

**ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2014
- VERTROUWELIJK -**

GRONDBEDRIJF GEMEENTE BOEKEL

5 februari 2014

: - Definitief, vertrouwelijk

E07034.000002.0120



Inhoud

1	Het grondbedrijf	3
1.1	Taak	3
1.2	Vigerende grondexploitaties	3
1.3	Resultaat ontwikkelingen	4
2	Uitgangspunten	6
2.1	Begrippenlijst	6
2.2	Rente en inflatie	8
2.3	Sturingsmogelijkheden gemeenteraad	8
3	Beschrijving grondexploitaties	10
3.1	Woningbouwprojecten	10
3.1.1	Lage Schoense (fase 3)	10
3.1.2	De Donk (fase 1, 2 & 3)	12
3.1.3	Peelhorst	13
3.1.4	MOB	14
3.1.5	De Run	15
3.1.6	Venhorst Noord	16
3.1.7	Gymzaal	17
3.1.8	Irenestraat	18
3.2	Bedrijventerreinen	19
3.2.1	Vlonder West (fase 3)	19
3.2.2	Venhorst bedrijventerrein	20
3.3	Gemengde projecten	21
3.3.1	Schutboom	21
3.3.2	De Driedaagse	22
4	Actualisatie 2014	23
4.1	Overzicht	23
4.2	Verschillenanalyse	24
4.2.1	Algemeen	24
4.2.2	Woningbouwprojecten	25
4.2.3	Bedrijventerreinen	26
4.2.4	Gemengde projecten	26
5	Cashflow	27
6	Kansen en risico's	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Crisis woningbouwmarkt	29
6.3	Risico's woningbouwprojecten	29
6.3.1	Lage Schoense (fase 3)	29
6.3.2	De Donk (fase 1, 2 & 3)	29
6.3.3	Peelhorst	30

6.3.4	MOB.....	30
6.3.5	De Run.....	30
6.3.6	Venhorst Noord	30
6.3.7	Gymzaal	30
6.3.8	Irenestraat	30
6.4	Risico's bedrijventerreinen	30
6.4.1	Vlonder West (fase 3)	30
6.4.2	Venhorst bedrijventerrein.....	30
6.5	Risico's gemengde projecten	31
6.5.1	Schutboom	31
6.5.2	De Driedaagse	31
Bijlage 1	Projecten in Boekel	32
Bijlage 2	Projecten in Venhorst	33
Bijlage 3	Grafiek "Resultaten per project"	34
Bijlage 4	Grafiek "Cashflow"	35
Bijlage 5	Grafiek "Uitgiftetempo woningbouw"	36
Bijlage 6	Kaartmateriaal.....	37

1 Het grondbedrijf

1.1 TAAK

Taak van het grondbedrijf is het leveren van een bijdrage aan de ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente. Bij het uitvoeren van ruimtelijke fysieke projecten wordt grondbeleid gevoerd dat gericht is op het actief verwerven en uitgeven van grond of een strategische samenwerking waarbij derden investeren in de fysieke leefomgeving. 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 exploitatieovereenkomst.

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.

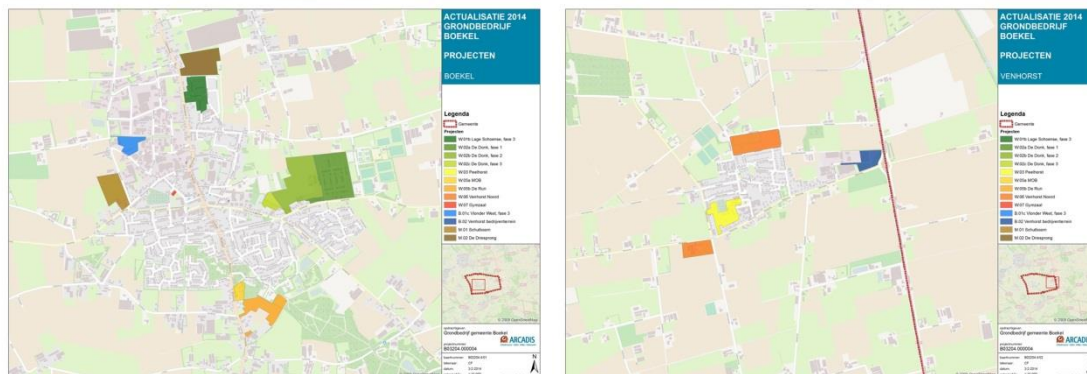
1.2 VIGERENDE GRONDEXPLOITATIES

Het grondbedrijf maakt grondexploitaties voor de 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.

De lopende en geplande projecten binnen gemeente Boekel zijn:

- **Lage Schoense (fase 3)** – *woningbouw*;
- **De Donk (fase 1, 2 en 3)** – *woningbouw*;
- **Peelhorst** – *woningbouw*;
- **MOB** – *woningbouw*;
- **De Run** – *woningbouw*;
- **Venhorst Noord** – *woningbouw*;
- **Gymzaal** – *woningbouw*;
- **Irenestraat** – *woningbouw*;
- **Vlonder West (fase 3)** – *bedrijventerrein*;
- **Venhorst Bedrijventerrein** – *bedrijventerrein*;
- **Schutboom Boekel** – *mix wonen en werken*;
- **De Driedaagse** – *mix wonen en werken*.

De stand van zaken met betrekking tot bovengenoemde projecten worden in het volgende hoofdstuk uitgebreid toegelicht.



Afbeelding 1 Projecten grondbedrijf gemeente Boekel¹

1.3 RESULTAAT ONTWIKKELINGEN

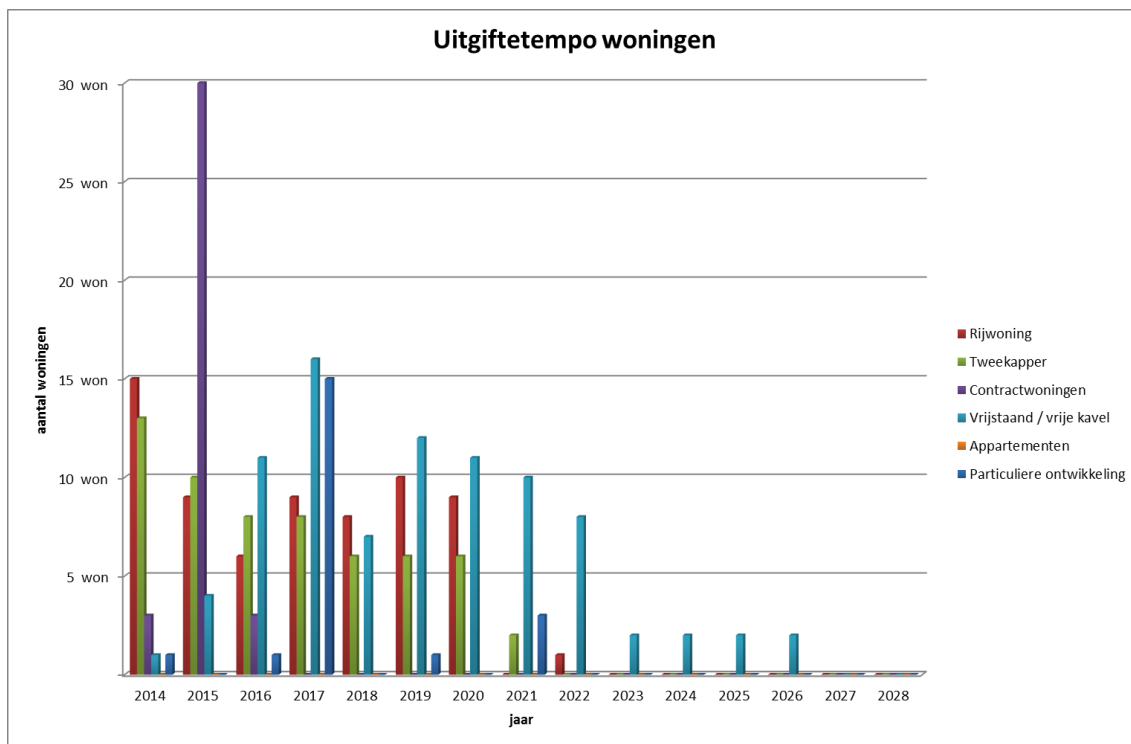
Totaal worden in alle projecten 271 woningen gerealiseerd. Er lopen nog wel een aantal particuliere initiatieven waarover nog geen overeenstemming is bereikt. Deze zijn niet opgenomen in het totale aantal te realiseren woningen.

In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel kavels per project gepland staan en in welk jaar de kavel uitgegeven wordt, veelal wordt de woning pas twee jaar later bewoond.

	Totaal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Lage Schoonse (fase 3)	21	2	2	1	15						
De Donk (fase 1)	15	2	4	4	1	1	1	1	1		
De Donk (fase 2)	165	27	43	14	18	16	19	17	7	4	
De Donk (fase 3)	5							2	3		
Peelhorst	28	2	1	3	5	4	4	4	2	3	
MOB	12		5	7							
De Run	17						3	2	2	2	8
Venhorst Noord	3		1		1		1				
Gymzaal	0										
Irenestraat	7		2	5							
Schutboom	2				1		1				
Totaal aantal woningen	271	33	53	29	48	21	29	26	15	9	8

Tabel 1 Uitgiftetempo bouwrijpe kavels

¹ Verkoop van Statenweg 34 is gekoppeld aan het project Venhorst Noord en is als zodanig opgenomen als plangebied bij Venhorst Noord



Figuur 1 Uitgiftetempo woningbouw

Naast woningbouwprojecten, worden er ook drie bedrijventerreinen gerealiseerd. Onderstaande tabel laat zien in welk jaar de kaveluitgiften verwacht worden.

	Totaal	2014	2015	2016	2017	2018 ev
<i>Vlonder West (fase 3)</i>	12.719 m ²	1.087 m ²	3.006 m ²	3.812 m ²	4.814 m ²	
<i>Venhorst Bedrijventerrein</i>	10.822 m ²		1.892 m ²	1.815 m ²	1.596 m ²	5.519 m ²
<i>De Driedaagse²</i>	19.080 m ²				4.773 m ²	14.307 m ²
Totaal aantal m²	42.621 m²	1.087 m²	4.898 m²	5.627 m²	11.183 m²	19.826 m²

Tabel 2 Uitgiftetempo m² bedrijfskavels

² Op de bedrijfskavels in De Driedaagse kunnen ook bedrijfswoningen gerealiseerd worden. Aan de doorgaande weg is een woningbouwkavel mogelijk.

2

Uitgangspunten

2.1 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 hoeveel geld er moet worden gereserveerd om een project te realiseren (bij een negatief resultaat) of geeft de waarde van het project nu (bij een positief resultaat).
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

begrippen	definities
	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 gemeente raad 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.
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.

Tabel 3 Begrippenlijst

2.2 RENTE EN INFLATIE

In iedere grondexploitatieberekening wordt gebruik gemaakt van parameters voor het berekenen van de invloed van kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De keuze van deze parameters is van grote invloed op het resultaat. Voor alle parameters kan een algemene keuze worden gemaakt. Economische ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat dit percentage voor specifieke omstandigheden wordt bijgesteld.

Hieronder worden de algemene parameters toegelicht. Tenzij expliciet aangegeven worden onderstaande parameters worden in alle grondexploitatieberekeningen gebruikt.

parameter		uitleg
Kostenstijging	0,5%	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de kosten in de komende jaren. De inflatieverwachting speelt hierbij een grote rol.
Opbrengstenstijging woningbouw	0,0% (tot 2018) 1,0% (2019 ev)	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de opbrengsten uit gronduitgifte voor woningbouw in de komende jaren. Bij de (genormeerd) residuele grondwaardebenadering wordt de gronduitgifteprijs bepaald door de verwachte waarde van het vastgoed te verminderen met de realisatiekosten. Bij koopwoningen is de ontwikkeling van Vrij-Op-Naam-prijzen (V.O.N.-prijzen) van belang, bij huurwoningen de beleggingswaarde. Daarnaast is de ontwikkeling van bouwkosten van belang. Wanneer wordt aangenomen dat zowel de vastgoedwaarde als de realisatiekosten inflatieconform stijgen, stijgen ook de opbrengsten uit gronduitgifte met ditzelfde percentage. Deze aanname is acceptabel voor wat betreft gronduitgifte voor woningbouw.
Opbrengstenstijging bedrijfskavels	0,0% (tot 2018) 1,0% (2019 ev)	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de opbrengsten uit gronduitgifte voor bedrijfskavels in de komende jaren.
Opbrengstenstijging overig	0,0% (tot 2018) 1,0% (2019 ev)	Deze parameter geeft de verwachting weer van de stijging van de overige opbrengsten
Rentekosten	4,0%	Voor de meerjarige voorcalculatie is 4,0% als rentepercentage gebruikt in de grondexploitatieberekeningen bij een negatieve cashflow. In een banksimulatie is dit percentage bedoeld als de kosten voor het lenen van geld.
Renteopbrengsten	4,0%	Voor de meerjarige voorcalculatie wordt als rentepercentage 4,0% gebruikt in de grondexploitatieberekeningen in het geval van een positieve cashflow.

Tabel 4 Parameters rente en inflatie

2.3 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.

3

Beschrijving grondexploitaties

3.1 WONINGBOUWPROJECTEN

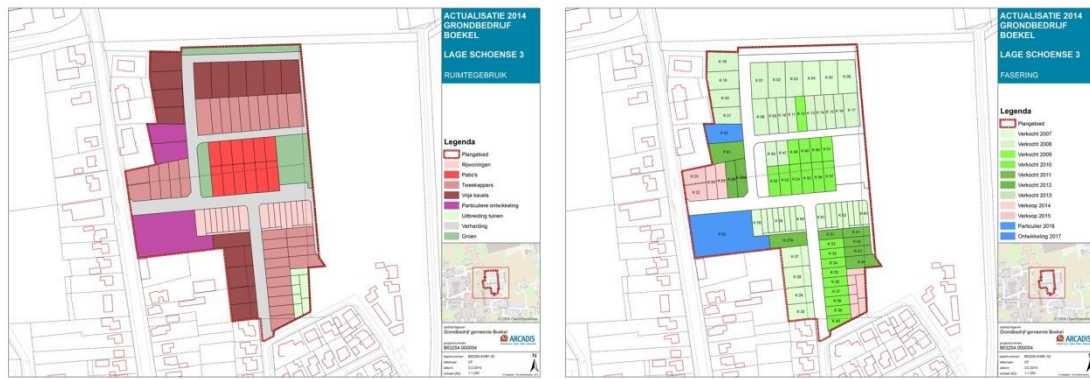
3.1.1 LAGE SCHOENSE (FASE 3)

Het plan Lage Schoense fase 3 voorziet in de realisatie van 91 woningen. De gemeente heeft een overeenkomst met een projectontwikkelaar om woningen te realiseren. Een groot deel van het plan is inmiddels woonrijp gemaakt. In het plangebied kunnen nog 5 woningen en 15 appartementen gerealiseerd worden. De woningkavels worden naar verwachting de komende twee jaar verkocht c.q. in exploitatie genomen. Daarna zal naar verwachting in 2017 met het appartementencomplex worden gestart.

Stand van zaken	Lage Schoense fase 3
Einddatum project	2017
Nog te realiseren woningen	21 woningen

Ruimtegebruik	Lage Schoense fase 3	
Plangebied	111,6 %	35.462 m²
- Te handhaven	0,0 %	0 m ²
- Particuliere ontwikkeling	11,6 %	3.679 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	31.783 m²
- Uitgeefbaar	69,7 %	22.157 m ²
- Verharding	21,4 %	6.808 m ²
- Groen	8,9 %	2.818 m ²
- Water	0,0 %	0 m ²

Resultaat	Lage Schoense fase 3
Boekwaarde per 1 januari 2014	- € 96.780
Eindwaarde per 31 december 2017	€ 316.775
Contante waarde per 1 januari 2014	€ 270.781
Fondsvorming (gerealiseerd)	€ 641.377
Winstneming	€ 300.000



Afbeelding 2 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Lage Schoense fase 3 (grotere versies in bijlage 7)

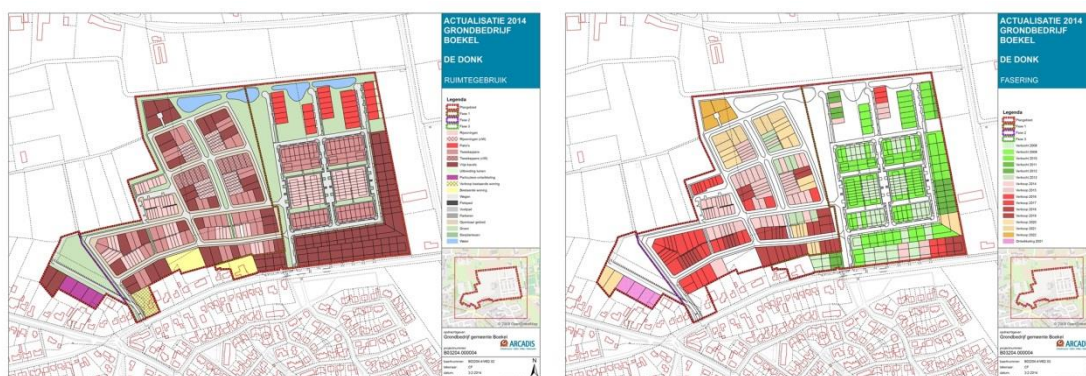
3.1.2 DE DONK (FASE 1, 2 & 3)

Het totale plan De Donk beslaat circa 20 ha. Bijna alle grond in De Donk is in eigendom van de gemeente. In fase 1 moeten nog 15 kavels verkocht worden. Het merendeel hiervan is vrije kavels. De eerste uitgifte van kavels in fase 2 heeft in 2013 plaatsgevonden. Voor fase 2 wordt in 2014 weer een gedeelte bouwrijp gemaakt, zodat er weer enkele kavels meer uitgegeven kunnen worden.

Stand van zaken	De Donk fase 1	De Donk fase 2	De Donk fase 3
Einddatum project	2021	2022	2021
Nog te realiseren woningen	15 woningen	164 woningen	5 woningen

Ruimtegebruik	De Donk fase 1		De Donk fase 2		De Donk fase 3	
Plangebied	102,5 %	87.000 m²	104,6 %	91.698 m²	290,8 %	11.205 m²
- Te handhaven	2,5 %	2.088 m ²	4,6 %	4.073 m ²	128,5 %	4.950 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²	0,0 %	0 m ²	62,3 %	2.402 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	84.912 m²	100,0 %	87.625 m²	100,0 %	3.853 m²
- Uitgeefbaar	54,8 %	46.536 m ²	54,2 %	47.492 m ²	41,3 %	1.593 m ²
- Verharding	14,4 %	12.257 m ²	25,2 %	21.079 m ²	26,1 %	1.006 m ²
- Groen	20,8 %	17.628 m ²	10,6 %	9.292 m ²	32,5 %	1.254 m ²
- Water	10,0 %	8.491 m ²	10,0 %	8.763 m ²	0,0 %	0 m ²

Resultaat	De Donk fase 1	De Donk fase 2	De Donk fase 3
Boekwaarde per 1 januari 2014	- € 207.364	- € 5.334.400	- € 255.163
Eindwaarde per 31 december 2021/22	€ 1.114.439	€ 758.602	€ 5.872
Contante waarde per 1 januari 2014	€ 814.309	€ 532.983	€ 4.291
Fondsvorming (gerealiseerd)	€ 1.241.290	€ -	€ -
Winstneming	€ -	€ -	€ -



Afbeelding 3 Ruimtegebruik en fasering uitgifte De Donk (grotere versies in bijlage 7)

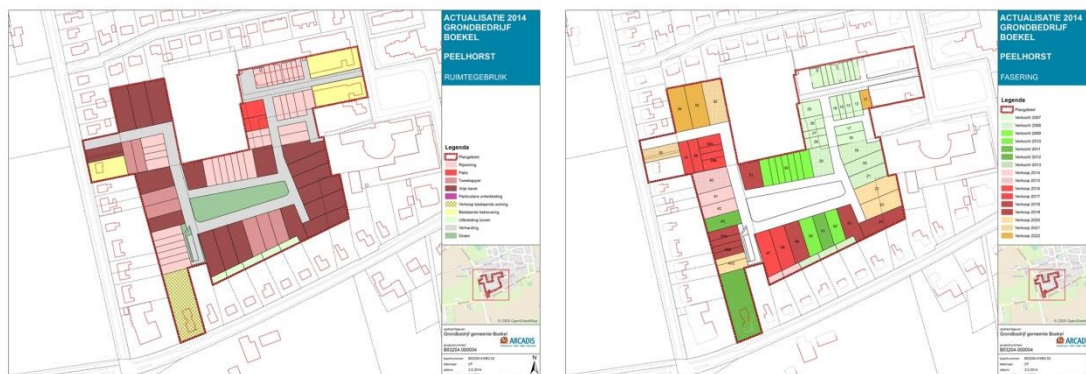
3.1.3 PEELHORST

Het plan Peelhorst is een inbreidingslocatie aan het Kerkpad in Venhorst. Het plan wordt in een drietal fasen ontwikkeld. De uitgifte van bouw kavels in fase 3 is al geruime tijd gestart. Een deel van het bedrag van de aankoop van Statenweg 34 is ten laste van de exploitatie van Peelhorst gebracht.

Stand van zaken		Peelhorst
Einddatum project		2022
Nog te realiseren woningen		28 woningen

Ruimtegebruik		Peelhorst	
Plangebied	100,0 %		32.977 m²
- Te handhaven	0,0 %		4.330 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %		0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %		28.647 m²
- Uitgeefbaar	69,0 %		19.759 m ²
- Verharding	24,6 %		7.036 m ²
- Groen	6,5 %		1.852 m ²
- Water	0,0 %		0 m ²

Resultaat		Peelhorst
Boekwaarde per 1 januari 2014		- € 2.106.157
Eindwaarde per 31 december 2022		- € 460.053
Contante waarde per 1 januari 2014		- € 323.227
Fondsvorming (gerealiseerd)		€ 249.491
Voorziening		- € 767.000



Afbeelding 4 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Peelhorst (grotere versies in bijlage 7)

3.1.4 MOB

Het MOB-complex is een oud complex van de overheid wat gekocht is door de gemeente. De kaders waarbinnen de ontwikkeling vorm kan krijgen, zijn op 15 februari 2007 door de raad geaccordeerd. Op het MOB-complex loopt de onderhandeling voor de realisatie van alle woningen met een ontwikkelaar. Bij een aanpassing van de verkaveling zal een nieuwe RO-procedure gevolgd moeten worden.

Stand van zaken		MOB
Einddatum project		2017
Nog te realiseren woningen		12 woningen

Ruimtegebruik		MOB	
Plangebied	100,0 %	9.694 m²	
- Te handhaven	0,0 %	0 m ²	
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²	
Exploitatiegebied	100,0 %	9.694 m²	
- Uitgeefbaar	58,9 %	5.707 m ²	
- Verharding	15,3 %	1.481 m ²	
- Groen	25,9 %	2.506 m ²	
- Water	0,0 %	0 m ²	

Resultaat		MOB
Boekwaarde per 1 januari 2014		- € 910.858
Eindwaarde per 31 december 2017		€ 4.414
Contante waarde per 1 januari 2014		€ 3.773
Fondsvorming		€ -
Voorziening		- € 199.000



Afbeelding 5 Ruimtegebruik en fasering uitgifte MOB (grotere versies zie bijlage 7)

3.1.5 DE RUN

Het plan De Run voorziet in de ontwikkeling van grootte tot zeer grootte vrije kavels. De kaders waarbinnen de ontwikkeling vorm kan krijgen, zijn op 15 februari 2007 door de raad geaccordeerd. Voor De Run is een nieuwe opzet gemaakt. Het plan zal niet in zijn geheel worden gerealiseerd. Er worden 17 kavels uitgegeven, waarvan 1 als compensatie dient. Het overblijvende gebied is overgedragen aan de Algemene Dienst in het kader van de BBV-regels. Het nieuwe ruimtegebruik ziet er als volgt uit. De uitgifte is vertraagd als gevolg van de mogelijkheid die aan de initiatiefnemers van het realiseren van een Ecodorp is geboden.

Stand van zaken	De Run
Einddatum project	2026
Nog te realiseren woningen	17 woningen

Ruimtegebruik	De Run	
Plangebied	103,7 %	38.199 m²
- Te handhaven	3,7 %	1.354 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	36.845 m²
- Uitgeefbaar	50,4 %	18.578 m ²
- Verharding	14,8 %	5.466 m ²
- Groen	27,2 %	10.038 m ²
- Water	7,5 %	2.763 m ²

Resultaat	De Run
Boekwaarde per 1 januari 2014	- € 3.689.897
Eindwaarde per 31 december 2026	- € 345.697
Contante waarde per 1 januari 2014	- € 207.617
Fondsvorming (gerealiseerd)	€ -
Voorziening	- € 2.169.000



Afbeelding 6 Ruimtegebruik en fasering uitgifte De Run (grotere versies zie bijlage 7)

3.1.6 VENHORST NOORD

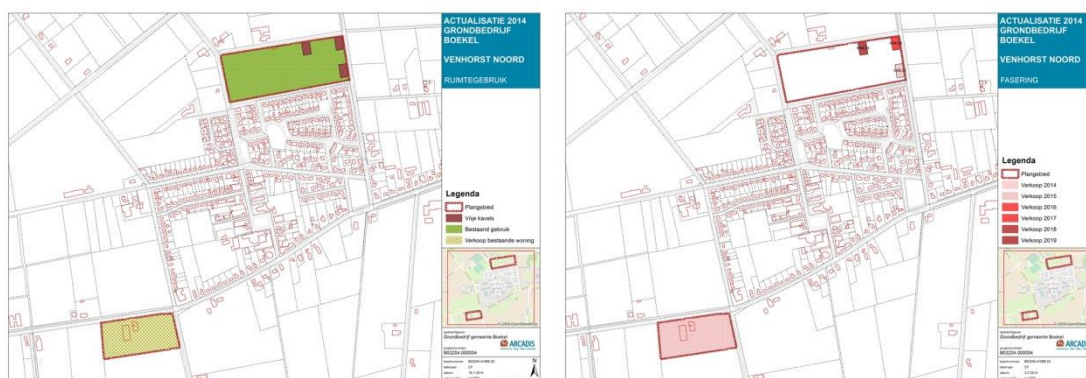
In het kader van de reconstructie is besloten om een bedrijf aan de Statenweg bij Venhorst te saneren en te verplaatsen naar de landbouw ontwikkelingsgebieden. Deze aankoop wordt door de verkoop van kavels op basis van de regeling 'buitengebied in ontwikkeling' (BIO) mede mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om 3 kavels van circa 1.000 m² in Venhorst Noord.

Om een duidelijke relatie aan te geven van de aankoop van Statenweg 34 bij Venhorst met de locatie Venhorst Noord is deze locatie tezamen met de locatie Venhorst Noord het plangebied. De verkoop van de bestaande locatie Statenweg 34 is opgenomen in de exploitatie Venhorst Noord.

Stand van zaken	Venhorst Noord
Einddatum project	2019
Nog te realiseren woningen	3 woningen

Ruimtegebruik	Venhorst Noord	
Plangebied	2.533,8 %	76.116 m²
- Te handhaven	2.433,8 %	73.112 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	3.004 m²
- Uitgeefbaar	100,0 %	3.004 m ²
- Verharding	0,0 %	0 m ²
- Groen	0,0 %	0 m ²
- Water	0,0 %	0 m ²

Resultaat	Venhorst Noord
Boekwaarde per 1 januari 2014	- € 728.854
Eindwaarde per 31 december 2018	€ 3.711
Contante waarde per 1 januari 2014	€ 2.933
Fondsvorming	€ -
Verliesneming	- € 750.000



Afbeelding 7 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Venhorst Noord (grotere versies zie bijlage 7)

3.1.7 GYMZAAL

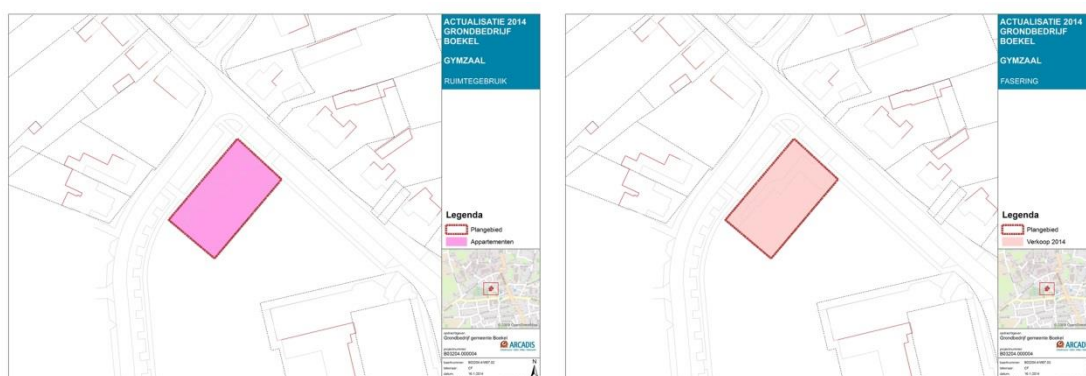
De gemeenteraad heeft op 14 september 2010 een besluit genomen over het realiseren van een nieuwe (dubbele) gymzaal bij sporthal 'De Burcht'. Hiermee komt de huidige locatie van de gymzaal vrij. In het raadsbesluit is aangegeven dat de locatie € 400.000 moet opleveren om de nieuwe gymzaal mede te kunnen bekostigen.

Op dit moment is de inschatting dat een ontwikkeling op deze plek binnen een redelijke termijn moeilijk te realiseren is.

Stand van zaken	Gymzaal
Einddatum project	2014
Nog te realiseren woningen	0 woningen

Ruimtegebruik	Gymzaal	
Plangebied	100,0 %	900 m²
- Te handhaven	0,0 %	0 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	900 m²
- Uitgeefbaar	100,0 %	900 m ²
- Verharding	0,0 %	0 m ²
- Groen	0,0 %	0 m ²
- Water	0,0 %	0 m ²

Resultaat	Gymzaal
Boekwaarde per 1 januari 2014	- € 511.708
Eindwaarde per 31 december 2015	- € 532.176
Contante waarde per 1 januari 2014	- € 511.708
Fondsvorming	€ -
Winstneming	€ -



Afbeelding 8 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Gymzaal (grotere versies in bijlage 7)

3.1.8 IRENESTRAAT

De gemeenteraad heeft op 24 mei 2011 een besluit genomen over de samenwerking met Stichting de Speeltrein die nieuwe speelterreinen gaat aanleggen en bestaande speelterreinen gaat onderhouden. In het raadsvoorstel is aangegeven dat de uitgaven aan de stichting gedekt moeten worden uit de ontwikkeling aan de Irenestraat. Er zijn gesprekken gaande met een ontwikkelaar voor een aanpassing van het plan.

Stand van zaken		Irenestraat
Einddatum project		2017
Nog te realiseren woningen		7 woningen

Ruimtegebruik			Irenestraat
Plangebied	100,0 %		5.023 m²
- Te handhaven	0,0 %		0 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %		0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %		5.023 m²
- Uitgeefbaar	23,5 %		1.181 m ²
- Verharding	30,4 %		1.526 m ²
- Groen	46,1 %		2.316 m ²
- Water	0,0 %		0 m ²

Resultaat		Irenestraat
Boekwaarde per 1 januari 2014		- € 3.605
Eindwaarde per 31 december 2017		- € 31.950
Contante waarde per 1 januari 2014		- € 27.311
Fondsvorming		€ -
Winstneming		€ -



Afbeelding 9 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Gymzaal (grotere versies in bijlage 7)

3.2 BEDRIJVENTERREINEN

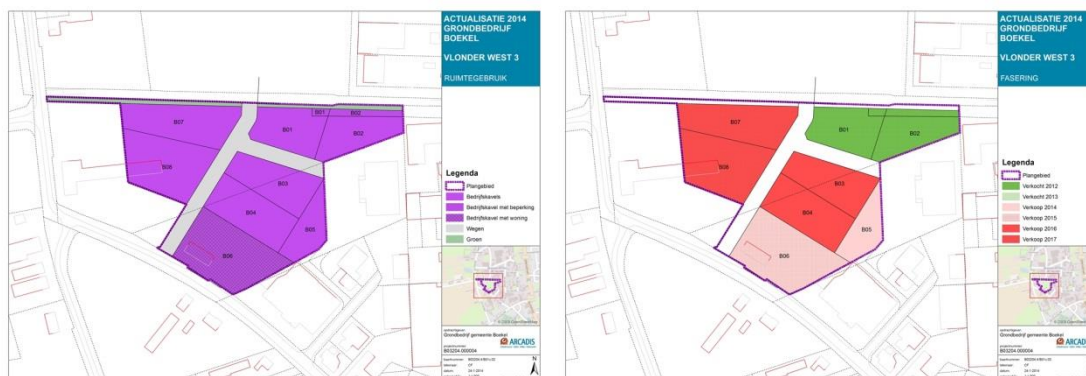
3.2.1 VLONDER WEST (FASE 3)

De derde fase van het project Vlonder West betreft de uitgifte van bedrijfskavels, waarvan één met bedrijfswoning. Het plan beslaat 1,8 hectare. Alle grond is in eigendom van de gemeente.

Stand van zaken	Vlonder West fase 3
Einddatum project	2017
Nog uit te geven m ² grond	12.735 m ²

Ruimtegebruik	Vlonder West fase 3	
Plangebied	100,0 %	19.277 m²
- Te handhaven	0,0 %	0 m ²
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²
Exploitatiegebied	100,0 %	19.277 m²
- Uitgeefbaar	83,9 %	16.167 m ²
- Verharding	11,7 %	2.266 m ²
- Groen	4,4 %	844 m ²
- Water	0,0 %	0 m ²

Resultaat	Vlonder West fase 3
Boekwaarde per 1 januari 2014	- € 1.643.277
Eindwaarde per 31 december 2017	- € 25.397
Contante waarde per 1 januari 2014	- € 21.710
Fondsvorming (gerealiseerd)	€ 31.032
Winstneming	€ -



Afbeelding 10 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Vlonder West fase 3 (grotere versies in bijlage 7)

3.2.2 VENHORST BEDRIJVENTERREIN

Het project Venhorst Bedrijventerrein beslaat 2,2 hectare, waarvan 1,2 hectare uitgeefbaar. De uitgifte verloopt redelijk.

Stand van zaken		Venhorst Bedrijventerrein
Einddatum project		2018
Nog uit te geven m ² grond		10.822 m ²

Ruimtegebruik			Venhorst Bedrijventerrein
Plangebied		124,4 %	22.203 m²
- Te handhaven		0,0 %	0 m ²
- Particuliere ontwikkeling		24,4 %	4.358 m ²
Exploitatiegebied		100,0 %	17.845 m²
- Uitgeefbaar		68,5 %	12.220 m ²
- Verharding		25,4 %	4.533 m ²
- Groen		6,1 %	1.092 m ²
- Water		0,0 %	0 m ²

Resultaat		Venhorst Bedrijventerrein
Boekwaarde per 1 januari 2014		- € 832.241
Eindwaarde per 31 december 2016		€ 11.875
Contante waarde per 1 januari 2014		€ 9.760
Fondsvorming (gerealiseerd)		€ 83.267
Winstneming		€ -



Afbeelding 11 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Venhorst Bedrijventerrein (grotere versies in bijlage 7)

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 opgestart. Vooralsnog is de inschatting dat een deel van de grond gebruikt kan worden voor het realiseren van 2 woningbouwkavels (naast de bestaande woning). Voor het overige deel moet nog een nieuwe passende bestemming worden gevonden. In eerste instantie wordt gedacht aan wonen/werken.

Stand van zaken		Schutboom	
Einddatum project		2019	
Nog te realiseren woningen		2 woningen	

Ruimtegebruik		Schutboom	
Plangebied	579,7 %	38.768 m²	
- Te handhaven	479,7 %	32.080 m ²	
- Particuliere ontwikkeling	0,0 %	0 m ²	
Exploitatiegebied	100,0 %	6.688 m²	
- Uitgeefbaar	100,0 %	6.688 m ²	
- Verharding	0,0 %	0 m ²	
- Groen	0,0 %	0 m ²	
- Water	0,0 %	0 m ²	

Resultaat		Schutboom	
Boekwaarde per 1 januari 2014		-	€ 1.997.755
Eindwaarde per 31 december 2016		€	4.845
Contante waarde per 1 januari 2014		€	3.829
Fondsvorming		€	-
Winstneming		€	-



Afbeelding 12 Ruimtegebruik en fasering uitgifte Schutboom (grotere versies in bijlage 7)

3.3.2 DE DRIEDAAGSE

Ten noorden van Lage Schoense fase 3 heeft de gemeente in het verleden gronden aangekocht. De gemeente heeft de wens om hier kleinschalige bedrijvigheid toe te laten met een bedrijfswooning per kavel. In 2012 is hiervoor een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Het nieuwe ruimtegebruik ziet er als volgt uit. Aan de doorgaande weg is de mogelijkheid tot realisatie van een woningbouwkavel opgenomen. Het plan zal in 2014 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

Stand van zaken		De Driedaagse	
Einddatum project		2021	
Nog te realiseren (bedrijfs)woningen		9 (bedrijfs)woningen	
Nog uit te geven m ² grond		20.055 m ²	

Ruimtegebruik		De Driedaagse	
Plangebied		126,4 %	50.562 m²
- Te handhaven		26,4 %	10.564 m ²
- Particuliere ontwikkeling		0,0 %	0 m ²
Exploitatiegebied		100,0 %	39.998 m²
- Uitgeefbaar		50,1 %	20.055 m ²
- Verharding		8,7 %	3.713 m ²
- Groen		40,6 %	16.229 m ²
- Water		0,0 %	0 m ²

Resultaat		De Driedaagse	
Boekwaarde per 1 januari 2014		-	€ 1.901.203
Eindwaarde per 31 december 2017		€	8.093
Contante waarde per 1 januari 2014		€	5.913
Fondsvorming		€	-
Winstneming		€	-



Afbeelding 13 Ruimtegebruik en fasering uitgifte De Driedaagse (grotere versies in bijlage 7)

4

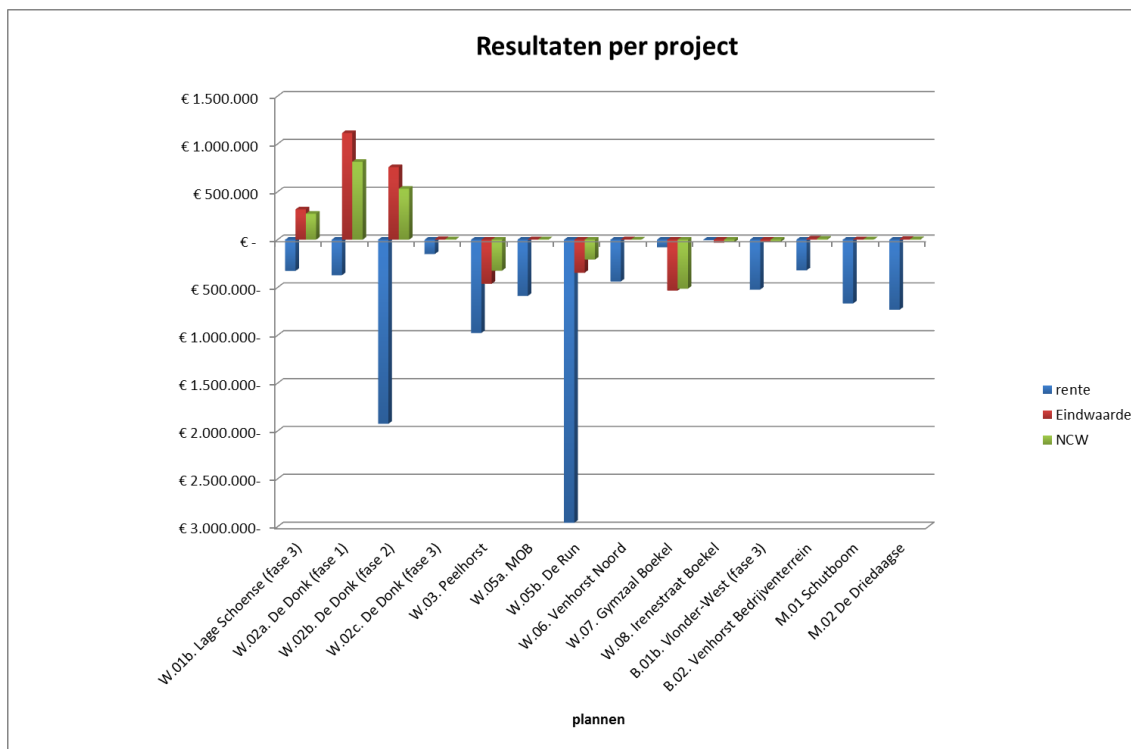
Actualisatie 2014

4.1 OVERZICHT

In onderstaande tabel staan de resultaten (netto contante waarde per 1 januari 2014) van alle projecten weergegeven. Daarnaast staan de resultaten van de actualisatie 2013. In de laatste kolom is het verschil te zien in de resultaten tussen de actualisatie van 2014 en 2013.

	Actualisatie 2014	Actualisatie 2013	Vershil
Woningbouw			
Lage Schoense (fase 3)	€ 270.781	€ 285.026	€ 14.245-
De Donk (fase 1)	€ 814.309	€ 598.280	€ 216.029
De Donk (fase 2)	€ 532.993	€ 98.292	€ 434.701
De Donk (fase 3)	€ 4.291	€ 19.988	€ 15.697-
Peelhorst	€ 323.227-	€ 3.604	€ 326.831-
MOB	€ 2.933	€ 1.965	€ 1.808
De Run	€ 207.617-	€ 3.178	€ 210.795-
Venhorst Noord	€ 2.933	€ 4.669	€ 513.579-
Gymzaal	€ 511.708-	€ 1.871	€ 27.311-
Irenestraat	€ 27.311-		
Bedrijventerreinen			
Vlonder West (fase 3)	€ 21.710-	€ 3.340	€ 25.049-
Venhorst bedrijventerrein	€ 9.760	€ 8.061	€ 1.699
Gemengde projecten			
Schutboom	€ 3.829	€ 976	€ 2.852
De Driedaagse	€ 5.913	€ 3.738	€ 2.715

Tabel 5 Resultaten per project met verschil tussen actualisatie 2013 en 2014



Figuur 2 Resultaten per project

4.2 VERSCHILLENANALYSE

4.2.1 ALGEMEEN

Ten gevolge van de actualisatie hebben de volgende aannames er voor gezorgd dat er grote verschillen zijn ontstaan. Dit heeft consequenties voor alle projecten:

- Het aanpassen van de grondprijzen voor woningbouw kavels;
- Het niet meer opnemen van fondsstortingen in de exploitaties;
- De conservatievere inschatting van het uitgiftetempo van bouw kavels voor woningen en bedrijven;

	2013	2014	2014 Donk fase 1	2014 Peelhorst
Rijwoningen	€ 200 per m ²	€ 200 per m ²	€ 200 per m ²	€ 180 per m ²
Tweekappers	€ 230 per m ²	€ 230 per m ²	€ 230 per m ²	€ 210 per m ²
Vrijstaand	€ 275 per m ²	€ 260 per m ²	€ 240 per m ²	€ 240 per m ²

Tabel 6 Grondprijzen

In de volgende paragrafen wordt in gegaan op de project specifieke verschillen ingegaan.

4.2.2 WONINGBOUWPROJECTEN

Lage Schoense (fase 3)

Buiten de aangepaste fasering, aanpassing fondsvorming en aanpassing grondprijzen zijn er geen specifieke verschillen voor dit project.

De Donk (fase 1, 2 & 3)

Buiten de aangepaste fasering, aanpassing fondsvorming en aanpassing grondprijzen zijn er geen specifieke verschillen voor de Donk. Alleen is er een voordeel in fase 1 op het herinrichten van de Donkstraat.

Peelhorst

Buiten de aangepaste fasering, aanpassing fondsvorming en aanpassing grondprijzen zijn er geen specifieke verschillen voor dit project. Voor dit project zal een voorziening moeten worden genomen.

MOB

Buiten de aangepaste fasering, aanpassing fondsvorming en aanpassing grondprijzen zijn er geen specifieke verschillen voor dit project. Alleen op de bodemsanering is een klein voordeel behaald.

De Run

Buiten de aangepaste fasering, aanpassing fondsvorming en aanpassing grondprijzen zijn er geen specifieke verschillen voor dit project. De sloop- en saneringskosten van Runstraat 11 zijn aangepast aan de hand van een offerte bij de overeenkomst met Van den Broek. Voor dit project zal een voorziening moeten worden genomen. Bij een andere ontwikkeling zal een nieuwe RO-procedure gevolgd moeten worden.

Venhorst Noord

Buiten de aangepaste fasering, aanpassing fondsvorming en aanpassing grondprijzen zijn er geen specifieke verschillen voor dit project.

Gymzaal

De ontwikkeling van de locatie met appartementen wordt binnen een redelijk termijn niet als haalbaar geacht. Voor dit project is het gewenst een voorziening te vormen ter hoogte van de boekwaarde.

Irenestraat

Dit betreft een nieuw project. Voor dit project zal een voorziening moeten worden gevormd.

4.2.3 BEDRIJVENTERREINEN

Vlonder West (fase 3)

Buiten de aangepaste fasering en aanpassing fondsvorming zijn er geen specifieke verschillen voor dit project. Voor dit project zal een voorziening moeten worden genomen.

Venhorst Bedrijventerrein

Buiten de aangepaste fasering en aanpassing fondsvorming zijn er geen specifieke verschillen voor dit project.

4.2.4 GEMENGDE PROJECTEN

Schutboom

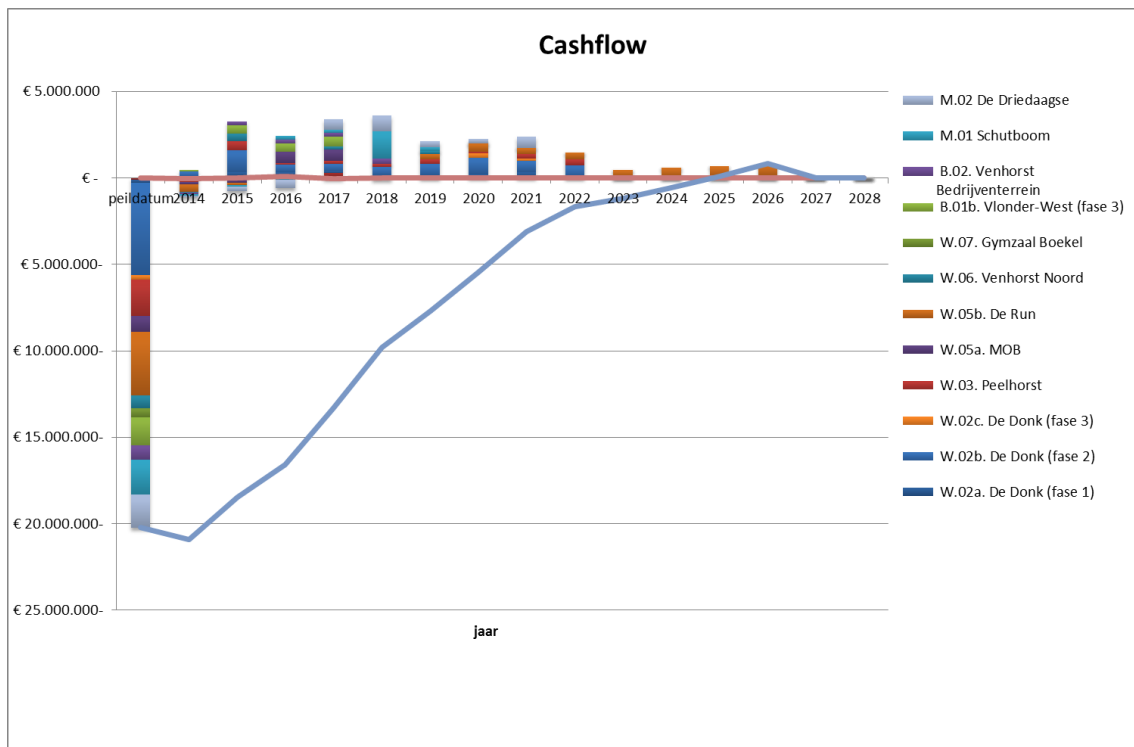
Voor Schutboom zijn geen specifieke verschillen ten opzichte van vorig jaar.

De Driedaagse

Buiten de aangepaste fasering en aanpassing fondsvorming zijn er geen specifieke verschillen voor dit project.

5 Cashflow

Per grondexploitatie wordt beschreven welke kosten en opbrengsten worden verwacht en wat de fasering daarvan is. Het hoofdstuk bevat tevens een cashflowschema waarin van alle grondexploitatie samen de in- en uitgaande geldstromen worden weergegeven. Hier kan de gemeente haar meerjarenbegroting op afstemmen.



Figuur 3 Cashflow van het grondbedrijf

6

Kansen en risico's

In dit hoofdstuk worden de kansen en risico's die horen bij de grondexploitaties beschreven. Het is wenselijk kansen en risico's te benoemen zodat er kennis van genomen kan worden alvorens de grondexploitaties vast te stellen. Tegenvallers gaan ten koste van de winst. De afdracht van het grondbedrijf aan de Algemene Reserves of Algemene Dienst kunnen lager uitvallen.

6.1 ALGEMEEN

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:

- Fasering
- Afzet van kavels
- Markt
- Planologische- en milieuhygiënische 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.

6.2 CRISIS WONINGBOUWMARKT

Op dit moment wordt bij de uitgifte van kavels gemerkt dat de afzetsnelheid achter blijft. In de exploitaties is hier vooralsnog rekening mee gehouden. Echter indien de markt nog meer reageert op de crisis kan dit nog meer vertraging opleveren.

In voorgaande jaren is een extra variant gemaakt wat betreft afzetsnelheid. Deze scenario's zijn in de huidige berekening meegenomen. Vooralsnog is het uitgangspunt dat dit het slechte scenario is. Het jaar 2013 moet leren of het ook werkelijk zo is of dat de werkelijkheid nog slechter is danwel dat de woningmarkt weer aantrekt.

6.3 RISICO'S WONINGBOUWPROJECTEN

6.3.1 LAGE SCHOENSE (FASE 3)

In deze exploitatie zitten niet meer grote risico's. De uitgifte van de kavels is gegarandeerd door een projectontwikkelaar (echter zonder afname verplichting op een bepaalde tijd) en de gemeentelijke vrije kavels zijn al verkocht. Het bouwrijp maken is nagenoeg gereed. Het gebied moet alleen nog gedeeltelijk woonrijp gemaakt worden. De belangrijkste risico's zijn de overeenkomsten met de particulieren, die zelf ontwikkelen en de huidige woningafzet. Deze risico's zijn al in de planning meegenomen.

6.3.2 DE DONK (FASE 1, 2 & 3)

De Donk (fase 1)

De ontwikkeling van fase 1 is nagenoeg gereed. Het plan is volledig bouwrijp gemaakt. Eind 2012 is circa 90% woonrijp gemaakt. In het plan zitten alleen nog vrije kavels van de gemeente en enkele kavels die middels overeenkomst aan een ontwikkelaar zijn toegewezen. De verwachting is dat voornamelijk de laatste grote vrije kavels een afzetrisico vormen.

De Donk (fase 2)

De afzet van woningbouw vormt voor fase 2 het belangrijkste risico. Dit komt vooral doordat bijna alle gronden zijn aangekocht en betaald. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat met een ontwikkelaar afspraken zijn vastgelegd over de afname van kavels. De boekwaarde is erg hoog en elk jaar dat het project langer duurt kost daarmee veel rente. Verder kan het aanleggen ook nog een risico vormen.

De Donk (fase 3)

De afzet van woningbouw vormt voor fase 3 het belangrijkste risico. Daarnaast kunnen een aantal particulieren in hun achtertuinen woningen realiseren. De bijdragen voor deze mogelijkheden zijn nodig om een sluitende exploitatie te krijgen. Het is echter de vraag of de particulieren dit ook werkelijk gaan doen.

6.3.3 PEELHORST

Het belangrijkste risico in dit project is de afzet van woningen. Het huidige uitgiftetempo is beduidend conservatiever dan andere jaren. Echter gelet op de huidige situatie is dit conservatievere uitgiftetempo reëel. Verder is er gekozen om meer differentiatie in het woningbouwprogramma aan te brengen. Dit jaar zal gekeken worden of de verkaveling geoptimaliseerd kan worden door meer kavels op het zuiden te situeren, waardoor de verkoopbaarheid mogelijk verbetert.

6.3.4 MOB

Het MOB terrein is geheel in eigendom. Er zit een hoge boekwaarde op het project. Gelet op de huidige woningmarkt is het uitgiftetempo van de kavels vertraagd ten opzichte van vorig jaar.

6.3.5 DE RUN

Bijna alle gronden zijn verworven. De afzet van de kavels danwel de Ruimte voor Ruimte-titels vormt een risico. Vooralsnog heeft dit project een hoge boekwaarde. Elk jaar vertraging zorgt voor veel extra rentekosten. Daarnaast is het plan in zijn geheel vertraagd ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek van een Ecodorp op deze locatie.

6.3.6 VENHORST NOORD

Belangrijk risico is de verkoop van Statenweg 34. Het plan voorziet in de verkoop van 3 kavels van circa 1.000 m². De afzet hiervan vormt ook een risico.

6.3.7 GYMZAAL

De risico's voor deze locatie zijn zo groot dat voorgesteld wordt deze locatie niet te ontwikkelen.

6.3.8 IRENESTRAAT

De risico's voor bouw- en woonrijp maken liggen bij ontwikkelaar. De bedoeling is dat de risico's voor bouw- en woonrijpmaken bij een ontwikkelaar komen te liggen. De ontwikkelaar betaald de gemeente op basis van een anterieure overeenkomst. Tijdstip van realisatie kan een renterisico opleveren.

6.4 RISICO'S BEDRIJVENTERREINEN

6.4.1 VLONDER WEST (FASE 3)

De aankopen zijn gedaan en het plan is bouwrijp. De uitgifte van de kavels is nu het grootste risico.

6.4.2 VENHORST BEDRIJVENTERREIN

De aankopen zijn gedaan. De vraag naar kleinschalige bedrijfskavels op deze plek kan wel eens achter blijven bij de verwachting. Daarnaast voorziet het plan in de bijdrage uit een particuliere exploitatie. Die staat nog als inkomst uit 2018.

6.5 RISICO'S GEMENGDE PROJECTEN

6.5.1 SCHUTBOOM

In de berekening is een uitgifteprijs opgenomen om de exploitatie sluitend te krijgen. Het is de vraag of bij deze uitgifteprijs een geschikte functie gevonden kan worden, die ook gegarandeerd het benodigde bedrag kan opleveren. Daarnaast is het de vraag of de woningbouwkavels en de bestaande boerderij verkocht kunnen worden.

6.5.2 DE DRIEDAAGSE

De afzet van bedrijfskavels met de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen vormt een risico. Daarnaast moet de planvorming voor deze locatie nog beginnen. Het is de vraag of er bezwaren komen, waardoor de procedures achterblijven en daardoor ook de afzet naar achteren schuift. Een vertraging leidt tot hogere rentekosten, waardoor het moeilijk wordt een sluitende exploitatie te bewerkstelligen.

Bijlage 1

Projecten in Boekel

Bijlage 2

Projecten in Venhorst

Bijlage 3

Grafiek “Resultaten per project”

Bijlage 4

Grafiek “Cashflow”

Bijlage 5

Grafiek “Uitgiftetempo woningbouw”

Bijlage 6

Kaartmateriaal