

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2019

Gemeente Boekel

6 MAART 2019



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	10
1.1 Taak	10
1.2 Actualisatie	10
1.3 BBV-verslaggevingsregels	10
1.4 Rente en inflatie	11
Rente	11
Inflatie	11
1.5 Raming van kosten en opbrengsten	13
Kosten	13
Opbrengsten	13
1.6 Sturingsmogelijkheden gemeenteraad	14
1.7 Aanvullende beheersmaatregelen gemeenteraad	14
2 ACTUALISATIE 2019	16
2.1 Lopende en geplande projecten	16
2.2 Woningbouwprogramma	16
2.2.1 Gerealiseerd	16
2.2.2 Vooruitzicht	17
2.3 Bedrijventerreinen	18
2.3.1 Gerealiseerd	18
2.3.2 Vooruitzicht	19
2.4 Boekwaarde	19
2.5 Resultaat	21
2.6 Verschillenanalyse	22
2.6.1 Algemeen	22
2.6.2 Algemene dienst	22
2.6.3 Rente	22
2.7 Cashflow	23
2.8 Kansen en risico's	23

3 STAND VAN ZAKEN GRONDEXPLOITATIES	25
3.1 Woningbouwprojecten	25
3.1.1 De Donk – fase 1	25
Verschillenanalyse	26
Kansen en risico's	26
3.1.2 De Donk – fase 2	26
Verschillenanalyse	27
Kansen en risico's	28
3.1.3 Peelhorst	28
Verschillenanalyse	29
Kansen en risico's	30
3.1.4 De Run	30
Verschillenanalyse	31
Kansen en risico's	31
3.1.5 Irenestraat	32
Verschillenanalyse	33
Kansen en risico's	33
3.1.6 De Burgt – fase 1	33
Verschillenanalyse	34
Kansen en risico's	35
3.2 Bedrijventerreinen	36
3.2.1 Vlonder West – fase 3	36
Verschillenanalyse	37
Kansen en risico's	37
3.2.2 Venhorst bedrijventerrein	37
Verschillenanalyse	38
Kansen en risico's	38
3.2.3 Neerbroek Vlonder Noord	38
Verschillenanalyse	40
Kansen en risico's	40
3.3 Gemengde projecten	41
3.3.1 Schutboom	41
Verschillenanalyse	42
Kansen en risico's	42
3.3.2 De Driedaagse	42
Verschillenanalyse	43
Kansen en risico's	43
3.3.3 Centrumplan	44
Verschillenanalyse	45

Kansen en risico's	45
1 VERANTWOORDING	10
1.1 Taak	10
1.2 Actualisatie	10
1.3 BBV-verslaggevingsregels	10
1.4 Rente en inflatie	11
Rente	11
Inflatie	11
1.5 Raming van kosten en opbrengsten	13
Kosten	13
Opbrengsten	13
1.6 Sturingsmogelijkheden gemeenteraad	14
1.7 Aanvullende beheersmaatregelen gemeenteraad	14
2 ACTUALISATIE 2019	16
2.1 Lopende en geplande projecten	16
2.2 Woningbouwprogramma	16
2.2.1 Gerealiseerd	16
2.2.2 Vooruitzicht	17
2.3 Bedrijventerreinen	18
2.3.1 Gerealiseerd	18
2.3.2 Vooruitzicht	19
2.4 Boekwaarde	19
2.5 Resultaat	21
2.6 Verschillenanalyse	22
2.6.1 Algemeen	22
2.6.2 Algemene dienst	22
2.6.3 Rente	22
2.7 Cashflow	23
2.8 Kansen en risico's	23
3 STAND VAN ZAKEN GRONDEXPLOITATIES	25
3.1 Woningbouwprojecten	25
3.1.1 De Donk – fase 1	25
Verschillenanalyse	26
Kansen en risico's	26
3.1.2 De Donk – fase 2	26

Verschillenanalyse	27
Kansen en risico's	28
3.1.3 Peelhorst	28
Verschillenanalyse	29
Kansen en risico's	30
3.1.4 De Run	30
Verschillenanalyse	31
Kansen en risico's	31
3.1.5 Irenestraat	32
Verschillenanalyse	33
Kansen en risico's	33
3.1.6 De Burgt – fase 1	33
Verschillenanalyse	34
Kansen en risico's	35
3.2 Bedrijventerreinen	36
3.2.1 Vlonder West – fase 3	36
Verschillenanalyse	37
Kansen en risico's	37
3.2.2 Venhorst bedrijventerrein	37
Verschillenanalyse	38
Kansen en risico's	38
3.2.3 Neerbroek Vlonder Noord	38
Verschillenanalyse	40
Kansen en risico's	40
3.3 Gemengde projecten	41
3.3.1 Schutboom	41
Verschillenanalyse	42
Kansen en risico's	42
3.3.2 De Driedaagse	42
Verschillenanalyse	43
Kansen en risico's	43
3.3.3 Centrumplan	44
Verschillenanalyse	45
Kansen en risico's	45

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

1 VERANTWOORDING

1.1 Taak

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

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

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

1.2 Actualisatie

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

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

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

1.3 BBV-verslaggevingsregels

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

Belangrijkste wijzigingen:

- Looptijd grondexploitaties maximaal 10 jaar
- Kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie moeten aansluiten op de wettelijke kostenkostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) / het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen zijnde:
 - Het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
 - Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen, als er geen sprake is van projectfinanciering;

- De marktrente voor gemeenten voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10 jaar als de gemeente geen externe financiering heeft aangetrokken, maar wel verwacht dit te gaan doen;
- Geen rente als de gemeente geen externe financiering heeft en ook niet de intentie heeft die aan te trekken. De disconteringsvoet moet gelijk worden gesteld aan de toegerekende rentevoet.
- Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) in het BBV. Zolang gronden nog niet kwalificeren als bouwgrond in exploitaties, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als 'strategische gronden'.

In maart 2018 heeft de BBV een aanvulling geschreven op de Notitie Grondexploitatie 2016. Hierin wordt ingegaan op de manier hoe tussentijds winst genomen moet worden. Daartoe dient de zogenaamde POC-methode (Percentage Of Completion) te worden gehanteerd. Dit is in het bedrijfsleven een algemeen aanvaarde methode. Bij de bepaling van te nemen winst is deze methodiek toegepast.

1.4 Rente en inflatie

Rente

In overeenstemming met wat is aangegeven in paragraaf 1.3 is het rentepercentage voor 2019 bepaald op 1,8%. Dit percentage is bepaald op de informatie die begin januari beschikbaar was. Mogelijk leidt dit nog tot een correctie bij de definitieve vaststelling van de jaarrekening van de gemeente.

Voor de jaren daarna is het nog onzeker hoe dit percentage zal uitvallen. Op dit moment is de inschatting dat dit percentage ergens tussen de 1,5% en de 2,0% zal liggen. De marktrente zal naar verwachting iets aantrekken, maar een andere verhouding VV/EV kan dit effect dempen. Om risico's zoveel mogelijk te perken is de bovenkant van de bandbreedte aangehouden.

Gehanteerde rente parameters t.b.v. de actualisatie

- Rente % voor 2019 1,80% per jaar
- Rente % vanaf 2020 2,00% per jaar

Inflatie

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitatie 2019" 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.

	2019		2020-2021		2022>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Verwerving	1,5%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
GWW – kosten	2,0%	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Plankosten & VTU	1,5%	3,5%	1,5%	3,0%	2,0%

Tabel 1 Parameteradvies kosten (Metafoor 2019)

Bovenstaand gaat om landelijke gemiddeldes en de gemeente Boekel ziet vanuit eigen ervaring een gemiddeld percentage van 2,0%. Uit de aanbestedingen die de gemeente blijkt namelijk niet dat tussen de gehanteerde kengetallen en de

aanbestedingen grote verschillen zitten. Daarom wordt vooralsnog een percentage van 2,0% gehanteerd. Het is namelijk geen exacte wetenschap.

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

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

	2019		2020-2021		2022>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
TOP-woningmarktgebied	5,0%	10,0%	3,0%	6,0%	2,0%
MIDDEN-woningmarktgebied	2,5%	5,0%	1,0%	4,0%	2,0%
MATIG-woningmarktgebied	0,0%	2,0%	0,0%	2,5%	2,0%
Sociale woningbouw	0,0%	2,5%	0,0%	2,5%	2,0%
TOP-bedrijvenmarktgebied	4,0%	8,0%	3,0%	6,0%	2,0%
MIDDEN-bedrijvenmarktgebied	2,0%	4,0%	2,0%	3,0%	2,0%
MATIG-bedrijvenmarktgebied	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

Tabel 2 Parameteradvies grondwaardeontwikkeling woningbouw en bedrijven (Metafoor 2019)

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

De grondprijzen zijn in overeenstemming met raadsbesluit met € 10,- per m² gestegen bij woningbouw en € 5,- per m² gestegen bij bedrijfskavels. De laatste 2 jaar lijkt een inhaalslag te hebben plaatsgevonden voor de jaren daarvoor. Daardoor lijkt het dat een sterkere prijsstijging gerechtigd. Echter gelet op de marktsituatie in Venhorst waar al jaren 0,0% wordt gehanteerd en de max lijkt voor de markt, is het niet opportuun om te denken dat de opbrengstenstijgingen voor Boekel de komende jaren net zo'n sterke stijging laat zien als de laatste twee jaar.

Daarom is door de gemeente voor een iets middelmatig scenario gekozen van 1,5% per jaar tot 2022 en vanaf 2023 maar 1,0% per jaar. Dit is een beproefd scenario voor de gemeente, omdat dit meer realistische scenario ervoor zorgt dat de afzet op peil blijft.

Gehanteerde overige parameters t.b.v. de actualisatie

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

1.5 Raming van kosten en opbrengsten

Kosten

Verwerving

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

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

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

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

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

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

Plankosten

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

Planschade

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

Beheerlasten

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

Opbrengsten

Woningbouw en bedrijfskavels

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

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

Overige verkopen

Voor de overige te verkopen objecten wordt gewerkt volgens de Nota Grondbeleid 2013. Voor de exploitaties wordt een schatting gemaakt van de te verwachten

opbrengsten. Deze worden bijgesteld indien noodzakelijk. Bij de daadwerkelijke onderhandelingen wordt volgens het vastgestelde beleid de prijs bepaald.

1.6 Sturingsmogelijkheden gemeenteraad

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

SPELREGEL 1

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

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

SPELREGEL 2

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

SPELREGEL 3

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

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

SPELREGEL 4

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

SPELREGEL 5

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

1.7 Aanvullende beheersmaatregelen gemeenteraad

In de gemeenteraad van 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad de notitie actief grondbeleid vastgesteld. Hierin staan beheersmaatregelen die de risico's moeten inperken.

Voorgestelde beheersmaatregelen:

1. De parameters van onze grondexploitatieberekeningen zijn in overeenstemming met de regels uit de BBV en onze accountant ziet daarop.

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

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

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

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

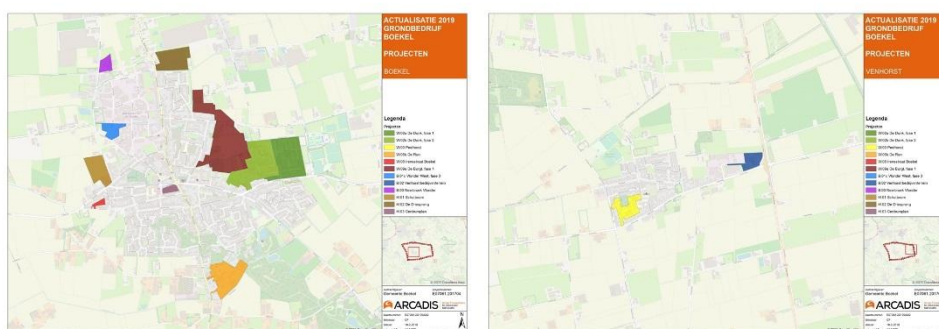
2 ACTUALISATIE 2019

2.1 Lopende en geplande projecten

De lopende en geplande projecten binnen de gemeente Boekel zijn:

- De Donk (fase 1 en 2) – woningbouw
- Peelhorst – woningbouw
- De Run – woningbouw
- Irenestraat – woningbouw
- De Burgt – woningbouw (NIEUW)
- Vlonder West – fase 3 – bedrijventerrein
- Venhorst Bedrijventerrein – bedrijventerrein
- Neerbroek Vlonder Noord – bedrijventerrein
- Schutboom Boekel – mix wonen en werken
- De Driedaagse – mix wonen en werken
- Centrumplan Boekel – mix wonen en werken

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



Afbeelding 1 Projecten grondbedrijf gemeente Boekel

2.2 Woningbouwprogramma

2.2.1 Gerealiseerd

	Prognose 2018	Gerealiseerd 2018
De Donk – fase 1	1	1
De Donk – fase 2	10	11
Peelhorst	1	1
De Run	0	68
Totaal aantal woningen	12	80

Tabel 3 Gerealiseerd woningbouwprogramma

De planning is ruim gehaald. De verwachting was vorig jaar niet dat de uitgifte op de Run al zo snel op gang zou komen, doordat de deal met het Ecodorp nog niet was afgerond en gevolgen had voor de uitgifte. Wel moet worden opgemerkt dat met name de corporatie en twee ontwikkelaars in een keer 41 kavels en perceel voor 17 appartementen hebben afgenomen.

2.2.2 Vooruitzicht

In deze actualisatie is wederom gekeken naar de uitgifteplanning en bijgesteld op basis van inzichten van de laatste jaren. In onderstaande staat de uitgifteplanning van komend jaar.

	Looptijd	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.	Totaal
Oude prognose (2018)		59	10	44	30	23	166
<i>De Donk – fase 2</i>	2020	6					6
<i>Peelhorst</i>	2027	4		3		8	15
<i>De Run</i>	2024	6	22	12	6	11	57
<i>De Burgt</i>	2028			49	49	216	314
<i>Schutboom</i>	2027			1			1
<i>De Driedaagse</i>	2023					1	1
<i>Centrumplan</i>	2022			30	30		60
Nieuwe prognose (2019)		16	22	95	85	236	434

Tabel 4 Uitgiftempoo bouwrijpe kavels

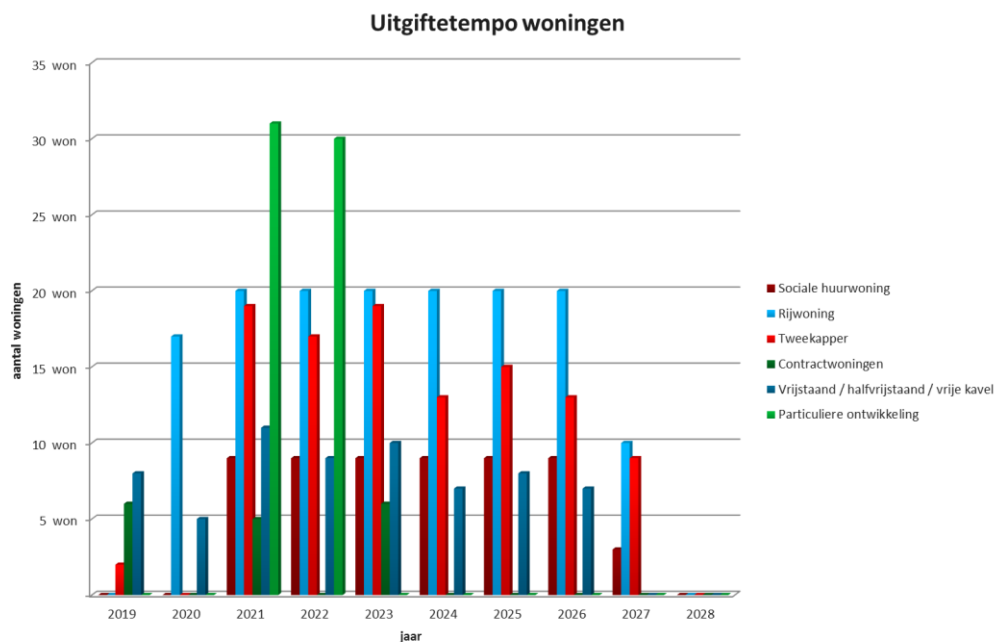
De grote wijzigingen in de planning zijn met name toe te schrijven aan:

- Bij de Run gaat de uitgifte sneller dan voorzien. Daar zijn al 68 kavels verkocht tegen een verwachting van 0. De uitgifteplanning is wel iets naar voren gehaald maar veel is ook niet mogelijk door afspraken met het Ecodorp over tijdelijk gebruik van extra grond tijdens de bouw.
- Het plan de Burgt is toegevoegd. Het betreft een globaal programma omdat er nog een stedenbouwkundig ontwerp is. Echter het betreft wel een grote ontwikkeling waar veel woningen gerealiseerd kunnen worden. Het komende jaar moet het programma vastgezet worden via een stedenbouwkundig ontwerp.

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

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

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



Figuur 1 Uitgiftetempo woningbouw

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de komende jaren de verdeling van uitgifte over de typen woningen redelijk is verdeeld per jaar. Door de komst van de Burgt is er voor alle type woningen weer voldoende grond beschikbaar.

2.3 Bedrijventerreinen

2.3.1 Gerealiseerd

	Prognose 2018	Gerealiseerd 2018
Vlonder West – fase 3	1.351	1.351
Venhorst Bedrijventerrein	1.939	0
De Driedaagse	2.908	0
Totaal aantal m²	6.198	1.351

Tabel 5 Gerealiseerde m² bedrijfskavels

Alleen op Vlonder-West fase 3 is een bedrijfskavel verkocht. Voor Venhorst Bedrijventerrein is voor zover bekend dit jaar geen gegadigde geweest voor de desbetreffende kavel. De Driedaagse heeft in 2017 een vliegende start gemaakt en daardoor in 2017 meer uitgegeven wat ook in de verwachting stond voor 2018. De nieuwe prognose 2018 is blijkbaar toch stap te ver geweest. Er lijkt voor 2019 nu wel vraag naar de kavels te zijn.

2.3.2 Vooruitzicht

	Looptijd	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.	Totaal
Oude prognose (2018)		5.967	11.838	10.319	11.049	12.195	51.368
Vlonder West – fase 3	2021	2.180	2.644				4.824
Venhorst Bedrijventerrein	2021	1.161	1.939	4.358			7.458
Neerbroek Vlonder Noord	2023		3.300	2.500	6.000		11.800
Schutboom	2027			5.029	2.957	12.195	20.181
De Driedaagse	2023	4.973	4.189	2.790			11.952
Nieuwe prognose (2019)		8.314	12.072	14.677	8.957	12.195	56.215

Tabel 6 Uitgiftetempo m² bedrijfskavels

De kavels die niet verkocht zijn in 2018 zijn doorgeschoven in de planning naar 2019 ev. Daardoor is de planning enigszins verschoven.

2.4 Boekwaarde

	1-1-2019	1-1-2018	Vershil
Woningbouw			
De Donk – fase 1	€ 158.541	€ 138-	€ 158.679
De Donk – fase 2	€ 381.538	€ 416.820-	€ 798.357
Peelhorst	€ 727.213-	€ 1.145.297-	€ 418.084
De Run	€ 1.037.508-	€ 3.431.553-	€ 2.394.045
Irenestraat Boekel	€ 47.572	€ 77.978	€ 30.406-
De Burgt – fase 1	€ 54.539-	€ -	€ 54.539-
Bedrijventerreinen			
Vlonder West – fase 3	€ 634.000-	€ 801.032-	€ 167.033
Venhorst bedrijventerrein	€ 506.906-	€ 492.748-	€ 14.158-
Neerbroek Vlonder Noord	€ 475.852-	€ -	€ 475.852-
Gemengde projecten			
Schutboom	€ 1.688.784-	€ 1.657.657-	€ 31.127-
De Driedaagse	€ 1.809.058-	€ 1.699.879-	€ 109.179-

	1-1-2019	1-1-2018	Vershil
Centrumplan	€ 2.280.900	€ -	€ 2.280.900
TOTALE BOEKWAARDE	€ 4.065.310-	€ 9.567.146-	€ 5.501.836

Tabel 7 Verloop boekwaarde in 2018

Door de goede verkopen is de boekwaarde van een groot aantal projecten sterk verbeterd. Daarbij moet worden opgemerkt dat de volgende correcties hebben plaatsgevonden op de boekwaardes van 1 januari 2019. De boekwaarde van het centrumplan geeft een wat vertekend beeld door de genomen voorziening.

	Reden	Bedrag
Woningbouw		
De Donk – fase 1	Verlies	€ 14.000-
De Donk – fase 2	Winstneming	€ 135.000
Peelhorst	Voorziening verwacht verlies	€ 125.000-
De Run	Vrijval voorziening	€ 160.000
Irenestraat Boekel		€ -
De Burgt – fase 1		€ -
Bedrijventerreinen		
Vlonder West – fase 3		€ -
Venhorst bedrijventerrein		€ -
Neerbroek Vlonder Noord		€ -
Gemengde projecten		
Schutboom		€ -
De Driedaagse	Winstneming	€ 20.000
Centrumplan	Voorziening verwacht verlies	€ 4.100.000-
TOTAAL RESULTAAT		€ 3.924.000-

Tabel 8 Correctie op de boekwaarde

Deze correcties zijn gedaan op basis van de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties. Op basis van de POC-methode (zie paragraaf 1.3) is er winst genomen op het complex De Donk – fase 2.

Voor enkele complexen waar nog geen goedgekeurd BP is vastgesteld en waar met een eigenaar nog geen anterieure overeenkomst is overeengekomen, is aangenomen dat alle nog te realiseren opbrengsten een risico zijn en mogelijk niet verkocht kunnen worden.

Alleen voor het project Peelhorst moet een extra voorziening voor het verwacht verlies worden genomen. Dit komt door het feit dat de gemeenteraad de uitgifteprijs voor woningbouwkavels in Peelhorst niet hebben geïndexeerd en enkele kavels worden omgezet van vrijstaand naar tweekapper om de verkoopbaarheid te verbeteren. Hierdoor ontstaat een tekort.

Volgens de BBV-regelgeving moet een complex waarvoor in het verleden voorzieningen zijn genomen, bij grote positieve resultaten een deel van de voorziening vrijlaten vallen. Dit is het geval bij De Run.

	t/m 2017	2018	Totaal
Voorzieningen	€ 6.092.508	€ 3.924.000	€ 10.016.508

Tabel 9 Gevormde voorzieningen

2.5 Resultaat

In onderstaande tabel staan de resultaten (netto contante waarde per 1 januari 2019) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie 2018. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de actualisatie van 2019 en 2018.

	Actualisatie 2019	Actualisatie 2018	Vershil
Woningbouw			
De Donk – fase 1	€ 14.178	€ 3.813	€ 10.365
De Donk – fase 2	€ 157.952	€ 331.879	€ 173.927-
Peelhorst	€ 932	€ 1.048	€ 116-
De Run	€ 8.913	€ 19.334	€ 10.421-
Irenestraat Boekel	€ 5.660	€ 1.139	€ 4.520
De Burgt	€ 1.115.998	€ -	€ 1.115.998
Bedrijventerreinen			
Vlonder West – fase 3	€ 13.217	€ 3.786	€ 9.430
Venhorst bedrijventerrein	€ 20.814	€ 17.349	€ 3.465
Neerbroek Vlonder Noord	€ 67.840	€ 57.330	€ 10.510
Gemengde projecten			
Schutboom	€ 186.933	€ 79.129	€ 107.804
De Driedaagse	€ 80.643	€ 40.788	€ 39.855
Centrumplan	€ 900	€ 4.082.900-	€ 4.083.800
TOTAAL RESULTAAT	€ 1.673.979	€ 3.527.306-	€ 5.201.285

Tabel 10 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2018 en 2019

Het resultaat lijkt aanmerkelijk vooruit te zijn gegaan. Twee belangrijke verklaringen hiervoor zijn:

- In 2018 is de boekwaarde gecorrigeerd met genomen winst, vrijval van voorzieningen en het nemen van een voorziening van ongeveer € 4,0 mln.
- Daarnaast is De Burgt als nieuw project toegevoegd wat vooralsnog een positief resultaat van bijna een miljoen laat zien.

Dit komt overeen met een bedrag van ongeveer € 5,1 mln. Als hiermee rekening gehouden wordt heeft de actualisatie een negatief resultaat van ongeveer € 0,2 mln opgeleverd.

2.6 Verschillenanalyse

2.6.1 Algemeen

Voor de actualisatie 2018 zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd die van invloed zijn geweest op alle exploitaties:

- Indexering van de uitgiftepreizen van alle woningbouwkavels in Boekel en alle bedrijfskavels – voor een toelichting zie raadsbesluit van 13 december 2018;
- Rentepercentage van 2,0% naar 1,8% in 2019 en 2,0% vanaf 2020 – voor een toelichting zie paragraaf 1.4;
- Herverdeling van de verhoogde plankosten van de Algemene Dienst over de complexen naar rato van de te verwachten werkzaamheden – zie paragraaf 2.6.2;
- Uitgifteplanning – voor alle complexen is de uitgifteplanning geüpdatet naar de laatste inzichten en zo realistisch mogelijk in de tijd gezet. Voor sommige complexen betekent dit dat de looptijd is verlengd.

2.6.2 Algemene dienst

In 2018 is gebleken dat de doorbelasting van de Algemene Dienst aan het grondbedrijf aan de lage kant is gebleken. Tijdens de crisis waren er minder werkzaamheden, maar door de aantrekkende vraag trekken de werkzaamheden weer aan. Daarom is er voor gekozen om de doorbelasting vanaf 2019 op te hogen naar € 250.000. Voor de daarop volgende jaren is dit ook opgehoogd. In onderstaande tabel staat het resultaat van de aanpassing.

	2019	2020	2021	2022	2023
Actualisatie 2018	€ 180.000	€ 180.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 105.000
Actualisatie 2019	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000

2.6.3 Rente

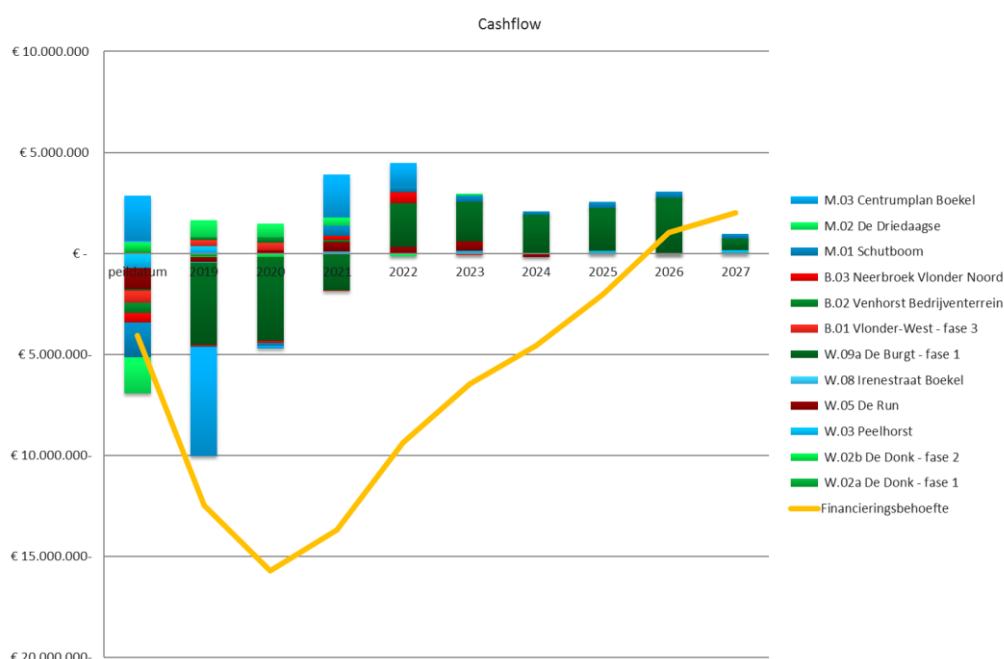
	2019	2020	2021	2022	2023
Actualisatie 2018	€ 147.288	€ 174.572	€ 199.936	€ 158.003	€ 42.179
Actualisatie 2019	€ 67.481	€ 249.929	€ 317.978	€ 277.842	€ 191.716

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

2.7 Cashflow

Hieronder is aangegeven hoe het nieuwe cashflow schema dat voortvloeit uit de huidige actualisatie. Uit onderstaand schema blijkt dat de cashflow negatief is in 2019 en in 2020 i.v.m. de aankopen ten behoeve van de complexen Centrumplan en De Burgt

	2019	2020	2021	2022	2023
Actualisatie 2018	€ 964.902-	€ 500.279-	€ 2.488.402	€ 1.662.206	€ 825.080
Actualisatie 2019	€ 7.576.517-	€ 2.270.340-	€ 2.654.588	€ 4.835.134	€ 3.385.301



Figuur 2 Cashflow van het grondbedrijf

2.8 Kansen en risico's

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

Algemeen

De belangrijkste algemene risico's zijn:

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

Kosten

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

- Verwervingskosten

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

Opbrengsten

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

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

3 STAND VAN ZAKEN GRONDEXPLOITATIES

3.1 Woningbouwprojecten

3.1.1 De Donk – fase 1

Fase 1 van plan De Donk is ongeveer 8,5 ha. De gemeente heeft in 2006 de eerste grond gekocht. Twee jaar later in 2008 is gestart met de uitgifte. Dit deelproject van De Donk is bijna gereed. In 2018 is de laatste kavel verkocht. De gemeente moet nog wat werkzaamheden op het gebied van woonrijp maken laten uitvoeren.

Stand van zaken	De Donk – fase 1
Einddatum project	2019
Verkochte kavels tot 2018	140 won
Verkochte kavels in 2018	1 won
Te verkopen kavels in 2019	0 won

Alle kavels zijn verkocht.



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

Resultaat	De Donk – fase 1		
Kosten (gereed)	€	9.869.635	98,5%
Opbrengsten (gereed)	€	10.770.097	100,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	158.541	
Eindwaarde per 31 december 2019	€	14.461	
Contante waarde per 1 januari 2019	€	14.178	

Wat betreft de te maken kosten is inmiddels 98,5% gerealiseerd. Alle opbrengsten zijn binnengekomen. Daarmee is het risico dat in dit project zit nog beperkt. In 2017 is ook € 900.000 winst genomen. Volgens de POC methode is dit € 14.000 teveel geweest en daarom wordt dat dit jaar gecorrigeerd. Naast de ongeveer € 1,2 mln fondsvorming

die tot 2012 is gestort in de desbetreffende fondsen, is dit een zeer lucratieve ontwikkeling geweest.

Resultaat	De Donk – fase 1	
Winstneming (tot boekjaar)	€	900.000
Winstneming (boekjaar)	€	14.000-
Winstneming (saldo)	€	886.000

Verschillenanalyse

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

- Geen echte bijzondere verschillen ten opzichte van de vorige actualisatie

Kansen en risico's

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

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

3.1.2 De Donk – fase 2

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

In 2018 zijn de laatste kavels verkocht. Als deze gereed zijn kan ook het laatste deel van het project woonrijp gemaakt worden.

Stand van zaken	De Donk – fase 2
Einddatum project	2020
Verkochte kavels tot 2018	179 won
Verkochte kavels in 2018	11 won
Te verkopen kavels in 2019	6 won
Te verkopen kavels na 2019	0 won
Particuliere exploitatie	

Voor de Donkstraat 5 is een nieuw plannetje gemaakt en overeenstemming met een ontwikkelaar. Het betreft 6 woningen.



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

Resultaat	De Donk – fase 2	
Kosten (gereed)	€	9.661.889 93,9%
Opbrengsten (gereed)	€	11.461.222 96,8%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	381.538
Eindwaarde per 31 december 2020	€	164.333
Contante waarde per 1 januari 2019	€	157.952

Er is al bijna 94% van alle kosten gemaakt. Hiermee lijken de risico's wat betreft kosten beperkt. Wat betreft de opbrengsten heeft de gemeente nog niet alles gerealiseerd, maar voor de laatste kavels wel bijna overeenstemming met een ontwikkelaar.

In 2018 is in overeenstemming met de BBV-regelgeving € 135.000 winst genomen. Daarnaast lijkt het er ook nog op dat op er nog meer winst behaald kan worden aan het eind van het project.

Resultaat	De Donk – fase 2	
Winstneming (tot boekjaar)	€	1.500.000
Winstneming (boekjaar)	€	135.000
Winstneming (saldo)	€	1.635.000

Verschillenanalyse

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

- De afdeling Civiele techniek heeft de status van het projectgebied opgemaakt en heeft bepaald welke werkzaamheden in 2019 nog moeten worden uitgevoerd om het plan te kunnen afronden. Deze werkzaamheden zijn geraamd en de bedragen daarvoor zijn opgenomen in de exploitatie. Dit heeft een klein voordeel opgeleverd.
- Een wijziging van het plan voor Donkstraat 5. Vorig jaar was daar rekening gehouden met sociale huurappartementen. Het huidige beoogde plan voorziet in dure koopwoningen waardoor een hoger resultaat wordt verkregen.

Kansen en risico's

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

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

3.1.3 Peelhorst

Het plan Peelhorst is een inbreidingslocatie aan het Kerkpad in Venhorst. De eerste grond is aangekocht in 2006. Waarna de uitgifte ook in 2006 is gestart. In 12 jaar tijd zijn 43 woningen verkocht, waarvan 29 rijwoningen. Dit betekent dat er maar 14 tweekappers danwel vrije kavels zijn verkocht. Dit is ongeveer 1 woning per jaar. Alle kavels die nog beschikbaar zijn betreft 9 vrije kavels en 6 tweekappers. De verwachting is dat de uitgifte de komende jaren niet gaat aantrekken.

Stand van zaken	Peelhorst
Einddatum project	2027
Verkochte kavels tot 2018	43 won
Verkochte kavels in 2018	1 won
Te verkopen kavels in 2019	4 won
Te verkopen kavels na 2019	11 won
Particuliere exploitatie	

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

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

Daarom is dit jaar op verzoek van mogelijke kopers ook een aantal kavels omgezet van vrijstaand naar tweekapper.



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

Resultaat	Peelhorst	
Kosten (gereed)	€	6.652.653 88,3%
Opbrengsten (gereed)	€	5.297.767 71,5%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	727.213-
Eindwaarde per 31 december 2027	€	1.114
Contante waarde per 1 januari 2019	€	932

Ongeveer 88% van de kosten zijn gemaakt. Het merendeel van de nog te maken kosten is voor het woonrijp maken van de locatie. Echter maar 72% van de opbrengsten zijn gerealiseerd. Dit blijft dus achter doordat de uitgifte zo traag loopt ondanks een flexibele opstelling bij initiatieven.

Dit jaar is er wederom een voorziening genomen van € 125.000. In de berekening was rekening gehouden met een stijging van de uitgifteprijsen. Echter de gemeenteraad heeft de uitgifteprijsen niet bijgesteld. Daardoor worden er minder opbrengsten gerealiseerd. Daarnaast zijn enkele kavels omgezet van vrijstaand naar tweekapper waardoor de uitgifteprijs naar beneden is bijgesteld. Hierdoor moet de voorziening worden genomen.

Resultaat	Peelhorst	
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.231.000-
Voorziening (boekjaar)	€	125.000-
Voorziening (saldo)	€	1.356.000-

Verschillenanalyse

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

- Geen stijging van de uitgifteprijsen meegenomen, waardoor minder opbrengsten worden gegenereerd.
- Enkele kavels zijn omgezet van vrijstaand naar tweekapper met een lagere grondprijs.

- Het achterblijven van de uitgifte zorgt ervoor dat de gemeente langer aan dit project moet werken, waardoor de plankosten zijn toegenomen.
- Door de nieuwe verkaveling moet er een extra stukje weg worden aangelegd waardoor de kosten voor bouw- en woonrijp maken hoger worden.

Kansen en risico's

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

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

3.1.4 De Run

In de gemeenteraadsvergadering van 14 december 2018 is een herzien bestemmingsplan voor De Run vastgesteld. In het plan is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een Ecodorp. Daarnaast zal dit de eerste gasloze woonwijk in Boekel zijn.

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

Stand van zaken	De Run
Einddatum project	2024
Verkochte kavels tot 2018	
Verkochte kavels in 2018	68 won
Te verkopen kavels in 2019	6 won
Te verkopen kavels na 2019	51 won
Particuliere exploitatie	

De start van het project is een jaar vervroegd en dermate succesvol geweest dat inmiddels 68 kavels zijn verkocht. Ook het Ecodorp is dit jaar verkocht. Door de snelle verkoop is er niet meer veel grond om in 2019 uit te geven. Dit komt door het feit dat het Ecodorp nog uitgeefbare gronden in gebruik heeft tot alle woningen zijn gerealiseerd. Naar verwachting komt de uitgifte in 2020/2021 weer wat op gang.



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

Resultaat	De Run	
Kosten (gereed)	€	9.632.752 68,7%
Opbrengsten (gereed)	€	8.242.789 50,7%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	1.037.508-
Eindwaarde per 31 december 2025	€	10.038
Contante waarde per 1 januari 2019	€	8.913

Bijna 70% van de kosten zijn al gemaakt. Daar tegenover staan al 51% van de opbrengsten. Door de snellere uitgifte en de sterkere stijging van de grondprijzen dan vorig jaar voorzien is het resultaat sterk toegenomen. Het resultaat van het complex is dusdanig dat er volgens de BBV-regelgeving € 180.000 van de voorziening moet vrijvallen.

Resultaat	De Run	
Voorziening (tot boekjaar)	€	1.560.000-
Vrijval voorziening (boekjaar)	€	160.000
Voorziening (saldo)	€	1.400.000-

Verschillenanalyse

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

- Door de snelle uitgifte in 2018 is de cashflow van het project dusdanig gewijzigd dat er rentevoordelen ontstaan.
- De sterkere stijging van de grondprijzen dan verwacht leidt tot hogere grondopbrengsten.

Kansen en risico's

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

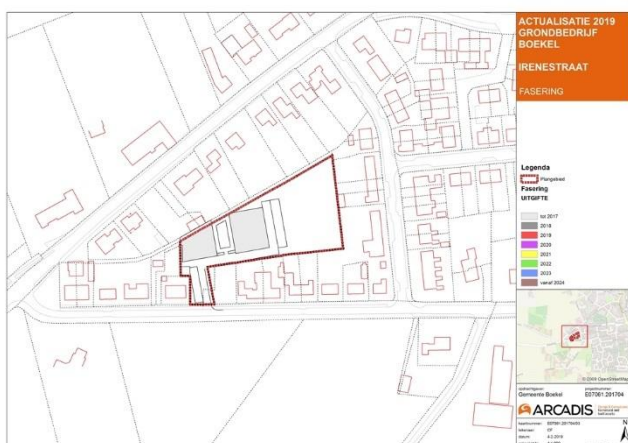
- De uitgifte is een risico. De gemeente heeft echter door een mix van woningtypen dit risico proberen te verkleinen.
- De locatie moet nog deels bouwrijp en geheel woonrijp gemaakt worden. Het is niet duidelijk of de opgenomen kosten voldoende zijn.

3.1.5 Irenestraat

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

Stand van zaken	Irenestraat
Einddatum project	2019
Verkochte kavels tot 2018	8 won
Te verkopen kavels in 2019	

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



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

Resultaat		Irenestraat	
Kosten (gereed)	€	258.384	83,5%
Opbrengsten (gereed)	€	194.157	99,5%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	47.572	
Eindwaarde per 31 december 2019	€	5.773	
Contante waarde per 1 januari 2019	€	5.660	

Alle opbrengsten zijn nagenoeg gerealiseerd (alleen nog wat positieve rente). Nog ongeveer 16% van de kosten moeten in 2019 nog gerealiseerd worden. Het betreft met name kosten voor woonrijp maken. Dat is in een afrondende fase.

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

Verschillenanalyse

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

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

Kansen en risico's

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

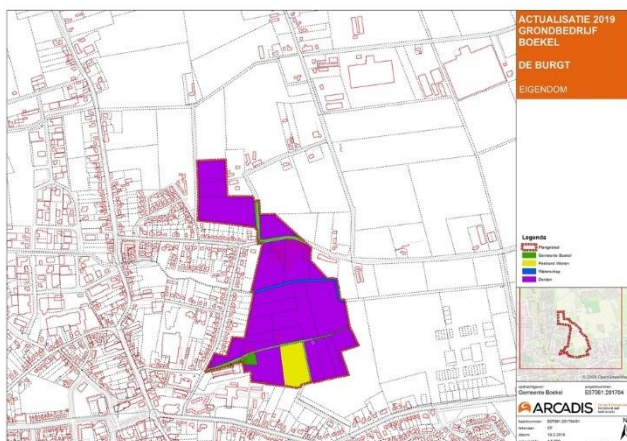
- Er is alleen nog een klein risico dat niet alle werkzaamheden zijn geraamd waardoor er meer kosten kunnen zijn.

3.1.6 De Burgt – fase 1

De Burgt is een nieuwe woonwijk die ontwikkeld gaat worden aan de Westzijde van Boekel aangrenzend aan Lage Schoense en De Donk. De gemeenteraad heeft in de raad van december hier een besluit over genomen dat met fase 1 gestart wordt. Op het gehele gebied is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing.

Stand van zaken	De Burgt – fase 1
Einddatum project	2028
Verkochte kavels tot 2018	
Verkochte kavels in 2018	
Te verkopen kavels in 2019	
Te verkopen kavels na 2019	314 won
Particuliere exploitatie	

Voor het plan is een globaal woonprogramma opgesteld, maar er is nog geen stedenbouwkundig ontwerp. Hierdoor is het alleen mogelijk om een globale grondexploitatie op te stellen, op basis van kengetallen, die volgend jaar bijgesteld zal moeten worden op een vastgesteld stedenbouwkundig plan.



Abbeelding 7 Eigendommenkaart De Burgt – fase 1 (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	De Burgt – fase 1		
Kosten (gereed)	€	17.653.025	0,3%
Opbrengsten (gereed)	€	18.791.344	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	54.539-	
Eindwaarde per 31 december 2019	€	1.138.318	
Contante waarde per 1 januari 2019	€	1.115.998	

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

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

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

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

Verschillenanalyse

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

- Geen onvoorzien meer opgenomen in de berekeningen;
- Bouw- en woonrijp maken in overeenstemming met systematiek overige complexen;
- Grondprijsbeleid van de gemeente vastgesteld in de raad van december;

- Geen fondsbijdragen in overeenstemming met raadsbesluit van december;
- Percentages rente, kosten- en opbrengstenstijging in overeenstemming met overige complexen.

Kansen en risico's

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

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

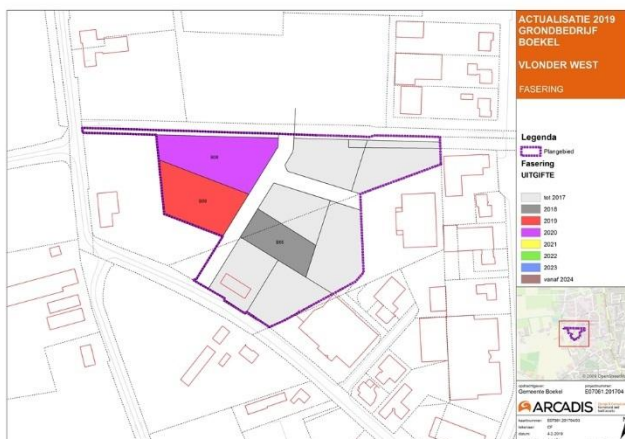
3.2 Bedrijventerreinen

3.2.1 Vlonder West – fase 3

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

Stand van zaken	Vlonder West – fase 3
Einddatum project	2021
Verkochte kavels tot 2018	9.935 m ²
Verkochte kavels in 2018	1.351 m ²
Te verkopen kavels in 2019	2.180 m ²
Te verkopen kavels na 2019	2.644 m ²

Er moeten nog 2 kavels verkocht worden. Elk jaar 1 kavel. De laatste twee kavels zijn niet helemaal courant ten gevolge van de vorm. Dit heeft zijn invloed op de verkoopbaarheid van deze kavels.



Afbeelding 8 Fasering uitgifte Vlonder West – fase 3 (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Vlonder West – fase 3		
Kosten (gereed)	€	2.372.517	97,6%
Opbrengsten (gereed)	€	2.316.542	69,6%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	634.000-	
Eindwaarde per 31 december 2020	€	14.026	
Contante waarde per 1 januari 2019	€	13.217	

Nagenoeg alle kosten zijn al gemaakt. Alleen nog wat plankosten voor de verkoop van de kavels. Met de verkoop van 2 kavels is nog ongeveer 30% van de opbrengsten gemoeid. De verkoop van deze kavels is dus van groot belang.

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

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

Verschillenanalyse

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

- Geen bijzonderheden

Kansen en risico's

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

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

3.2.2 Venhorst bedrijventerrein

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

Stand van zaken	Venhorst bedrijventerrein
Einddatum project	2021
Verkochte kavels tot 2018	9.120 m ²
Verkochte kavels in 2018	0 m ²
Te verkopen kavels in 2019	1.161 m ²
Te verkopen kavels na 2019	1.939 m ²
Particuliere exploitatie	4.358 m ²

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



Abbeelding 9 Fasering uitgifte Venhorst bedrijventerrein (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Venhorst bedrijventerrein		
Kosten (gereed)	€	1.769.499	95,6%
Opbrengsten (gereed)	€	1.791.587	66,1%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	506.906-	
Eindwaarde per 31 december 2020	€	22.088	
Contante waarde per 1 januari 2019	€	20.814	

Het merendeel van de kosten zijn al gemaakt. Met name nog wat planontwikkelingskosten. Verder moet er nog wel 34 % van de opbrengsten worden binnen gehaald.

Verschillenanalyse

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

- Geen bijzonderheden

Kansen en risico's

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

- De verkoop van de laatste 2 kavels.
- De particuliere exploitatie moet nog ongeveer € 150.000 opbrengen. Om de exploitatie sluitend te krijgen is deze bijdrage echt nodig. Daarom is met name deze bijdrage bij de POC-berekening in mindering gebracht op de opbrengsten.

3.2.3 Neerbroek Vlonder Noord

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

Stand van zaken	Neerbroek Vlonder Noord
Einddatum project	2023
Verkochte kavels tot 2018	
Verkochte kavels in 2018	
Te verkopen kavels in 2019	
Te verkopen kavels na 2019	11.800 m ²
Particuliere exploitatie	

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



Afbeelding 10 Fasering uitgifte Neerbroek Vlonder Noord (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Neerbroek Vlonder Noord		
Kosten (gereed)	€	1.139.939	41,7%
Opbrengsten (gereed)	€	1.214.840	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	475.852-	
Eindwaarde per 31 december 2020	€	74.901	
Contante waarde per 1 januari 2019	€	67.840	

De exploitatie laat een positief resultaat zien. Hierin is rekening gehouden met een lagere uitgifteprijs dan het grondprijnsbeleid 2019 van de gemeente. De prijs bedraagt € 100,- per m² uitgiftebaar. Voor een deel van de grootste kavel langs de weg wordt maar € 50,- per m² uitgiftebaar gerekend omdat hier een beperking op het gebruik van de grond zit. Daarnaast is er een toeslag van € 50.000 voor de bouw van een bedrijfswoning.

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

Verschillenanalyse

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

- Geen bijzonderheden

Kansen en risico's

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

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

3.3 Gemengde projecten

3.3.1 Schutboom

In 2007 heeft de gemeente Schutboom 1 aangekocht. De grond is in 2010 getransporteerd naar de gemeente. Op dit moment wordt de planvorming rond deze locatie nog niet opgestart. In 2015 zijn de opstallen van Schutboom 1 en een grote kavel voor een woning verkocht. Voor het resterende deel moet nog een geschikte invulling worden gevonden. Nu is rekening gehouden met een bedrijfsbestemming.

Stand van zaken	Schutboom
Einddatum project	2027
Verkochte kavels tot 2018	
Verkochte kavels in 2018	
Te verkopen kavels in 2019	
Te verkopen kavels na 2019	20.181 m ²
Particuliere exploitatie	

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



Afbeelding 11 Fasering uitgifte Schutboom (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Schutboom		
Kosten (gereed)	€	3.433.852	69,0%
Opbrengsten (gereed)	€	3.657.254	18,6%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	1.688.784-	
Eindwaarde per 31 december 2027	€	223.402	
Contante waarde per 1 januari 2019	€	186.933	

Alle kosten die gemaakt zijn (ongeveer 69%) zijn met name verwervingskosten, plankosten en rentekosten. De bestaande woning met bijgebouwen van Schutboom 1 zijn al een paar jaar geleden verkocht. Dat is de opbrengst die inmiddels is gerealiseerd.

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

Verschillenanalyse

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

- Geen bijzonderheden

Kansen en risico's

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

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

3.3.2 De Driedaagse

De Driedaagse is een kleinschalig bedrijventerrein waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het ligt ten noorden van Lage Schoense fase 3. In 2018 is begonnen met de uitgifte van de kavels. Langs de doorgaande weg is 1 woningbouwkavel mogelijk.

	De Driedaagse	
Einddatum project	2025	
Verkochte kavels tot 2018	4.135 m ²	
Verkochte kavels in 2018	0 m ²	
Te verkopen kavels in 2019	4.973 m ²	
Te verkopen kavels na 2019	1 won	6.979 m ²
Particuliere exploitatie		

De uitgifte is een jaar eerder (2017) gestart dan in de planning opgenomen. Daarmee kende het plan een vliegende start. Daardoor was de belangstelling in 2018 minder en zijn er geen kavels uitgegeven. Voor 2019 zijn al enkele kavels in optie gegeven. De grootste twee kavels zitten aan het eind van de planning omdat dit grote kavels zijn en daarmee iets minder courant.



Afbeelding 12 Fasering uitgifte De Driedaagse (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	De Driedaagse	
Kosten (gereed)	€	3.129.054 81,4%
Opbrengsten (gereed)	€	3.238.091 23,4%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	1.809.058-
Eindwaarde per 31 december 2026	€	89.036
Contante waarde per 1 januari 2019	€	80.643

Het hele terrein is dit jaar bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat er al ongeveer 82% van de kosten gemaakt zijn. De komende jaren moet er met name nog bouwrijp gemaakt worden en zijn er de planontwikkelingskosten.

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

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

Verschillenanalyse

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

- Geen bijzonderheden

Kansen en risico's

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

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

- In de POC-berekening is rekening gehouden met een beperkt risico voor bovenstaande twee punten.

3.3.3 Centrumplan

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

In de raad van 4 oktober 2018 is het besluit genomen om het Centrumplan te gaan uitvoeren.

Centrumplan	
Einddatum project	2022
Verkochte kavels tot 2018	
Verkochte kavels in 2018	
Te verkopen kavels in 2019	
Te verkopen kavels na 2019	60 won 4.215 m ²
Particuliere exploitatie	

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



Afbeelding 13 Fasering uitgifte Centrumplan (grotere versies in bijlage G)

Resultaat	Centrumplan		
Kosten (gereed)	€	9.494.024	19,2%
Opbrengsten (gereed)	€	5.395.000	0,0%
Boekwaarde per 1 januari 2019	€	2.280.900	
Eindwaarde per 31 december 2026	€	976	
Contante waarde per 1 januari 2019	€	901	

De exploitatie behorende bij het raadsbesluit heeft als basis gediend voor de actualisatie en is op een aantal punten anders dan de berekening behorende bij de actualisatie van 2018. De exploitatie is van half 2018 en in het laatste half jaar zijn een paar inzichten gewijzigd. Per saldo leidt dit niet tot een wijziging van het resultaat.

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

Verschillenanalyse

Naast de al genoemde algemene aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.6, is de belangrijkste aanpassing geweest ten opzichte van de vastgestelde exploitatie in de raad van oktober 2018

- Het vervallen van de extra bijdrage in sloopkosten van de ontwikkelaar;
- Een gewijzigde planning inzake verwerving (sneller) en realisatie en dus opbrengsten (later);
- Extra plankosten;
- Beheer en exploitatie van het verworven vastgoed tot aan sloop.

Kansen en risico's

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

BIJLAGE A BEGRIPPENLIJST

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

Begrippen	Definities
Cashflow	Het cashflowschema is het overzicht van alle in- en uitgaande geldstromen in een exploitatieberekening.
Contante waarde	De contante waarde wordt bepaald door de eindwaarde met behulp van de rente terug te rekenen naar een bedrag van "nu". De contante waarde geeft aan hoe groot de voorziening dient te zijn bij een negatief resultaat. Bij een positief resultaat geeft de contante waarde aan wat het project nu waard is.
Eindwaarde	Met deze berekeningsmethodiek wordt de invloed van rente en inflatie toegevoegd aan de nominale begroting. Hierbij is een faseringsschema vereist waarin zowel de kosten als de opbrengsten in de tijd zijn uitgezet. Hierdoor ontstaat een financieringsschema waaruit het resultaat op einddatum kan worden geschat.
Exploitatiegebied	Binnen het plangebied kunnen gebieden buiten beschouwing worden gelaten (gebieden die gehandhaafd blijven of gebieden die een eigen exploitatie hebben). Het gebied dat resteert wordt het exploitatiegebied genoemd.
Fasering	De fasering is het resultaat van het in tijd uitzetten van de verwachte kosten en opbrengsten. Op basis van de fasering kan de kosten- en opbrengstenstijging worden bepaald.
Grondexploitatie	Een grondexploitatie is de grondexploitatieberekening inclusief toelichting die met een besluit van de gemeenteraad wordt vastgesteld.
Grondexploitatieberekening	In een grondexploitatieberekening vindt de financieel-economische vertaling plaats van het programma. Het programma is neergelegd in stedenbouwkundige en ruimtelijke plannen waarmee kosten, opbrengsten, rente en kosten- en opbrengstenstijgingen gepaard gaan. Het resultaat kan worden uitgedrukt in een eindwaarde of contante waarde.
Grondgebruik	Het grondgebruik vormt de basis voor de grondexploitatie. Uitgedrukt in een ruimtelijk programma vormt het de schakel tussen het woningbouwprogramma en de grondkosten. Grondgebruik is de verdeling tussen ruimtelijke elementen: kavels, verharding, groen en water.
Herziening	Een herziening van de grondexploitatie betekent dat de grondexploitatieberekening wordt bijgesteld zodat een actueel inzicht wordt gegeven van een project. De nadruk wordt gelegd op de verschillenverklaring ten opzichte van de vigerende grondexploitatie. Een herziening wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Begrippen	Definities
Kosten	Onder kosten worden de volgende grondproductiekosten verstaan: verwervingskosten, sloop, sanering, bijzondere kosten, omslagkosten, bouw- en woonrijp maken, nazorg, plankosten, kostenstijgingen en rentekosten.
Kostenstijging	De kostenstijging is het percentage waarmee naar verwachting in de tijd de kosten zullen toenemen. De belangrijkste factor voor het bepalen van deze factor is de inflatieverwachting voor de komende jaren.
Nominale begroting	De nominale begroting is de begroting van kosten en opbrengsten op Prijspeildatum. In een nominale begroting wordt geen rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen en rente.
Opbrengsten	Bij opbrengsten kan onderscheid gemaakt worden tussen opbrengsten uit verkopen en gronduitgifte en opbrengsten uit subsidies en uit bijdragen.
Opbrengstenstijging	De opbrengstenstijging is het percentage waarmee in de tijd verwacht wordt dat opbrengsten zullen toenemen en is afhankelijk van de ontwikkelingen van koop- en huurprijzen en van bouwkosten.
Plangebied	Het totale plangebied is het gebied binnen de plangrenzen. Deze grenzen kunnen natuurlijke grenzen zijn zoals wegen of water maar ook kadastrale grenzen of de grenzen van een bestemmingsplan.
Programma	Het programma geeft inzicht in de wenselijke aantallen woningen, kantoren, bedrijven en commerciële en maatschappelijke voorzieningen waarmee rekening gehouden moet worden.
Rente	Gedurende de looptijd van een project wordt per jaar het saldo bepaald van kosten en opbrengsten waaruit de rente wordt berekend. Uitgangspunt van iedere grondexploitatieberekening is dat bij een negatieve cashflow rente moet worden vergoed (rentekosten) en bij een positieve cashflow rente wordt geïnd (rentebaten).
Vaststellen	Het vaststellen van een grondexploitatie houdt in dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten, de kosten- en opbrengstenbegroting en de daarop gebaseerde begrotingswijziging, nadat de raad kennis heeft genomen van de kansen en risico's die de uitvoering met zich meebrengt.
Vigerend	De laatst vastgestelde grondexploitatie wordt aangeduid met vigerend.

BIJLAGE B PROJECTEN IN BOEKEL

ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

BOEKEL

Legenda

Projecten

- W.02a De Donk, fase 1
- W.02b De Donk, fase 2
- W.03 Peelhorst
- W.05b De Run
- W.08 Irenestraat Boekel
- W.09a De Burgt, fase 1
- B.01c Vlonder West, fase 3
- B.02 Venhorst bedrijventerrein
- B.03 Neerbroek Vlonder
- M.01 Schutboom
- M.02 De Driesprong
- M.03 Centrumplan



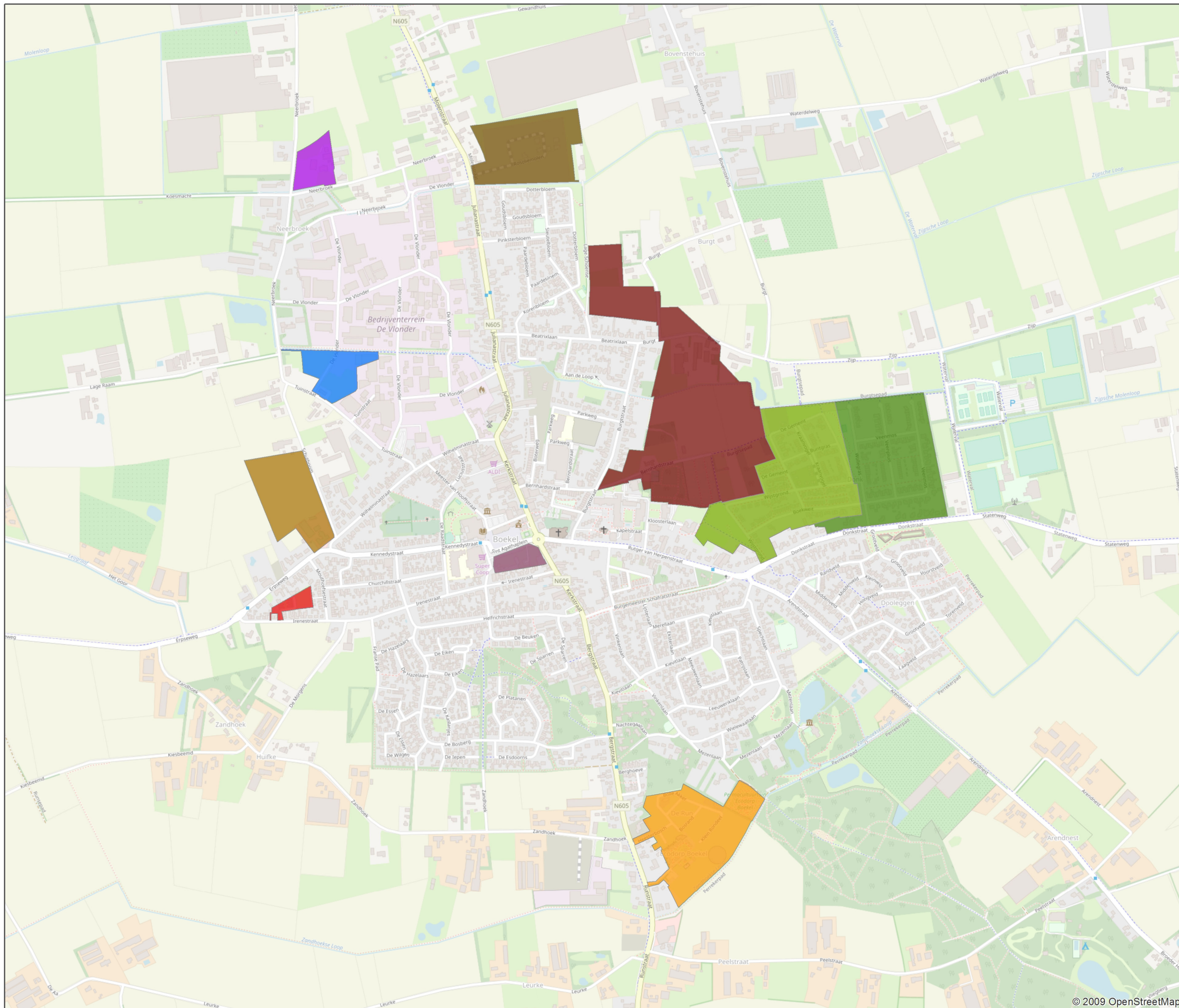
opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 18-2-2019
schaal (A3): 1:10.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011



BIJLAGE C PROJECTEN IN VENHORST

ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

VENHORST

Legenda

Projecten

- W.02a De Donk, fase 1
- W.02b De Donk, fase 2
- W.03 Peelhorst
- W.05b De Run
- W.08 Irenestraat Boekel
- W.09a De Burgt, fase 1
- B.01c Vlonder West, fase 3
- B.02 Venhorst bedrijventerrein
- B.03 Neerbroek Vlonder
- M.01 Schutboom
- M.02 De Driesprong
- M.03 Centrumplan

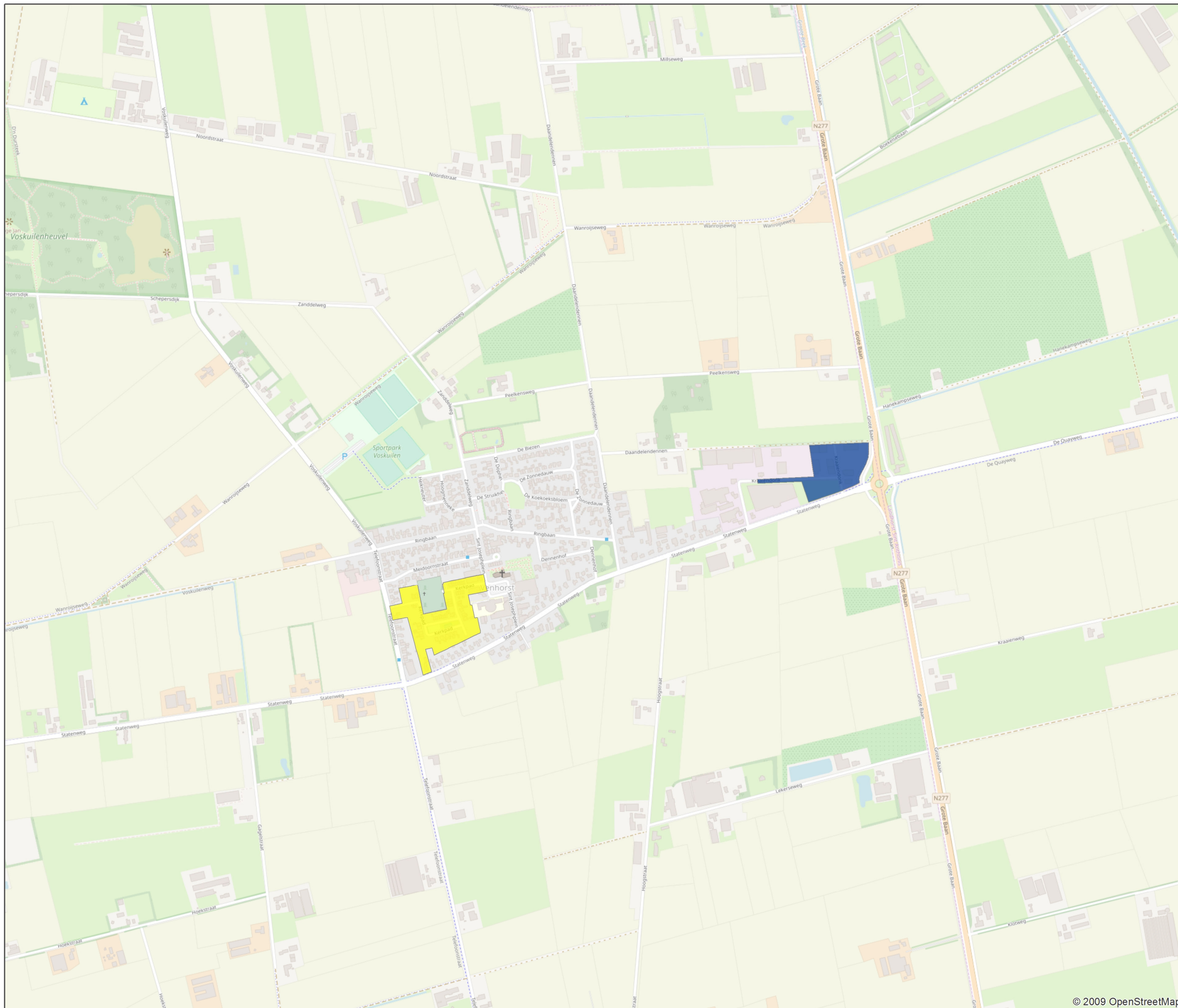


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



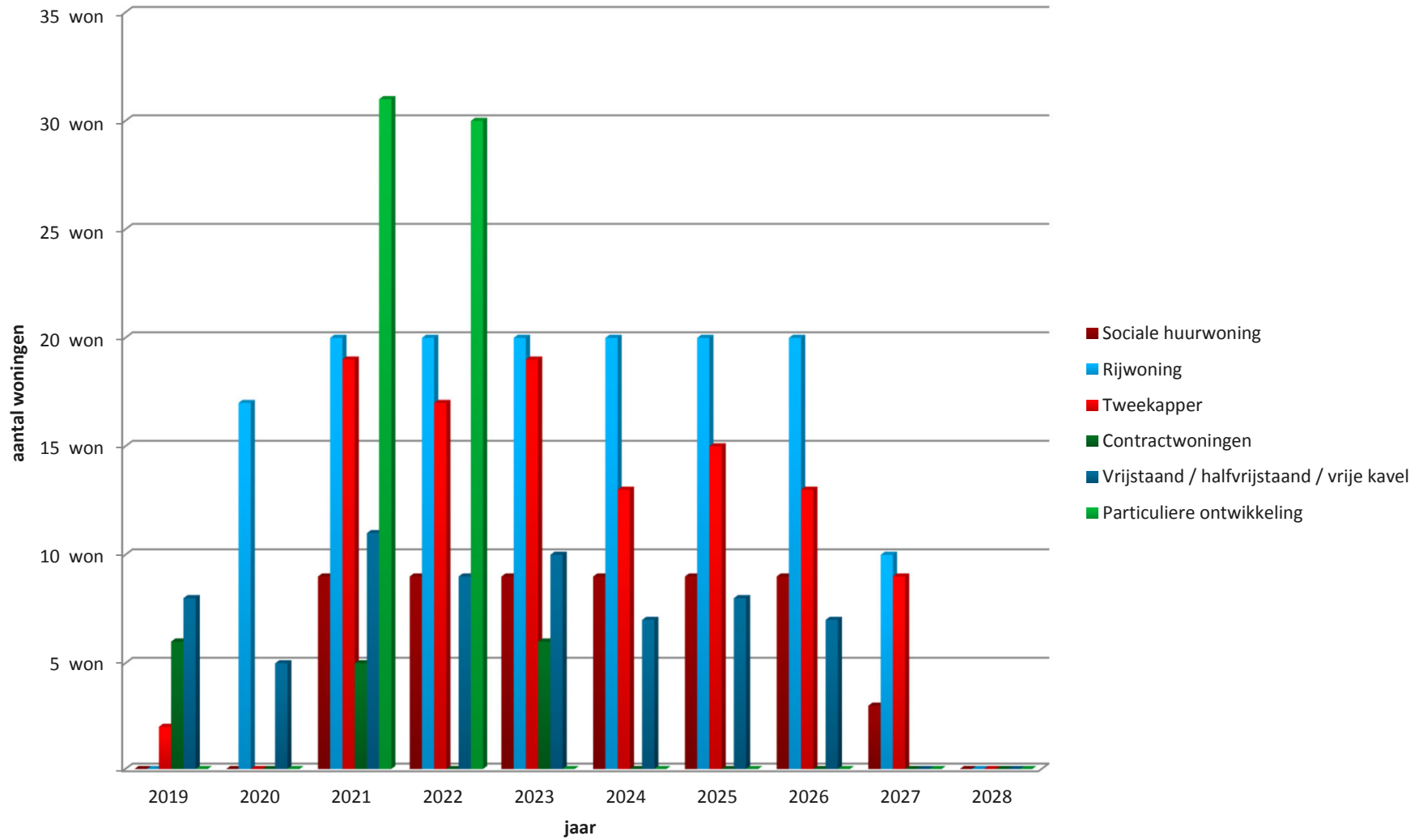
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 18-2-2019
schaal (A3): 1:10.000



BIJLAGE D GRAFIEK "CASHFLOW"

**BIJLAGE E GRAFIEK “UITGIFTETEMPO
WONINGBOUW”**

Uitgiftetempo woningen



BIJLAGE F KAARTMATERIAAL

ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

BOEKEL

Legenda

Projecten

- W.02a De Donk, fase 1
- W.02b De Donk, fase 2
- W.03 Peelhorst
- W.05b De Run
- W.08 Irenestraat Boekel
- W.09a De Burgt, fase 1
- B.01c Vlonder West, fase 3
- B.02 Venhorst bedrijventerrein
- B.03 Neerbroek Vlonder
- M.01 Schutboom
- M.02 De Driesprong
- M.03 Centrumplan



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02

tekenaar: CF

datum: 18-2-2019

schaal (A3): 1:10.000



© 2009 OpenStreetMap

© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

PROJECTEN

VENHORST

Legenda

Projecten

- W.02a De Donk, fase 1
- W.02b De Donk, fase 2
- W.03 Peelhorst
- W.05b De Run
- W.08 Irenestraat Boekel
- W.09a De Burgt, fase 1
- B.01c Vlonder West, fase 3
- B.02 Venhorst bedrijventerrein
- B.03 Neerbroek Vlonder
- M.01 Schutboom
- M.02 De Driesprong
- M.03 Centrumplan

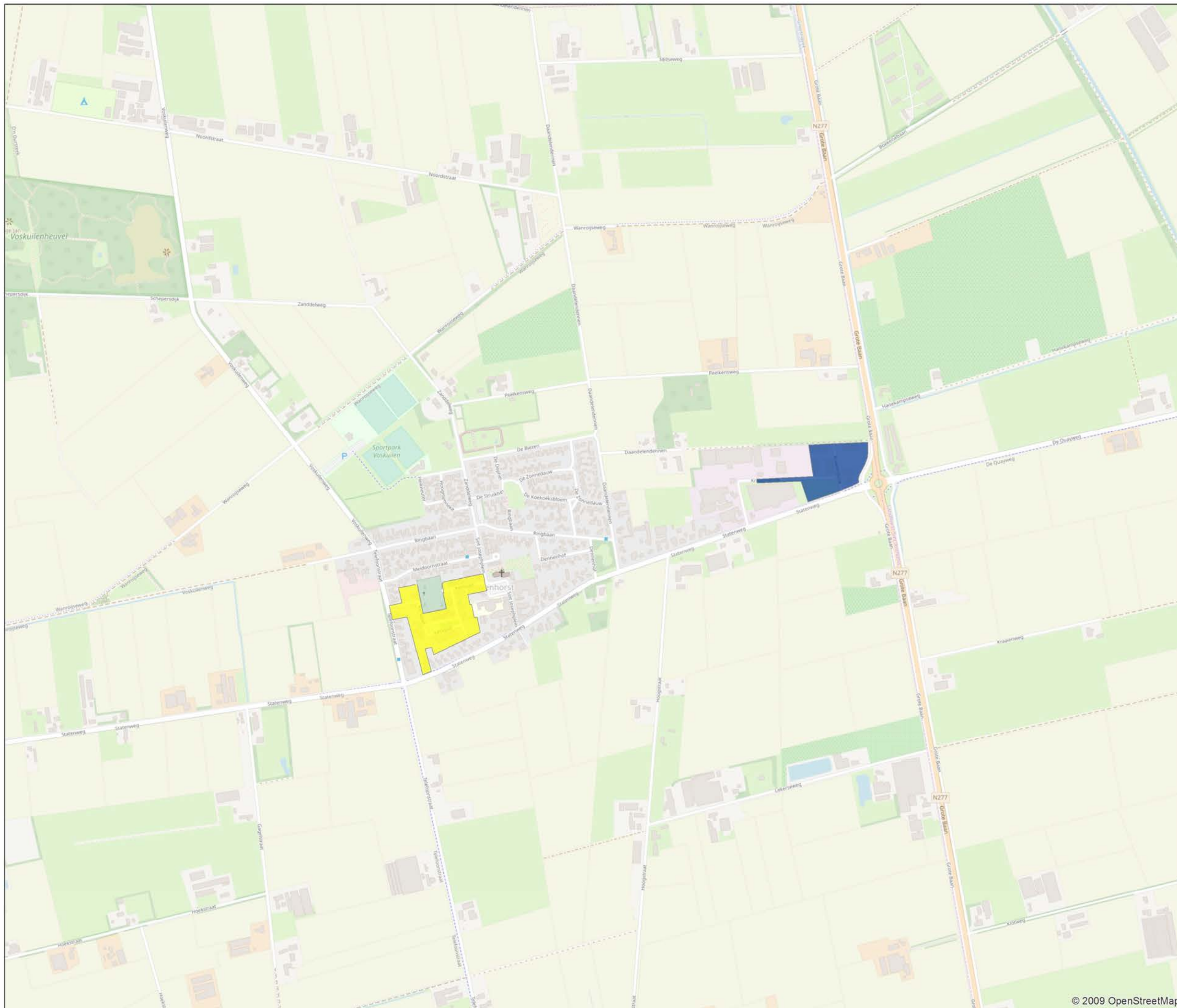


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 18-2-2019
schaal (A3): 1:10.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

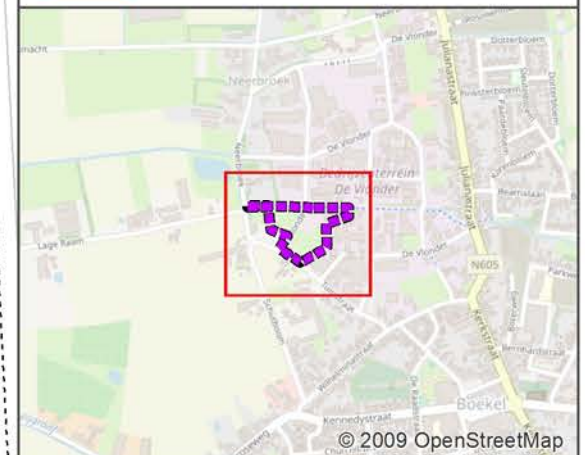
VLONDER WEST

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



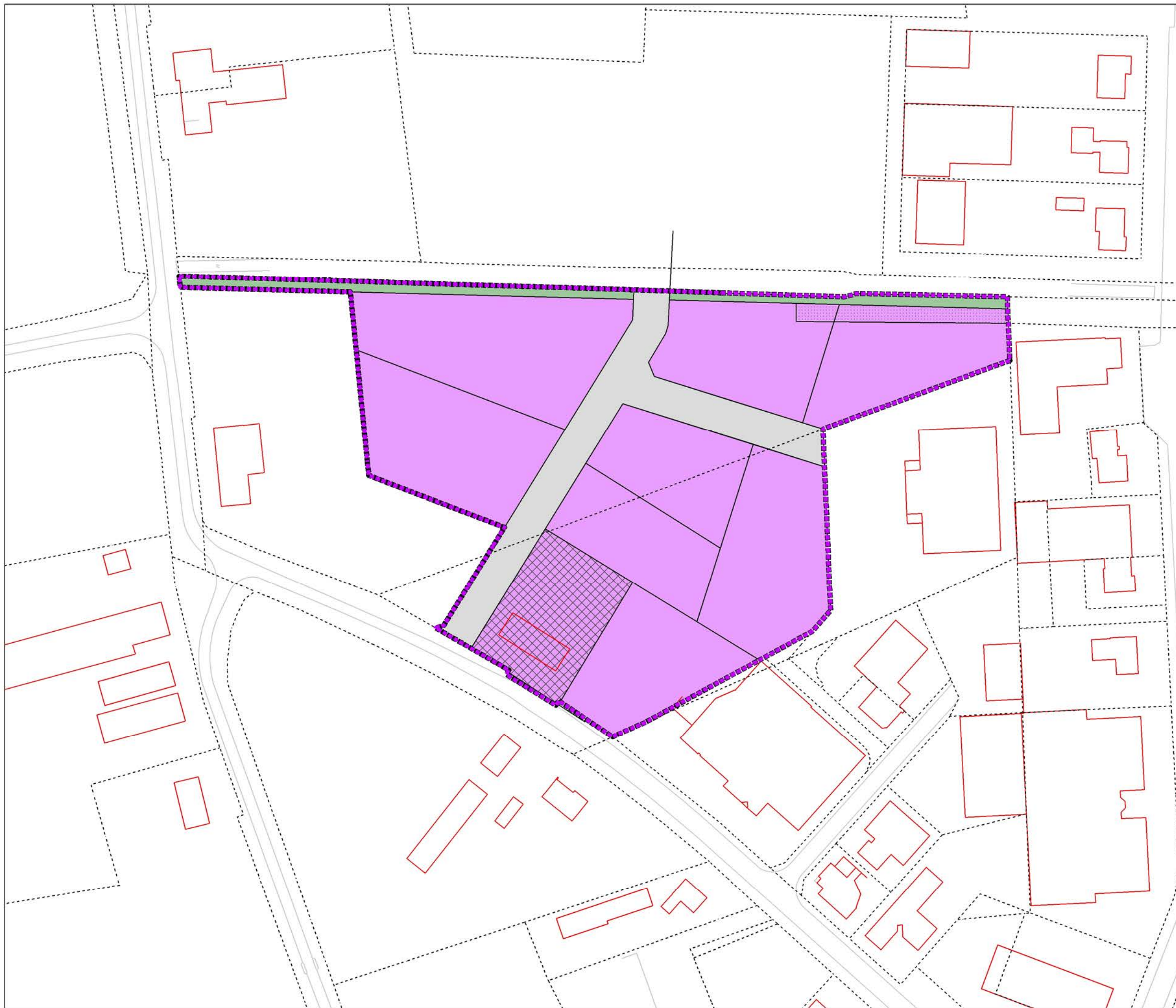
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.171



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

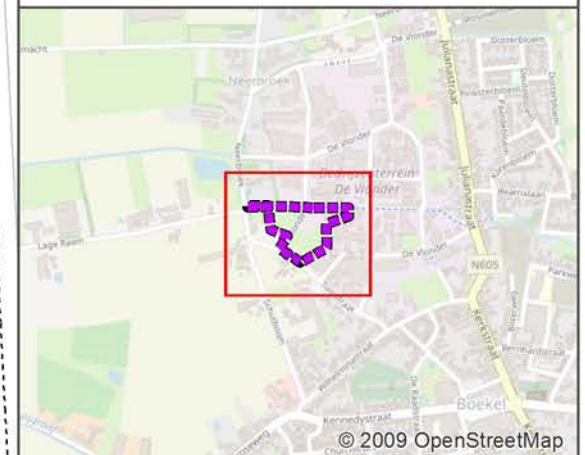
VLONDER WEST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.171



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

VLONDER WEST

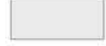

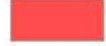


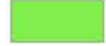

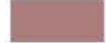
FASERING

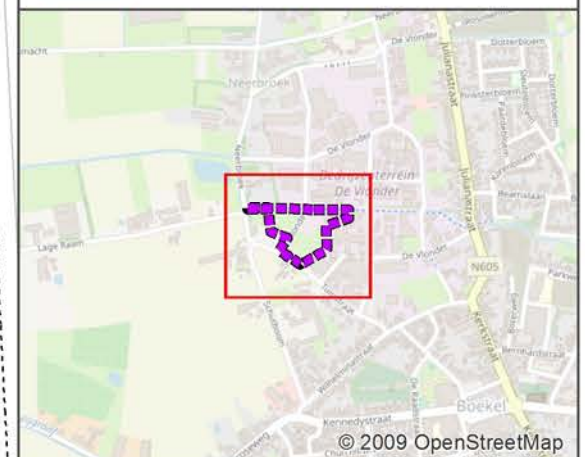
Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  vanaf 2024

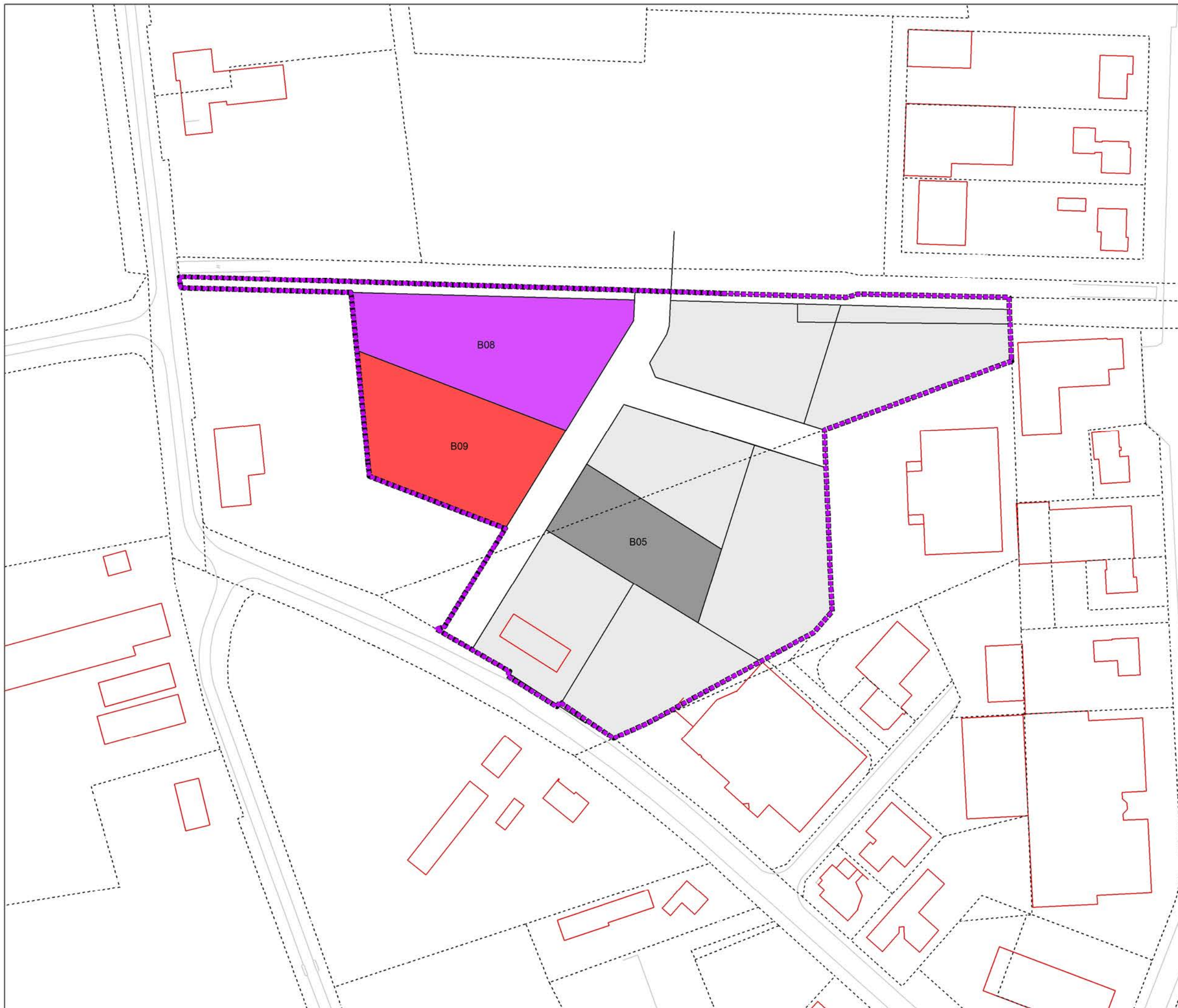


opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.171



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

EIGENDOM



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



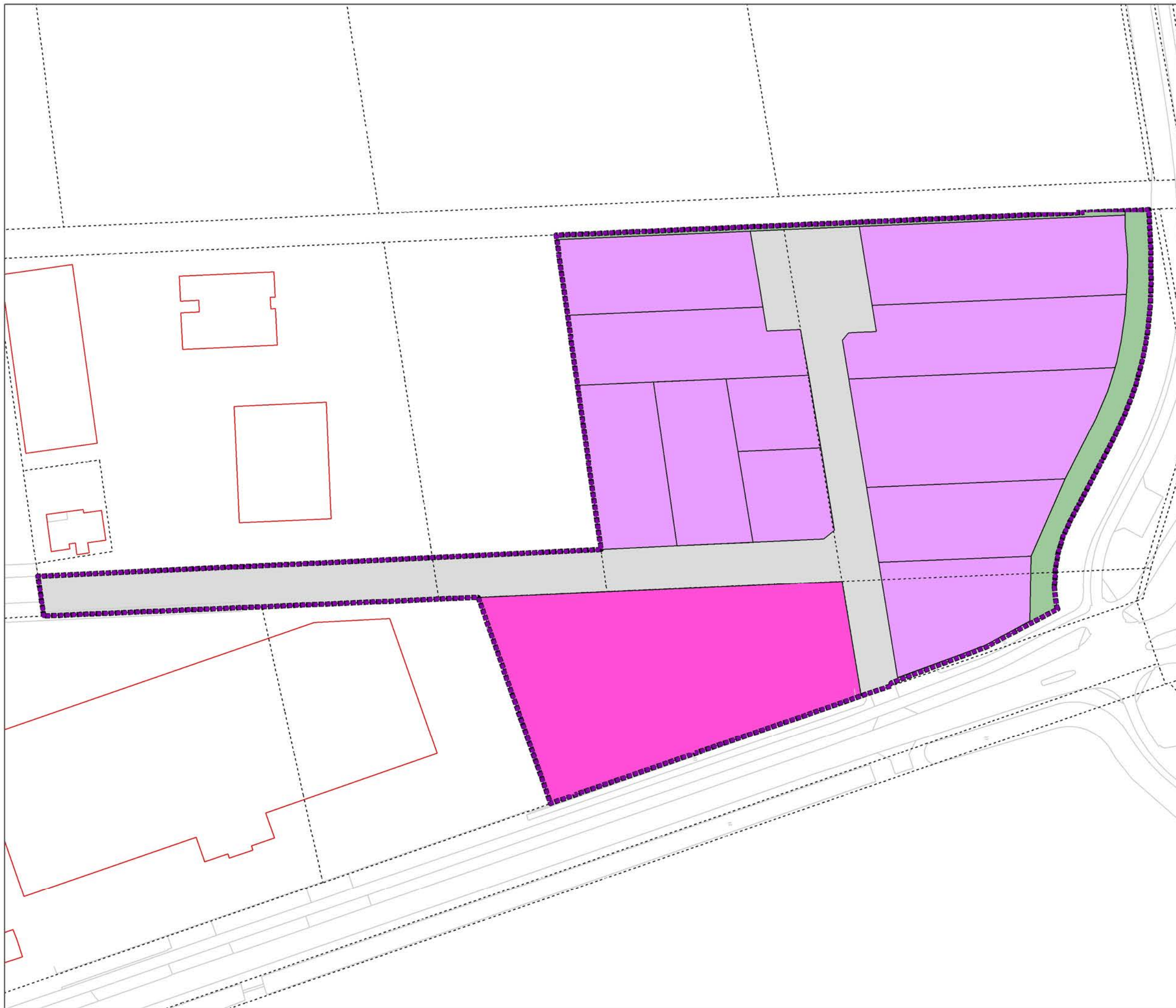
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

BT VENHORST

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- vanaf 2024



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



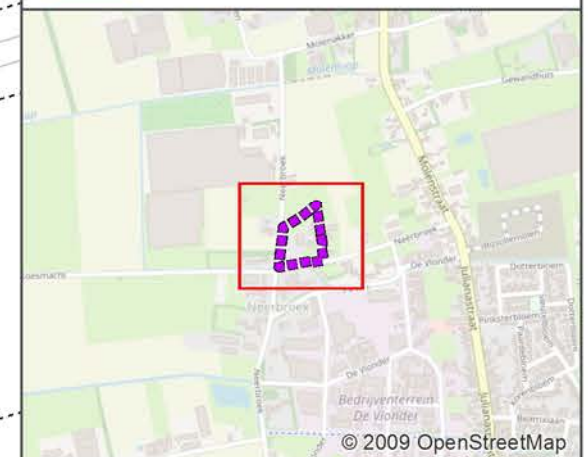
**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**NEERBROEK VLONDER
NOORD
EIGENDOM**



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704

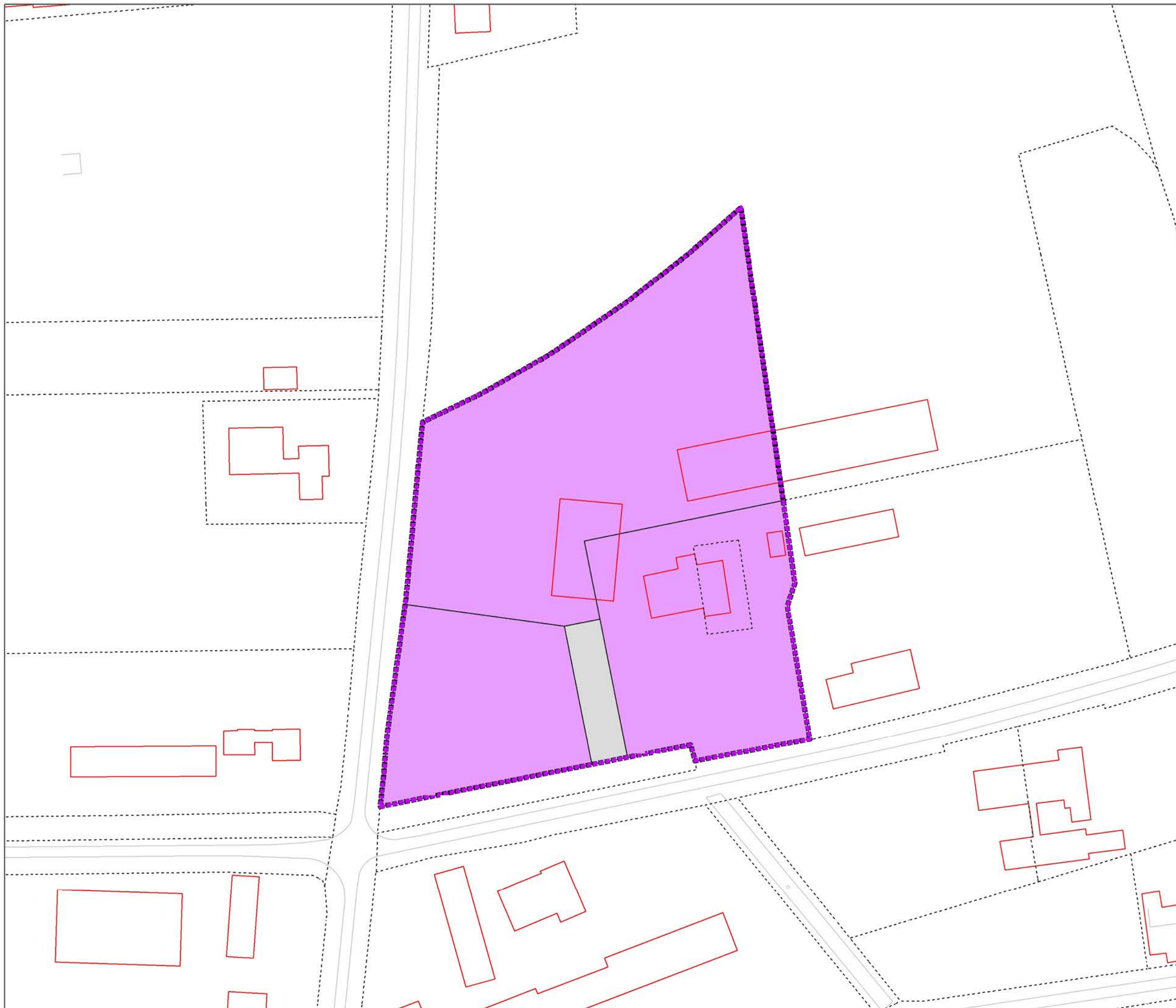


kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



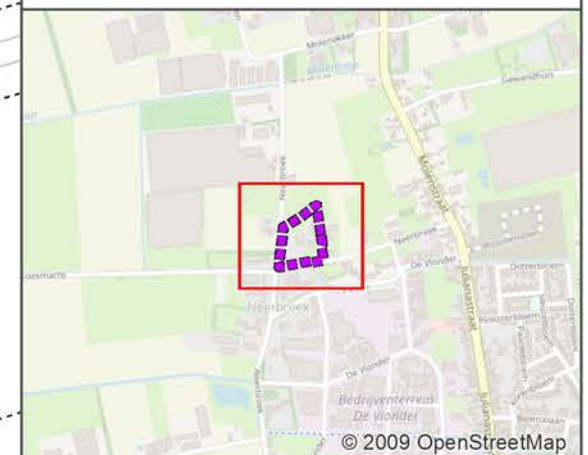
**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**NEERBROEK VLONDER
NOORD
RUIMTEGEBRUIK**



Legenda

-  Plangebied
-  Bedrijfskavels
-  Wegen
-  Groen



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

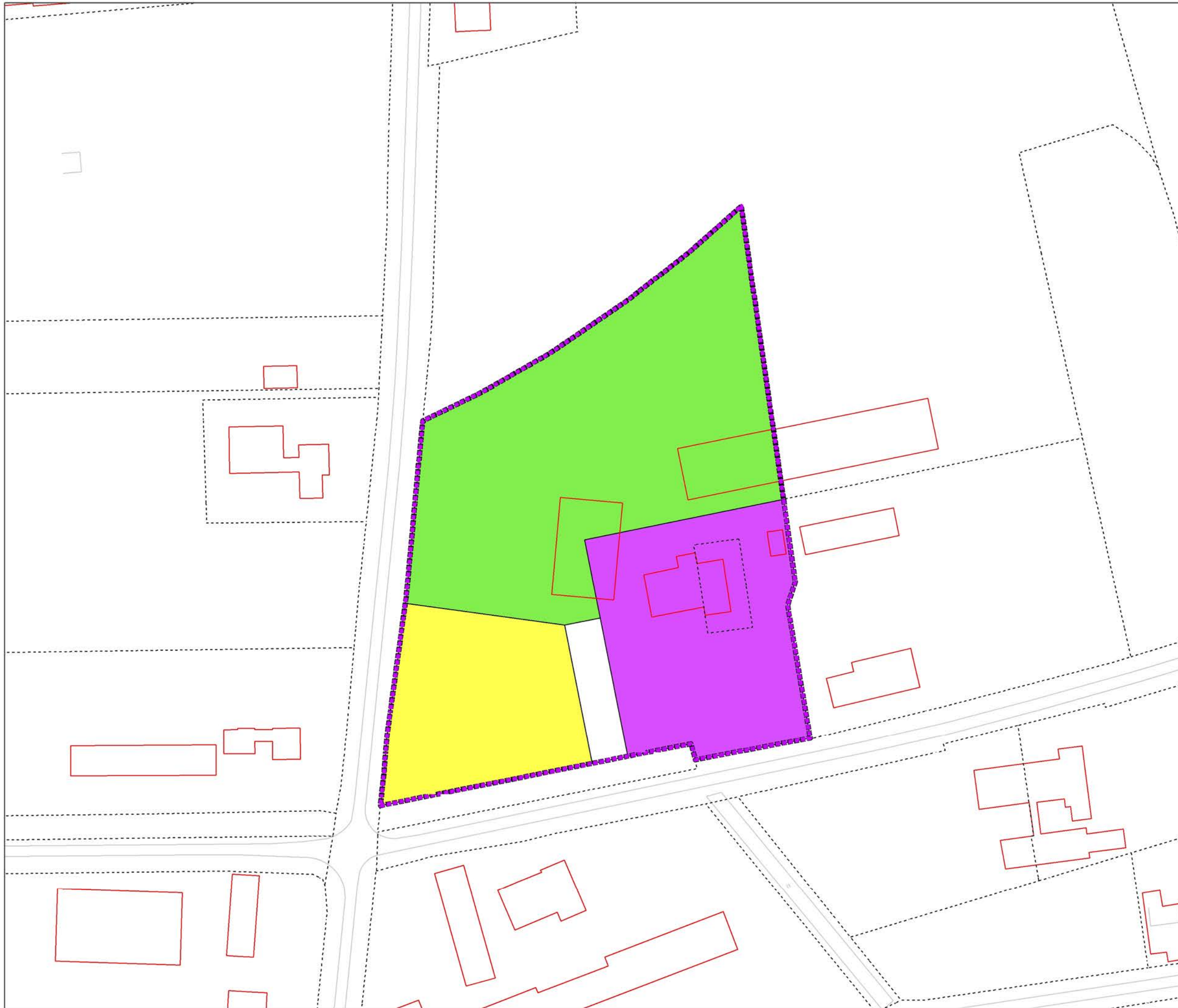


kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**




**NEERBROEK VLONDER
NOORD
FASERING**

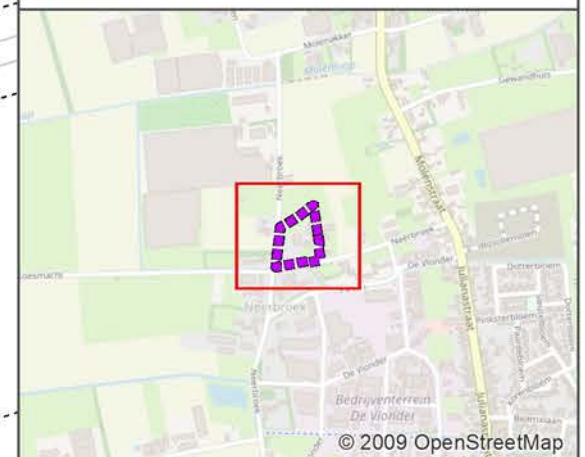


Legenda

 Plangebied

**Fasering
UITGIFTE**

-  tot 2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  vanaf 2024



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

SCHUTBOOM

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Verkochte kavels
-  Gemeente Boekel



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000

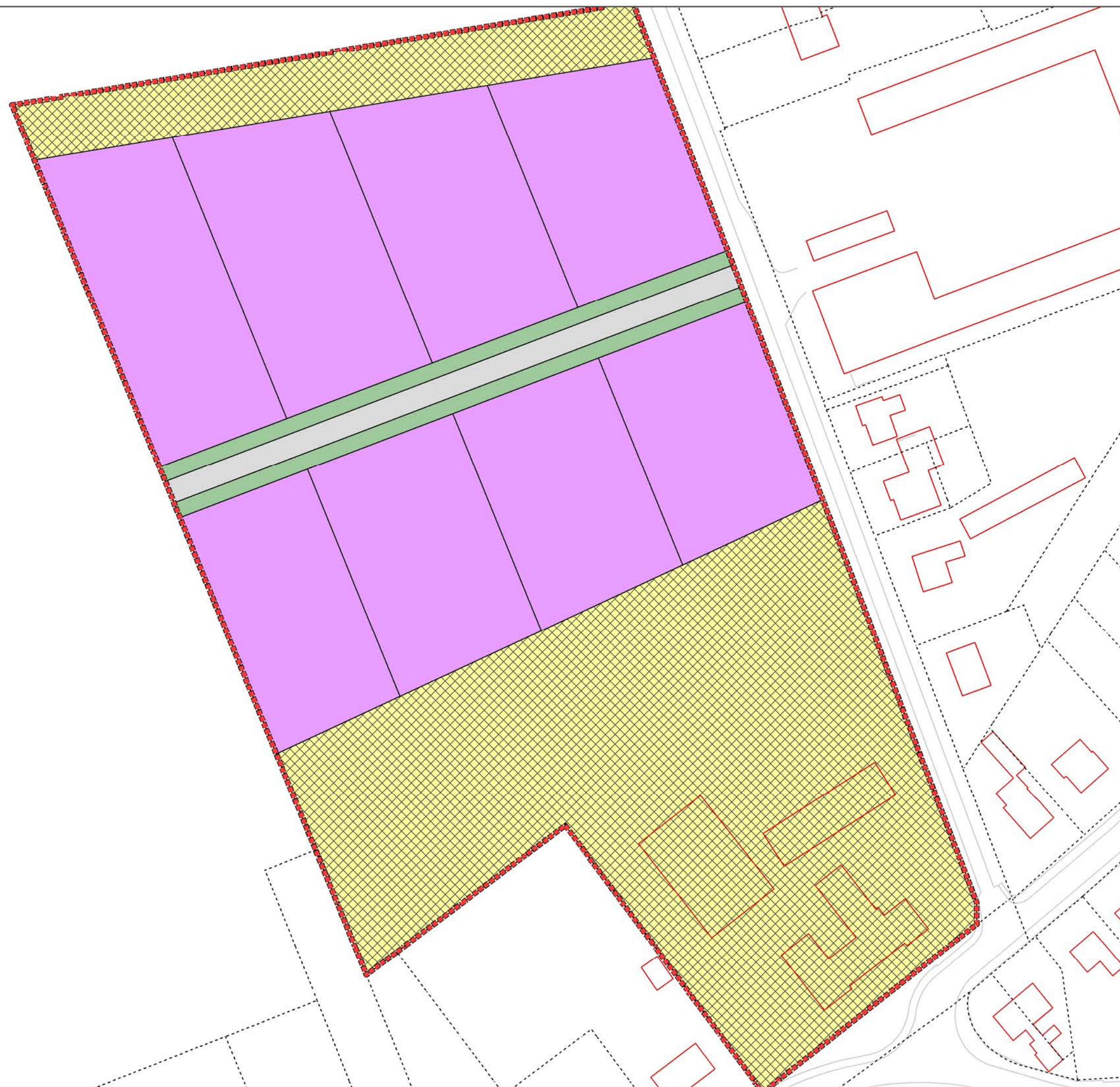
© Kadaster, The Netherlands, 2011



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

SCHUTBOOM

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel projectnummer: E07061.201704



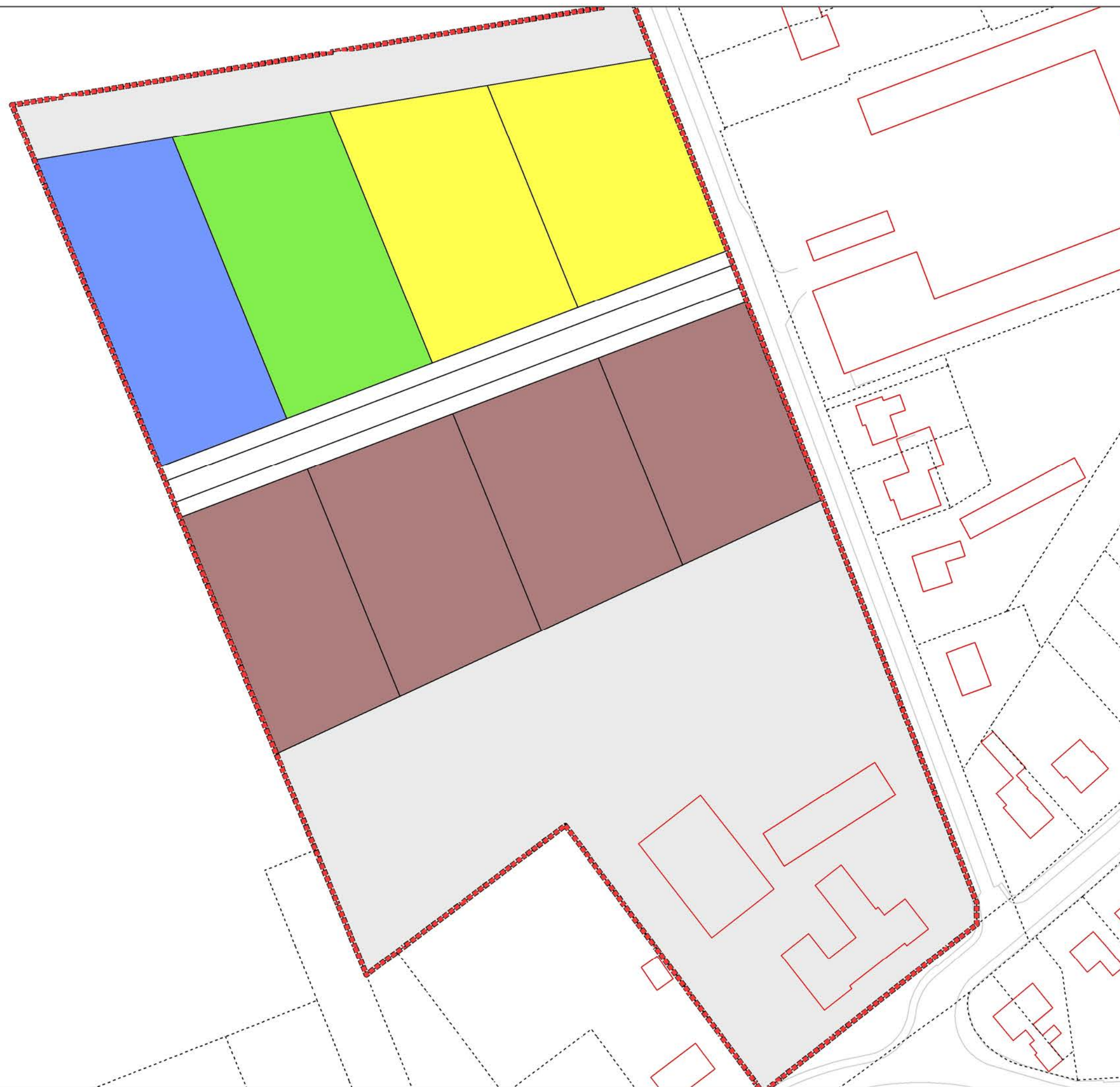
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

SCHUTBOOM

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering (werken)

UITGIFTE

- tot 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- vanaf 2024



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE DRIEDAAGSE

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



© Kadaster, The Netherlands, 2011

**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE DRIEDAAGSE

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DRIEDAAGSE

FASERING



Legenda

Plangebied

Fasering

UITGIFTE

- tot 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- vanaf 2024



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 7-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

CENTRUMPLAN

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Derden



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 5-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL

CENTRUMPLAN

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

-  Plangebied
-  Uitgeefbaar
-  Verharding



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



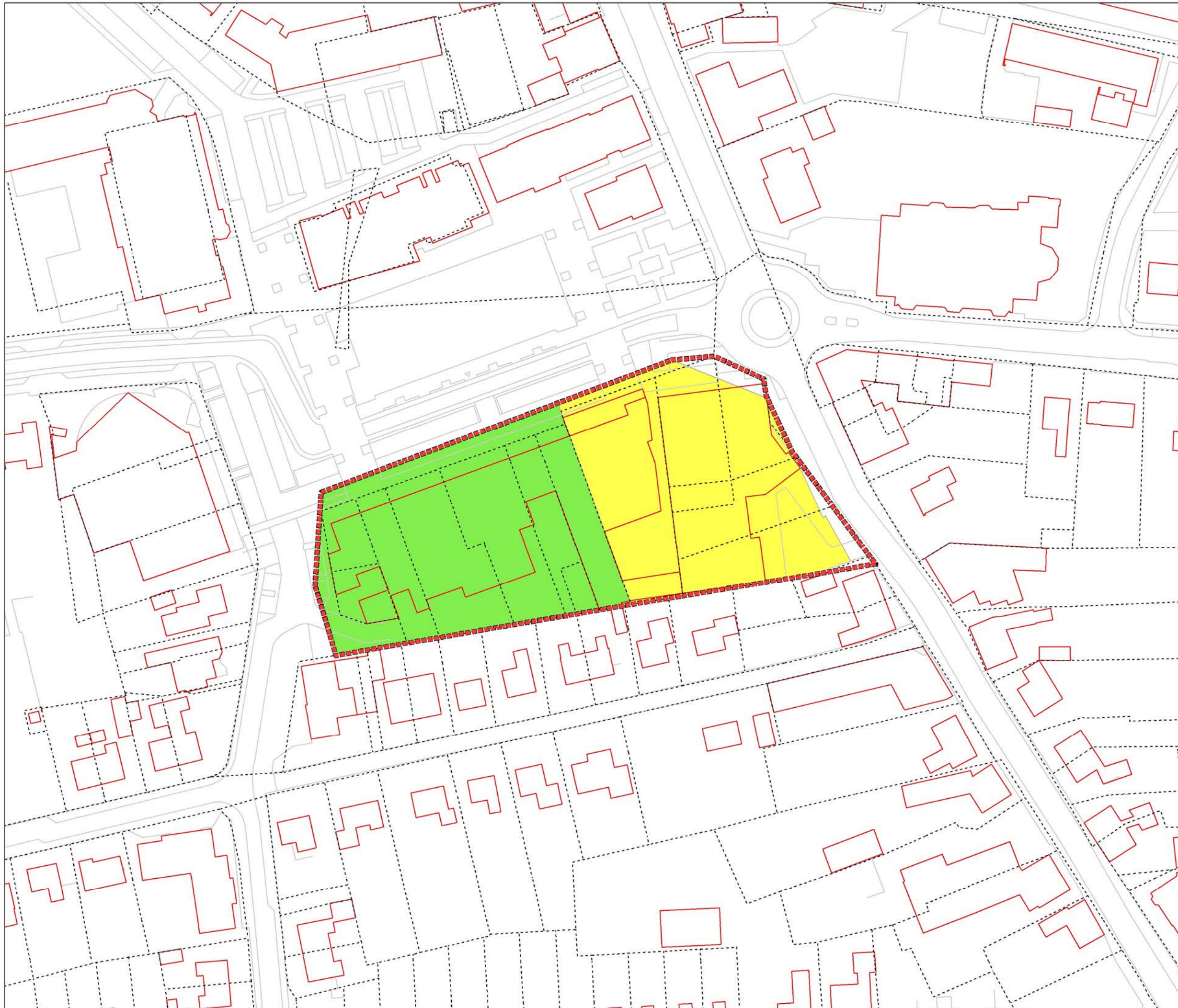
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 5-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

CENTRUMPLAN

FASERING





Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  vanaf 2024



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 19-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

EIGENDOM



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and built assets

kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:2.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011



ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



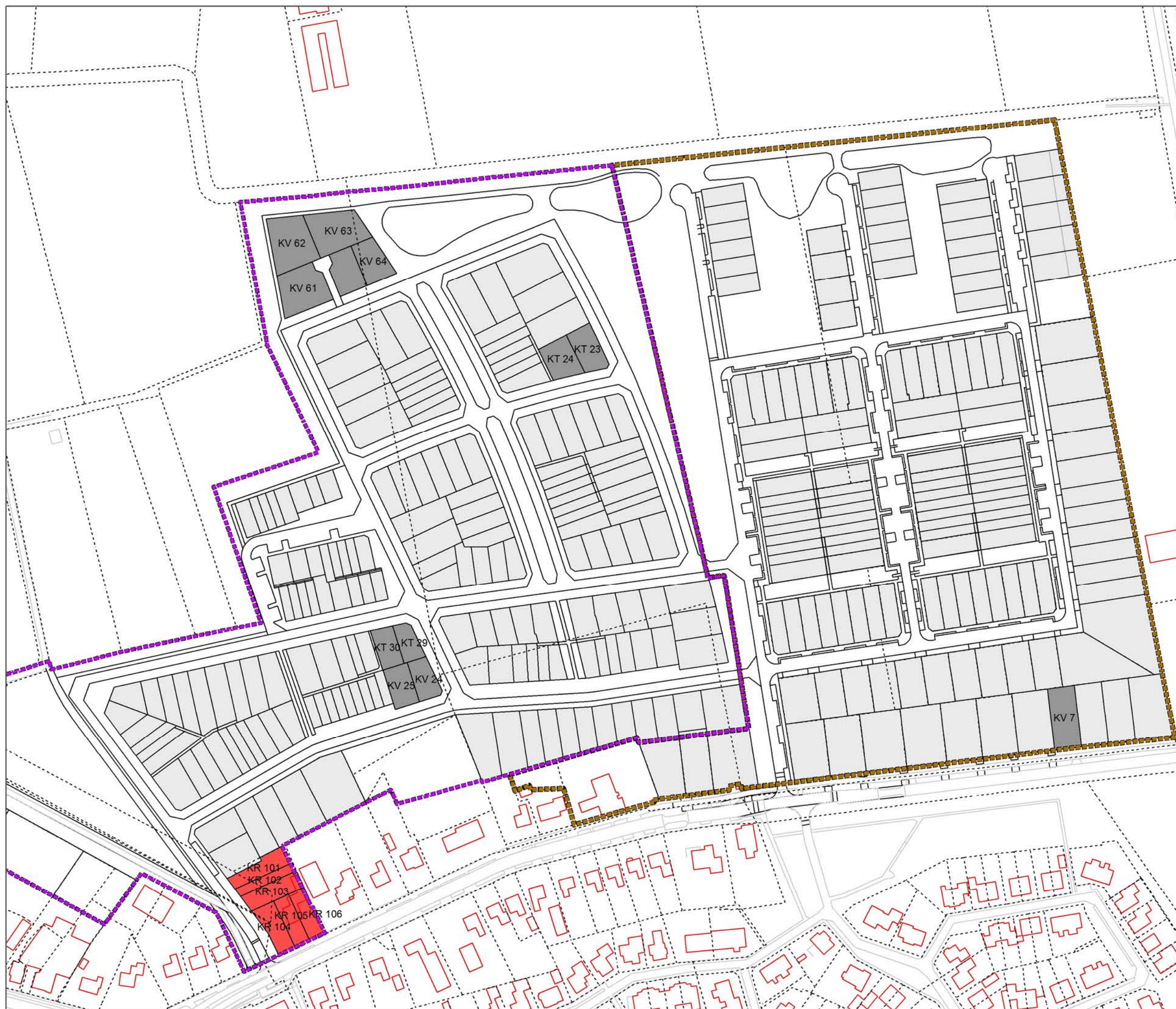
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:2.000

© Kadaster, The Netherlands, 2011

ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Fase 1
- Fase 2

Fasering UITGIFTE

- tot 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- vanaf 2024



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:2.000



ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Fase 1
- Fase 2

UITGIFTE

- tot 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- vanaf 2024



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.500



ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE DONK

FASERING



Legenda

- Fase 1
- Fase 2

Fasering F2 UITGIFTE

- tot 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- vanaf 2024



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.500










**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

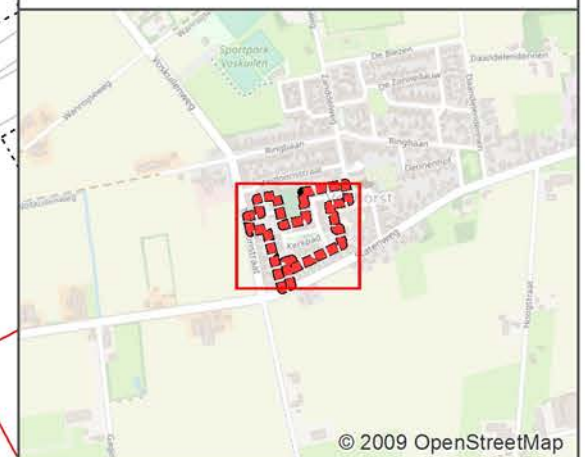
PEELHORST

EIGENDOM



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

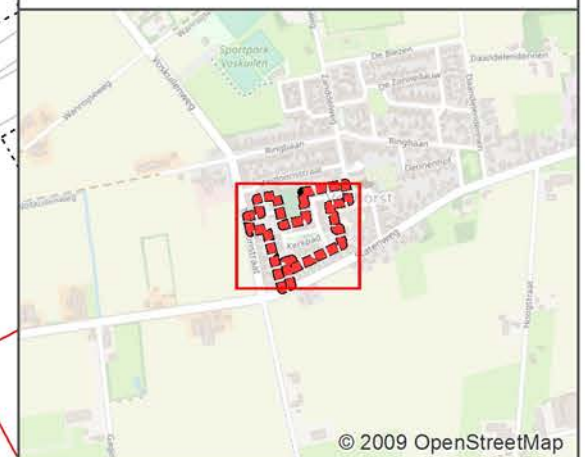
PEELHORST

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

PEELHORST

FASERING

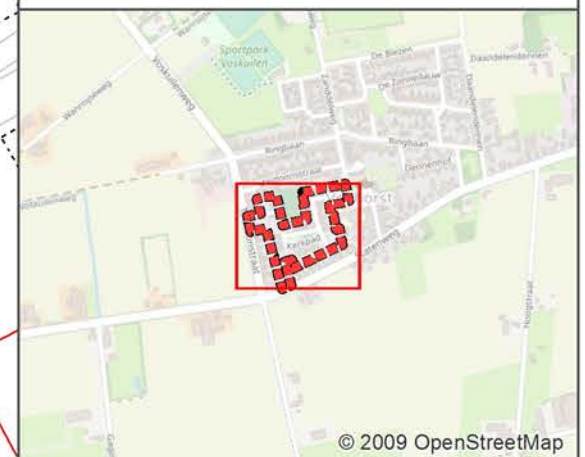


Legenda

Plangebied

UITGIFTE

- tot 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- vanaf 2024



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704

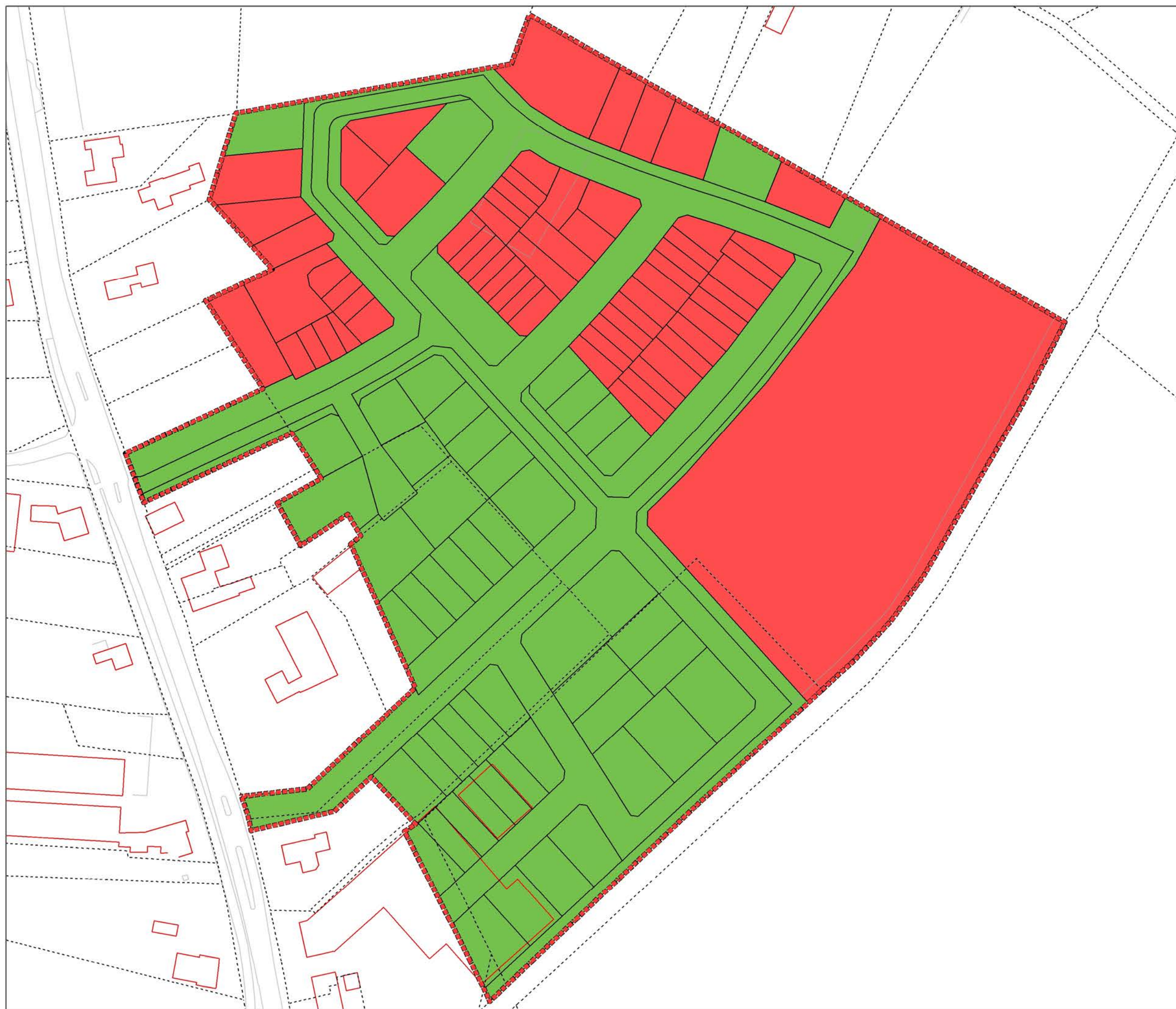


kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000








**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

**DE RUN
EIGENDOM**



Legenda

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



opdrachtgever: Gemeente Boekel
projectnummer: E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 5-2-2019
schaal (A3): 1:1.250



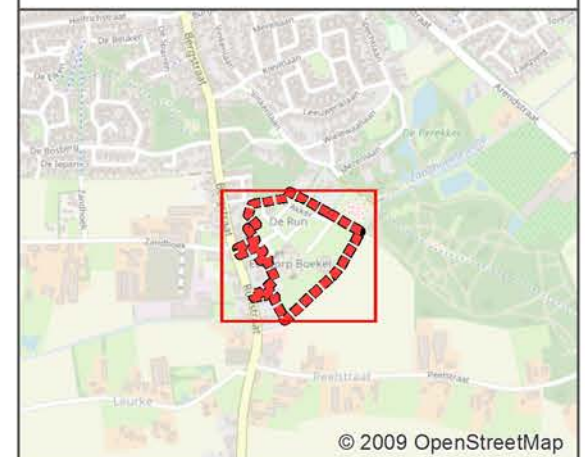
ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 6-2-2019
schaal (A3): 1:1.250



ACTUALISATIE 2019 GRONDBEDRIJF BOEKEL

DE RUN FASERING



Legenda

- Plangebied
- Lijnen

Fasering UITGIFTE

- tot 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- vanaf 2024



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



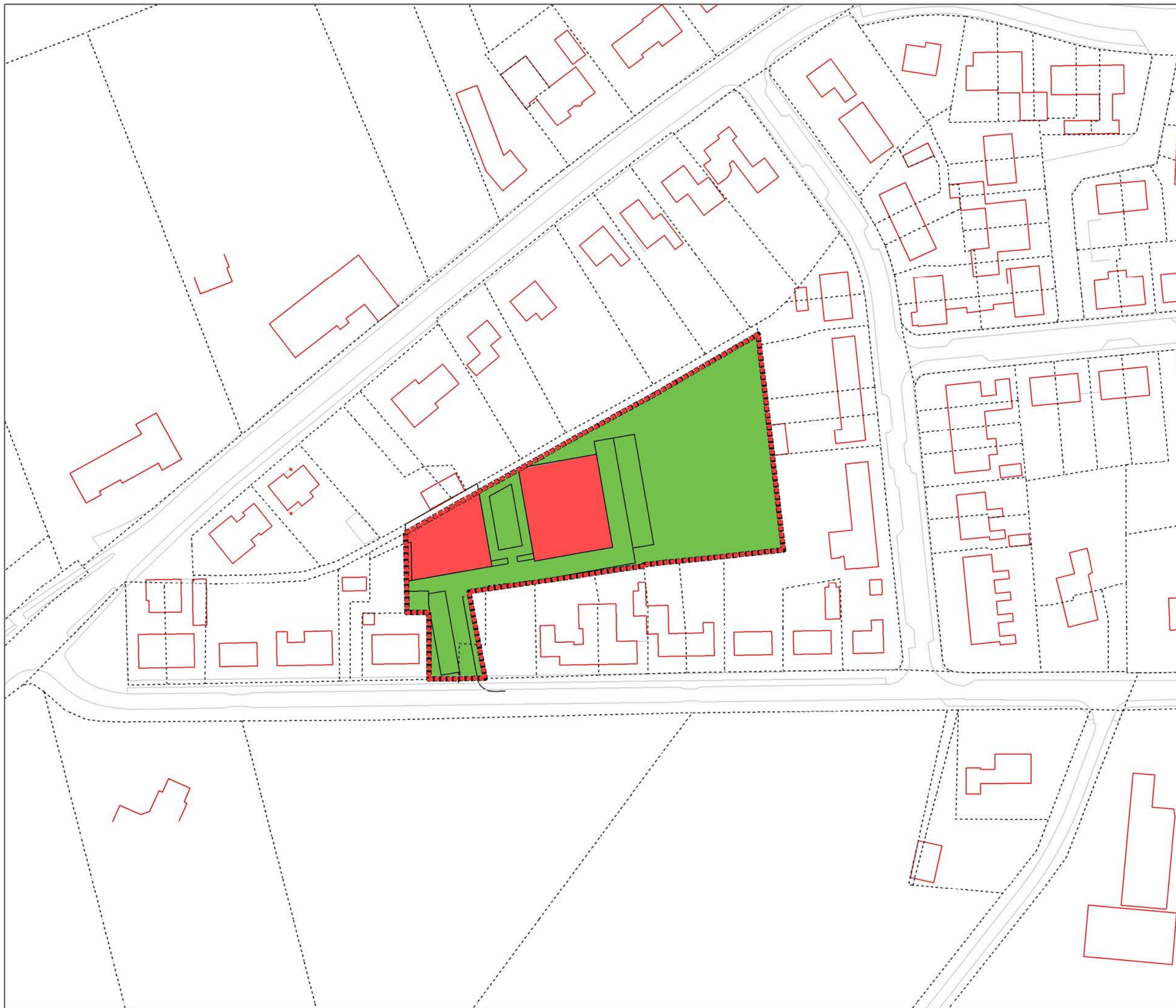
kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 5-2-2019
schaal (A3): 1:1.250



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

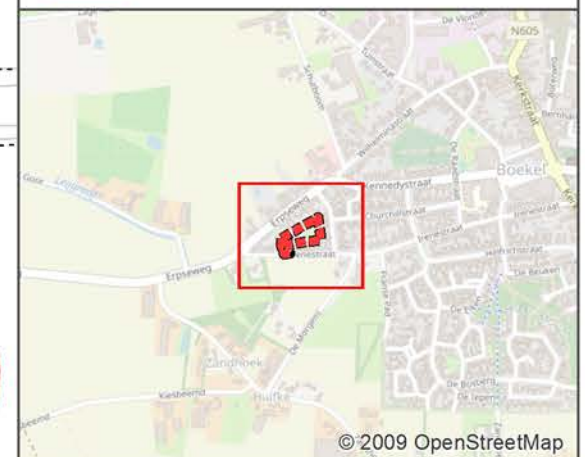
IRENESTRAAT

EIGENDOM



Legenda

-  Plangebied
-  Gemeente Boekel
-  Verkochte kavels



opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



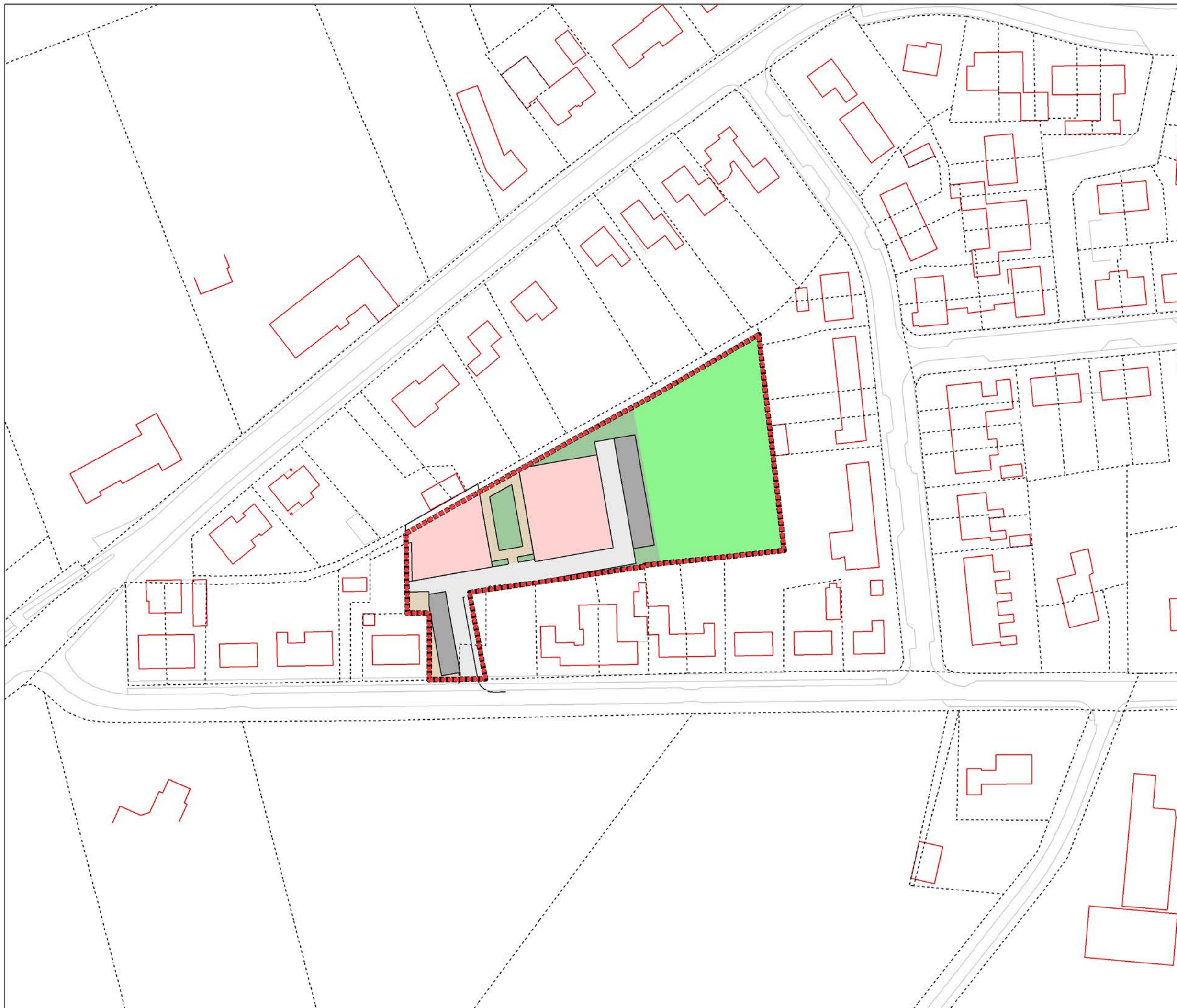
kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000











**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

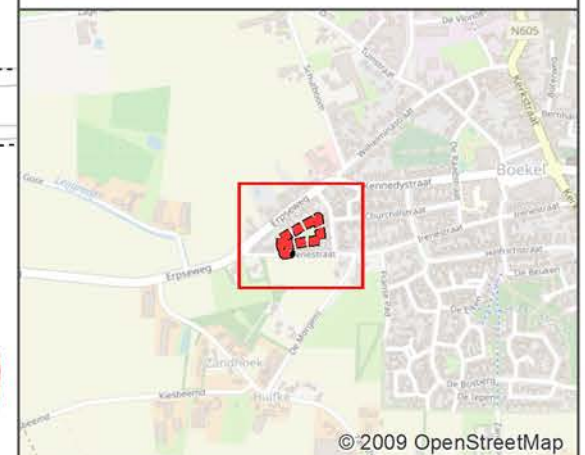
IRENESTRAAT

RUIMTEGEBRUIK



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



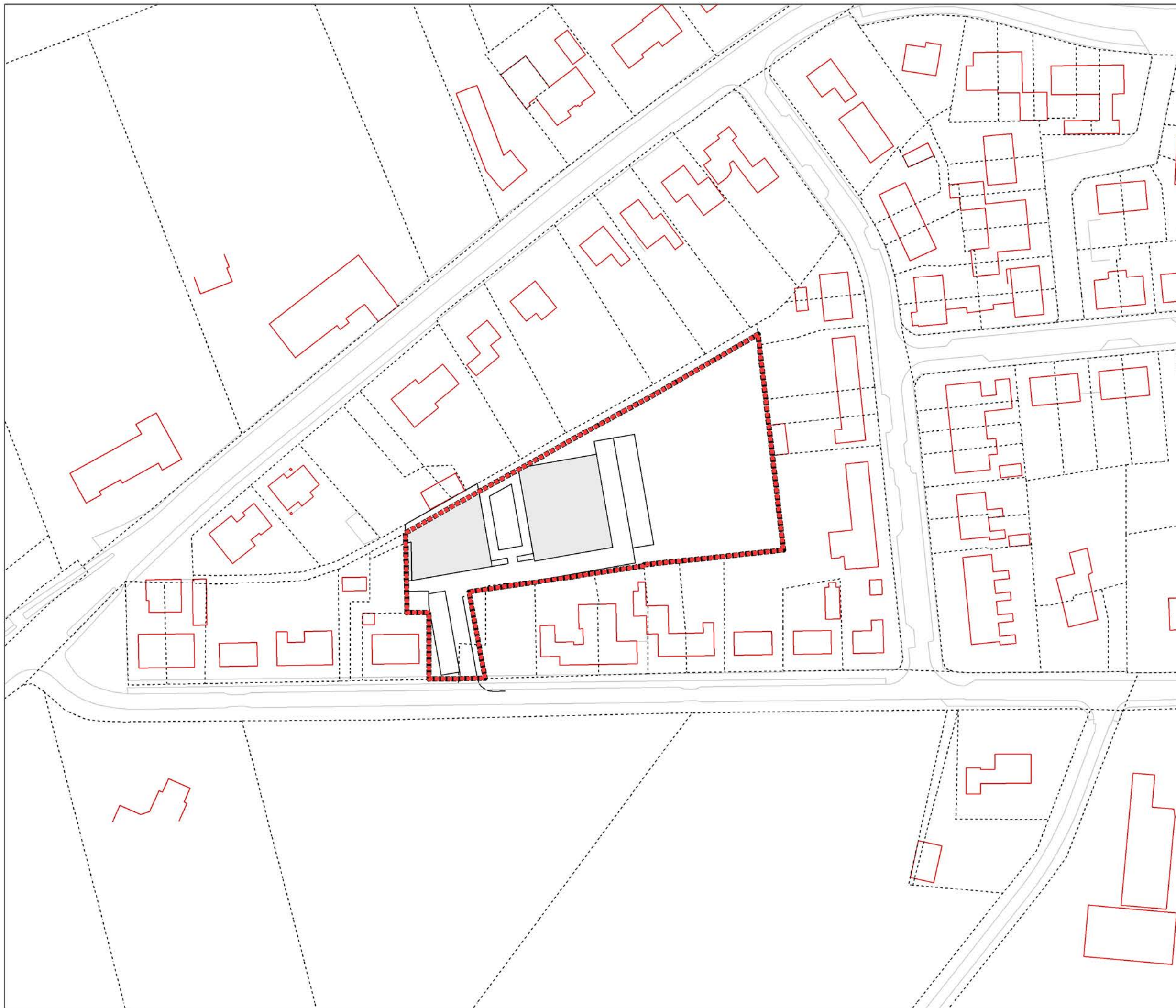
kaartnummer: E07061.201704/02
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

IRENESTRAAT

FASERING











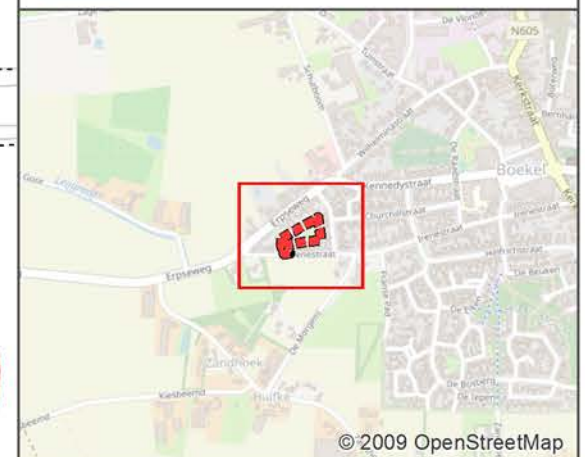
Legenda

 Plangebied

Fasering

UITGIFTE

-  tot 2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  vanaf 2024



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



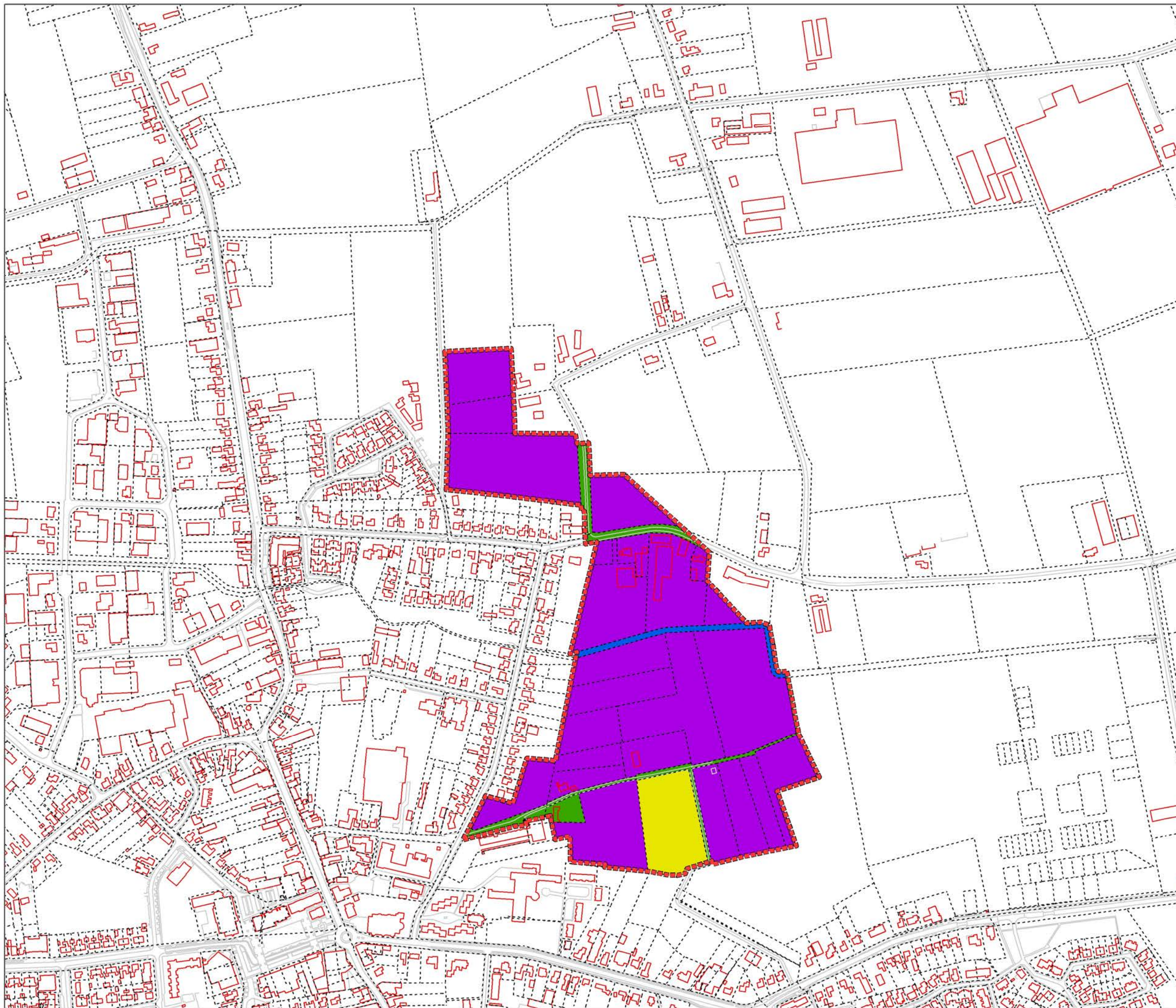
kaartnummer: E07061.201704/03
tekenaar: CF
datum: 4-2-2019
schaal (A3): 1:1.000



**ACTUALISATIE 2019
GRONDBEDRIJF
BOEKEL**

DE BURGT

EIGENDOM



Legenda

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



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever:
Gemeente Boekel

projectnummer:
E07061.201704



kaartnummer: E07061.201704/01
tekenaar: CF
datum: 19-2-2019
schaal (A3): 1:5.000



COLOFON

ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2019
GEMEENTE BOEKEL

AUTEUR

Cor Fokkinga

PROJECTNUMMER

E06061.000185

ONZE REFERENTIE

083837291 B

DATUM

6 maart 2019

STATUS

Definitief

Arcadis Nederland B.V.

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

www.arcadis.com