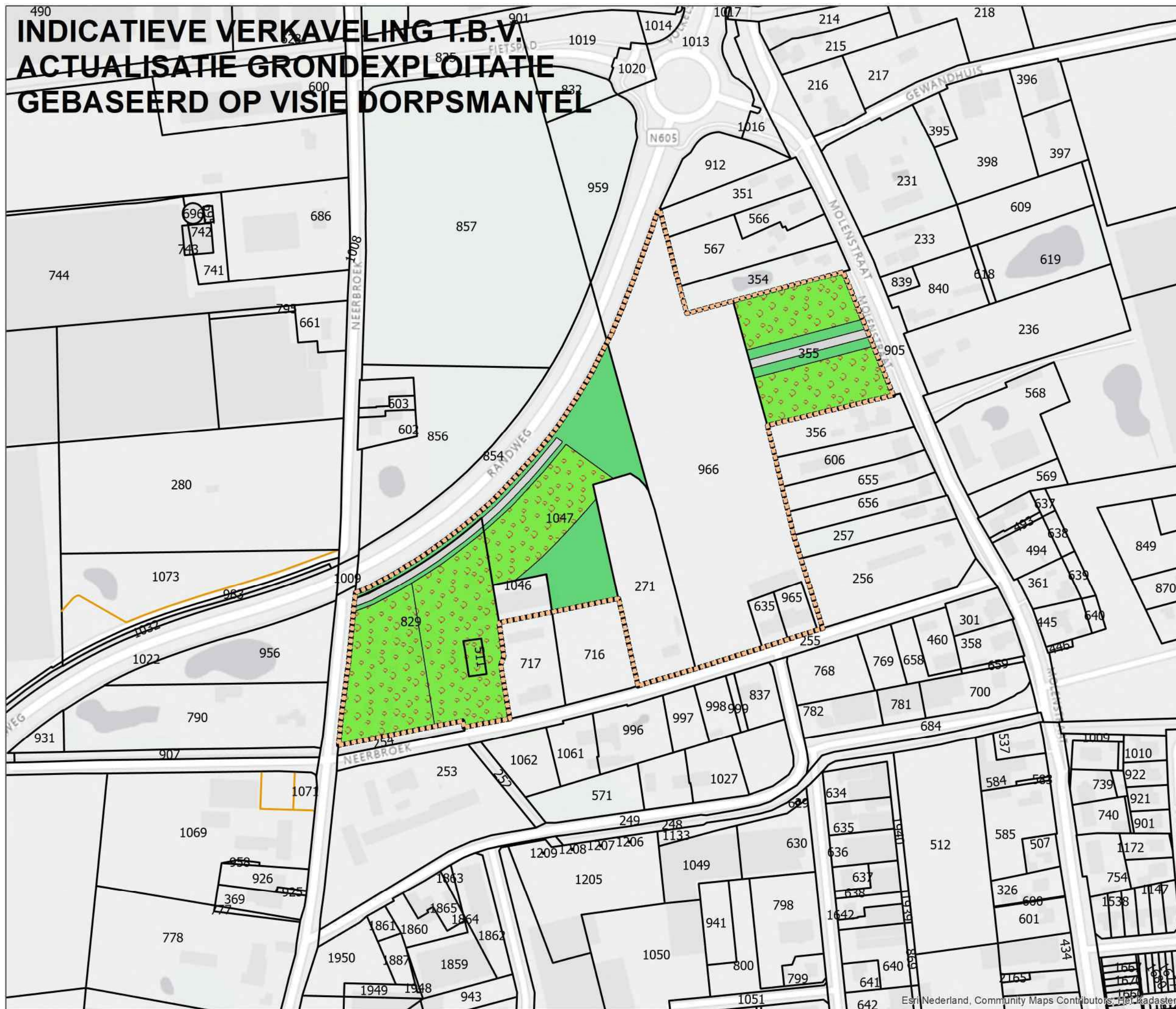
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



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

**ACTUALISATIE 2025
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**NEERBROEK
VLONDER NOORD
RUIMTEGEBRUIK**



Legenda

-  Plangebied
-  Wonen in het groen
-  Wegen
-  Groen



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

EIGENDOMMEN



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden
-  Verkochte kavels
-  Private ontwikkeling
-  Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855



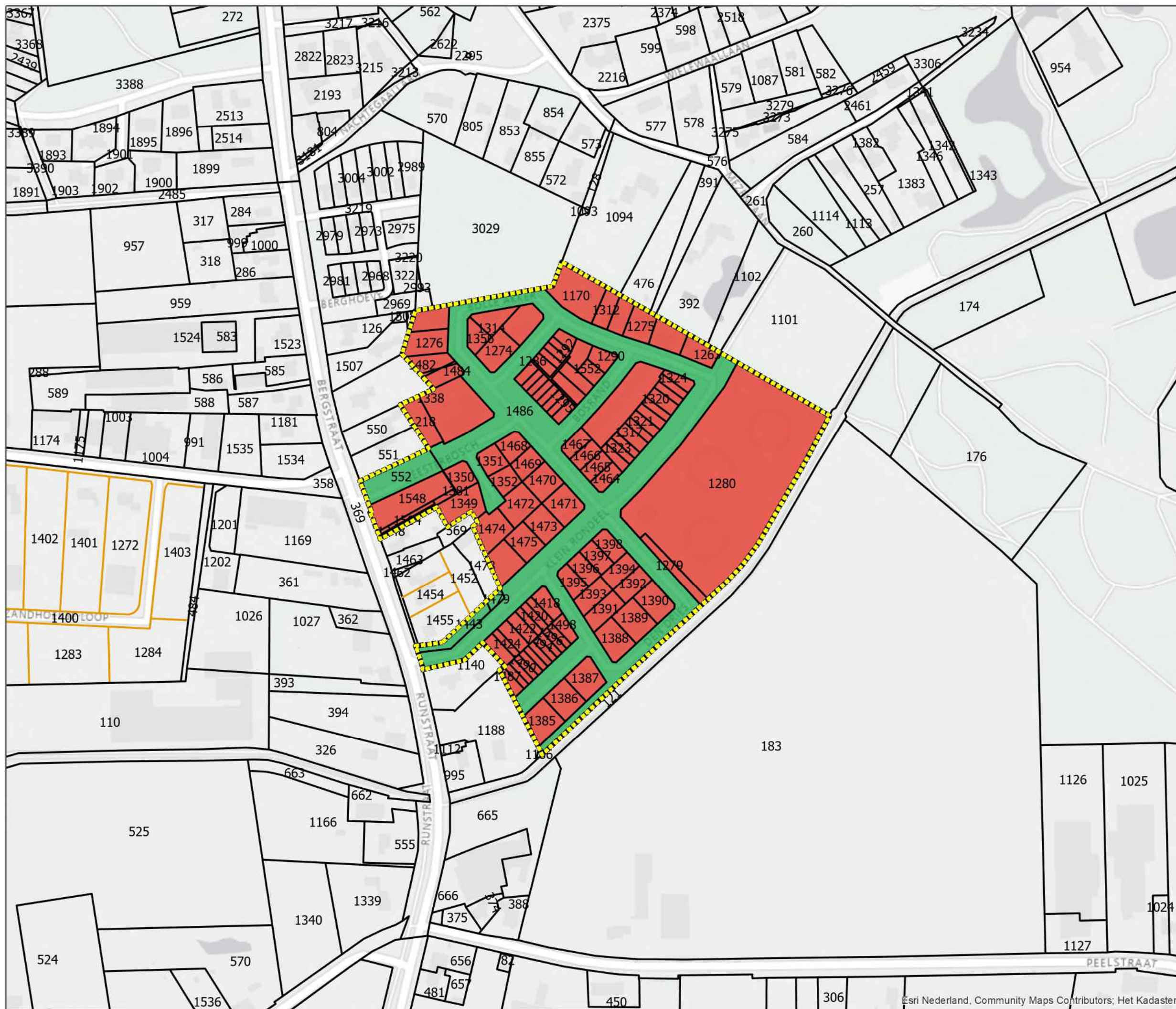
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



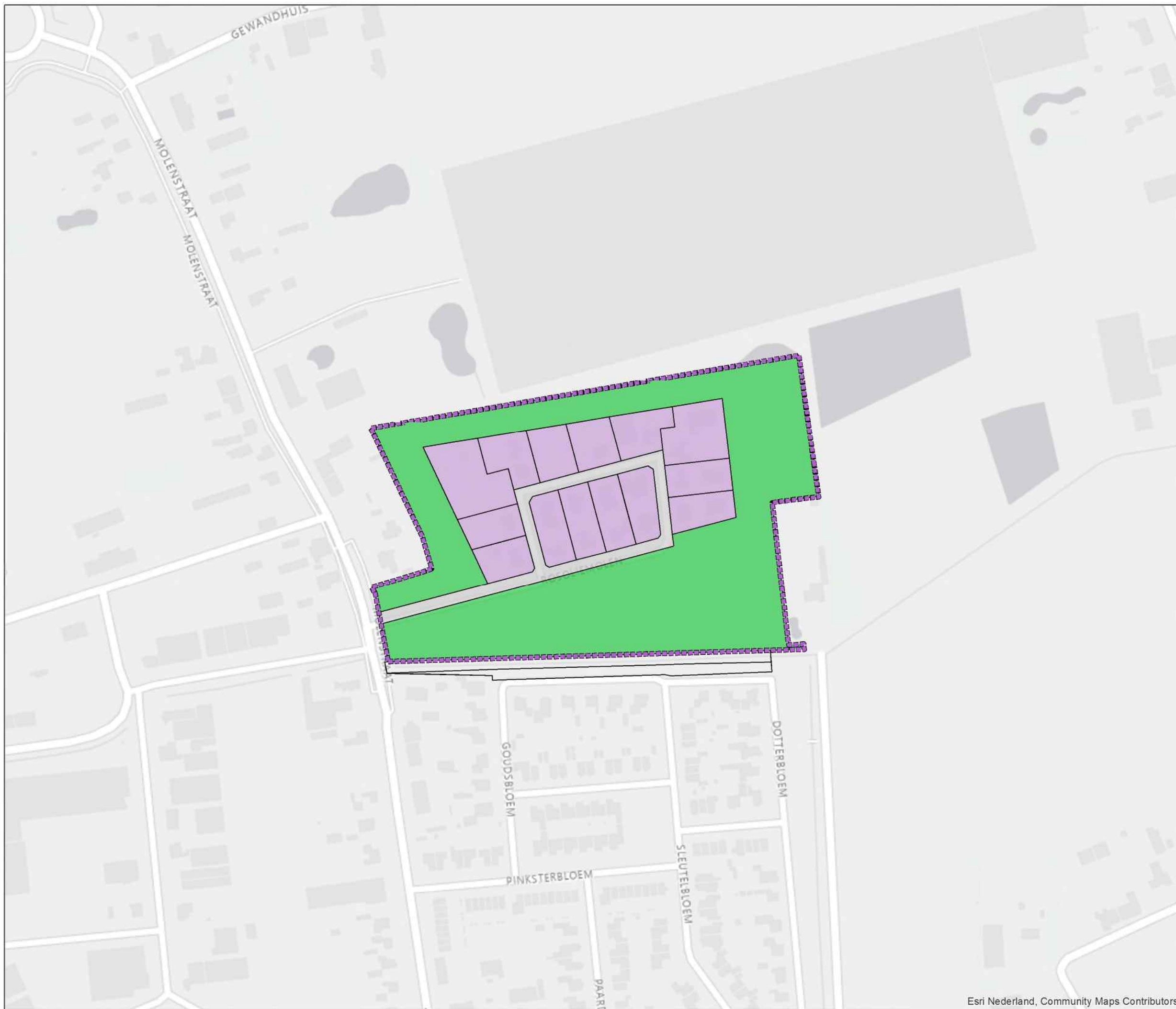
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2025
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE DRIEDAAGSE

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Vrijstaand/vrije kavel
-  Bedrijfskavels met woning
-  Wegen
-  Groen



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



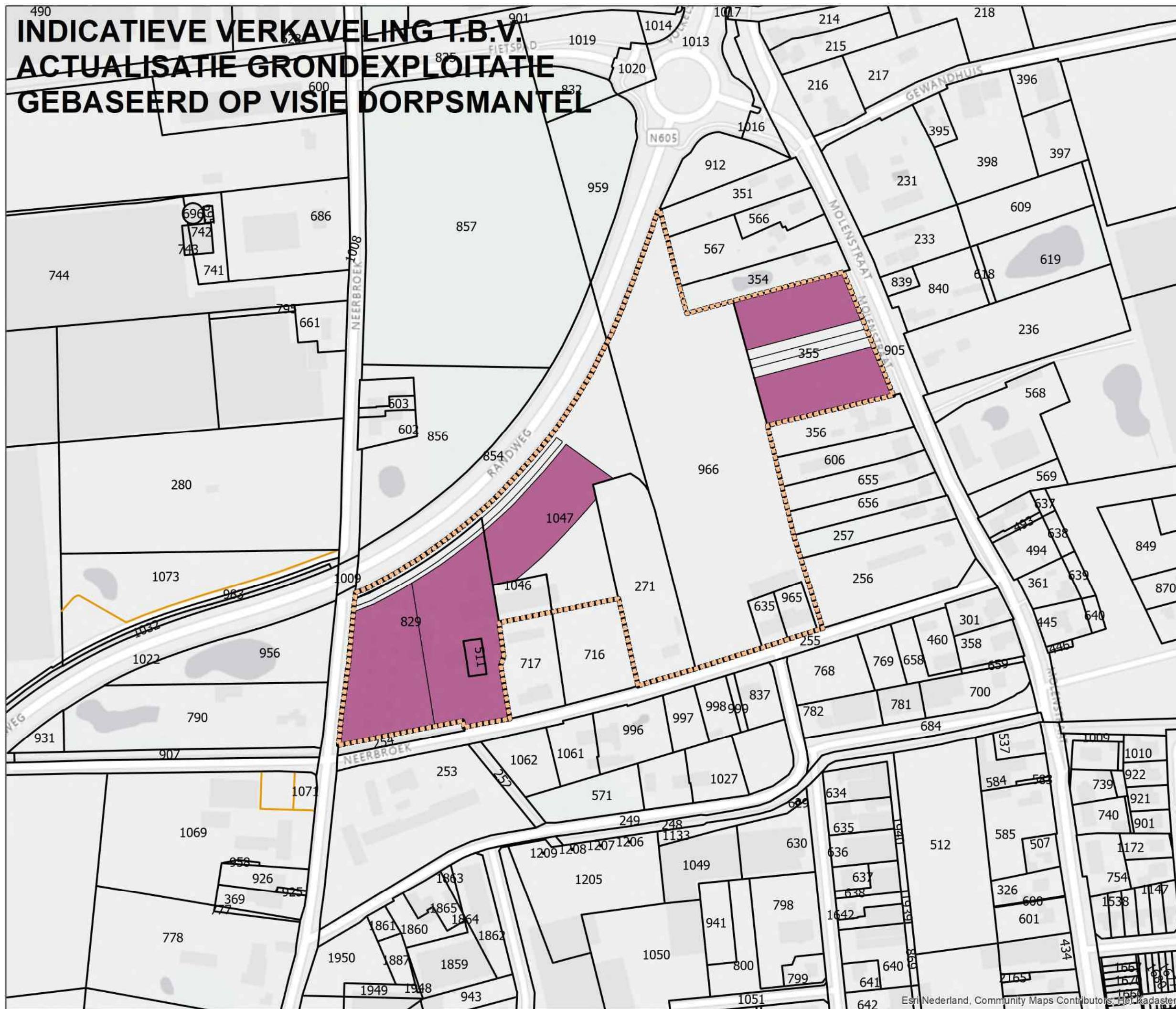
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



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

**ACTUALISATIE 2025
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**NEERBROEK
VLONDER NOORD
FASERING**



Legenda

Plangebied

Fasering UITGIFTE

- tot 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- vanaf 2030



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

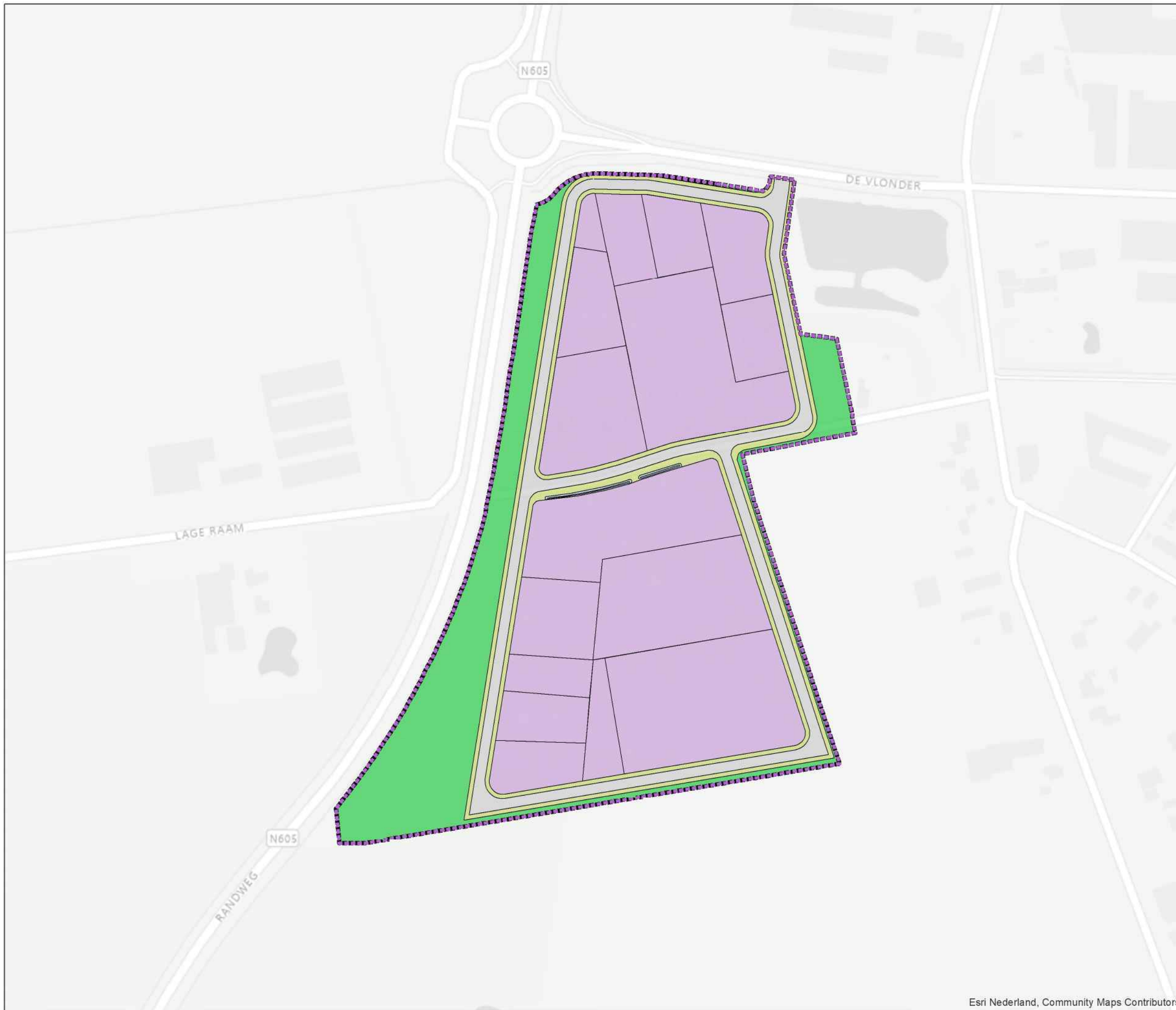
kaartnummer: 30117855/03
 tekenaar: CF
 datum: 3-2-2025
 schaal (A3): 1:2.500

Esri Nederland, Community Maps Contributors, Kadaster
 © Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2025
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

LAGE RAAM - FASE 1

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 2

FASERING

Legenda



Fasering

UITGIFTE

- tot 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/W.06b

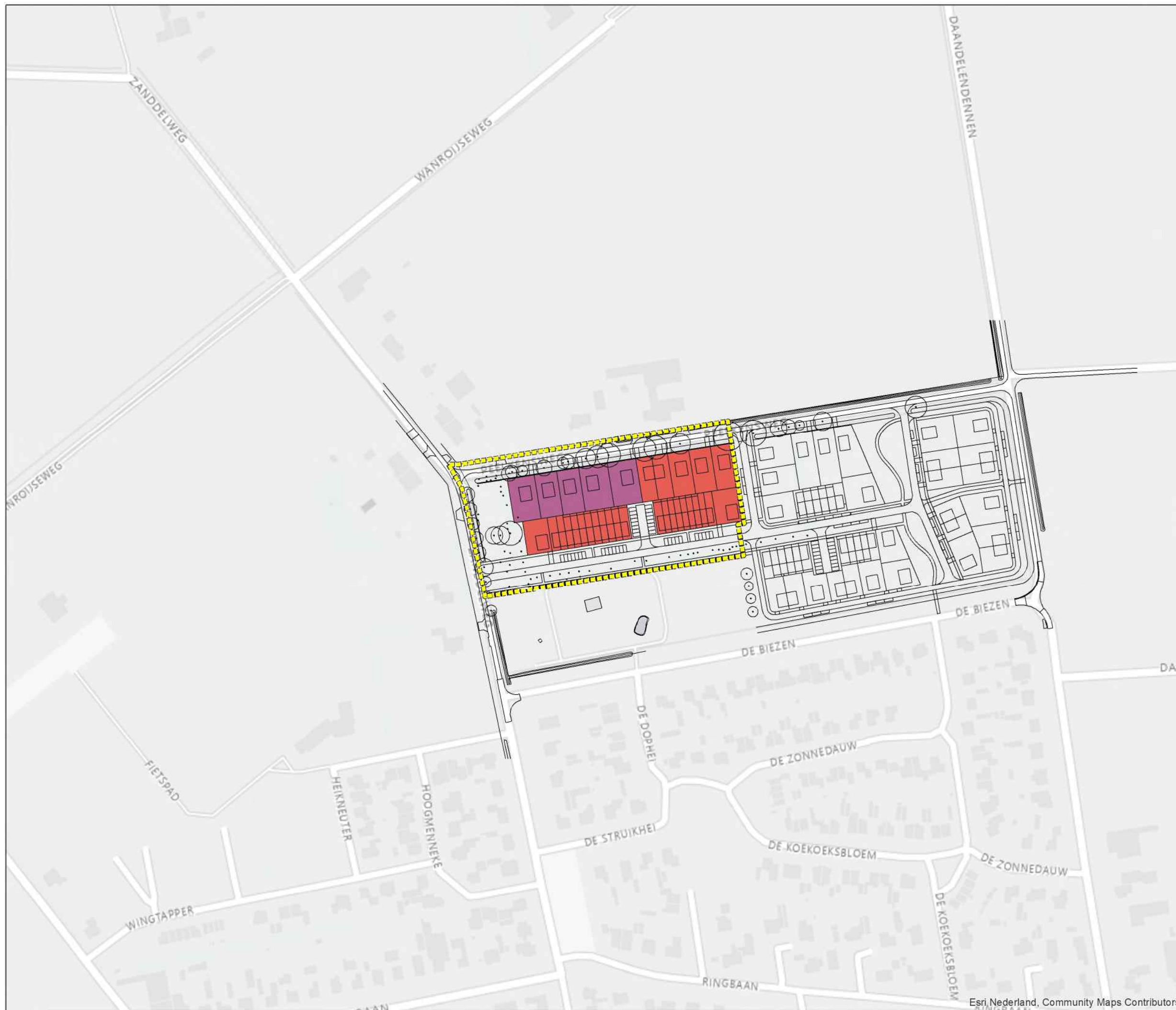
tekenaar: CF

datum: 6-2-2025

schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011



Esri Nederland, Community Maps Contributors

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

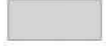





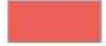

LAGE RAAM - FASE 1

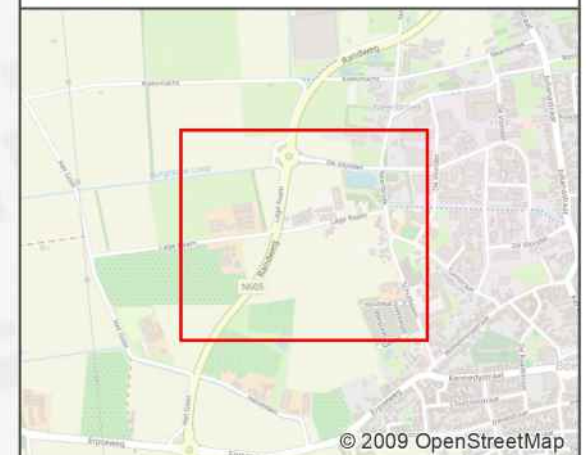
FASERING

Legenda

 Plangebied

UITGIFTE

-  tot 2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  2029
-  vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

CENTRUMPLAN

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Gemeente / Aan te kopen gronden
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Particuliere ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



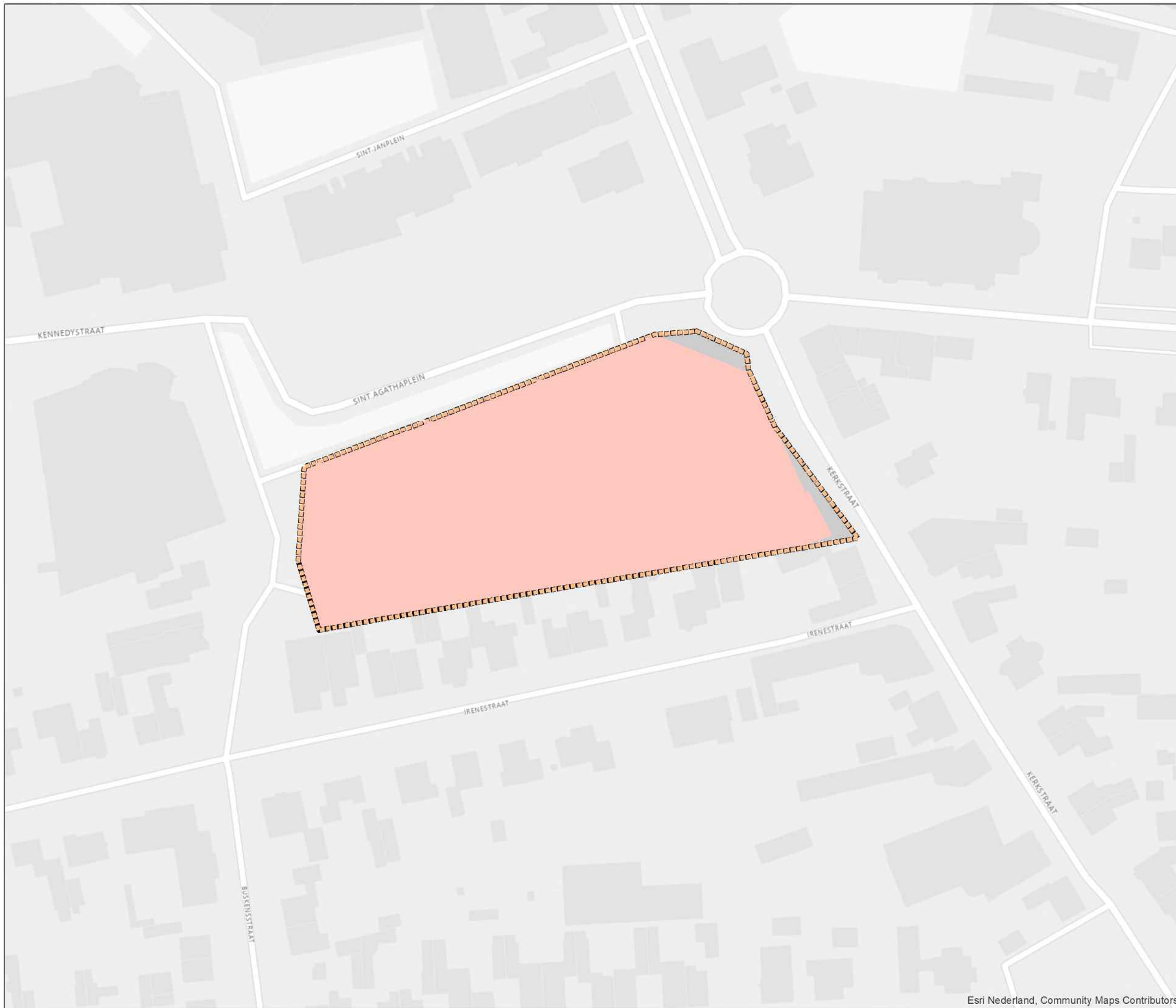
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2025
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

CENTRUMPLAN

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Winkels met appartementen
-  Voetpad



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



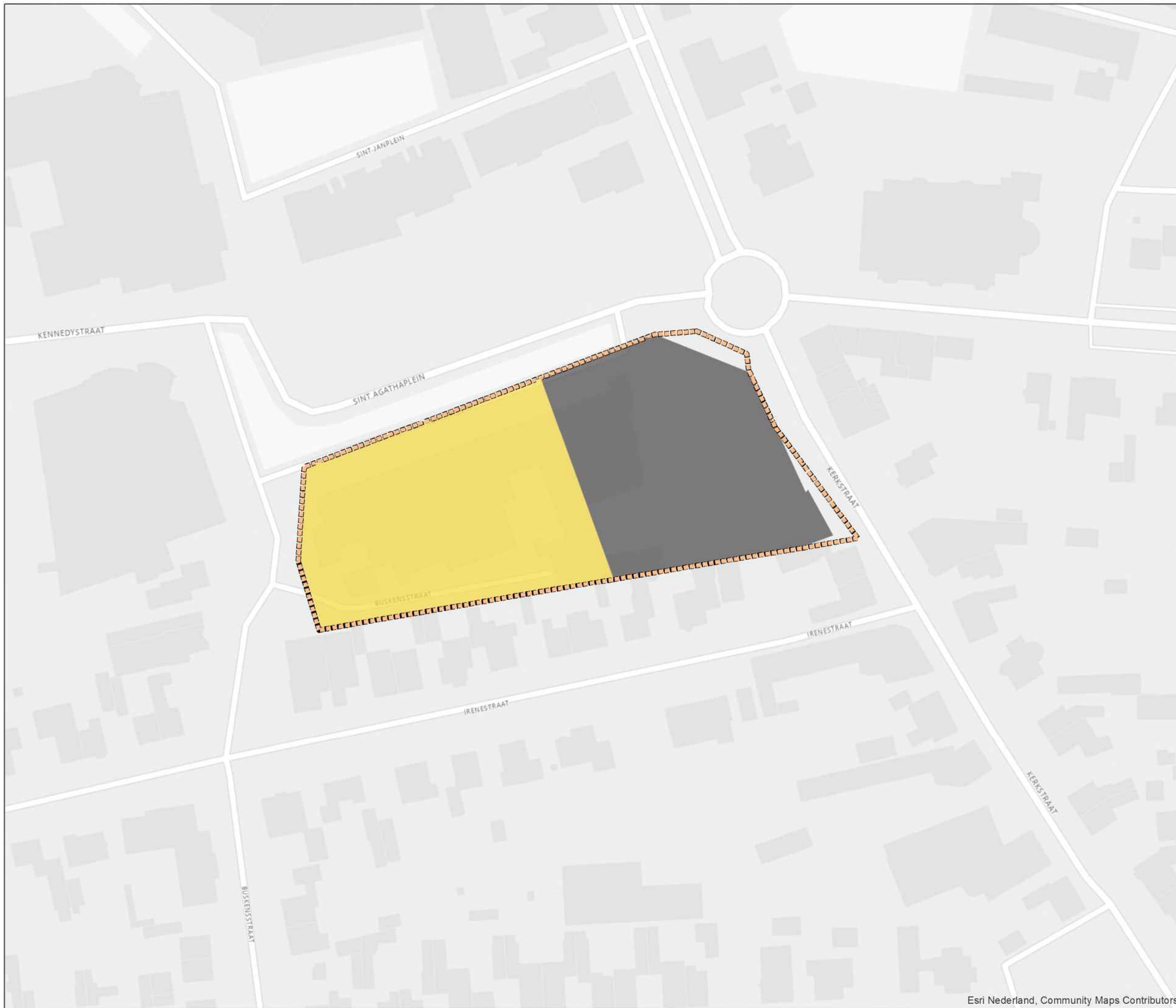
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2025
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

CENTRUMPLAN

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



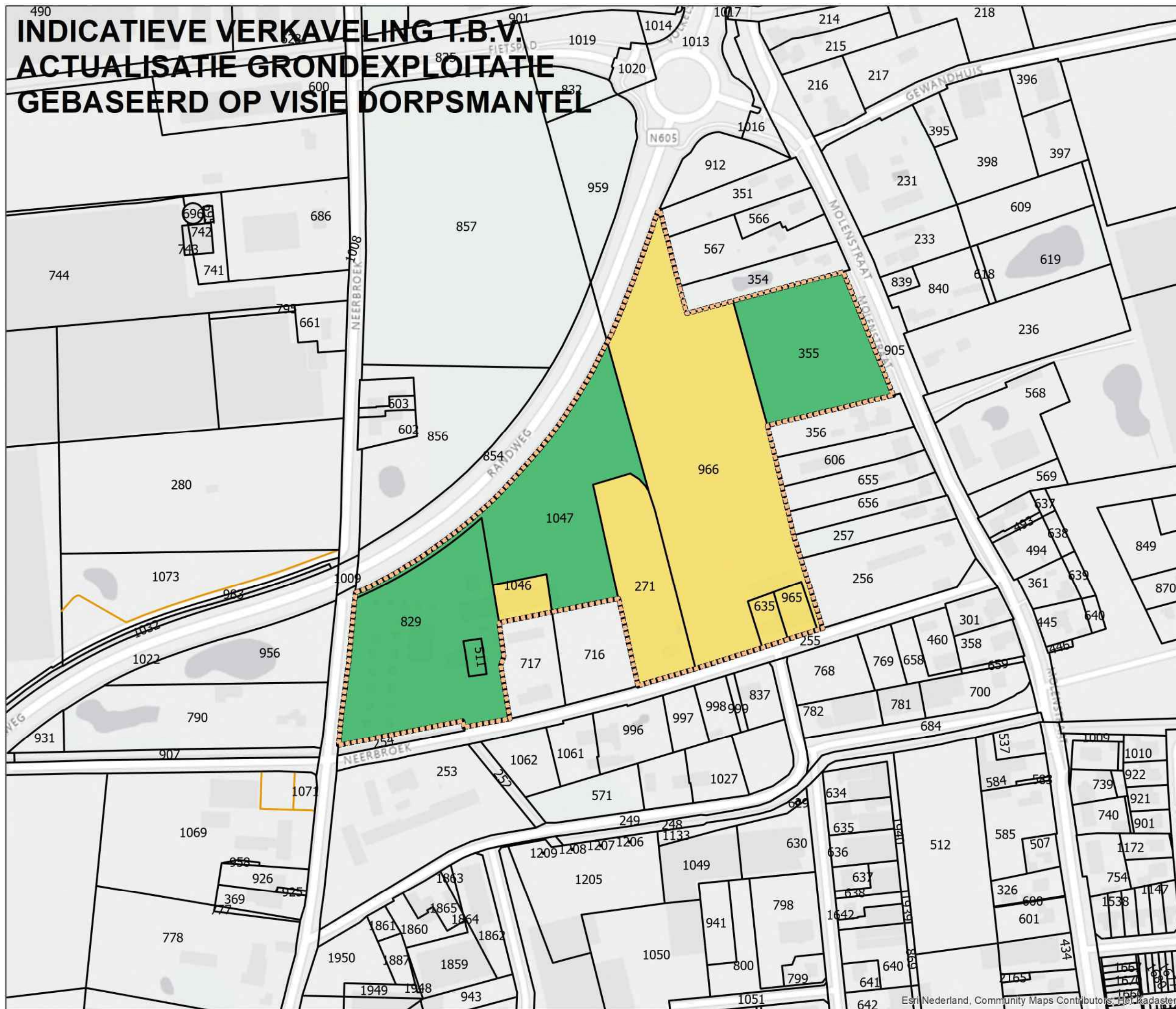
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:1.000



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

**ACTUALISATIE 2025
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**NEERBROEK
VLONDER NOORD
EIGENDOM**



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden
-  Verkochte kavels
-  Private ontwikkeling
-  Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

RUIMTEGEBRUIK

Legenda

-  Plangebied
-  Appartement - sociaal
-  Sociaal
-  Starter
-  Rijwoning
-  Tweekapper
-  Vrijstaand
-  Verkoop bestaande woning
-  Ecodorp
-  Uitbreiding tuin
-  Wegen
-  Parkeren
-  Voetpad
-  Groen
-  Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



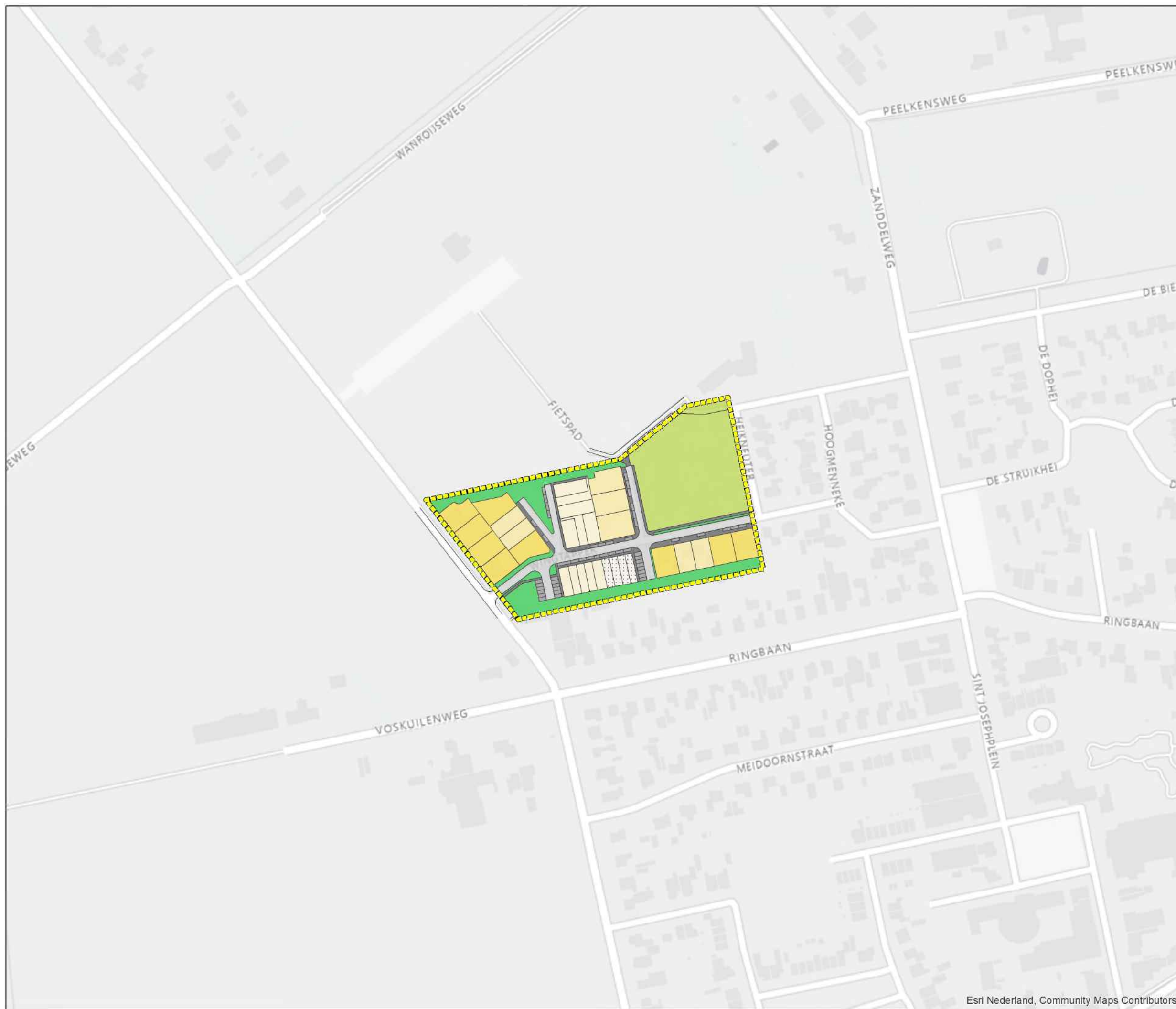
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VOSKUILEN III

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- Wegen
- Parkeren
- Voetpad
- Groen
- Speeltuin
- Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



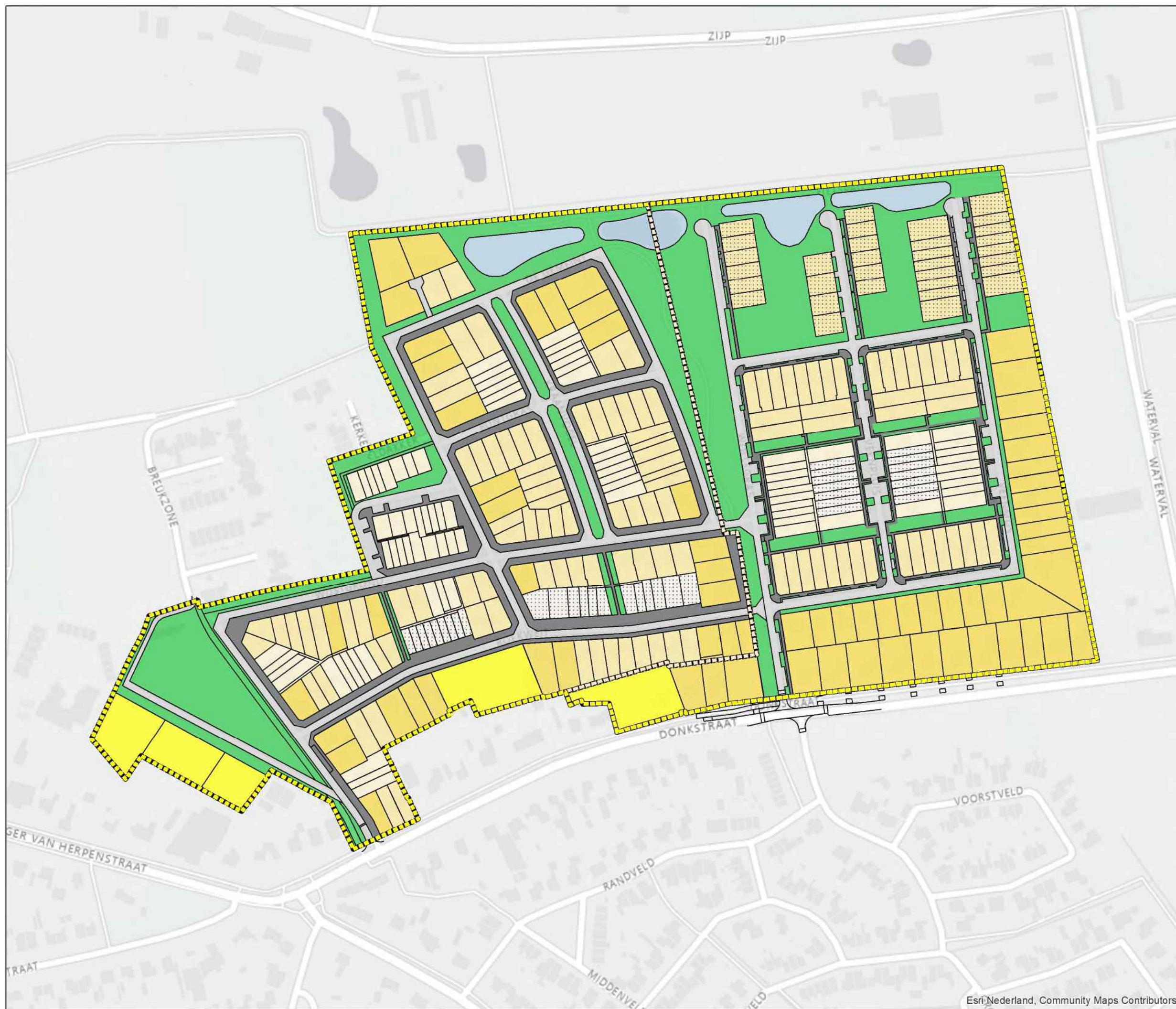
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2
- Sociaal
- Rijwoning
- Tweekapper
- Patio's
- Vrijstaand
- Bestaande woning
- Wegen
- Parkeren
- Voetpad
- Groen
- Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



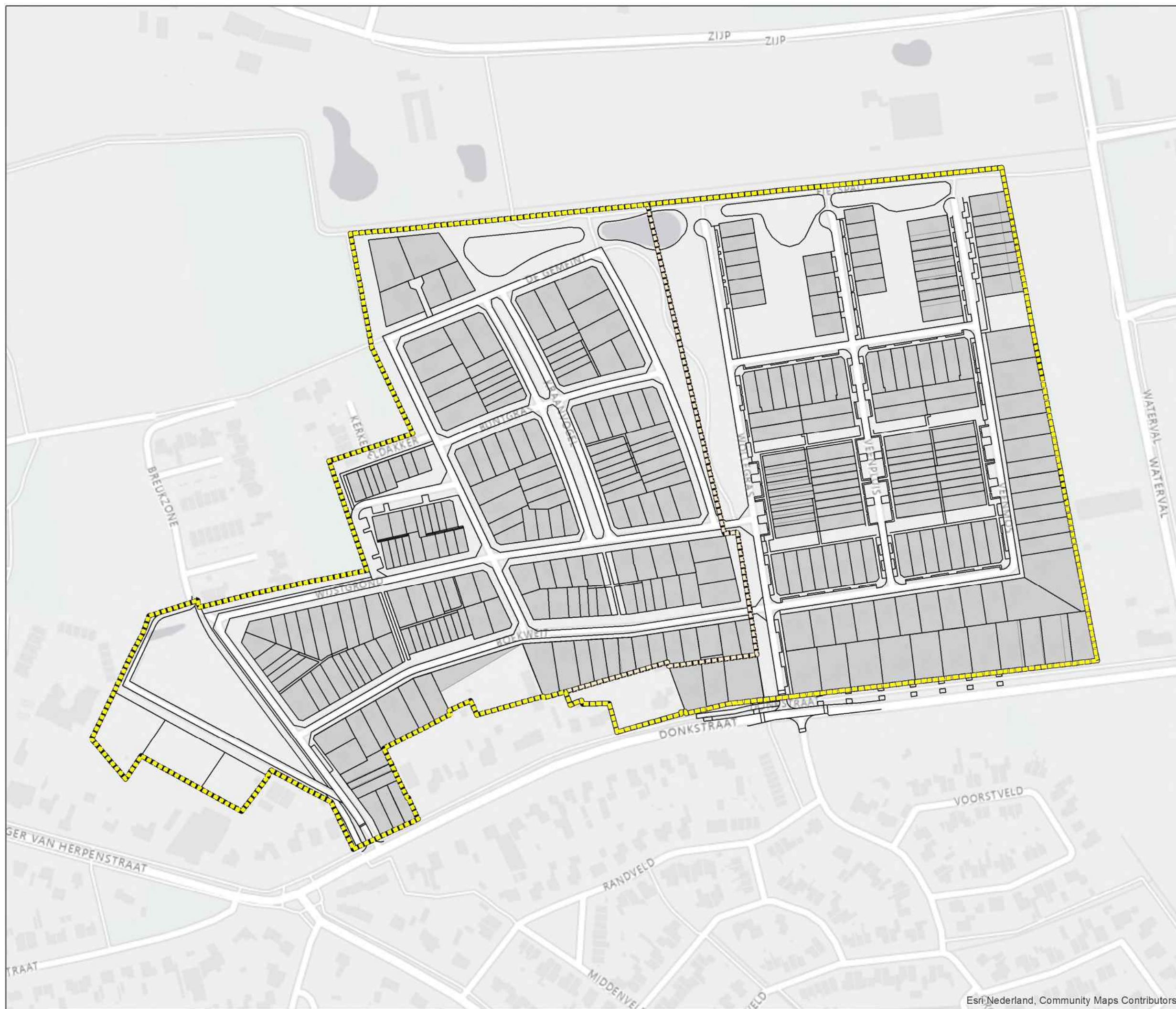
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Plangebied
- Fase 1
- Fase 2

Fasering UITGIFTE

- tot 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



Design & Consultancy
for natural and
built assets

kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



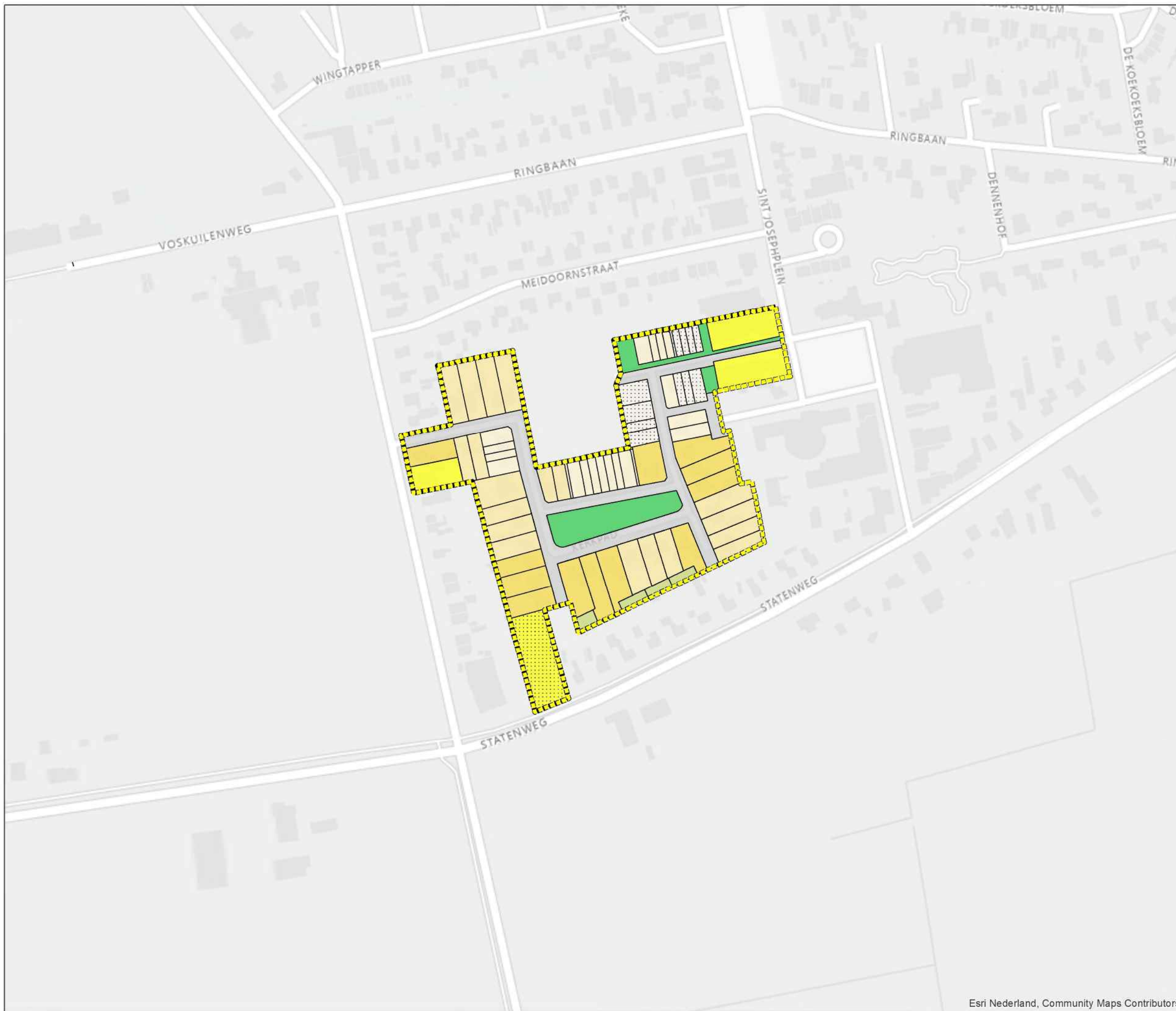
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Sociaal
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- Verkoop bestaande woning
- Bestaande bebouwing
- Uitbreiding tuinen
- Wegen
- Groen
- Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01

tekenaar: CF

datum: 3-2-2025

schaal (A3): 1:2.500

Esri Nederland, Community Maps Contributors

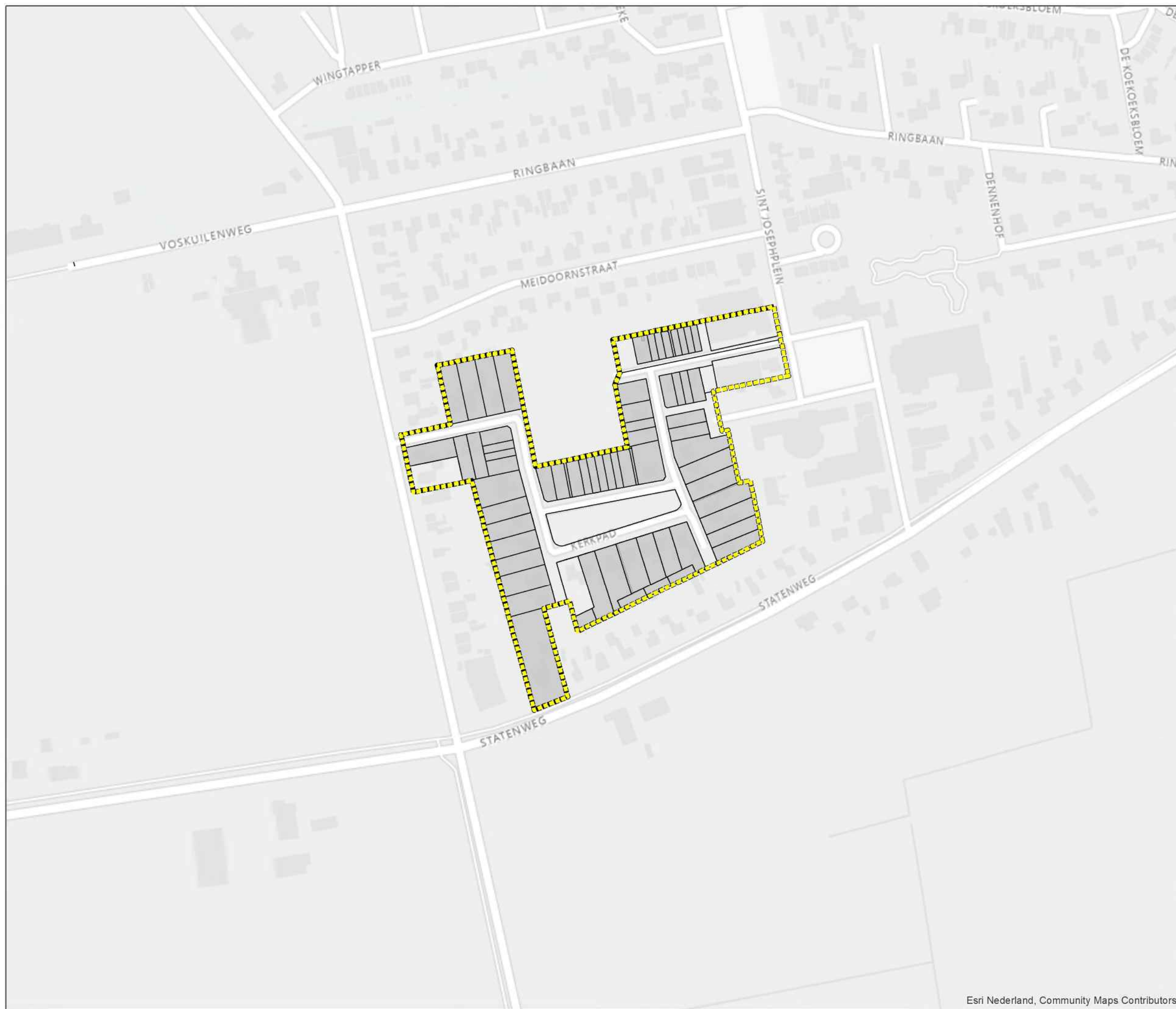


© Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2025
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

PEELHORST







FASERING



Legenda

 Plangebied

UITGIFTE

-  tot 2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  2029
-  vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



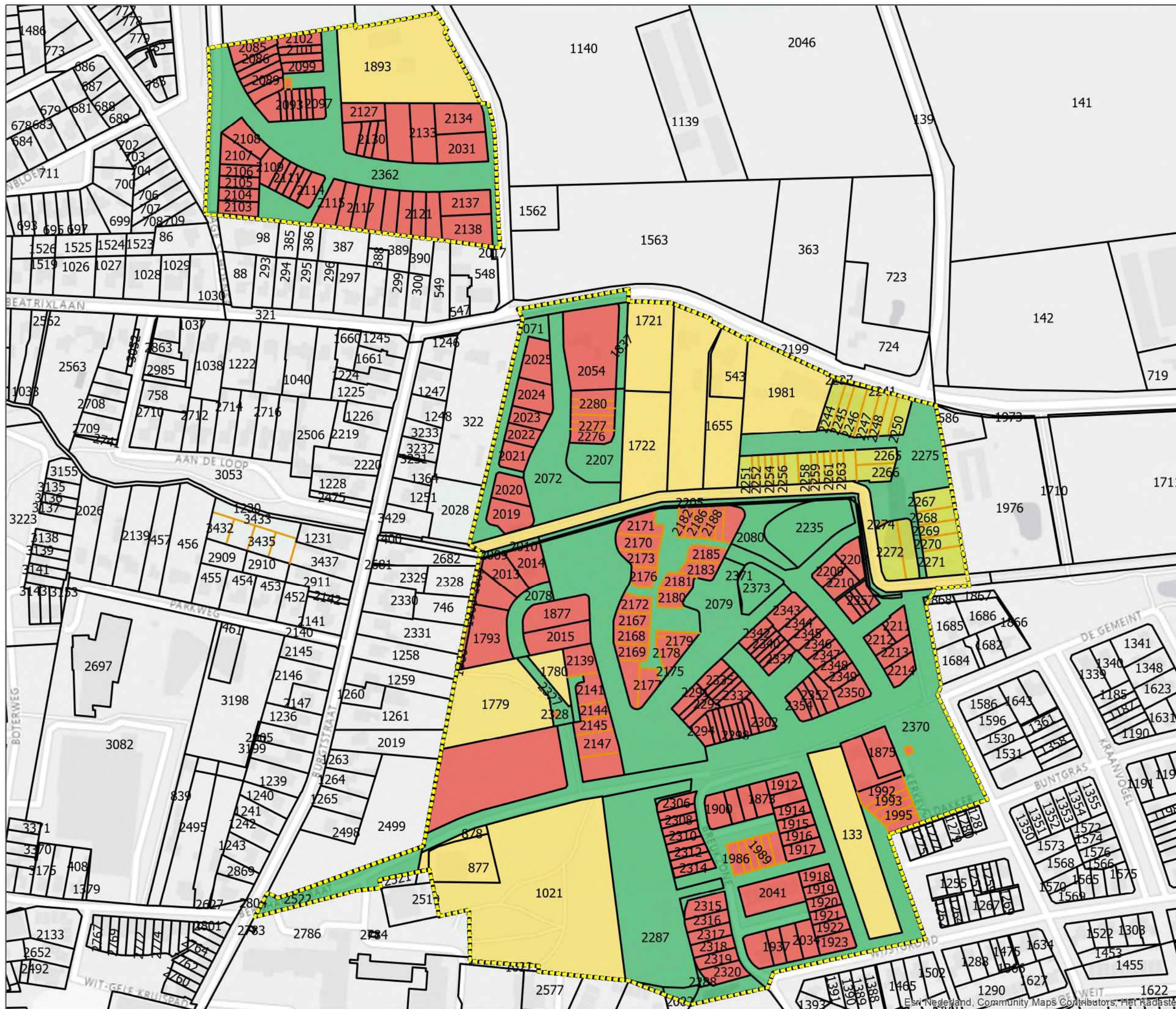
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 1

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN

FASERING

Legenda



Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500

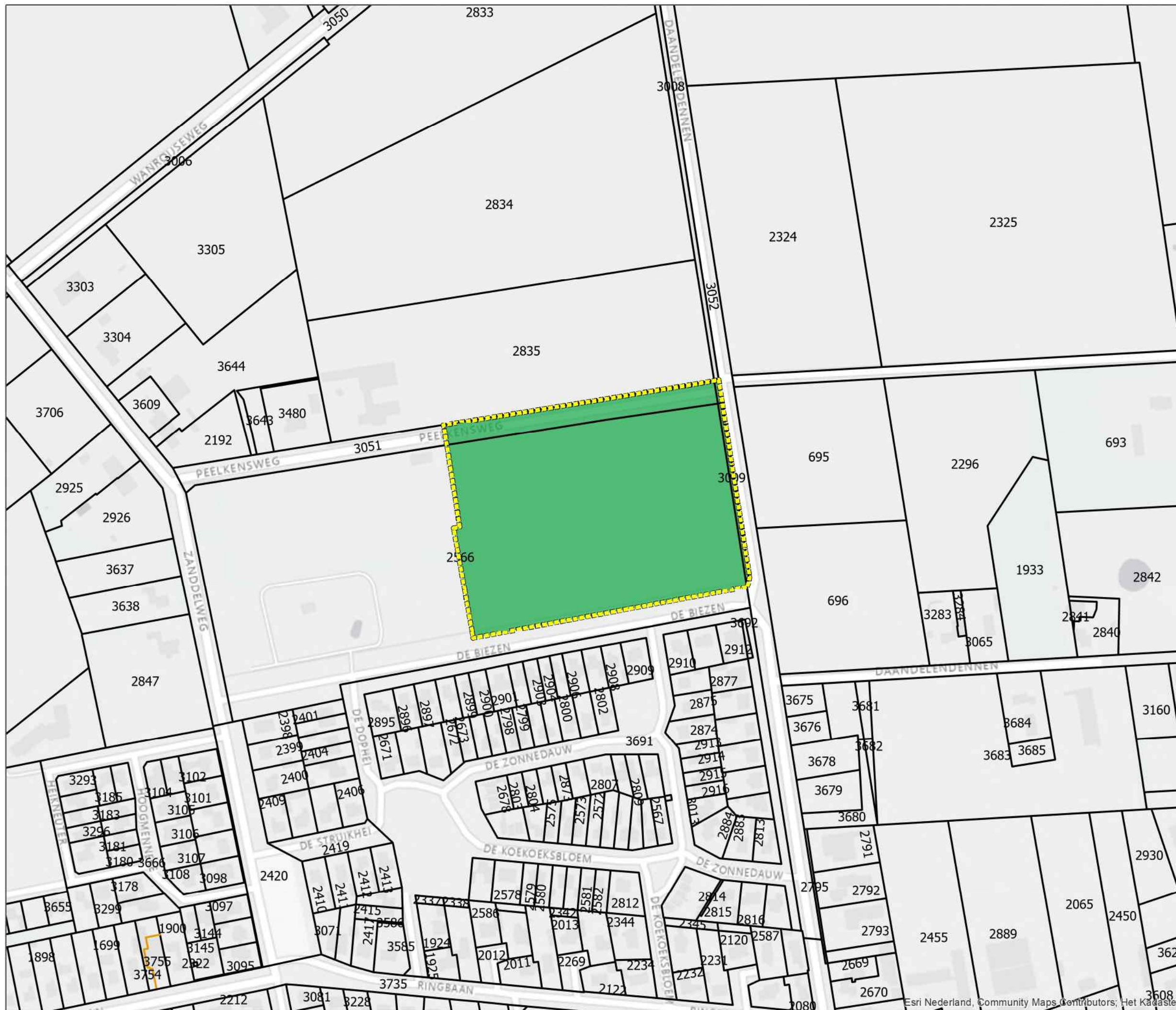


© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 1

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01

tekenaar: CF

datum: 3-2-2025

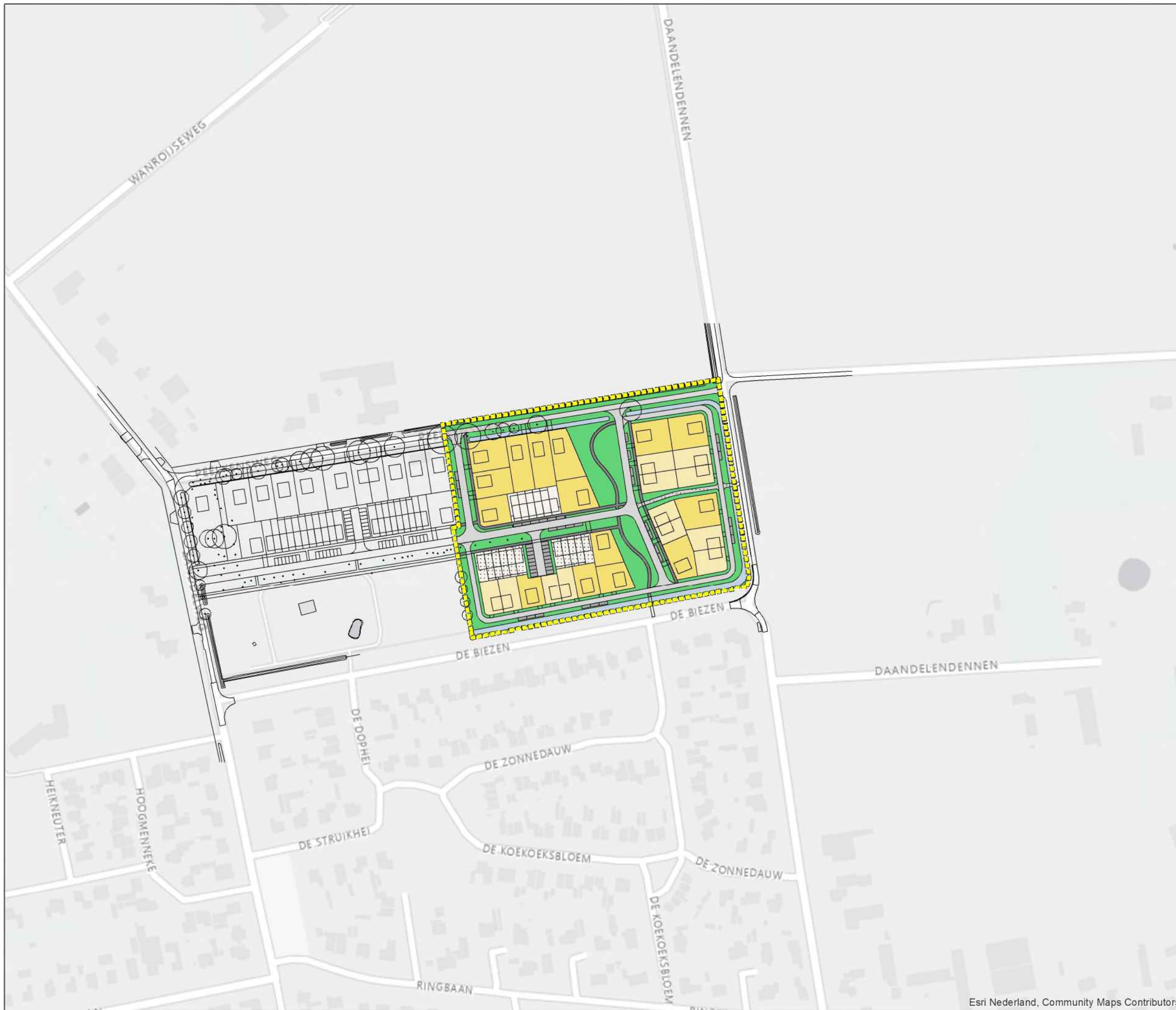
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 1

TYOLOGIE



Legenda

- Plangebied
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- Wegen
- Fietspad
- Parkeren
- Voetpad
- Groen
- Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



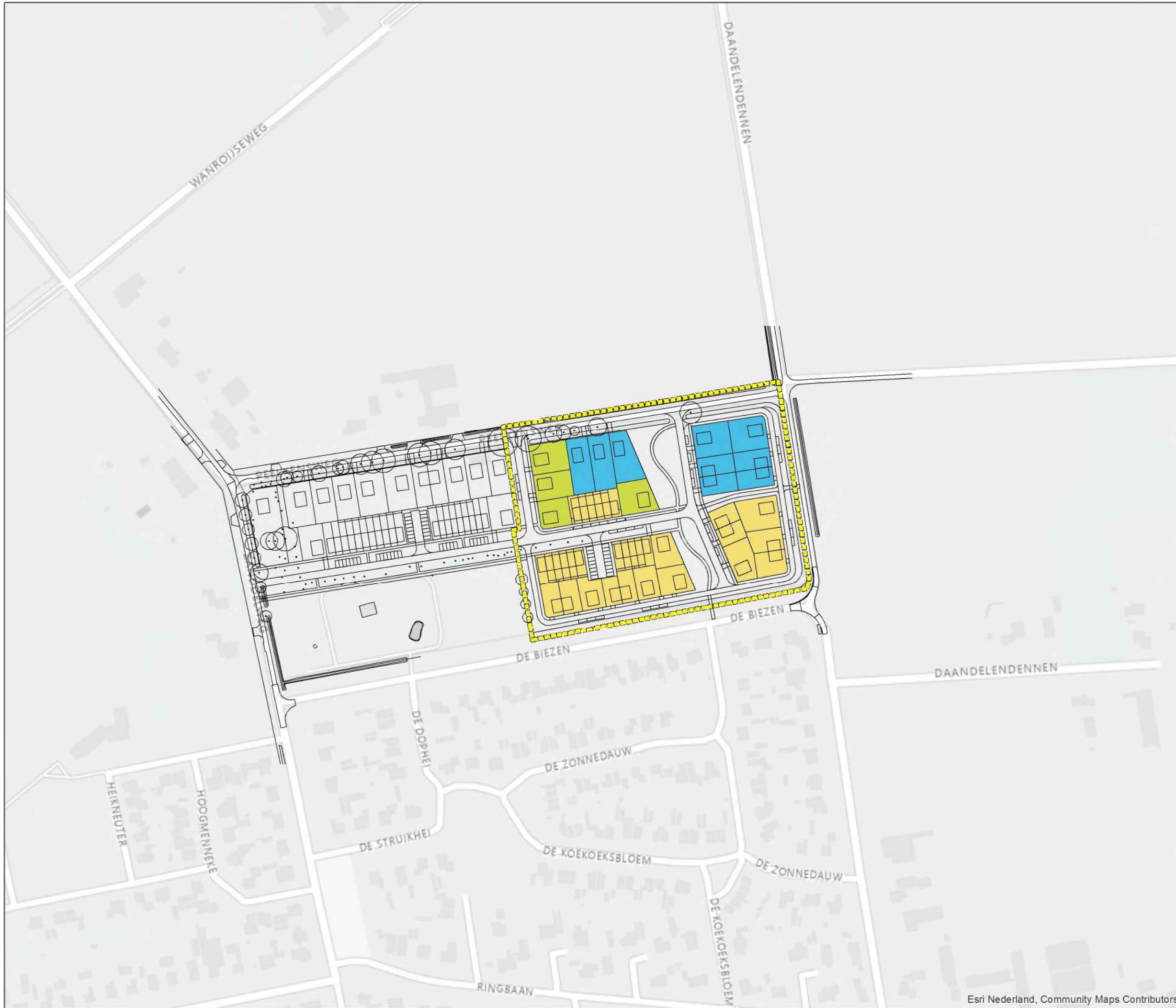
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 1

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/W.06a

tekenaar: CF

datum: 6-2-2025

schaal (A3): 1:2.500

Esri Nederland, Community Maps Contributors

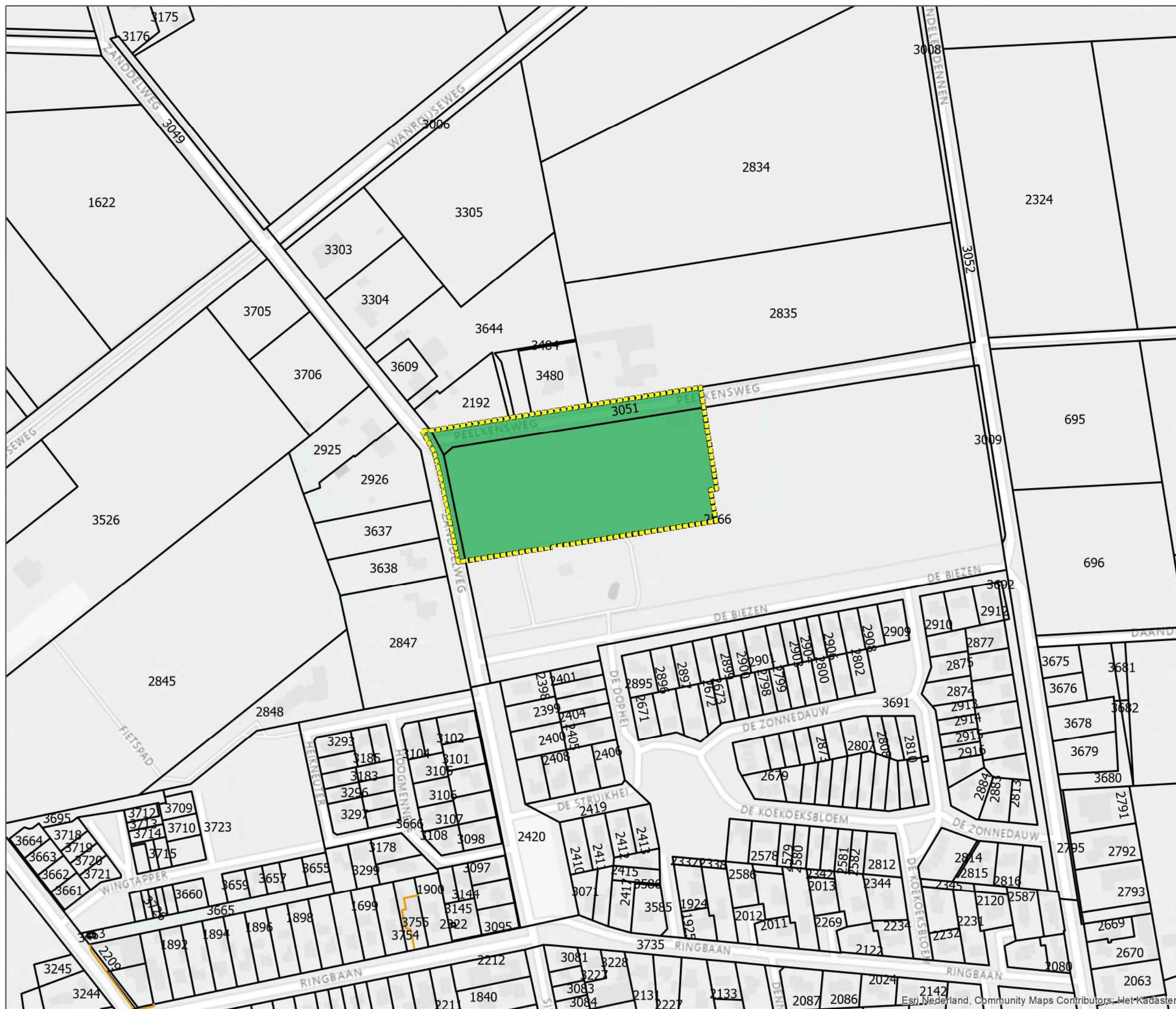
© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 2

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500

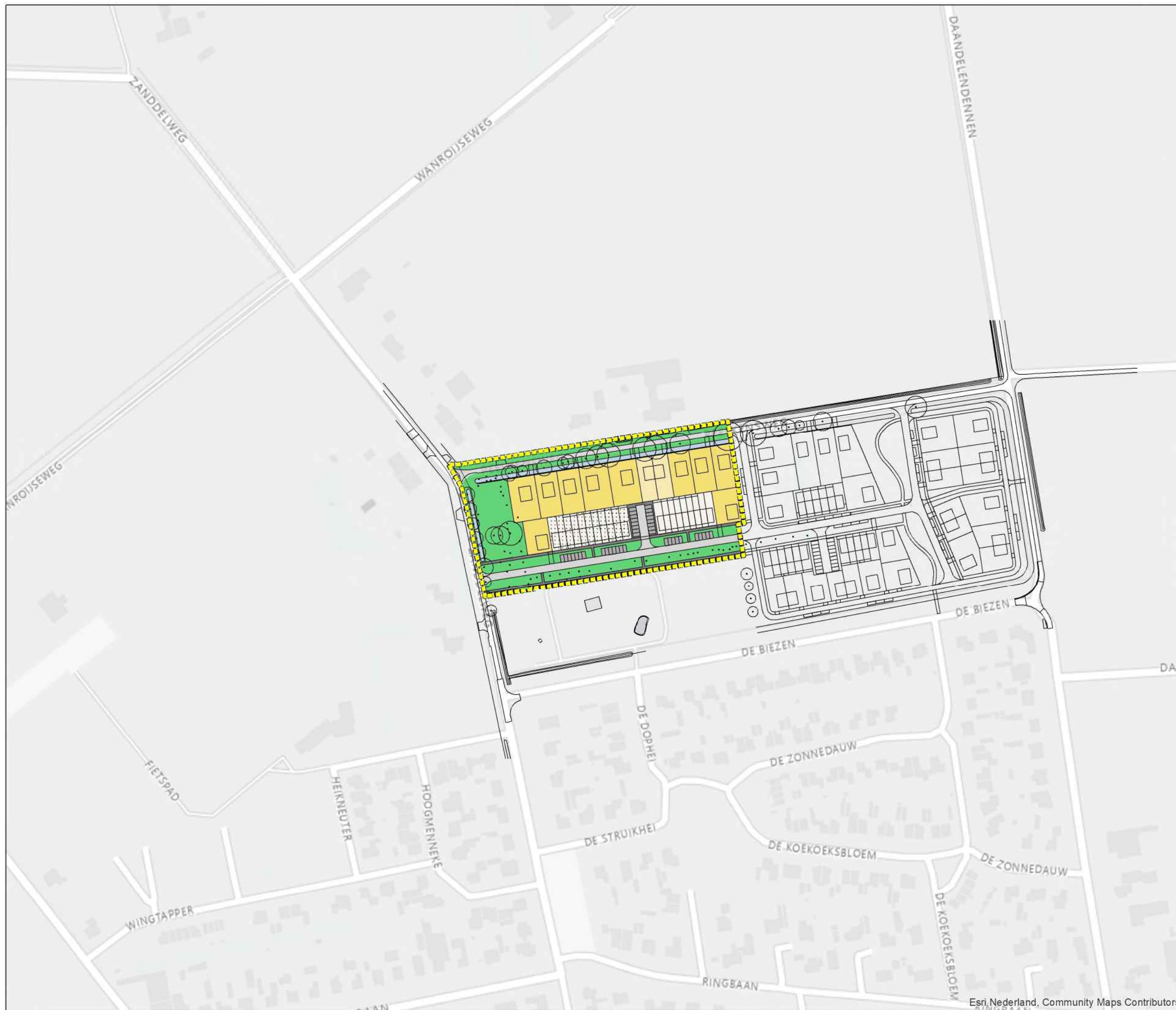
© 2009 OpenStreetMap
© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BIEZEN - FASE 2

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- Wegen
- Fietspad
- Parkeren
- Voetpad
- Groen
- Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/W.06b

tekenaar: CF

datum: 6-2-2025

schaal (A3): 1:2.500



Esri Nederland, Community Maps Contributors

© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VOSKUILEN III

FASERING

Legenda



Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500

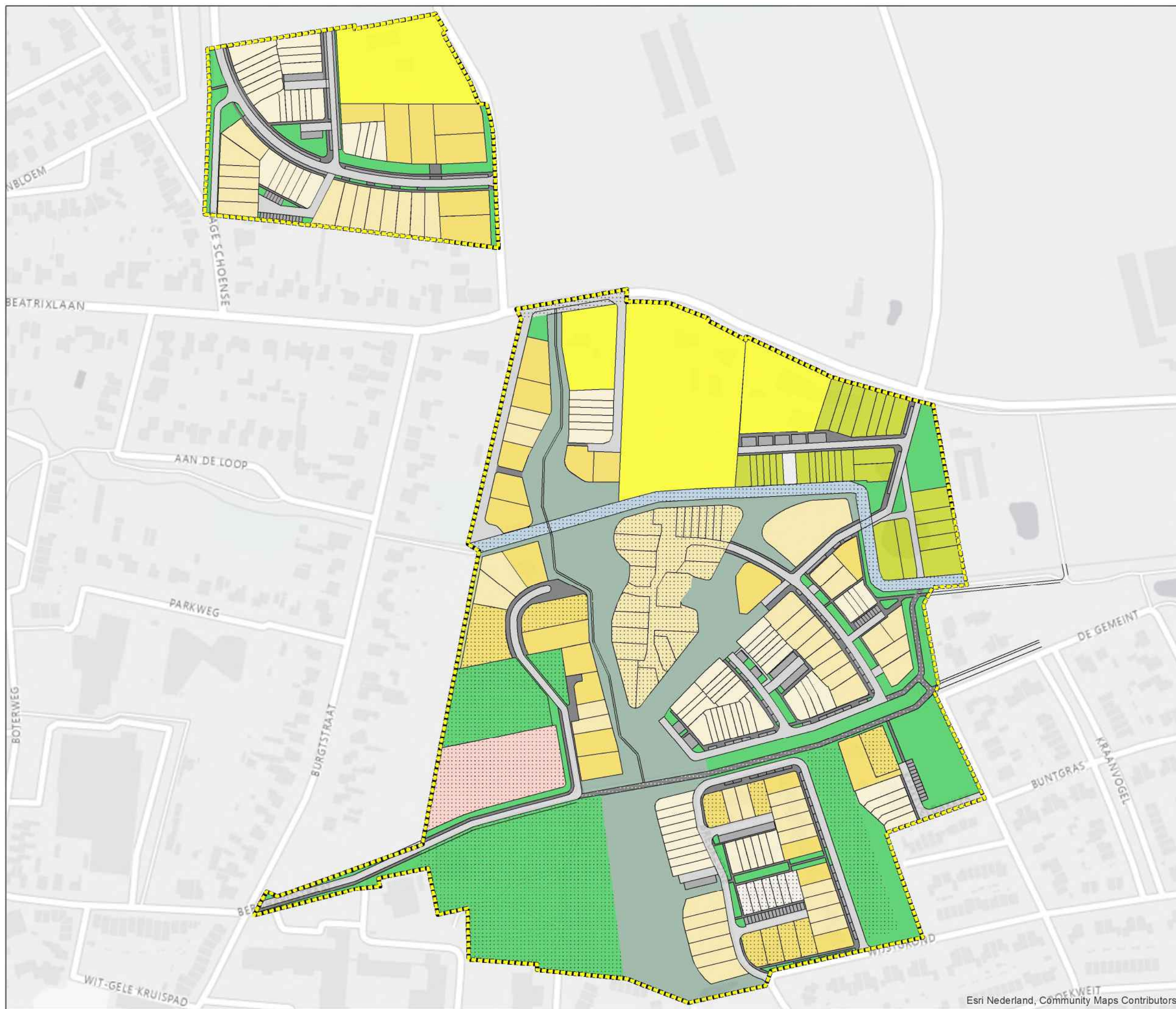


© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 1

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Appartement - sociaal
- Appartement - koop
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Wijswonen
- Vrijstaand
- Contractwoning
- Private ontwikkeling
- Uitbreiding tuinen
- Bestaande woning
- Wegen
- Parkeren
- Fietspad
- Verharding - bestaand
- Voetpad
- Groen
- Bestaand groen
- Peelrandbreuk
- Water
- Water (bestaand)



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855

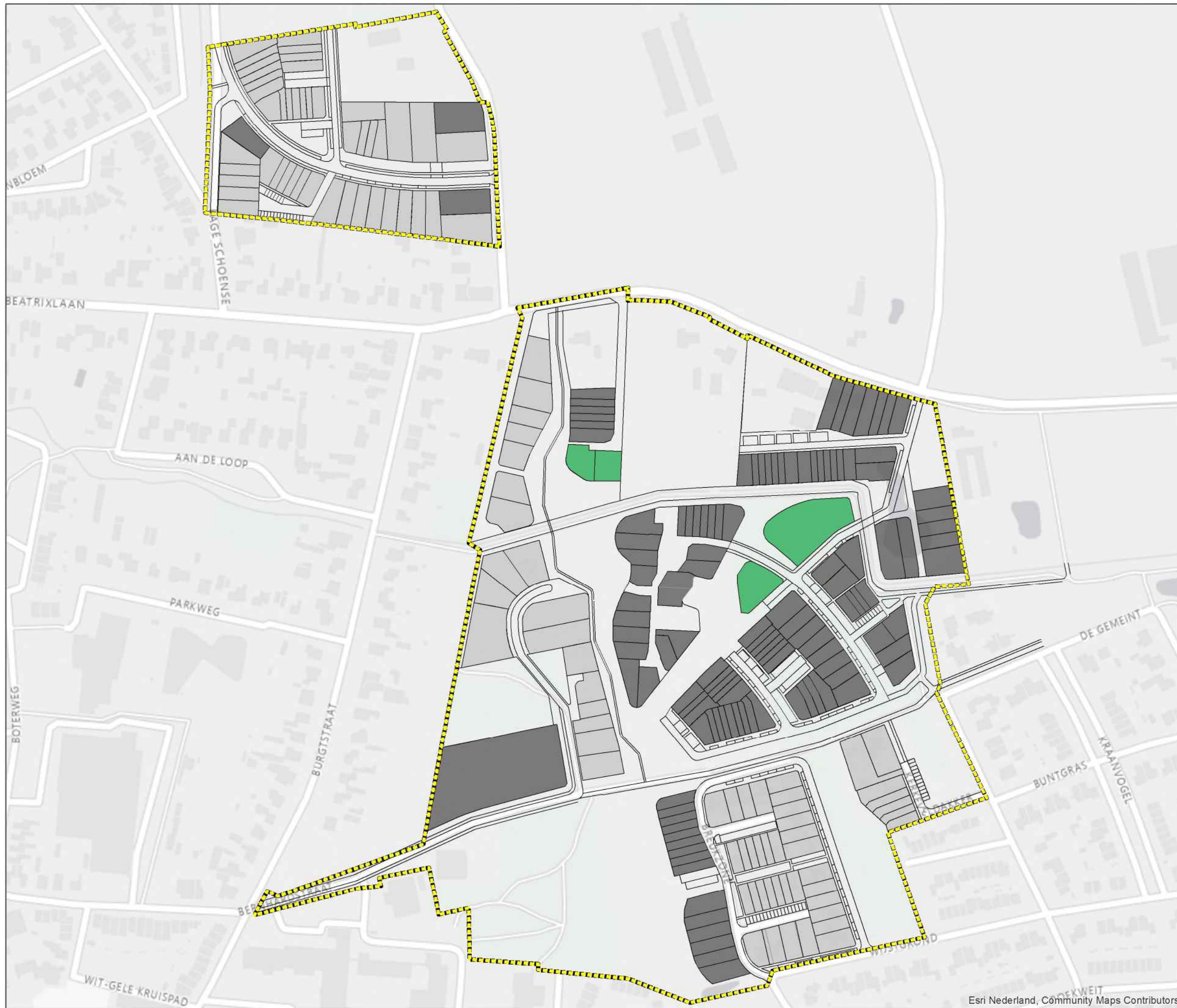


kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 1

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and built assets

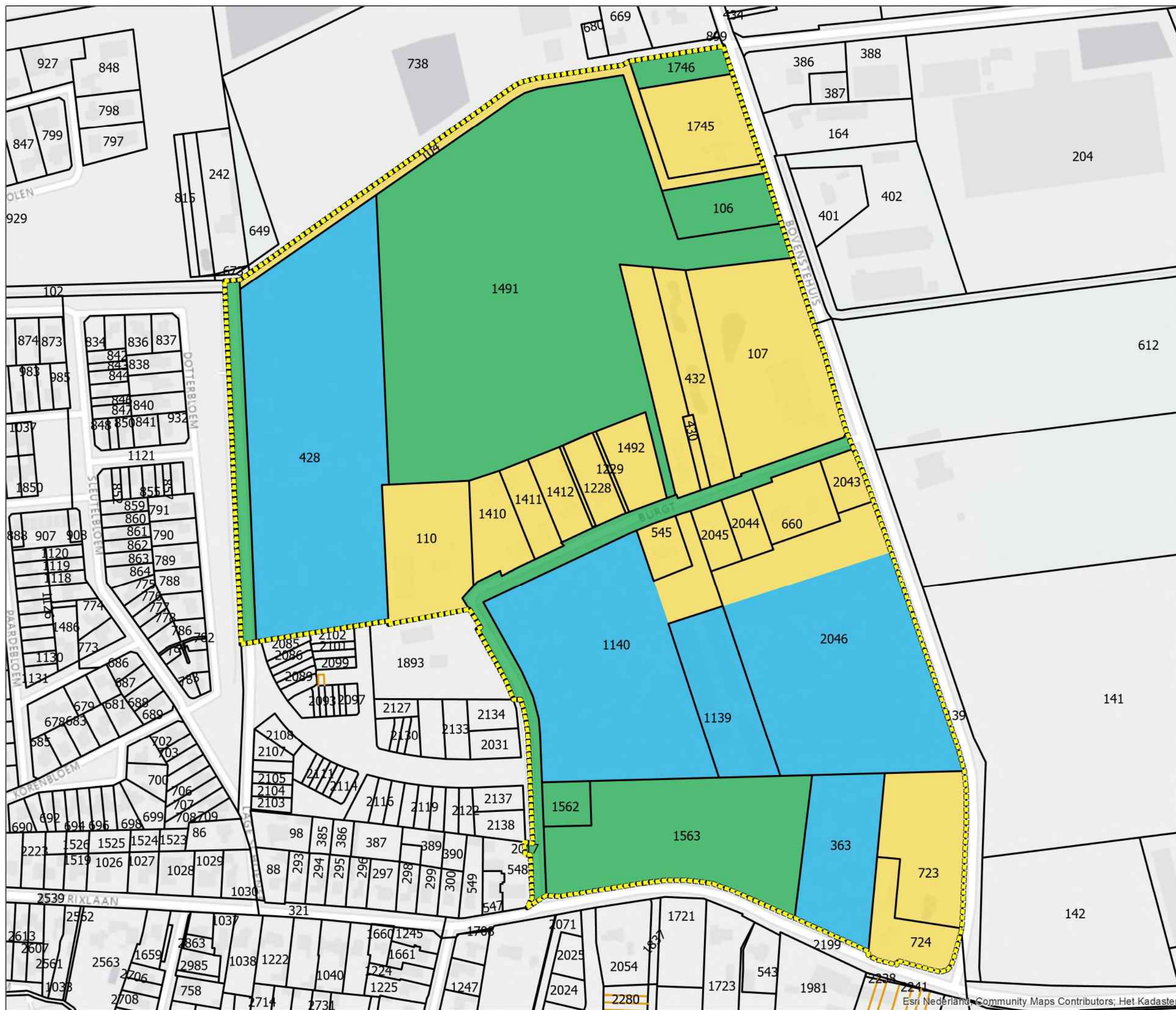
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 2

EIGENDOMMEN



Legenda

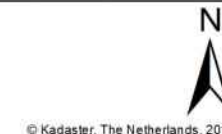
- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



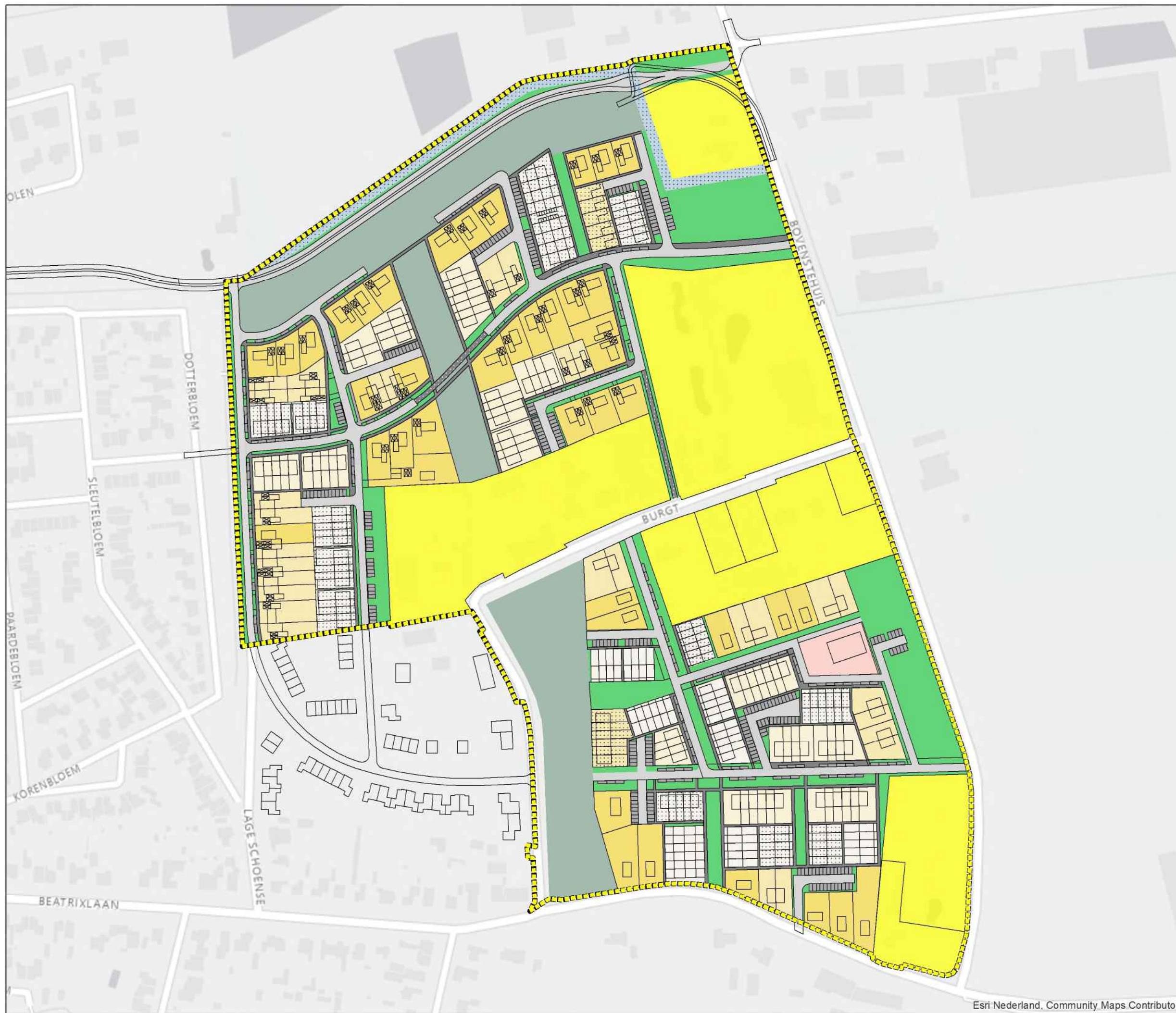
kaartnummer: 30117855/03
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 2

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Plangebied
- Appartement - sociaal
- Appartement - koop
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Wijstwonon
- Vrijstaand
- Contractwoning
- Private ontwikkeling
- Uitbreiding tuinen
- Bestaande woning
- Wegen
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad
- Groen
- Bestaand groen
- Peelrandbreuk
- Water
- Water (bestaand)



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/W.09b
tekenaar: CF
datum: 6-2-2025
schaal (A3): 1:2.500

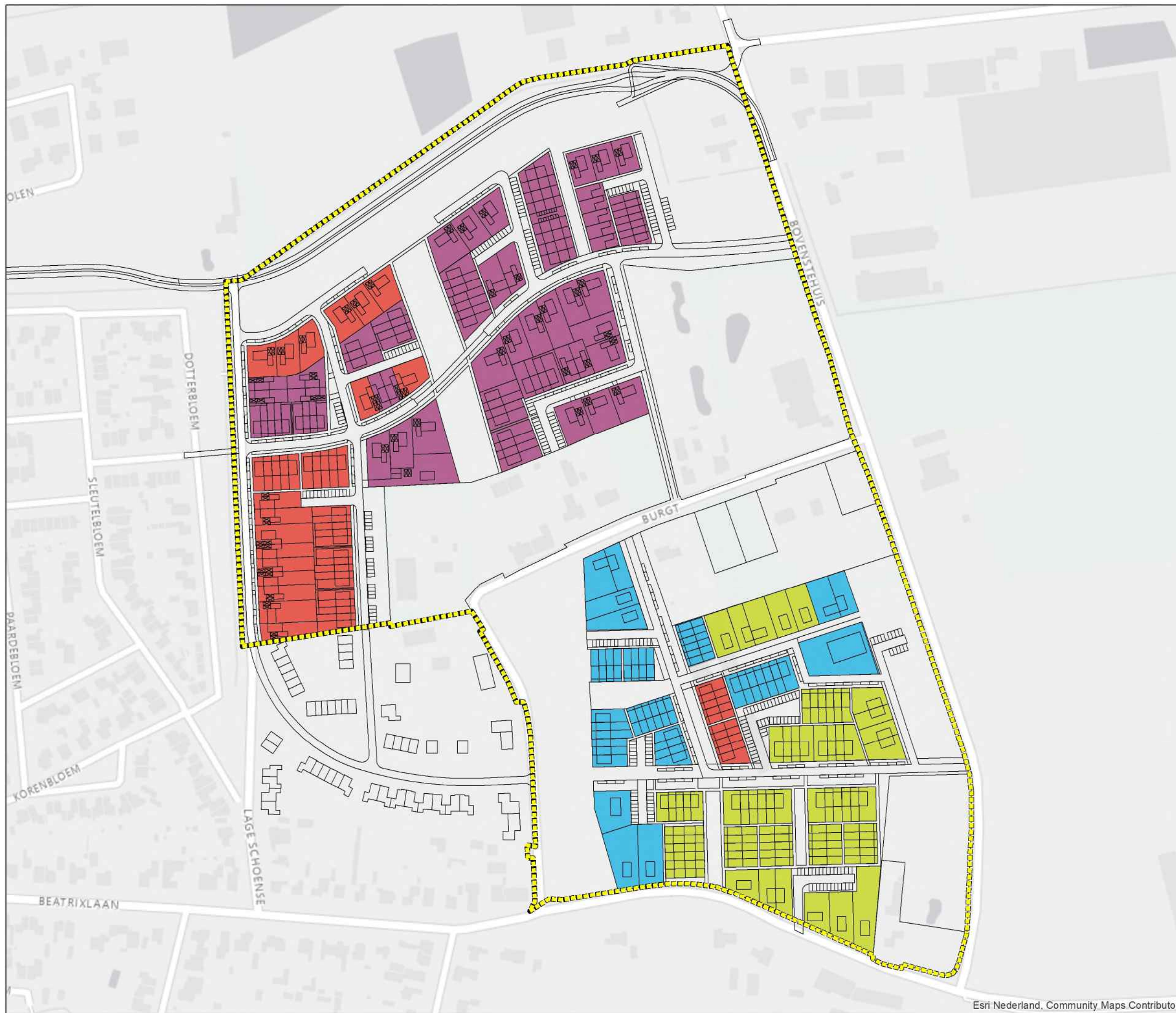
Esri Nederland, Community Maps Contributors

© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE BURGT - FASE 2

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering UITGIFTE

- tot 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- vanaf 2030



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/W.09b
tekenaar: CF
datum: 6-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

VOSKUILEN III

EIGENDOMMEN



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Aan te kopen gronden
-  Verkochte kavels
-  Private ontwikkeling
-  Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: 30117855



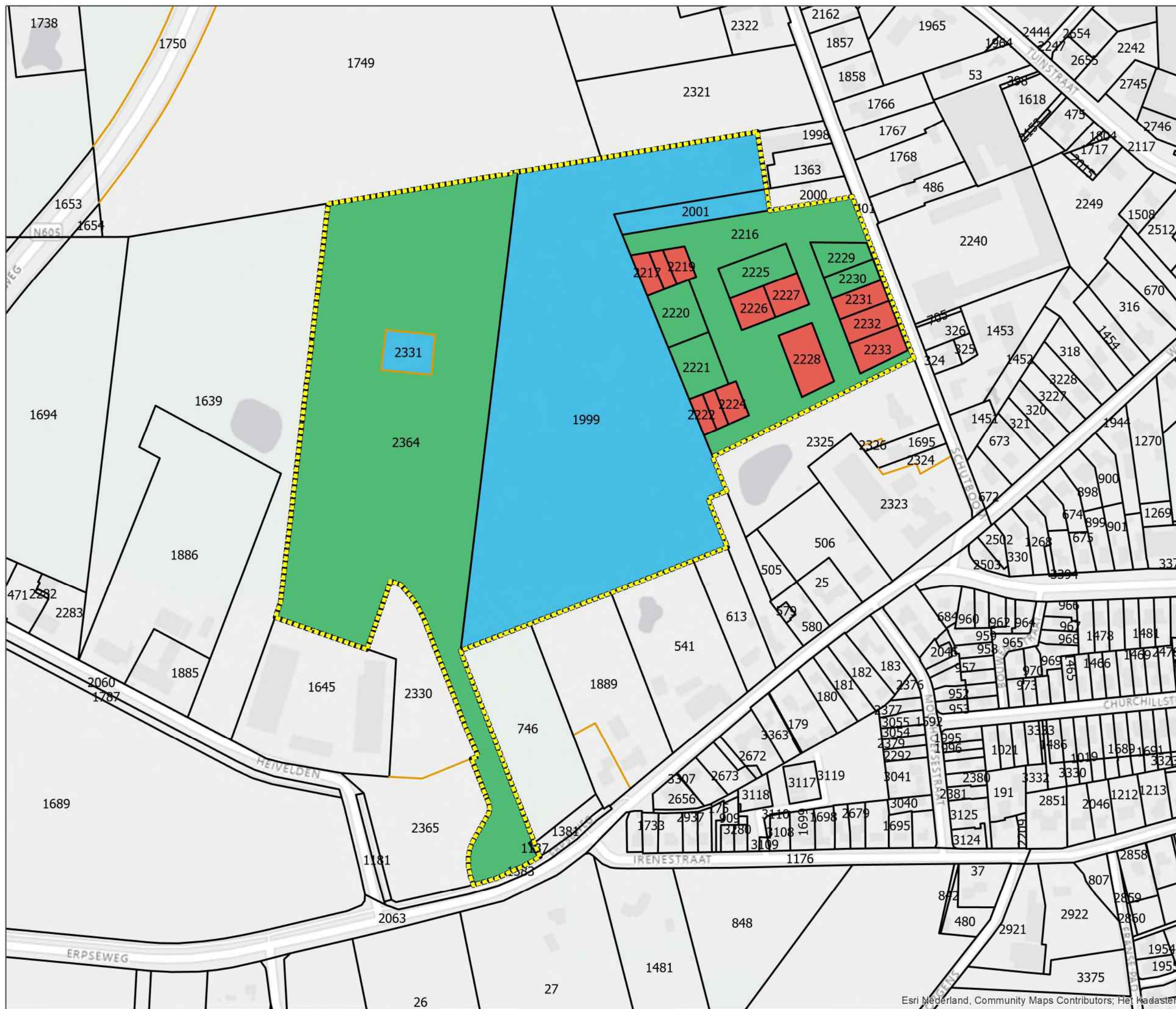
kaartnummer: 30117855/01
 tekenaar: CF
 datum: 3-2-2025
 schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

SCHUTBOOM

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

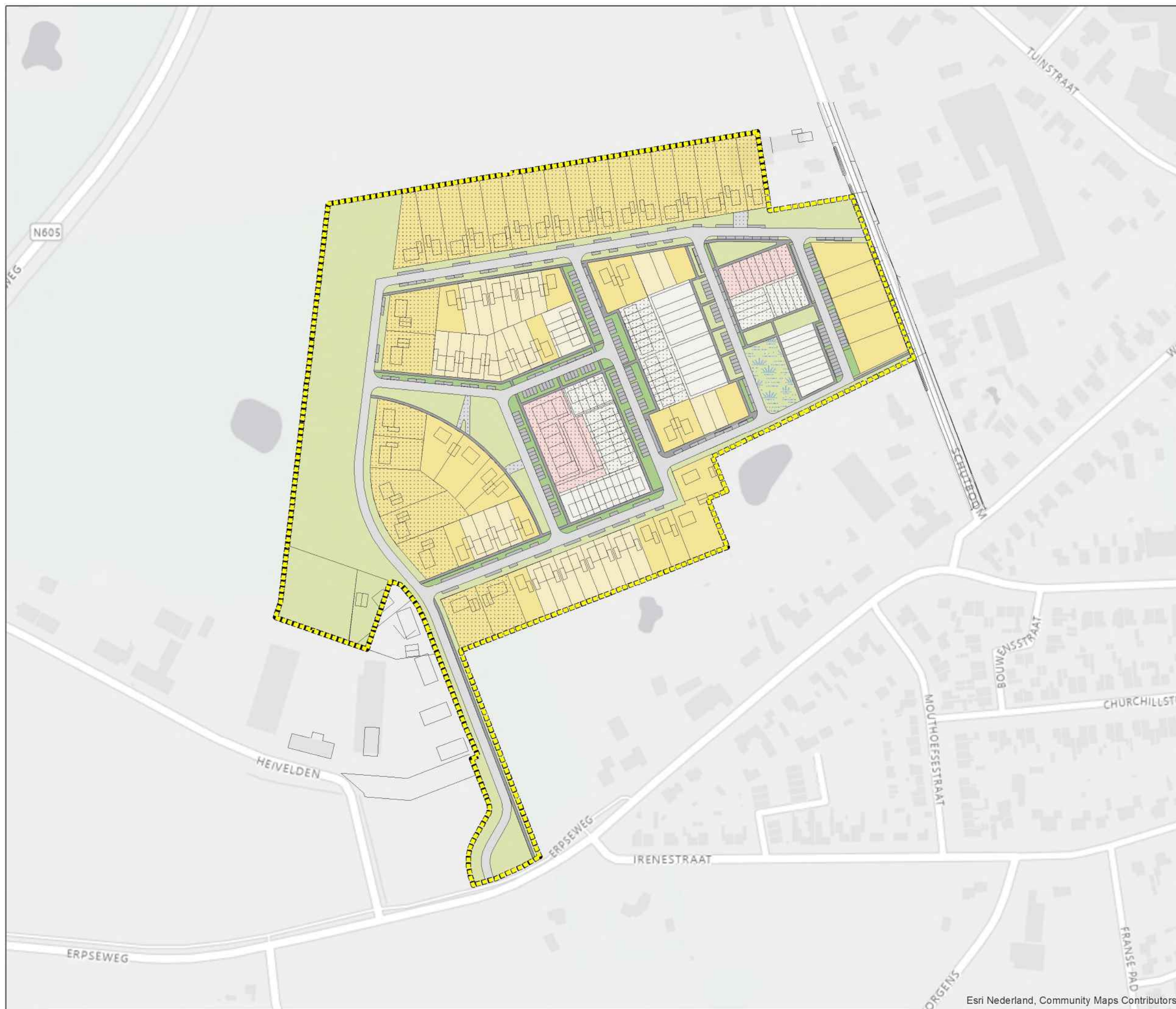
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500

Esri Nederland, Community Maps Contributors; Het Kadaster
© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

SCHUTBOOM

TYOLOGIE



Legenda

- Plangebied
- Appartement - sociaal
- Appartement - koop
- Sociaal
- Starter
- Rijwoning
- Tweekapper
- Vrijstaand
- RvR - kavel
- Bestaande woning
- Wegen
- Inrit
- Parkeren
- Voetpad
- Groen
- Haag/sierplantsoen
- Wadi



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



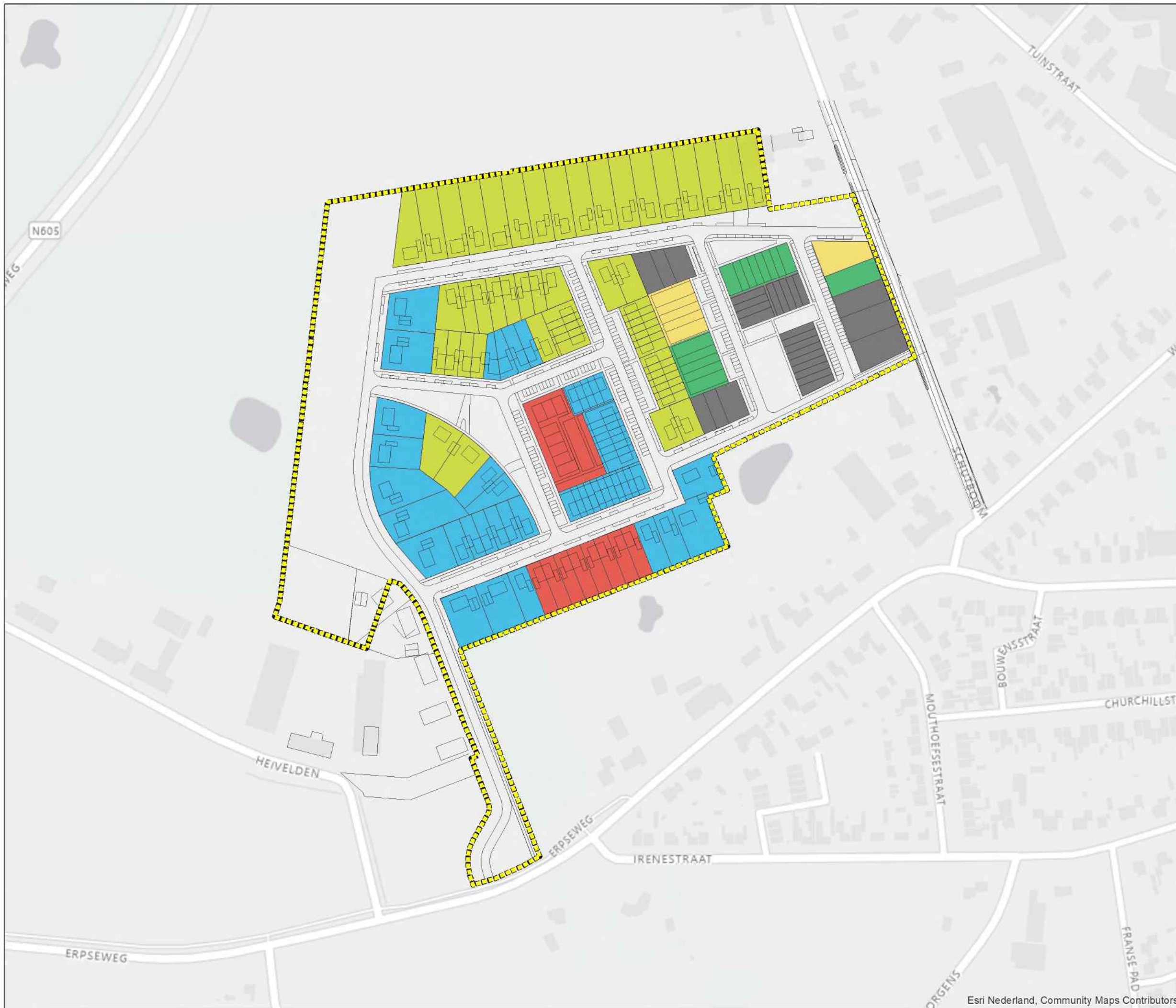
kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

SCHUTBOOM

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering UITGIFTE

- tot 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and built assets

kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 6-2-2025
schaal (A3): 1:2.500

Esri Nederland, Community Maps Contributors

© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2025 GRONDBEDRIJF BOEKEL

TUINSTRAAT

EIGENDOMMEN



Legenda

- Plangebied
- Gemeente Boekel
- Aan te kopen gronden
- Verkochte kavels
- Private ontwikkeling
- Handhaven



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: 30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2025
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

TUINSTRAAT

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Vrijstaand
-  Wegen
-  Groen



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



**ACTUALISATIE 2025
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

TUINSTRAAT

FASERING

Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2023
-  2024
-  2025
-  2026
-  2027
-  2028
-  2029
-  vanaf 2030



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
30117855



kaartnummer: 30117855/01
tekenaar: CF
datum: 3-2-2025
schaal (A3): 1:2.500



© Kadaster, The Netherlands, 2011

Colofon

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2025

KLANT

Gemeente Boekel

AUTEUR

Cor Fokkinga

PROJECTNUMMER

30117855

ONZE REFERENTIE

D10048034:143

DATUM

14 februari 2025

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Liesbeth Pestoor
Projectleider

VRIJGEGEVEN DOOR

Cor Fokkinga
Financial Consultant

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende datagedreven duurzame ontwerp-, advies- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij zijn met 36.000 architecten, data-analisten, ingenieurs, projectplanners, water- en duurzaamheidexperts. Onze gedeelde passie is: Improving quality of life. Toewijding aan de strategie 'accelerating a planet positive future' onderschrijft onze wereldwijde samenwerking met klanten en hoe we hen helpen met duurzame projectkeuzes. We combineren digitale met mensgerichte innovaties en omarmen toekomstgerichte vaardigheden op het gebied van milieu, energie, water, gebouwen, transport en infrastructuur. We werken vanuit meer dan dertig landen en rapporteerden in 2023 een bruto omzet van 5 miljard euro. www.arcadis.com

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland

T +31 (0)88 4261 261