GEMEENTE Boxmeer

GRONDNOTA 2017

Coverfoto: Jan van Tooropstraat, Boxmeer

Onderstaande foto: Catharinaklooster, Sambeek

INHOUD

Algemeen 5
Kwaliteitsslag 5
Uitgangspunten 5
Promotie en Acquisitie bouwkavels 6
Beleidsnotitie volkshuisvesting 6
Ontwikkeling bedrijventerreinen en werklocaties 7
Grondprijzen 7
Stimuleringsmaatregelen 9
Evaluatie CPO 10

Inleiding 13

Samenvatting 15
Samenvattend overzicht van de resultaten van de herziene grondexploitatiebegrotingen 16
Samenvattend overzicht van de resultaten van de herziene opstalexploitatiebegrotingen 17
Overzichten van de uitgifte woningbouw & bedrijventerreinen 18
Raamkrediet opstalexploitaties gemeente Boxmeer 20
Raamkrediet grondexploitaties gemeente Boxmeer 20

Faciliterend grondbeleid en kostenverhaal 23
Kostenverhaal 23

Analyse van Reserves, Voorzieningen en Risico's 25
Reserves 25
Voorzieningen 25
Financiële risico's bij exploitatie bouwgrondcomplexen 25
Risicoafdekking 26
Worst-case scenario's 27

Samenvatting van de bouwgrond- en opstalexploitaties 31
1. Steenstraat Zuid 34
2. Steenstraat Noord opstalexploitatie 36
3. Pastoorsbiest 38
4. Bakelgeert 40
5. Burgemeester Verkuijlstraat 42
6. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase 44
7. Van Speijk 46
8. Voormalige school De Peppels 48
9. Voormalige school 't Ogelijn 50
11. Bougheim afronding 54
12. Achter de Molen 58
13. Soetendaal 3e fase 62
14. Gemeentewerf 64
15. Stevenbeekseweg 68
16. Hogehoek 72
17. Brakels Eng 2 74
18. Achter de school 78
19. Achter de kapel 82
20. St. Cornelisstraat 86
21. Luinbeekweg 88
22. Horstenweg 92
23. Catharinaklooster 96
24. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha 98
25. Ir. Wagterstr./St. Anthonisweg 100
26. Sterckwijck 102
27. Hoogeind afronding 106

Bijlage I: Woningbouwprogramma 108

Bijlage II: Grondprijzen omliggende gemeenten 110

Overzicht locaties projecten 111

Vortum-Mullem

Algemeen

De gezamenlijke grondexploitaties van de diverse woningbouwgebieden c.q. bedrijventerreinen in de gemeente, maken onderdeel uit van de financiële huishouding van de gemeente Boxmeer. De grondexploitatie houdt zich actief en passief bezig met de verwerving, bouw- en woonrijp maken en de verkoop van bouwpercelen.

Deze activiteiten leggen een niet gering financieel beslag op de gemeentelijke middelen. De daaraan gepaard gaande risico's zijn navenant groot. De Grondnota biedt inzicht in deze risico's en schetst een beeld van de stand van zaken ten aanzien van de grondexploitaties in de diverse plannen.
De jaarlijks terugkerende Grondnota is dus enerzijds een instrument om inzicht te verschaffen in de financiële positie van de gehele grond- en opstalexploitatie, anderzijds om een beeld te schetsen van de actuele stand van zaken ten aanzien van de bouwgrond- en opstalexploitatie. Daarnaast is er een overzicht opgenomen van de plannen voor overige ontwikkelingen.
In dit kader zijn onder meer de kostprijscalculaties voor de complexen die per 1 januari 2017 in exploitatie zijn, herzien. Via een analyse van de reserves en voorzieningen, afgezet tegen de risico's voortvloeiend uit de bouwgrond- en opstalexploitatie, is de financiële positie in beeld gebracht.

In februari/maart 2017 zijn er voor zeventwintig complexen (woningbouw- en bedrijventerreinen) exploitatieramingen opgesteld.

Kwaliteitsslag

Met deze grondnota is voortgeborduurd op de gemaakte kwaliteitsslag van de vorige Grondnota's inclusief de in december 2016 vastgestelde bijstelling Grondnota 2016, zodat er een reëel beeld gepresenteerd wordt over de financiële positie van de Grondexploitatie. Het proces dat in gang is gezet, is op basis van praktijkervaringen verder geoptimaliseerd. Dit blijft een continu proces.

Met ingang van deze grondnota is achterin een luchtfoto van de gehele gemeente opgenomen waarbij de locaties van de diverse projecten worden weergegeven. Bij de samenvatting van de bouwgrond- en opstalexploitaties wordt per plaats een luchtfoto met de locaties weergegeven.

Uitgangspunten

Bij de opstelling van de exploitatiebegrotingen zijn de volgende parameters gehanteerd:

- Rente: 2017 1,83%, 2018 en verdere jaren 2,00%.
- Opbrengsten: uitgifteprijzen
  In de actuele kostprijscalculaties is rekening gehouden met de per 1 januari 2017 geldende uitgifteprijzen. Daarnaast is rekening gehouden met tijdelijke kortingsregelingen.
- Indexering: Indien van toepassing wordt bij de kosten rekening gehouden met een indexering van 2% per jaar. Bij de opbrengsten wordt geen rekening gehouden met een indexering.
- Compenserende maatregelen: De uitgaven die verband houden met natuurcompensatie worden direct verantwoord in de complexen. Op deze wijze is het mogelijk de "verplichte" compenserende maatregelen,

behorende bij de diverse complexen van de grondexploitatie, te kunnen realiseren op het tijdstip waarop de gemeente dit zelf bepaalt en is de uitvoering niet rechtstreeks afhankelijk van de verkochte m².

Promotie en Acquisitie bouwkavels

Het prijskortingsbeleid voor het bouwen onder CPO is tot eind 2017 van kracht. Voor de kern Overloon, alsmede voor de Kern Boxmeer kunnen nog CPO's ontstaan. Voor beide kernen is nog een mogelijke groep initiatiefnemers bekend.

Naast inzet t.a.v. de verkoop van bouwkavels voor particulieren wordt nadrukkelijk ingezet op het realiseren van projectmatige woningbouw.
Met name wordt ruimte geboden aan ontwikkelende bouwbedrijven om in kleine series bouwclusters in de gemeentelijke grondexploitaties in te vullen.
De eerste resultaten zijn zichtbaar in het bestemmingsplan Maasbroeksche Blokken. Voor de projectgebieden Steenstraat-zuid en Catharinaklooster zijn bouwende partijen geselecteerd. Partijen starten vanaf maart 2017 met gerichte promotie t.a.v. de woningen inzake Steenstraat-zuid. Voor het projectgebied Catharinaklooster is dat traject reeds ingezet en wordt er gebouwd.

De beschikbare voorraad bouwkavels is goed vindbaar op de gemeentelijke website[1] en facebook[2].
Promotioneel wordt door middel van gerichte advertenties aangesloten bij evenementen in Overloon en Boxmeer.
De promotionele uitingen blijven niet beperkt tot de gemeente Boxmeer, maar richt zich tevens op noord-zuidlijn Nijmegen – Venray. In de periode maart-april is gebruik gemaakt van reclame-uitingen op de betreffende stations.

Beleidsnotitie volkshuisvesting

Op 4 november 2010 is de beleidsnotitie volkshuisvesting door de gemeenteraad vastgesteld. Daar werd gekozen om niet per woningbouwlocatie te bekijken voor welke doelgroepen gebouwd moet worden, maar dit te doen middels een beoordelingskader, zodat er een evenwichtige en op de behoefte gestoelde bouwstroom ontstaat.
Dit beoordelingskader besloeg voor de jaren 2011, 2012, 2013 en 2014 de zogenoemde crisistoets die er simpelweg op neer komt dat plannen op gemeentegrond voorrang genieten boven plannen op particulier eigendom.

Op 2 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Boxmeer in afwijking van eerdere uitgangspunten geconstateerd dat het in de praktijk niet haalbaar is dat een aanvraag voor een planologische wijziging gepaard gaat met een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet binnen acht weken beslist worden, terwijl met een planologische wijziging minimaal drie maanden gemoeid zijn. Daarom is besloten deze voorwaarde te schrappen.

1. Zie http://www.boxmeer.nl/bouwkavels
2. Zie https://www.facebook.com/woneningemeenteBoxmeer

Het vigerend beoordelingskader voor nieuwe initiatieven is vanaf 2 juli 2015 als volgt:

1. Ontwikkellocaties waar de gemeente een grondpositie heeft, hebben voorrang boven andere locaties.
2. Voor initiatiefnemers die een substantieel deel van de opgave aan (grondgebonden en niet - grondgebonden) levensloopbestendige[3] woningen in het goedkope en middeldure segment (huur en koop) invullen, bestaan er ook mogelijkheden. Dit betekent niet dat de gemeente zonder meer medewerking verleent.
3. De crisistoets geldt niet voor plannen tot en met twee woningen op eigen grond, waarbij wel geldt dat een planologische wijziging op korte termijn leidt tot realisatie.

Ontwikkeling bedrijventerreinen en werklocaties

In 2020 wil Noordoost Brabant een landelijke toppositie hebben bereikt als economisch centrum op het grensvlak van voeding en gezondheid. Trends in voeding en gezondheid worden gesignaleerd. Producten en concepten worden ontwikkeld, die wereldwijd worden verspreid. Om deze ambitie waar te maken wil de regio onder andere vijf toplocaties hebben gerealiseerd en uitgebouwd, waaronder de Health Campus (Sterckwijck) Boxmeer. De overige locaties zijn het Life Sciences Park in Oss, de Willemspoort in ’s-Hertogenbosch, het Zorgpark Uden en het Foodpark Veghel. Op het bedrijvenpark Sterckwijck is in 2016 0,14 ha uitgegeven. Over de verkoop van 2,3 ha op Saxe Gotha (o.a. voormalige locatie dependance gemeentehuis) is overeenstemming bereikt. De grondtransactie vindt in 2017 plaats. Daarnaast zijn er onderhandelingen gaande met een viertal bedrijven die willen uitbreiden c.q. willen vestigen op het bedrijventerrein Sterckwijck.

Grondprijzen

Voor de vaststelling van grondprijzen zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. marktconforme grondprijzen voor bouwontwikkelingen hanteren;
2. ten aanzien van de exploitatieprijs/uitgifteprijs uit te gaan van een benadering per complex, waarbij de methodiek van bepaling afhankelijk is van situatie en omstandigheden in het projectgebied.
   In gevallen waar sprake is van een hogere exploitatieprijs dan de marktconforme uitgifteprijs dient de prijs per complex ter vaststelling aan de raad te worden aangeboden.
3. het college doet jaarlijks verslag van de grondprijzen. In dit kader is bij de omliggende gemeenten geïnformeerd welke grondprijzen daar worden gehanteerd. Hieruit blijkt dat er geen significante afwijkingen zijn. Voor een overzicht zie bijlage II.

Op de volgende pagina worden de geldende uitgifteprijzen weergegeven.

3. Een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van de bewoner(s)

Gebied	Uitgifteprijs excl. BTW
Woningbouw	
Inwoners boven 3000	
Boxmeer Centrum Pastoorsbiest	€ 320,00
Boxmeer	€ 265,00
Overloon	€ 265,00
Inwoners 1000-3000	
Sambeek	€ 226,00
Beugen	€ 226,00
Oeffelt	€ 226,00
Rijkevoort	€ 226,00
Vierlingsbeek	€ 226,00
Inwoners tot 1000	
Groeningen	€ 205,00
Vortum-Mullem	€ 205,00
Maashees	€ 205,00
Holthees	€ 205,00
Bedrijventerreinen	
Sterckwijck	
Zone 1	€ 130,00
Zone 2	€ 130,00
Zone 3	€ 135,00
Zone 4	€ 135,00
Zone 5	€ 150,00
BP Saxe Gotha	
Ir. Wagterstraat/St. Anthonisweg	€ 130,00
Uitbreiding Saxe Gotha	€ 130,00
Rijkevoort Hoogeind afronding	
Regulier	€ 100,00
Reststroken bestaande kavels	€ 15,00

Voor exploitaties in Centrum Boxmeer is het uitgangspunt voor de uitgifteprijsprijs de residuele grondwaarde

Gezien de marktontwikkelingen wordt voorgesteld om de grondprijzen niet aan te passen. Indien de trend zich doorzet dan ligt het in de lijn om de grondprijzen bij de volgende Grondnota trendmatig te verhogen.

Stimuleringsmaatregelen

In de Raad van 25 februari 2016 zijn er besluiten genomen aangaande de kortings-/stimuleringsregelingen. Hieronder wordt een opsomming gegeven van de regelingen die in 2017 van toepassing zijn:

1. 25% kortingsregeling voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) bij koop-starterswoningen t/m 31-12-2017 (hier wordt in de paragraaf "Evaluatie CPO" verder op in gegaan);
2. In te stemmen met de voorwaarde dat om in aanmerking te komen voor de 25% CPO-korting er uiterlijk 31-12-2017 een door beide partijen ondertekende CPO-koopovereenkomst dient te zijn.

Naast de hiervoor genoemde kortings-/stimuleringsregelingen zijn onderstaande regelingen ook van toepassing:

- 25% korting op de grondprijs sociale huurwoningen voor woningcorporaties;
- Gedifferentieerde grondprijs;
- Startersleningen.

Kortingsregeling bedrijventerreinen: bedrijventerrein Sterckwijck exclusief Health Campus en bedrijventerrein Boxmeer (Saxe Gotha)

Bij het vaststellen van de Grondnota 2016 is ingestemd met een tijdelijke kortingsregeling tot uiterlijk 1-7-2017 voor kavels op het bedrijventerrein Sterckwijck exclusief Health Campus. Om in aanmerking te komen voor de kortingsregeling dient er uiterlijk op 1-7-2017 een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst te zijn. Bij het vaststellen van de Bijstelling van de Grondnota 2016 is deze kortingsregeling ook van toepassing verklaard voor het bedrijventerrein Boxmeer (Saxe Gotha).

Het kortingspercentage van deze regeling is gekoppeld aan de werkgelegenheid die een bedrijf met zich brengt. Ten aanzien van het te verkopen kavel kan het binnenhalen van nieuwe werkgelegenheid worden gestimuleerd (ook een van de doelstellingen van de gemeente) c.q. bestaande werkgelegenheid binnen de gemeente behouden blijven. Hoe hoger het aantal werknemers hoe hoger de korting. De staffeling van deze korting is:

Aantal werknemers	Kortingspercentage
Vanaf 0 t/m 10 fte	5,00%
Vanaf 10 t/m 25 fte	7,50%
Meer dan 25 fte	10,00%

Andere bedrijventerreinen waren in eerste instantie niet meegenomen in de kortingsregeling. In het verlengde daarvan is het reëel om de kortingsregeling ook van toepassing te verklaren voor overige "kleine" bedrijventerreinen. Daarbij dient opmerking dat voor bedrijventerrein in Rijkevoort een gedifferentieerde grondprijs is opgenomen, zijnde € 100,- en € 15,- voor reststroken. De korting geldt niet voor de reststroken van € 15,-.
In praktijk kunnen hier niet veel bedrijven gebruik van maken aangezien er geen kavels/grond meer uitgegeven worden op deze bedrijventerreinen. In enkele gevallen kan het positief uitwerken omdat er als afronding nog wat stroken verkocht kunnen worden en er daardoor opbrengsten gegenereerd worden.

Om van de regeling gebruik te kunnen maken dient er voor 1 juli 2017 een wederzijds (door koper en verkoper) getekende koopovereenkomst te zijn.

De tijdelijke kortingsregeling gold niet voor het gedeelte Health Campus op het bedrijventerrein Sterckwijck. De reden hiervoor was dat dit een terrein is met een eigenstandige kwaliteit waarin in het verleden al extra is geïnvesteerd. De uitstraling van het openbaar gebied is hier dan ook van een andere kwaliteit dan op het bedrijventerrein Sterckwijck. Middels een gedifferentieerde grondprijs op het bedrijventerrein Sterckwijck is een onderscheid gemaakt qua uitstraling en kwaliteit. Om ook voor dit gedeelte de verkoop te stimuleren wordt voorgesteld om de kortingsregeling ook voor het gedeelte Health Campus te laten gelden. Dit betekent dat de kortingsregeling voor alle bedrijventerreinen gaat gelden.

De verkoop van kavels voor woningbouw is de afgelopen tijd behoorlijk aangetrokken. De belangstelling voor bedrijfskavels begint wel voorzichtig aan te trekken. Hierbij is te bespeuren dat de huidige kortingsregeling bedrijven bijdraagt aan de keuze voor aankoop van grond op een bedrijventerrein in Boxmeer. Voorgesteld wordt de huidige kortingsregeling met 1 jaar te verlengen.

Evaluatie CPO

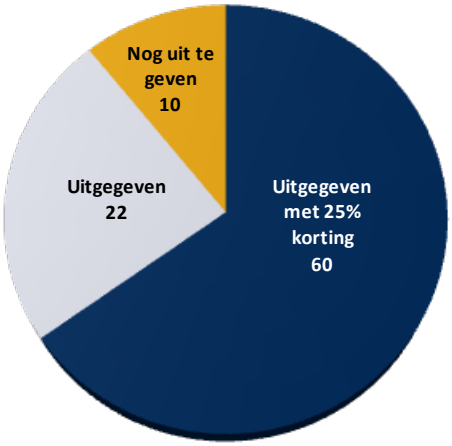
De gemeenteraad heeft besloten het prijskortingsbeleid te beëindigen. De korting van 10% voor particuliere bouwers is beëindigd per 31-12-2016. Voor de CPO deelnemers loopt de termijn van de prijskorting van 25% nog door tot 31-12-2017. Bij de besluitvorming heeft de raad aangegeven een en ander tegen die tijd nog wel te willen evalueren.

Algemeen kan gesteld worden dat CPO's zijn ontstaan in 6 kernen: Holthees, Rijkevoort, Oeffelt, Beugen, Maashees en Overloon. Totaal zijn 92 woningen in de plannen opgenomen. In drie kernen kan nog aanvullende woningbouw plaatsvinden.

De betrokken kopers hebben tot 31-12-2017 de tijd om een koopovereenkomst met de gemeente aan te gaan. Uiteraard in het geval men voor de korting in aanmerking wil komen.
In Holthees heeft de aannemer een woning van een tweekapper meegebouwd. Die woning is echter nog niet verkocht. Dat betekent dat per stand van zaken 10 april 2017, nog potentieel 11 kopers een beroep zouden kunnen doen op de korting.

Kernen	aantal kavels	Uitgegeven	Nog uit te geven
Holthees	16	11	5
Oeffelt	7	6	1
Rijkevoort	23	23	
Beugen	20	20	
Maashees	6	2	4
Overloon	20	20	
Totaal	**92**	**82**	**10**

Verdeling uitgifte kavels CPO



Van de 82 gebouwde woningen heeft de koper in 60 gevallen gebruik gemaakt van de kortingsregeling van 25%. Aannemelijk is dat van de 11 nog resterende mogelijkheden nog een aanzienlijk deel een beroep zal doen op de kortingsregeling.
Een feit is echter ook dat de vraag c.q. de verkoop in met name Holthees en Maashees achterwege blijft. Er is dan ook een risico dat na 31-12-2017 nog steeds kavels binnen de lopende CPO's beschikbaar kunnen zijn.
Volgens de huidige besluiten is daarvoor dan de korting niet meer van toepassing.
Naast de reeds bestaande CPO's is ingezet op het laten ontstaan van nieuwe CPO's in Boxmeer/Sambeek en in Overloon.

Per eind maart 2017 kan de conclusie voor de ontwikkeling in Boxmeer/Sambeek zijn dat er zeer beperkte belangstelling is.
Na de publicaties en de inspanningen door de wijk- en dorpsraden is de belangstelling voor de kern Sambeek nihil.
Voor de kern Boxmeer resteert nog een groepje van drie tot vier personen. Zij oriënteren zich maar vinden eigenlijk de huidige grondprijs te hoog. Oneigenlijk argument van betrokkenen. Boxmeer kent geen extreme grondprijzen en een korting van 25% is reeds aanzienlijk.
De kavels in Boxmeer zijn bouwrijp. Mochten zij op korte termijn nog tot een uitwerking komen dan past dat nog binnen de termijn van 31-12-2017, de uiterlijke termijn waarop men met de gemeente een overeenkomst tot koop moet zijn aangegaan.

Problematischer ligt dat voor een tweede CPO-initiatief in de kern Overloon.
Vorig jaar is, samen met de dorpsraad, ingezet op een mogelijke tweede CPO. De belangstelling daarvoor was aanvankelijk hoog. Na diverse bijeenkomsten bleven echter slechts drie potentiële bouwers in beeld. Daarmee dreigde eind vorig jaar dit initiatief te stranden. Echter hebben de drie personen er hard aan getrokken om meerdere personen bij de ontwikkeling te betrekken. Dat schijnt te lukken. Nu is een groep van 9 personen in beeld.
De locatie waarin de bouwmogelijkheden aanwezig zijn, is nog niet bouwrijp. Het bouwrijp maken was immers afhankelijk van de concrete vraag. Bij een lage belangstelling is het financieel voor de gemeente ongewenst de vervroegde investering in civiel werk te doen. Voor deze groep zal dan, als het doorgaat, een aparte regeling moeten worden gemaakt t.a.v. levering en betaling van de kavels.

Er is geen aanleiding om de beëindiging van het kortingsbeleid te wijzigen . De CPO's Holthees en Maashees zijn gewezen op de beëindiging. Vanuit de gemeente worden de CPO's in promotionele zin ondersteund bij het vinden van kopers.
Voor de kern Boxmeer wordt bepaald of de inzet tot oprichting van CPO's voor Boxmeer/Sambeek nog door kan gaan.
In mei 2017 dient duidelijkheid te bestaan over een tweede CPO- initiatief in Overloon, zodat ze de overeenkomsten per uiterlijk 31-12-2017 wel aan kunnen gaan.

Voorstel:

- De grondprijzen niet aan te passen;
- De kortingsregeling bedrijventerreinen van toepassing verklaren op alle bedrijventerreinen exclusief reststroken;
- In te stemmen met het verlengen van de tijdelijke kortingsregeling tot uiterlijk 1-7-2018 voor alle bedrijventerreinen exclusief reststroken.

Wonen in gemeente Boxmeer campagne op station Cuijk

Inleiding

In deze nota zijn de gegevens opgenomen van de bouwexploitaties waarvoor een exploitatiebegroting beschikbaar is.

Voor een overzicht van de complexen die per 1 januari 2017 in ontwikkeling zijn wordt verwezen naar het hoofdstuk “Samenvatting” op pagina 15.
In het hoofdstuk “Samenvatting van de bouwgrondexploitaties” vanaf pagina 31 wordt per complex een toelichting gegeven over de stand van zaken.

Catharinaklooster, Sambeek

Samenvatting

Overzicht van de resultaten (herziene) exploitatiebegrotingen

1. de data voltooiing van de in exploitatie genomen complexen

Een in exploitatie genomen complex wordt in principe geliquideerd zodra de bouwgrond geheel is uitgegeven en de gemeenschapsvoorzieningen zijn aangelegd. In de praktijk gaan wij meestal al tot (voorlopige) liquidatie over nadat de voorraad bouwgrond is uitgeput. Voor de nog te realiseren investeringen wordt dan op de balans een voorziening gevormd.

2. de boekwaarden

Het betreft hier de boekwaarden per 1 januari 2017 conform de jaarrekening 2016.

3. de berekende eindwaarden

Voor een groot aantal complexen zijn (herziene) exploitatiebegrotingen opgesteld. De berekende eindwaarden zijn de uiteindelijke resultaten bij liquidatie van het complex.

4. de gecalculeerde resultaten op basis van de netto contante waarde

De onder punt 3. genoemde eindwaarden gecorrigeerd met de rente (2,00% jaarlijks) over de periode 1 januari 2017 tot het moment van liquidatie leveren de gecalculeerde resultaten op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2017.

In de notitie Grondexploitaties staat dat de disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties, voor alle gemeenten gelijk wordt gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone.

Op het moment van het verschijnen van deze notitie bedraagt dit streefpercentage maximaal 2%. De disconteringsvoet die gemeenten vanaf 2016 moeten hanteren in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties bedraagt derhalve 2%. Wanneer het toekomstperspectief van de ECB wordt bijgesteld, dan zal dit aanleiding vormen voor de Commissie BBV om deze stellige uitspraak opnieuw te bezien.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat de gemeente Boxmeer de verliesvoorzieningen bepaald op basis van de nominale waarde/eindwaarde.

Samenvattend overzicht van de resultaten van de herziene grondexploitatiebegrotingen

Omschrijving complex	Datum voltooiing	Boekwaarde 1-1-2017	Eindwaarde resultaat	Netto C.W. 1-1-2017
I. Woningbouw				
Boxmeer				
1. Steenstraat Zuid	31-12-2019	€ 2.972.385	€ (61.721)	€ (58.161)
3. Pastoorsbiest	31-12-2019	€ 24.031	€ (197.644)	€ (186.245)
4. Bakelgeert	31-12-2021	€ 1.581.151	€ 139.300	€ 126.168
5. Burgemeester Verkuijlstraat	31-12-2018	€ 369.591	€ 14.116	€ 13.568
6. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase	31-12-2019	€ (349.837)	€ (795.651)	€ (749.760)
7. Van Speijk	31-12-2018	€ 924	€ (45.147)	€ (43.394)
8. Voormalige school De Peppels	31-12-2018	€ 126.711	€ 147.982	€ 142.235
9. Voormalige school 't Ogelijn	31-12-2018	€ 769.744	€ 492.903	€ 473.763
Beugen				
10. Sterckwijck (zie bedrijventerreinen)	31-12-			€ -
11. Bougheim afronding	31-12-2017	€ 37.145	€ (181.097)	€ (177.546)
Rijkevoort				
12. Achter de Molen	31-12-2019	€ (90.040)	€ (680.247)	€ (641.012)
Vierlingsbeek				
13. Soetendaal 3e fase	31-12-2023	€ 565.288	€ (221.754)	€ (193.050)
14. Gemeentewerf	31-12-2022	€ 257.104	€ 10.332	€ 9.175
Overloon				
15. Stevenbeekseweg	31-12-2022	€ 1.545.754	€ (322.691)	€ (286.540)
Oeffelt				
16. Hogehoek	31-12-2021	€ 243.199	€ (83.204)	€ (75.360)
17. Brakels Eng 2	31-12-2023	€ 42.327	€ (109.831)	€ (95.614)
Maashees				
18. Achter de school	31-12-2024	€ 157.467	€ (621.074)	€ (530.081)
Groeningen				
19. Achter de kapel	31-12-2023	€ 114.303	€ (408.941)	€ (356.008)
Vortum-Mullem				
20. St. Cornelisstraat	31-12-2024	€ 389.087	€ (148.514)	€ (126.755)
21. Luinbeekweg	31-12-2023	€ 1.153.536	€ 251.206	€ 218.690
Holthees				
22. Horstenweg	31-12-2021	€ 814.319	€ (2.988)	€ (2.706)
Sambeek				
23. Catharinaklooster	31-12-2023	€ 3.006.725	€ (492.033)	€ (428.345)
II. Bedrijventerreinen				
Boxmeer				
24. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha	31-12-2021	€ 267.686	€ (299.182)	€ (270.978)
25. Ir. Wagterstr./St. Anthonisweg	31-12-2019	€ 3.311.627	€ 192.800	€ 181.679
Beugen				
26. Sterckwijck	31-12-2026	€ 28.491.765	€ (1.146.571)	€ (940.588)
Rijkevoort				
27. Hoogeind afronding	31-12-2019	€ 175.850	€ (11.699)	€ (11.024)
Totaal:		**€ 45.977.842**	**€ (4.581.351)**	**€ (4.007.889)**

Samenvattend overzicht van de resultaten van de herziene opstalexploitatiebegrotingen

Omschrijving complex	Datum voltooiing	Boekwaarde 1-1-2017	Eindwaarde resultaat	Netto C.W. 1-1-2017
2. Steenstraat Noord opstalexploitatie	31-12-2019	€ 1.775.263	€ 716.676	€ 675.340
Totaal:		**€ 1.775.263**	**€ 716.676**	**€ 675.340**

Luinbeekweg, Vortum-Mullem

Overzichten van de uitgifte woningbouw & bedrijventerreinen

Overzicht uitgifte woningbouw

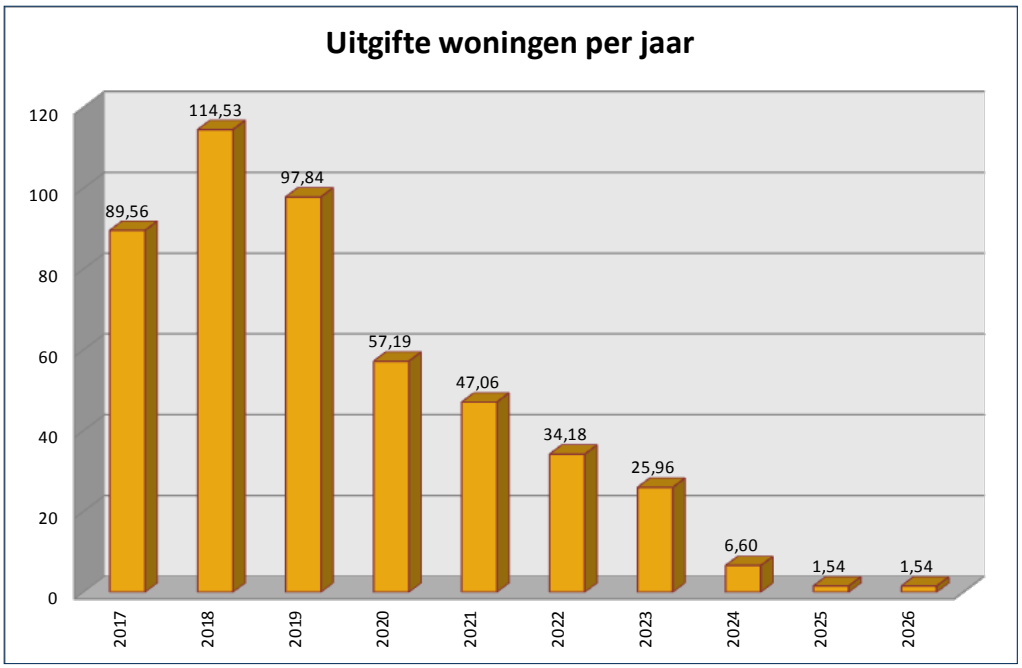
Dit overzicht is opgebouwd uit drie delen, te weten:

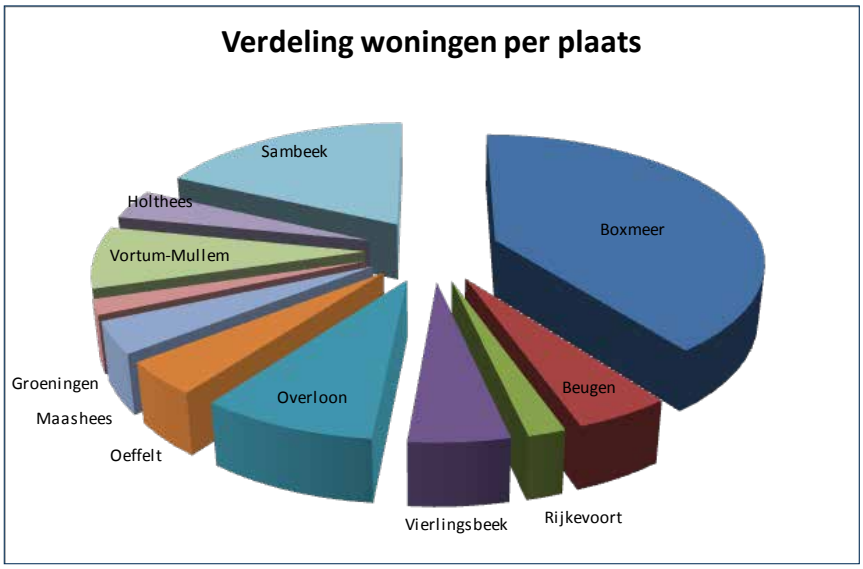
- Overzicht van totale en jaarlijkse uitgifte in euro's
- Overzicht van de totale en jaarlijkse uitgifte in aantal woningen
- Overzicht van de procentuele verdeling

Overzicht uitgifte bedrijventerreinen

Dit overzicht is opgebouwd uit drie delen, te weten:

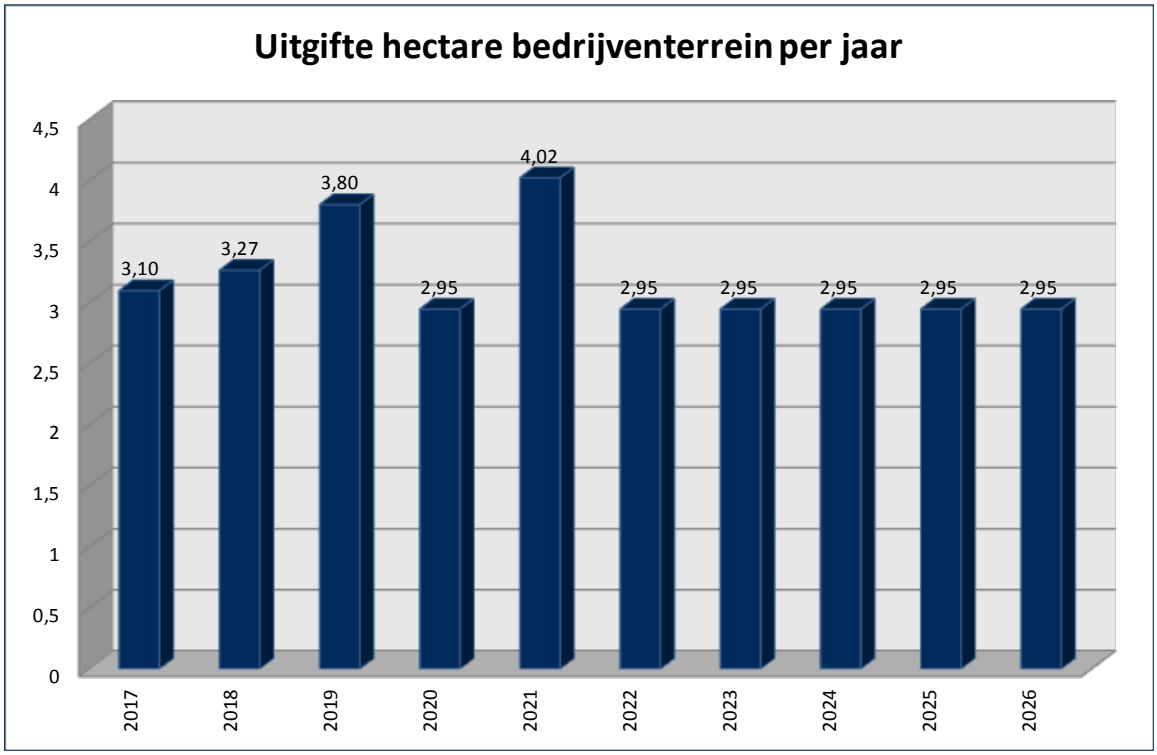
- Overzicht van totale en jaarlijkse uitgifte in euro's
- Overzicht van de totale en jaarlijkse uitgifte in hectare
- Overzicht van de procentuele verdeling

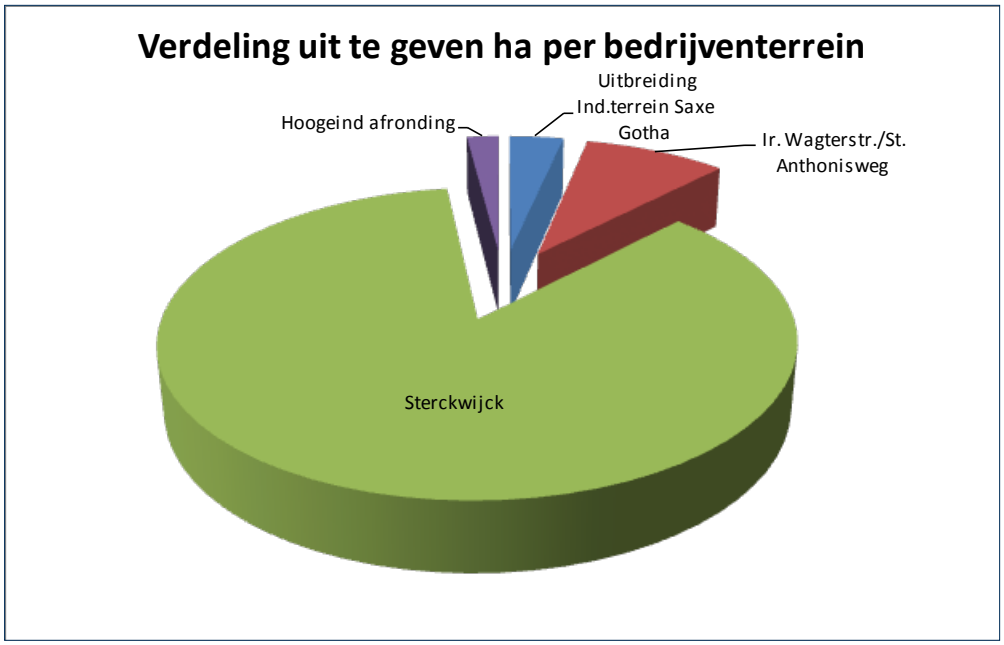




Overzicht uitgifte woningbouw periode 2017 - 2026 (bedragen excl. BTW)

	Totaal		2017			2018			2019			2020			2021			2022			2023			2024			2025			2026		
Omschrijving complex	**Bedrag**	**Aantal**	**Bedrag**	**Aantal**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal**	**% van het totaal**
I. Woningbouw																																
Boxmeer																																
1. Steenstraat Zuid	3.761.490	71	1.504.596	28,40	40%	1.504.596	28,40	40%	752.298	14,20	20%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
2. Steenstraat Noord opstalexpl. commerc.	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
3. Pastoorsbiest	361.920	3	-	0,00	0%	152.960	1,27	42%	208.960	1,73	58%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
4. Bakelgeert	1.900.000	36	-	0,00	0%	-	0,00	0%	760.000	14,40	40%	760.000	14,40	40%	380.000	7,20	20%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
5. Burgemeester Verkuijlstraat	475.000	16	-	0,00	0%	475.000	16,00	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
6. Maasbroeksche blokken afr 1e fase	2.080.131	37	75.843	1,35	4%	1.002.144	17,83	48%	1.002.144	17,83	48%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
7. Van Speijk	164.565	2	-	0,00	0%	164.565	2,00	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
8. Voormalige school De Peppels	160.000	8	160.000	8,00	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
9. Voormalige school 't Ogelijn	627.430	15	498.287	11,91	79%	129.143	3,09	21%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Beugen																																
10. Sterckwijck (incl woonkavels woon-werk)	1.972.618	22	440.564	4,91	22%	282.814	3,15	14%	282.814	3,15	14%	138.061	1,54	7%	138.061	1,54	7%	138.061	1,54	7%	138.061	1,54	7%	138.061	1,54	7%	138.061	1,54	7%	138.061	1,54	7%
11. Bougheim afronding	251.606	1	251.606	1,00	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Rijkevoort																																
12. Achter de Molen	971.506	9	157.228	1,46	16%	407.139	3,77	42%	407.139	3,77	42%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Vierlingsbeek																																
13. Soetendaal 3e fase	1.246.842	13	-	0,00	0%	207.807	2,17	17%	207.807	2,17	17%	207.807	2,17	17%	207.807	2,17	17%	207.807	2,17	17%	207.807	2,17	17%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
14. Gemeentewerf	720.714	11	-	0,00	0%	216.214	3,30	30%	288.286	4,40	40%	216.214	3,30	30%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Overloon																																
15. Stevenbeekseweg	3.898.773	42	82.044	0,88	2%	763.346	8,22	20%	763.346	8,22	20%	763.346	8,22	20%	763.346	8,22	20%	763.346	8,22	20%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Oeffelt																																
16. Hogehoek	651.332	4	-	0,00	0%	144.188	0,89	22%	198.880	1,22	31%	132.436	0,81	20%	175.828	1,08	27%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
17. Brakels Eng 2	854.280	16	-	0,00	0%	-	0,00	0%	170.856	3,20	20%	170.856	3,20	20%	170.856	3,20	20%	170.856	3,20	20%	170.856	3,20	20%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Maashees																																
18. Achter de school	1.221.144	19	39.114	0,61	3%	168.861	2,63	14%	168.861	2,63	14%	168.861	2,63	14%	168.861	2,63	14%	168.861	2,63	14%	168.861	2,63	14%	168.861	2,63	14%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Groeningen																																
19. Achter de kapel	673.835	9	-	0,00	0%	112.306	1,50	17%	112.306	1,50	17%	112.306	1,50	17%	112.306	1,50	17%	112.306	1,50	17%	112.306	1,50	17%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Vortum-Mullem																																
20. St. Cornelisstraat	878.003	17	-	0,00	0%	125.429	2,43	14%	125.429	2,43	14%	125.429	2,43	14%	125.429	2,43	14%	125.429	2,43	14%	125.429	2,43	14%	125.429	2,43	14%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
21. Luinbeekweg	1.539.500	20	91.854	1,19	6%	241.274	3,13	16%	241.274	3,13	16%	241.274	3,13	16%	241.274	3,13	16%	241.274	3,13	16%	241.274	3,13	16%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Holthees																																
22. Horstenweg	1.141.799	18	-	0,00	0%	342.540	5,40	30%	285.450	4,50	25%	285.450	4,50	25%	228.360	3,60	20%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Sambeek																																
23. Catharinaklooster	5.317.520	86	1.845.426	29,85	35%	578.682	9,36	11%	578.682	9,36	11%	578.682	9,36	11%	578.682	9,36	11%	578.682	9,36	11%	578.682	9,36	11%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
II. Bedrijventerreinen																																
Boxmeer																																
24. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha	325.000	1	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	325.000	1,00	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
25. Ir. Wagterstr./St. Anthonisweg	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Beugen																																
26. Sterckwijck	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Rijkevoort																																
27. Hoogeind afronding	-	0	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Totaal:	**31.195.008**	**476**	**5.146.562**	**89,56**		**7.019.009**	**114,53**		**6.554.532**	**97,84**		**3.900.723**	**57,19**		**3.615.810**	**47,06**		**2.506.623**	**34,18**		**1.743.277**	**25,96**		**432.351**	**6,60**		**138.061**	**1,54**		**138.061**	**1,54**	


Uitgifte hectare bedrijventerrein per jaar
4,5
4
3,5
3
2,5
2
1,5
1
0,5
0
3,10
3,27
3,80
2,95
4,02
2,95
2,95
2,95
2,95
2,95
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026


Verdeling uit te geven ha per bedrijventerrein
Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha
Hoogeind afronding
Ir. Wagterstr./St. Anthonisweg
Sterckwijck

Overzicht uitgifte woningbouw periode 2017 - 2026 (bedragen excl. BTW)

	Totaal+-		2017			2018			2019			2020			2021			2022			2023			2024			2025			2026		
Omschrijving complex	**Bedrag**	**Aantal ha**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**	**Bedrag**	**Aantal ha**	**% van het totaal**
II. Bedrijventerreinen																																
Boxmeer																																
24. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha	1.398.670	1,08	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	1.398.670	1,08	100%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
25. Ir. Wagterstr.St. Anthonisweg	3.353.615	2,83	2.716.740	2,29	81%	-	0,00	0%	636.875	0,54	19%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Beugen																																
26. Sterckwijck	35.164.021	27,33	1.035.801	0,81	3%	3.792.024	2,95	11%	3.792.024	2,95	11%	3.792.024	2,95	11%	3.792.024	2,95	11%	3.792.024	2,95	11%	3.792.024	2,95	11%	3.792.024	2,95	11%	3.792.024	2,95	11%	3.792.024	2,95	11%
Rijkevoort																																
27. Hoogeind afronding	264.290	0,64	-	0,00	0%	132.145	0,32	50%	132.145	0,32	50%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%	-	0,00	0%
Totaal:	**40.180.596**	**32**	**3.752.541**	**3,10**		**3.924.169**	**3,27**		**4.561.044**	**3,80**		**3.792.024**	**2,95**		**5.190.694**	**4,02**		**3.792.024**	**2,95**		**3.792.024**	**2,95**		**3.792.024**	**2,95**		**3.792.024**	**2,95**		**3.792.024**	**2,95**	

Industrieterrein Sterckwijck, Boxmeer

Raamkrediet opstalexploitaties gemeente Boxmeer

Op basis van de herziene calculaties is het volgende raamkrediet (inclusief rente en indexering) benodigd:

Overzicht benodigd raamkrediet per 1 januari 2017 in ontwikkeling zijnde opstalexploitaties

Complex	Benodigd krediet						Beschikbaar Bedrag 01.01.2017	Beschikbaar te stellen krediet
	Grond-verwerving	Bouw- en woonrijp	Overige uitgaven	Rente	Indexering	Totaal		
Boxmeer								
2. Steenstraat Noord opstalexploitatie*	1.354.061		6.933.902	305.041		8.593.003	8.497.124	95.880
Totaal:	**1.354.061**	**-**	**6.933.902**	**305.041**	**-**	**8.593.003**	**8.497.124**	**95.880**

** Overige uitgaven is inclusief meer-/minderwerk, huurkoop t/m 31-12-2015, verminderde opbrengsten en onvoorziene uitgaven*

Raamkrediet grondexploitaties gemeente Boxmeer

Op basis van de herziene calculaties is het volgende raamkrediet (inclusief rente en indexering) benodigd (zie tabel op de volgende pagina):

CPO-bouw Hogehoek, Oeffelt

Overzicht benodigd raamkrediet per 1 januari 2017 in ontwikkeling zijnde grondexploitaties

Complex	Benodigd krediet						Beschikbaar Bedrag 01.01.2016	Beschikbaar te stellen krediet
	Grond-verwerving	Bouw- en woonrijp	Overige uitgaven	Rente	Indexering	Totaal		
I. Woningbouw								
Boxmeer								
1. Steenstraat Zuid	5.023.301	856.774	610.543	530.243	3.737	7.024.598	6.971.521	53.077
3. Pastoorsbiest	47.436	225.100	236.278	18.037	1.163	528.014	526.647	1.367
4. Bakelgeert	806.003	173.353	1.145.679	434.021	9.033	2.568.089	2.539.759	28.329
5. Burgemeester Verkuijlstraat	380.817	40.183	342.619	85.153		848.772	831.235	17.538
6. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase	89.593	1.780.960	949.489	226.422	8.028	3.054.492	3.148.478	(93.987)
7. Van Speijk	-	55.023	62.145	2.250		119.418	119.636	(218)
8. Voormalige school De Peppels	175.840	71.400	55.831	4.859	51	307.982	320.366	(12.384)
9. Voormalige school 't Ogelijn	819.177	205.080	70.133	25.563	380	1.120.333	1.206.973	(86.640)
Beugen								
10. Sterckwijck (zie bedrijventerreinen)								
11. Bougheim afronding	25.000	14.744	25.951	4.054		69.749	71.834	(2.085)
Rijkevoort								
12. Achter de Molen	708.262	1.177.535	584.733	122.680	2.403	2.595.612	2.599.503	(3.891)
Vierlingsbeek								
13. Soetendaal 3e fase	327.575	768.232	173.266	272.628	6.029	1.547.730	1.550.030	(2.300)
14. Gemeentewerf	202.992	274.524	208.129	80.360	16.504	782.507	779.589	2.918
Overloon								
15. Stevenbeekseweg	1.679.792	2.029.060	644.363	382.422	39.384	4.775.022	4.770.044	4.978
Oeffelt								
16. Hogehoek	485.780	487.412	649.016	427.586	1.870	2.051.664	2.056.597	(4.933)
17. Brakels Eng 2	33.760	297.392	360.971	34.160	18.167	744.449	749.808	(5.359)
Maashees								
18. Achter de school	166.699	493.012	315.032	75.977	17.262	1.067.982	1.071.005	(3.023)
Groeningen								
19. Achter de kapel	706.432	263.640	258.431	42.645	4.559	1.275.707	1.279.150	(3.443)
Vortum-Mullem								
20. St. Cornelisstraat	1.322.800	507.572	287.961	38.705	12.194	2.169.232	2.140.377	28.854
21. Luinbeekweg	765.700	930.107	238.500	239.351	18.222	2.191.880	2.159.678	32.202
Holthees								
22. Horstenweg	800.690	347.891	203.976	292.561	6.221	1.651.339	1.633.042	18.297
Sambeek								
23. Catharinaklooster	1.961.391	1.820.948	946.804	1.167.359	44.778	5.941.280	5.932.797	8.483
II. Bedrijventerreinen								
Boxmeer								
24. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha	2.859.564	2.279.278	(932.079)	1.902.742	2.122	6.111.628	6.062.430	49.198
25. Ir. Wagterstr./St. Anthonisweg	5.366.935	313.516	(151.467)	2.155.105	765	7.684.854	7.587.268	97.586
Beugen								
26. Sterckwijck	20.032.452	13.537.067	6.186.090	12.571.182	94.812	52.421.603	51.839.483	582.121
Rijkevoort								
27. Hoogeind afronding	155.085	45.000	21.897	29.393	1.216	252.591	246.092	6.499
Totaal:	**44.943.076**	**28.994.802**	**13.494.290**	**21.165.458**	**308.902**	**108.906.528**	**108.193.343**	**713.185**

Heggenrank, Beugen

Faciliterend grondbeleid en kostenverhaal

Naar aanleiding van het wijzigingsbesluit en de hier op gebaseerde richtinggevende notities Grondexploitaties en Faciliterend grondbeleid is het niet meer toegestaan om bepaalde kosten en opbrengsten, bij de gemeente Boxmeer de voorbereidingskredieten niet in exploitatie genomen gronden en overige ontwikkelingen, in de grondexploitatie te verantwoorden. Bij de bijstelling van de Grondnota in december 2016 is dit verwerkt.

Bij de Bijstelling Grondnota 2016 is tevens structureel een bedrag van € 20.000 voor zowel inkomsten als uitgaven in de begroting opgenomen voor de uitvoering van faciliterend grondbeleid.
Bij de jaarrekening wordt bekeken, welke kosten kunnen worden verhaald en welke bijdragen betrekking hebben op volgende jaren. Het nadelig saldo van de niet-verhaalbare kosten met de ontvangen bijdragen kunnen ten laste van de reserve plankosten worden gebracht.

Kostenverhaal

Op 18 juli 2008 is de nieuwe Wet Ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden.
Afdeling 6.4 van deze wet gaat over grondexploitatie en kostenverhaal.
Kostenverhaal kan zowel vooraf (anterieur) via een privaatrechtelijke overeenkomst als achteraf (posterieur) via een publiekrechtelijk exploitatieplan worden geregeld.

De ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan 2017 is op maandag 6 februari in de Staatscourant gepubliceerd en is op 1 april 2017 in werking treden.

De plankostenscan is een verplichte berekeningsmethodiek voor het fixeren van de plankosten die via een exploitatieplan verhaald moeten worden. De plankostenscan geeft een norm voor bepaalde activiteiten en producten. De scan gaat uit van uren en tarieven en vaste bedragen. Voor beiden zijn gemiddelden genomen van alle gemeenten in Nederland. Het kan dus zijn dat een tarief hoger of lager ligt dan hetgeen in de gemeente Boxmeer geldt. Aan de hand van vragen wordt per bouwplan de plankostenscan doorlopen.
Hieruit rolt vervolgens een bedrag. De plankostenscan zal jaarlijks worden bijgesteld.

Plankostenscan verplicht bij exploitatieplan
De toepassing van de plankostenscan is vanaf de vaststelling verplicht bij het opstellen van het exploitatieplan. Hiermee verzwakt de discussie omtrent kostenverhaal, is de rechtszekerheid gediend en beschikken gemeenten en ontwikkelaars over duidelijke normen. Tevens betekent de vaststelling van de plankostenscan dat er een duidelijke fixering op door te rekenen kosten komt.

Plankostenscan als basis voor anterieure overeenkomsten
De plankostenscan dient tevens als basis voor het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten. Want ook anterieur is de gemeente verplicht alle kosten te verhalen. De plankostenscan is voor dit anterieure kostenverhaal een heldere basis. Indien de kosten lager uitvallen dan uit de scan blijkt zal de gemeente dit vanuit de eigen boekhouding moeten aantonen. M.a.w. de gemeente kan niet zomaar een ontwikkelaar lagere kosten in rekening brengen (staatsteun).
Het uitgangspunt is om de definitieve ministeriële plankostenscan te gebruiken als basis voor het vaststellen van de plankosten welke middels een anterieure overeenkomst verhaald worden. Op deze manier is voor alle partijen duidelijk met welke kosten rekening gehouden moet worden. Bovendien: indien een ontwikkelaar en de gemeente

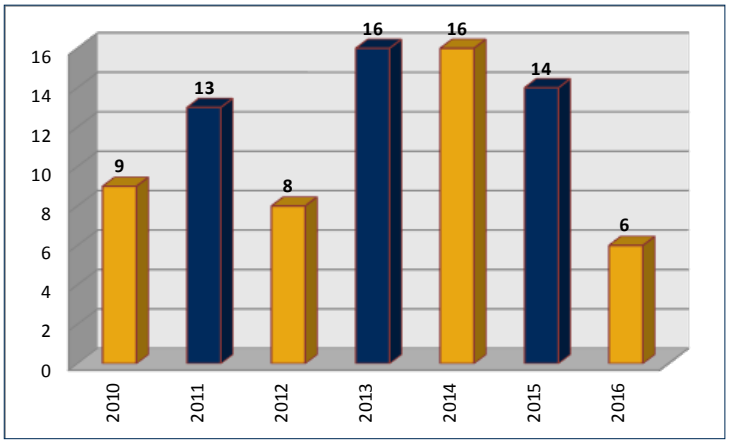
CPO-bouw Achter de school, Maashees

anterieur géén overeenstemming bereiken en er dus géén getekende anterieure overeenkomst komt, zal de ontwikkelaar moeten afrekenen op basis van het exploitatieplan (en dus de plankostenscan).

In onderstaand overzicht en grafiek worden de aantallen per jaar weergegeven, alsmede de bedragen die in rekening zijn gebracht. Tevens wordt weergegeven hoeveel oninbaar is verklaard.

Overzicht anterieure overeenkomsten per 31-12-2016

	In rekening gebracht		waarvan oninbaar verklaard	
Jaar	**Aantal**	**Bedrag**	**Aantal**	**Bedrag**
2010	9	€ 58.592	0	€ -
2011	13	€ 121.790	1	€ 6.560
2012	8	€ 39.628	0	€ -
2013	16	€ 158.854	0	€ -
2014	16	€ 109.244	0	€ -
2015	14	€ 131.708	0	€ -
2016	6	€ 37.368	0	€ -
Totaal:	**82**	**€ 657.185**	**1**	**€ 6.560**



Analyse van Reserves, Voorzieningen en Risico's

Reserves

Algemene reserve grondexploitatie

Deze reserve dient als weerstandsvermogen en heeft ten doel het afdekken van financiële risico's in verband met de exploitatie van bouwgronden. De reserve vervult dus een bufferfunctie ingeval sprake is van niet-kostendekkende exploitaties. Bij het niet kunnen afdekken van werkelijke tekorten in de toekomst door de algemene reserve grondexploitatie, zal de algemene reserve van de algemene dienst worden ingezet. Per 31-12-2016 bedraagt de algemene reserve grondexploitatie € 257.091.

Voorzieningen

Bij de exploitatie van bouwgronden worden voorzieningen gevormd wegens in te schatten verliezen. Daarnaast worden er voorzieningen gevormd vanwege kosten die nog worden gemaakt bij de afwikkeling van een complex.

Voorzieningen per 31-12-2016 in verband met gecalculeerde verliezen in relatie tot actuele calculaties

Omschrijving complex	Opgenomen
2. Steenstraat Noord opstalexploitatie (Boxmeer)	€ 716.676
4. Bakelgeert (Boxmeer)	€ 139.300
5. Burgemeester Verkuijlstraat (Boxmeer)	€ 14.116
8. Voormalige school De Peppels (Boxmeer)	€ 147.982
9. Voormalige school 't Ogelijn (Boxmeer)	€ 492.903
14. Gemeentewerf (Vierlingsbeek)	€ 10.332
21. Luinbeekweg (Vortum-Mullem)	€ 251.206
25. Ir. Wagterstr./St. Anthonisweg (Boxmeer)	€ 192.800
Totaal:	**€ 1.965.315**

Financiële risico's bij exploitatie bouwgrondcomplexen

In deze grondnota worden per complex de risico's toegelicht. Daarbij zijn onder andere de volgende risico's te onderscheiden:

- Marktrisico's;
- Risico's m.b.t. planologische procedure;
- Planschaderisico;
- Risico's archeologie;
- Risico's bodemverontreiniging;
- Procesrisico m.b.t. afwikkeling overeenkomsten.

1. Voorzienbare risico's

De voorzienbare risico's worden jaarlijks door actualisatie van de exploitatie-opzetten voor de afzonderlijke plannen en voor het totaal berekend. Vervolgens dient voor een eventueel per saldo verwacht verlies/risico een bedrag te worden gereserveerd.

2. Niet voorzienbare risico's

Voor de niet voorzienbare risico's is er geen dekking van de uitgaven en boekwaarde van de complexen. De IFLO-norm relateert de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit aan de boekwaarden van de complexen in exploitatie en de nog te maken kosten. De norm bestaat dus uit twee elementen:

- 10% van de boekwaarden van de exploitaties.
- 10% van de nog te maken kosten van de exploitaties.

Risicoafdekking

Op grond van het vorenstaande kan de financiële positie van de Grondexploitatie als volgt worden weergegeven:

Samenvatting financiële positie Grond- en opstalexploitatie				
Saldo algemene reserve grondexploitatie per 31-12-2016 (pagina 25)			257.091	A
In ontwikkeling zijnde grondexploitaties				
Boekwaarde per 01-01-2017 (zie pagina 16)	45.977.842			
Voorzieningen nadelig resultaat per 1-01-2017 (zie pagina 25)	(1.248.639)			
Nog te maken kosten per 01-01-2017 (zie toelichting per complex)	21.208.885			
Totaal:		**65.938.088**		
In ontwikkeling zijnde opstalexploitaties				
Boekwaarde per 01-01-2017 (zie pagina 17)	1.775.263			
Voorzieningen nadelig resultaat per 01-01-2017 (zie pagina 25)	(716.676)			
Nog te maken kosten per 01-01-2017 (zie toelichting per complex)	693.237			
Totaal:		**1.751.824**		
	Totaal:	**67.689.912**		
	IFLO-Norm:	**10%**		
	Benodigde weerstandscapaciteit:		6.768.991	B

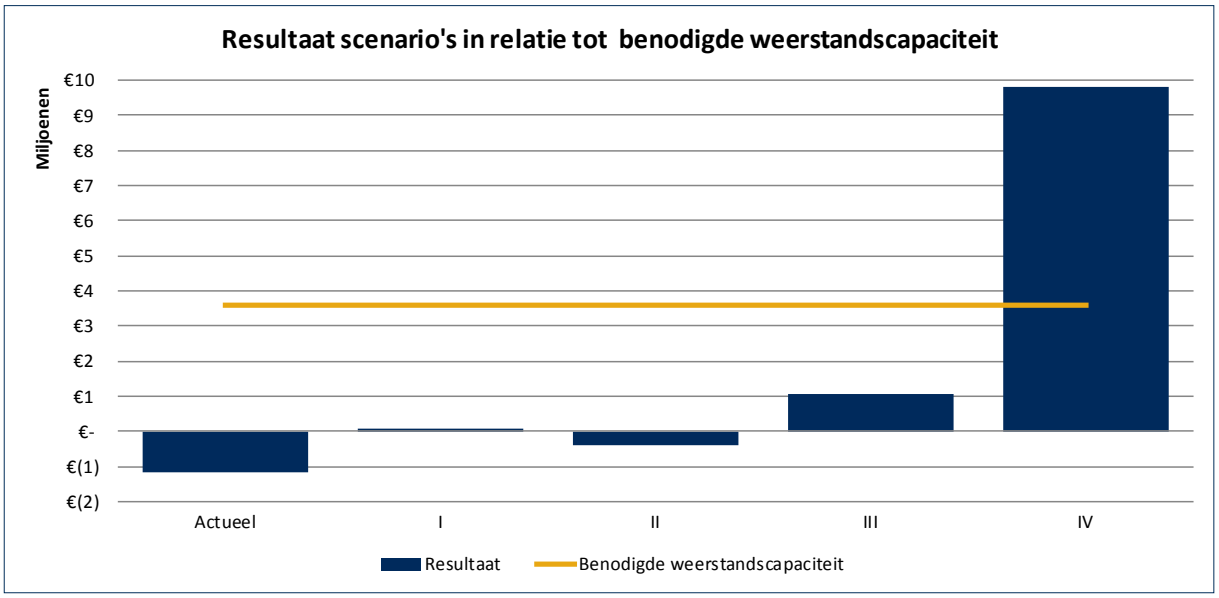
Bij het niet kunnen afdekken van werkelijke tekorten in de toekomst door de algemene reserve grondexploitatie (A-B), zal de algemene reserve van de algemene dienst worden ingezet.

Worst-case scenario's

Voor het complex Sterckwijck zijn vier worst-case scenario's opgesteld. Alvorens de worst-case scenario's te benoemen, dient te worden vermeld dat bij het complex Sterckwijck bij de fasering van de opbrengsten, op basis van het voorzichtigheidsprincipe, het uitgangspunt is gehanteerd dat in 2017 alleen de verkopen zijn geraamd die concreet zijn.

Scenario	Gewijzigde uitgangspunten ten opzichte van actuele exploitatie	Resultaat
Actueel	niet van toepassing	€ (1.146.571)
I	• 90% van 3 kavels (= 90% van 82.758m^2) worden middels herverkaveling verkocht; • 10% van deze 3 kavels is vanwege kleinere kavels niet uitgeefbaar; • Voor de niet uitgeefbare gronden worden extra kosten ivm bouw- en woonrijp (incl. VTU) gemaakt; • De overige verkopen worden verdeeld over de jaren 2018 t/m 2026.	€ 95.951
II	• De verkopen (bedrijventerreinen en woningbouw) vanaf 2018 worden 1 jaar later verkocht.	€ (396.055)
III	• Uitgifte bedrijventerrein incl. woon-werkkavels vanaf 2018: 2 hectare per jaar; • Extra kosten (ambtelijke uren, tijdelijk beheer etc.. Incl. indexering) ivm langere looptijd na 10 jaar € 50.000 per jaar.	€ 1.065.644
IV	• Uitgifte vanaf 2018: 2 hectare per jaar; • Geen aanpassing looptijd; • Afwaardering in het jaar 2017 van de niet verkochte gronden in 10 jaar naar € 5 per m^2.	€ 9.791.851

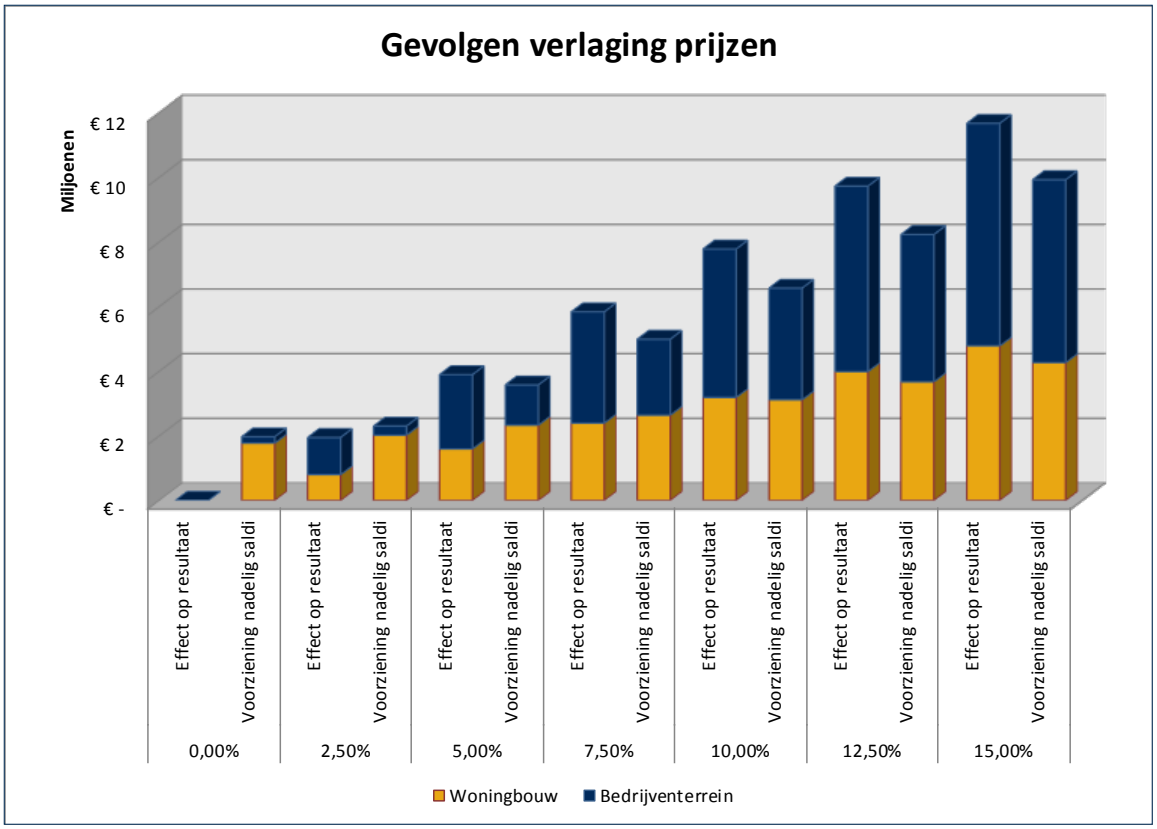
** ( ) = batig*



Bij scenario I dient te worden vermeld dat er géén rekening is gehouden met positieve effecten van bovenstaande uitgangspunten, zoals verlaging kosten vanwege een ander uitstralingsniveau en aanpassing fasering van kosten (lagere rentelasten).

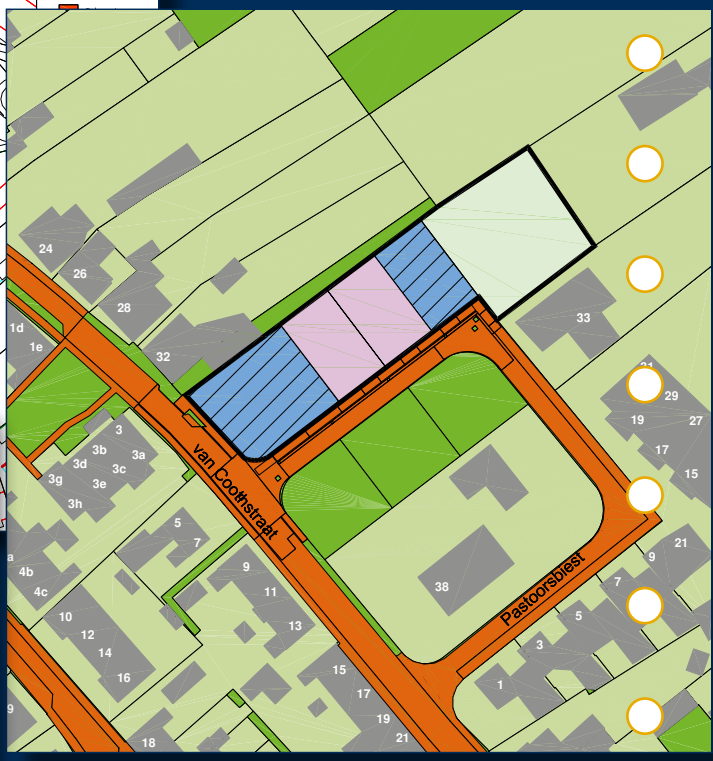
Geconcludeerd kan worden dat de uitkomsten van de scenario's I t/m III vallen binnen de benodigde weerstandscapaciteit van de actuele exploitatie. Scenario IV valt buiten de benodigde weerstandscapaciteit.

Tenslotte is voor alle lopende complexen in beeld gebracht wat de nadelige gevolgen zijn voor het totale eindresultaat en de te vormen voorzieningen voor nadelige saldi als de prijzen met een bepaald percentage worden verlaagd. Er is alleen rekening gehouden met wijzigingen in de prijzen. De verlaging van de resultaten bestaat naast de verlaging van de prijzen ook uit stijging van de rentelasten. Hieronder wordt een overzicht gegeven:



%-verlaging prijzen	Effect op resultaat			Waarvan			Voorziening nadelig saldi
	Opbrengst	Rente	Totaal	Woning-bouwkavels	Opstallen	Bedrijven-terreinen	
Woningbouw							
0,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.772.516
2,5%	€ 766.230	€ 30.744	€ 796.974	€ 752.960	€ 44.015	€ -	€ 2.017.926
5,0%	€ 1.532.461	€ 61.488	€ 1.593.948	€ 1.505.919	€ 88.029	€ -	€ 2.328.046
7,5%	€ 2.298.691	€ 92.231	€ 2.390.922	€ 2.258.879	€ 132.044	€ -	€ 2.638.167
10,0%	€ 3.064.921	€ 122.975	€ 3.187.897	€ 3.011.838	€ 176.058	€ -	€ 3.112.734
12,5%	€ 3.831.152	€ 153.719	€ 3.984.871	€ 3.764.798	€ 220.073	€ -	€ 3.669.610
15,0%	€ 4.597.382	€ 184.463	€ 4.781.845	€ 4.517.758	€ 264.087	€ -	€ 4.263.523
Bedrijventerrein							
0,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 192.800
2,5%	€ 1.061.955	€ 85.314	€ 1.147.269	€ 55.228	€ 8.125	€ 1.083.916	€ 279.384
5,0%	€ 2.123.911	€ 170.628	€ 2.294.538	€ 110.456	€ 16.250	€ 2.167.832	€ 1.242.885
7,5%	€ 3.185.866	€ 255.941	€ 3.441.807	€ 165.684	€ 24.375	€ 3.251.748	€ 2.347.062
10,0%	€ 4.247.821	€ 341.255	€ 4.589.077	€ 220.912	€ 32.500	€ 4.335.664	€ 3.451.239
12,5%	€ 5.309.777	€ 426.569	€ 5.736.346	€ 276.141	€ 40.625	€ 5.419.580	€ 4.555.417
15,0%	€ 6.371.732	€ 511.883	€ 6.883.615	€ 331.369	€ 48.750	€ 6.503.496	€ 5.659.594
Totaal							
0,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.965.315
2,5%	€ 1.828.186	€ 116.058	€ 1.944.243	€ 808.188	€ 52.140	€ 1.083.916	€ 2.297.310
5,0%	€ 3.656.371	€ 232.115	€ 3.888.487	€ 1.616.375	€ 104.279	€ 2.167.832	€ 3.570.931
7,5%	€ 5.484.557	€ 348.173	€ 5.832.730	€ 2.424.563	€ 156.419	€ 3.251.748	€ 4.985.229
10,0%	€ 7.312.743	€ 464.231	€ 7.776.973	€ 3.232.751	€ 208.558	€ 4.335.664	€ 6.563.973
12,5%	€ 9.140.928	€ 580.288	€ 9.721.217	€ 4.040.939	€ 260.698	€ 5.419.580	€ 8.225.027
15,0%	€ 10.969.114	€ 696.346	€ 11.665.460	€ 4.849.126	€ 312.837	€ 6.503.496	€ 9.923.117

Legenda
Uitgeefbaar


van Cootstraat
Pastoorsbiest

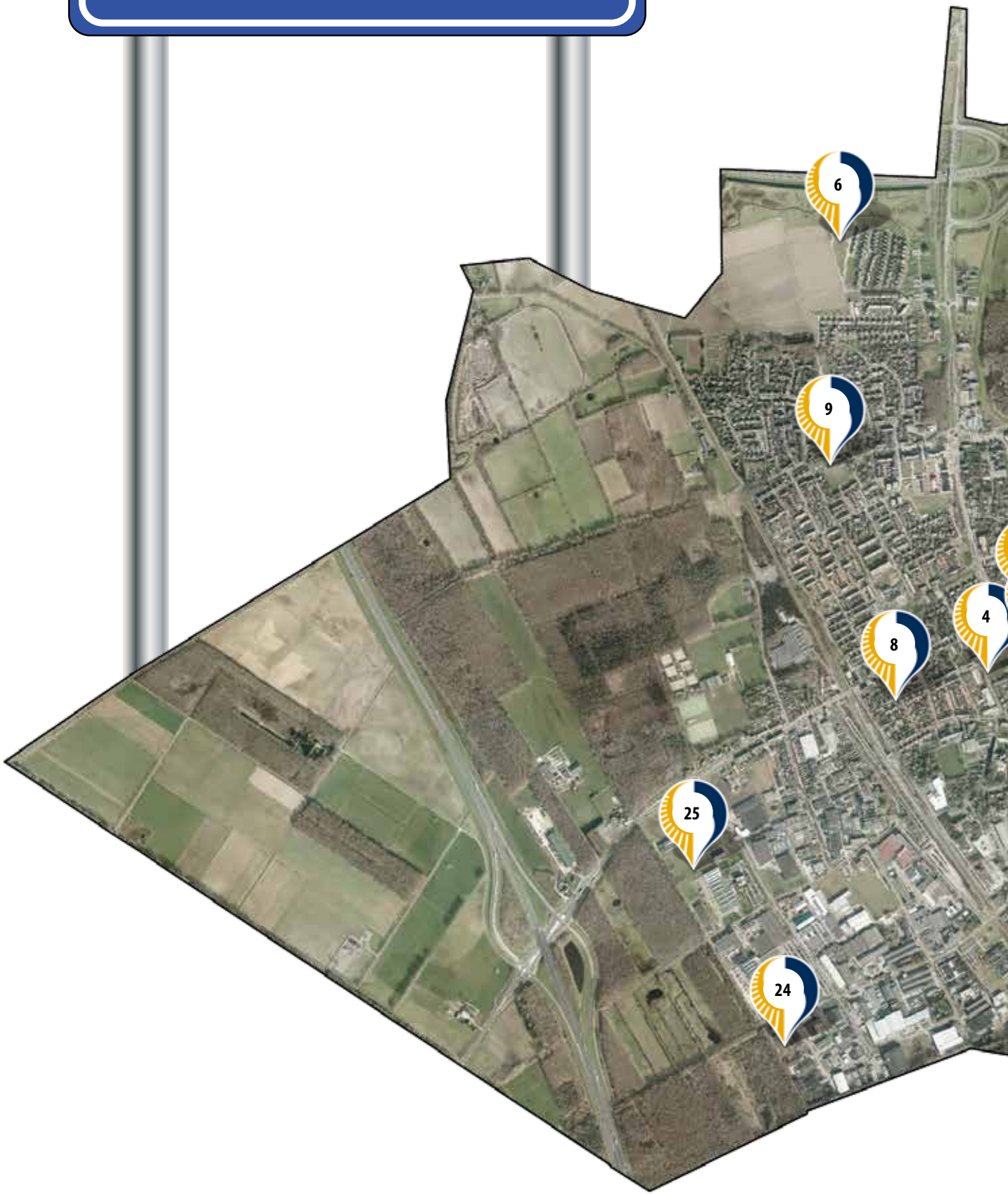
Boterbloem

Bonkelaer
Staakijzer
Joop Thijssenstraat
Krulbok
Heppendijk

Lange Akker
Hoge Akker

Samenvatting van de bouwgrond- en opstalexploitaties

Boxmeer



WONINGBOUW

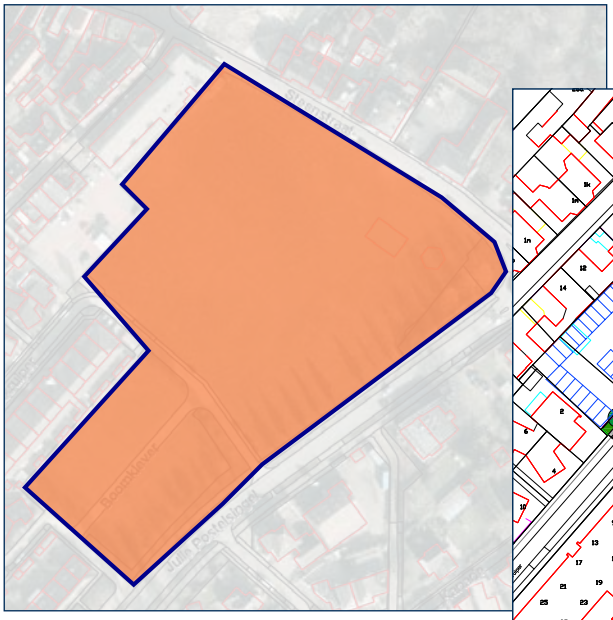
1. Steenstraat Zuid
2. Steenstraat Noord opstalexploitatie
3. Pastoorsbiest
4. Bakelgeert
5. Burgemeester Verkuijlstraat
6. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase
7. Van Speijk
8. Voormalige school De Peppels
9. Voormalige school ‘t Ogelijn

INDUSTRIETERREINEN

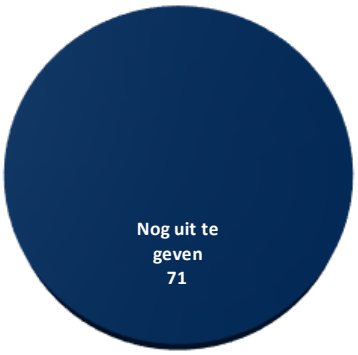
24. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha
25. Ir. Wagterstr./ St. Anthonisweg

Boxmeer

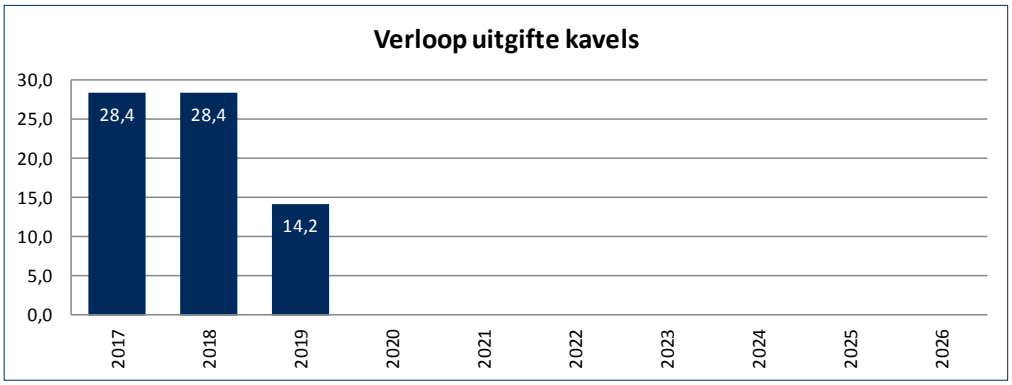
1. Steenstraat Zuid

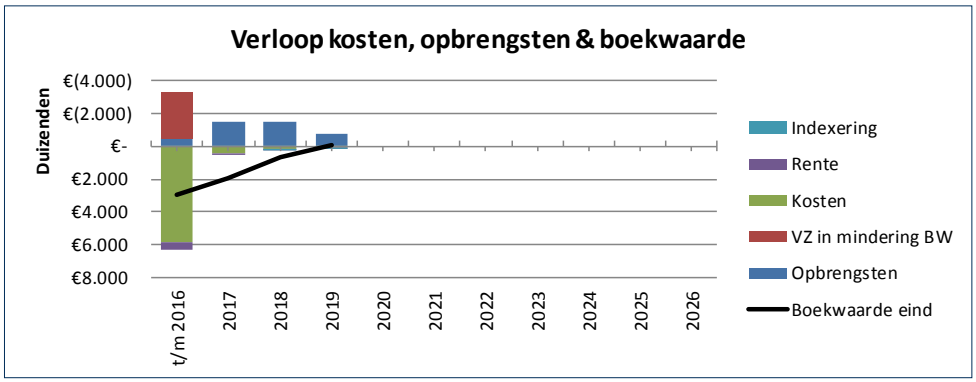


Uitgifte kavels per 1-1-2017



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Aansluitend op het voorzieningencentrum van de kern Boxmeer, voorziet het plan Steenstraat-zuid in een groot aantal bouwpercelen voor diverse doelgroepen zoals starters, gezinnen en senioren in een nieuwe centrumwoonbuurt. De stedenbouwkundige opzet voorziet in veel groen en daarmee in bovengrondse waterbergingsmogelijkheden wat een duurzame manier van waterberging is. Onder andere een groot groen speel- en verblijfsplein vergroot het areaal aan beleefbaar, betreedbaar en bespeelbaar groen in de directe omgeving voor bestaande en nieuwe bewoners.
Gronden	In eigendom
Opstallen	reeds verwijderd
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	sanering heeft plaatsgevonden
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart, afhankelijk van bouwtempo
Soort uitgifte	projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	



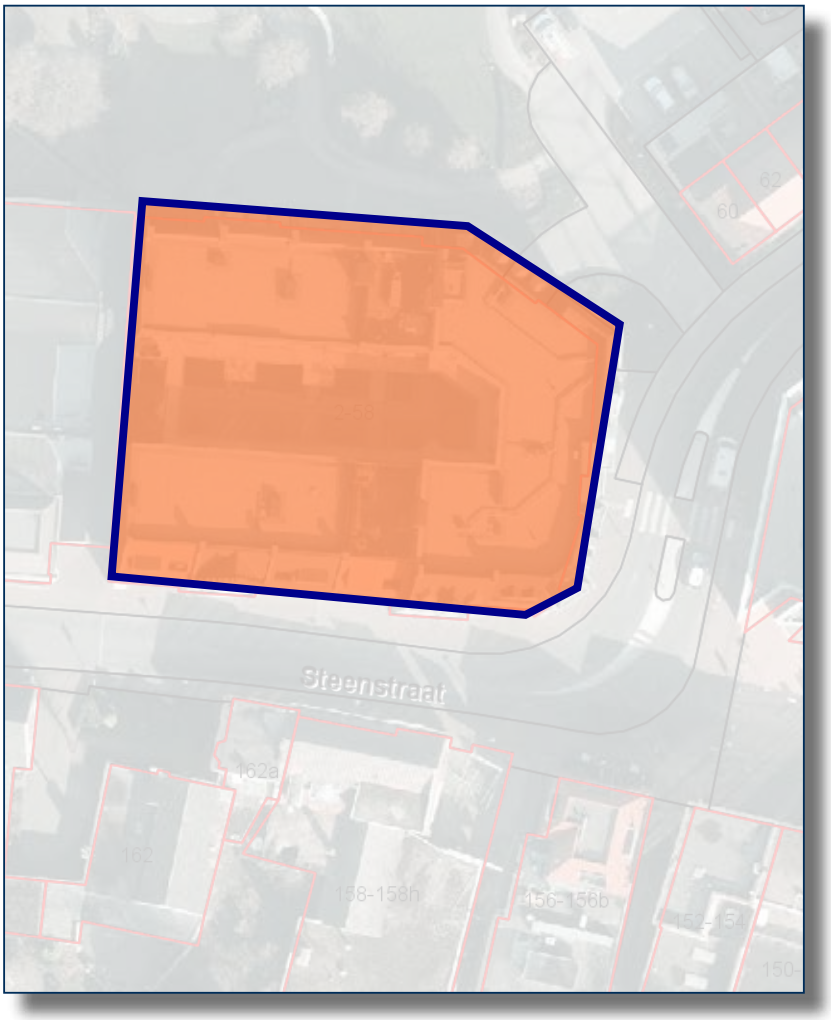


Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 528.336	
- Overige uitgaven	€ 89.105	
- Indexering	€ 3.737	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 3.761.490	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 106.205	
Looptijd plan	3	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 2.972.385	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 2.800.521	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (114.799)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (61.721)	positief
Toelichting		
Voornamelijk vanwege andere fasering van de opbrengsten vallen de rentelasten € 32.500 ten opzichte van de vorige calculatie hoger uit. In de exploitatie was er voor explosievenonderzoek rekening gehouden met een netto uitgave van afgerond € 20.000. Op basis van de ontvangen bijdrage en de gemaakte kosten is er een voordeel van € 60.000. De kosten voor ambtelijke inzet zijn op basis van de gemaakte en nog te maken uren verhoogd met € 93.000. De indexering valt van € 13.000 lager uit.		

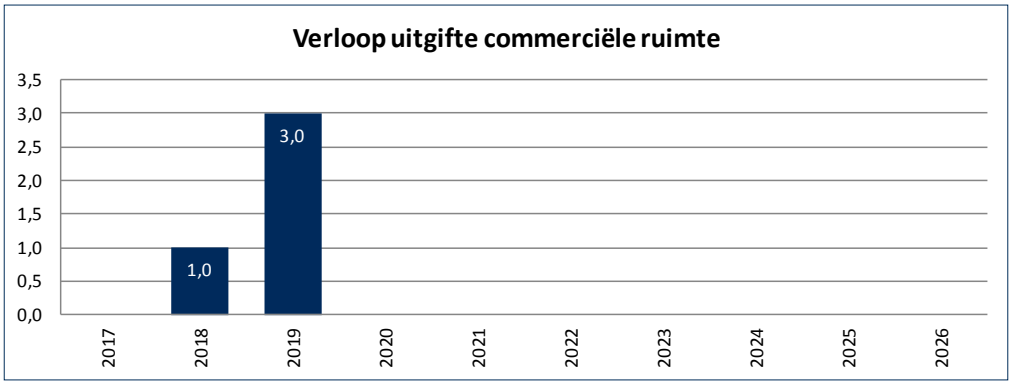
Boxmeer

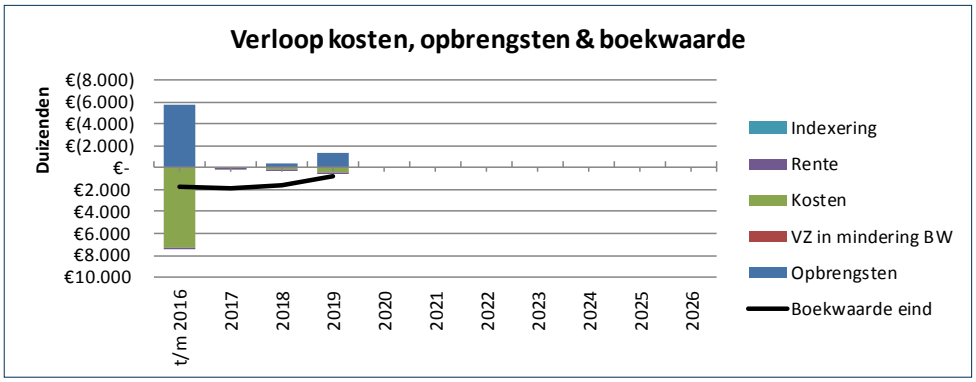
2. Steenstraat Noord opstalexploitatie

Uitgifte commerciële ruimte per 1-1-2017



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het betreft een appartementencomplex met 28 appartementen en vier ruimten, met gezamenlijk circa 1.000m^2, ten behoeve van commerciële dienstverlening.
Gronden	In eigendom
Opstallen	verworven
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	complex opgeleverd
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Commerciële ruimten zijn nog te koop c.q. te huur	

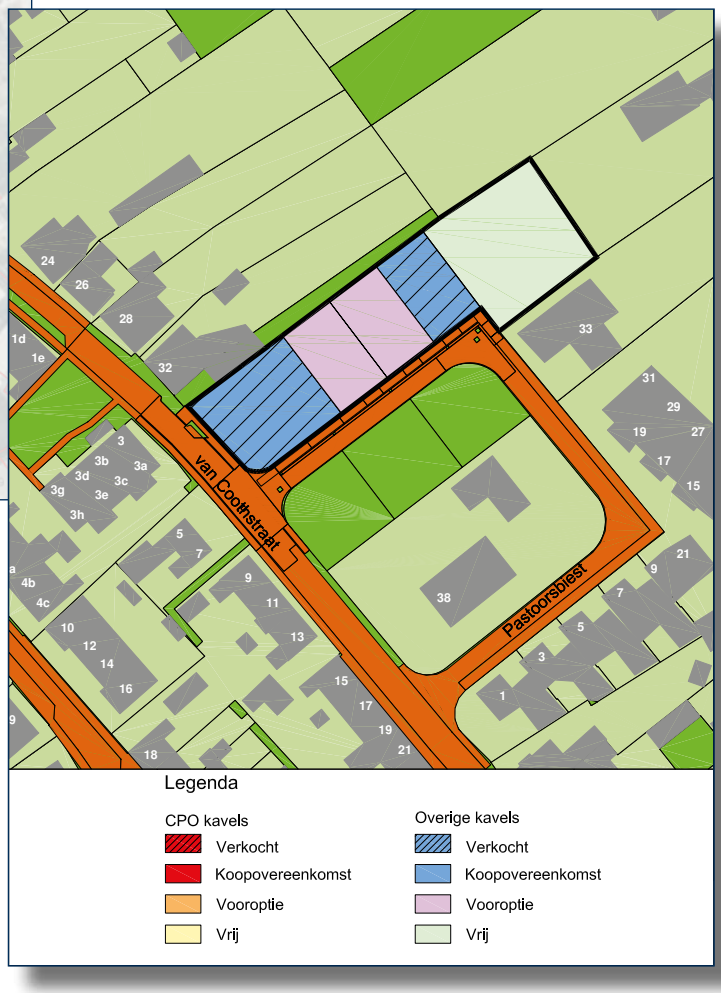




Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ -	
- Overige uitgaven	€ 592.268	
- Indexering	€ -	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.751.824	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 100.968	
Looptijd plan	3	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 1.775.263	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 620.797	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 716.676	negatief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie vallen de instandhoudingskosten € 25.000 hoger uit. Vanwege andere fasering van de opbrengsten vallen de rentelasten € 71.000 hoger uit.		

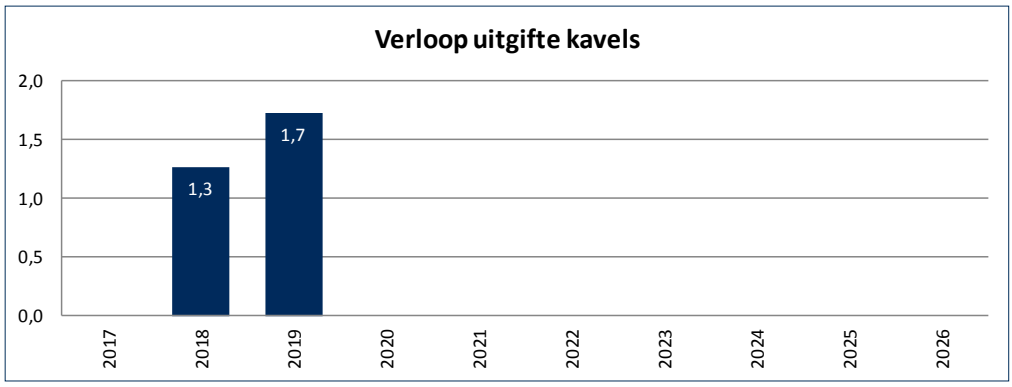
Boxmeer

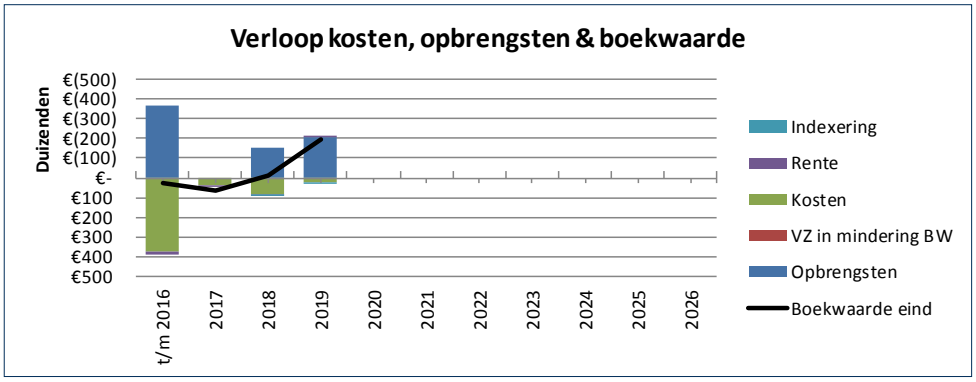
3. Pastoorsbiest



Uitgifte kavels per 1-1-2017

Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op de locatie van de voormalige school aan de Van Coothstraat is grondgebonden woningbouw voorzien. Plan volgt op woningbouw in fase 1, welke enkele jaren geleden is gerealiseerd op grond van de voormalige kwekerij van Coenders. Uitgifte gestart.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart, afhankelijk van uitgiftetempo
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	



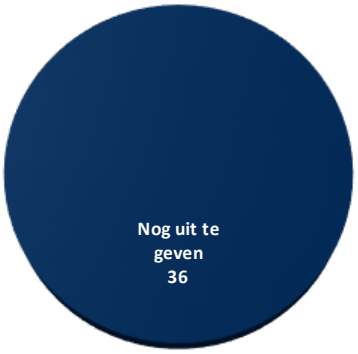


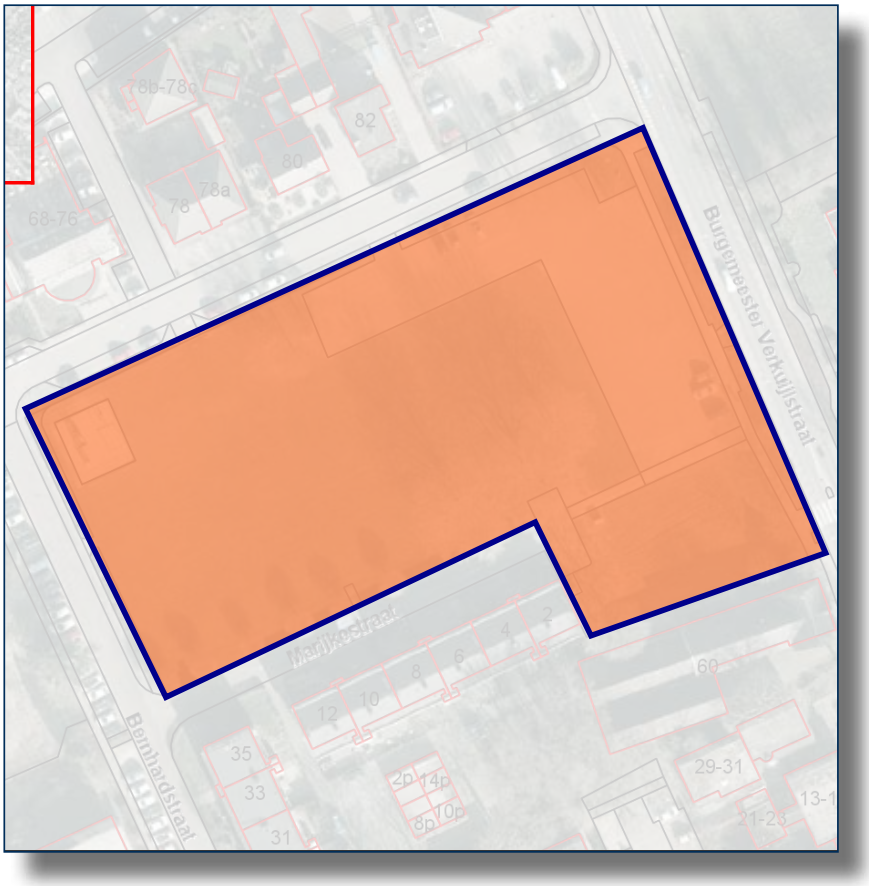
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 755	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 62.075	
- Overige uitgaven	€ 74.789	
- Indexering	€ 1.163	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 361.920	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 1.464	
Looptijd plan	3	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 24.031	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (199.011)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (197.644)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Boxmeer

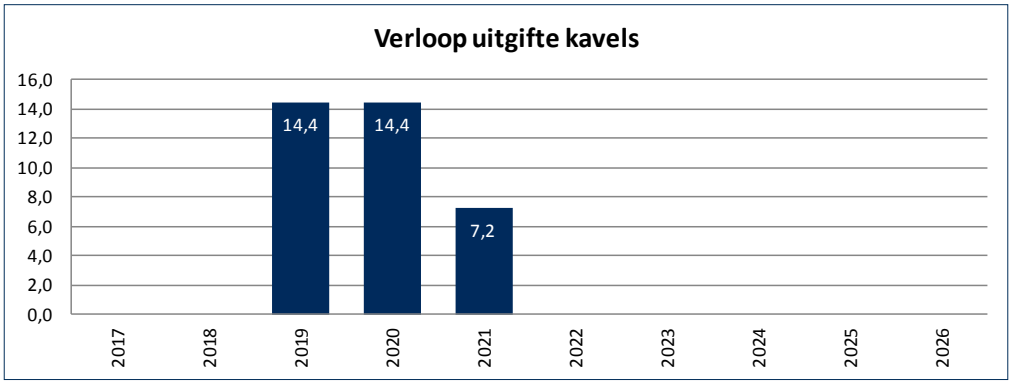
4. Bakelgeert

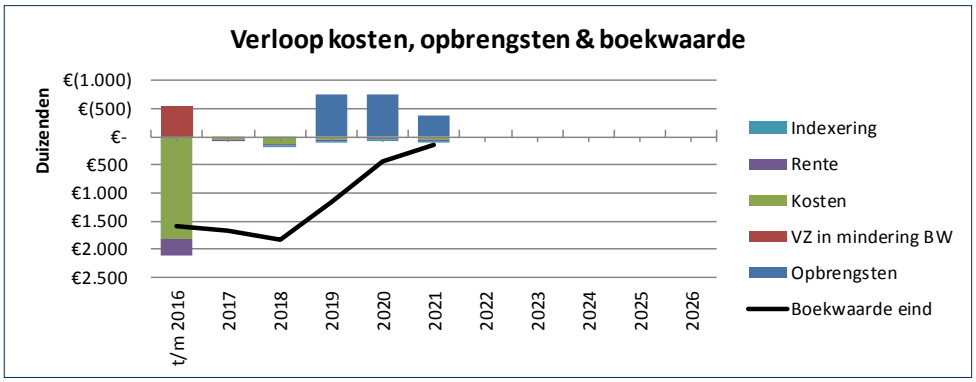
Uitgifte kavels per 1-1-2017





Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op deze centrumlocatie van een voormalige school is woningbouw voorzien.
Gronden	In eigendom
Opstallen	verwijderd
Onderzoeken	nog uit te voeren
Bodemsanering	onderzoek nog uit te voeren
Stedenbouwkundig ontwerp	In ontwikkeling
Bestemmingsplan	na vaststelling stedenbouwkundig plan
Bouwrijp	nader te bepalen moment
Woonrijp	nader te bepalen moment
Soort uitgifte	projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	



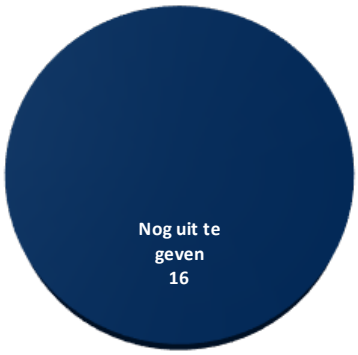


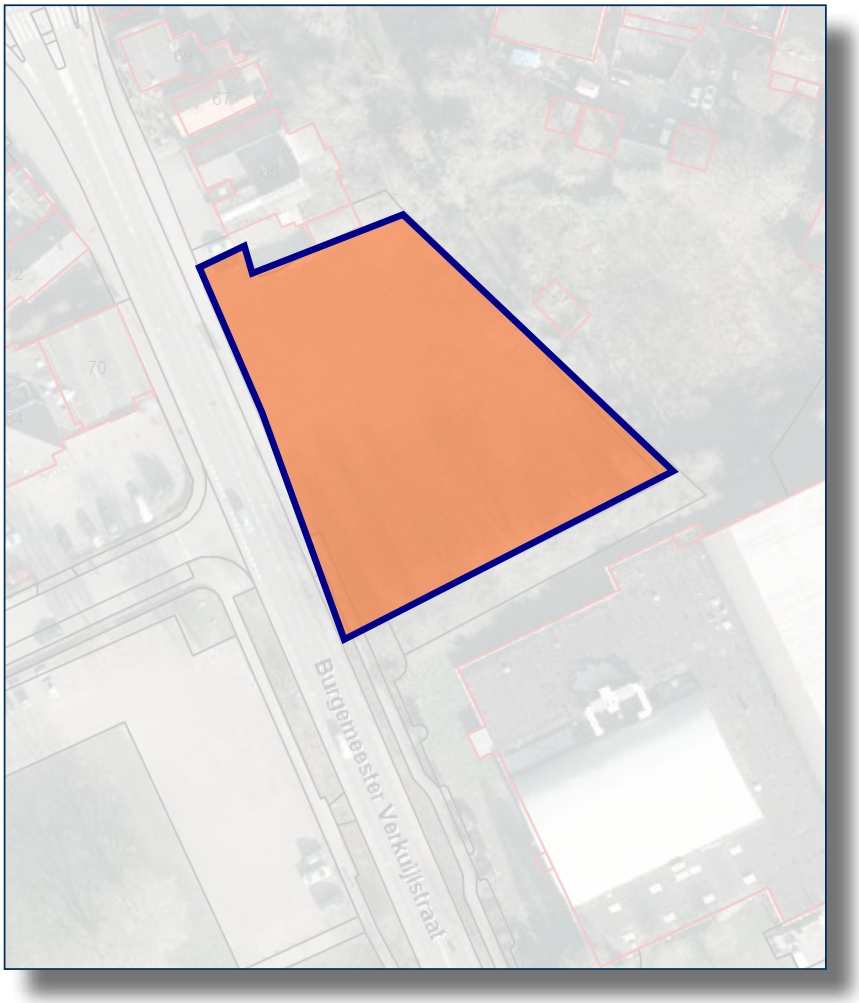
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 143.933	
- Overige uitgaven	€ 171.853	
- Indexering	€ 9.033	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.500.000	
- Overige opbrengsten	€ 400.000	
Rente	€ 133.329	
Looptijd plan	5	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 1.581.151	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 528.789	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 110.970	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 139.300	negatief
Toelichting		
Voornamelijk vanwege andere fasering van de opbrengsten vallen de rentelasten € 36.000 ten opzichte van de vorige calculatie hoger uit. De kosten voor ambtelijke inzet zijn verlaagd met € 10.000.		

Boxmeer

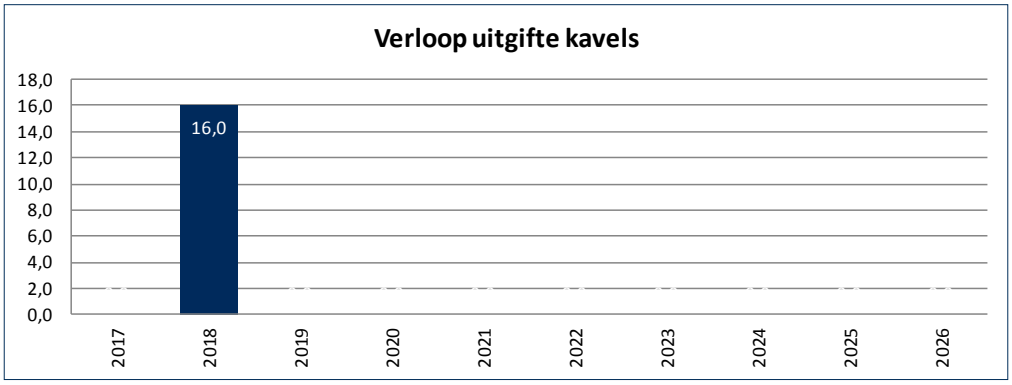
5. Burgemeester Verkuijlstraat

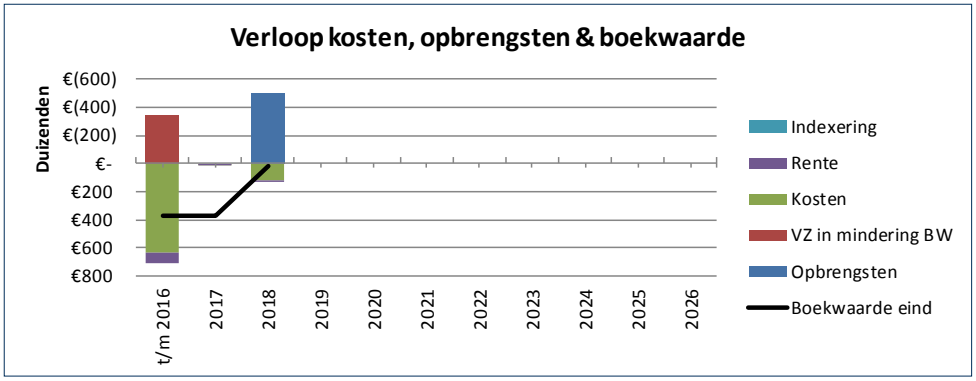
Uitgifte kavels per 1-1-2017





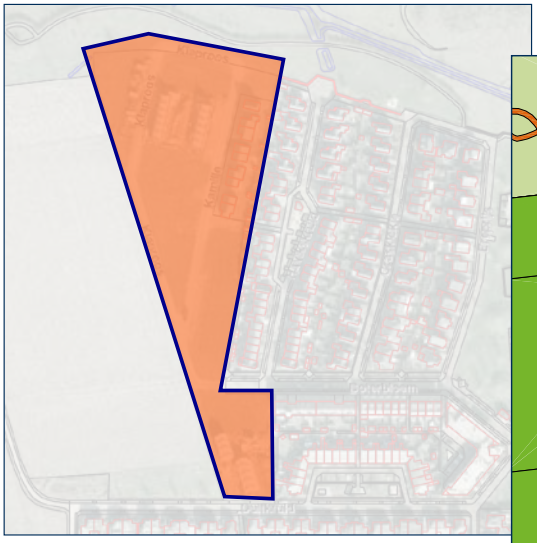
Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op deze centrumlocatie is onderzoek verricht naar de haalbaarheid van herontwikkeling van de locatie. Hierbij wordt aan woningbouw gedacht.
Gronden	In eigendom, combinatie met gronden van derden
Opstallen	nvt
Onderzoeken	nader uit te voeren
Bodemsanering	nader te bepalen
Stedenbouwkundig ontwerp	in ontwikkeling
Bestemmingsplan	na vaststelling stedenbouwkundig plan
Bouwrijp	nader te bepalen moment
Woonrijp	nader te bepalen moment
Soort uitgifte	projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	





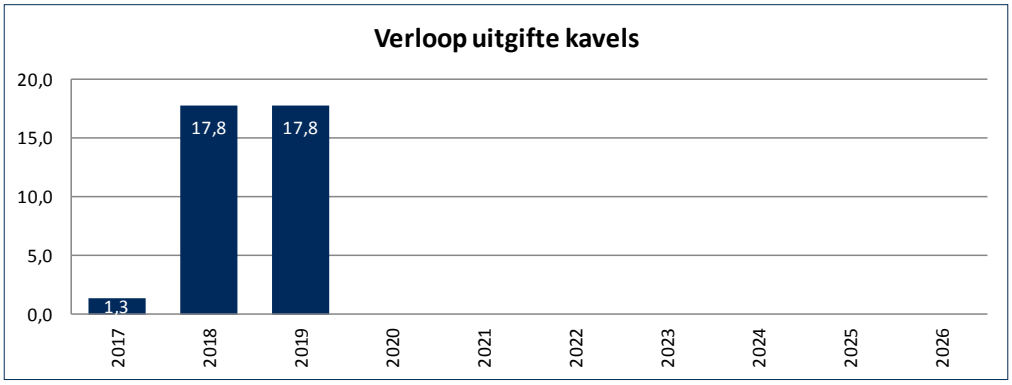
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 41.187	
- Overige uitgaven	€ 84.037	
- Indexering	€ -	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 325.000	
- Overige opbrengsten	€ 170.000	
Rente	€ 14.301	
Looptijd plan	2	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 369.591	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 339.656	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (3.421)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 14.116	negatief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie zijn de kosten voor ambtelijke inzet verhoogd met € 19.000.		

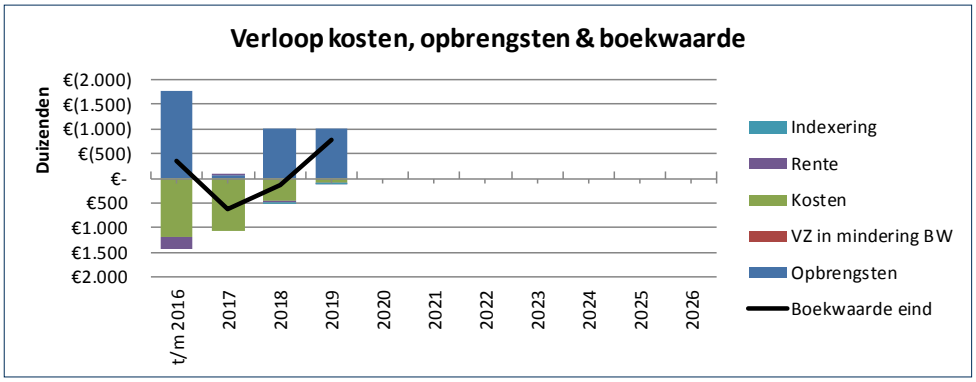
6. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase



Uitgifte kavels per 1-1-2017

Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het betreft een uitbreidingslocatie tussen de A77 en de wijk Hollesteeg t.b.v. woningbouw. Een eerste gedeelte van het gebied met ongeveer 200 woningen en enkele kantoorlocaties is gerealiseerd. In eerste instantie wordt ingezet op ontwikkeling van de nog resterende gemeentegrond in het plangebied van de eerste fase. Ongeveer 70 tot 80 woningen. Daarmede kan er sprake zijn van een afronding van de huidige structuur.
Gronden	In eigendom, voor de eerste fase.
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	gedeeltelijk woonrijp maken in 2017
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	



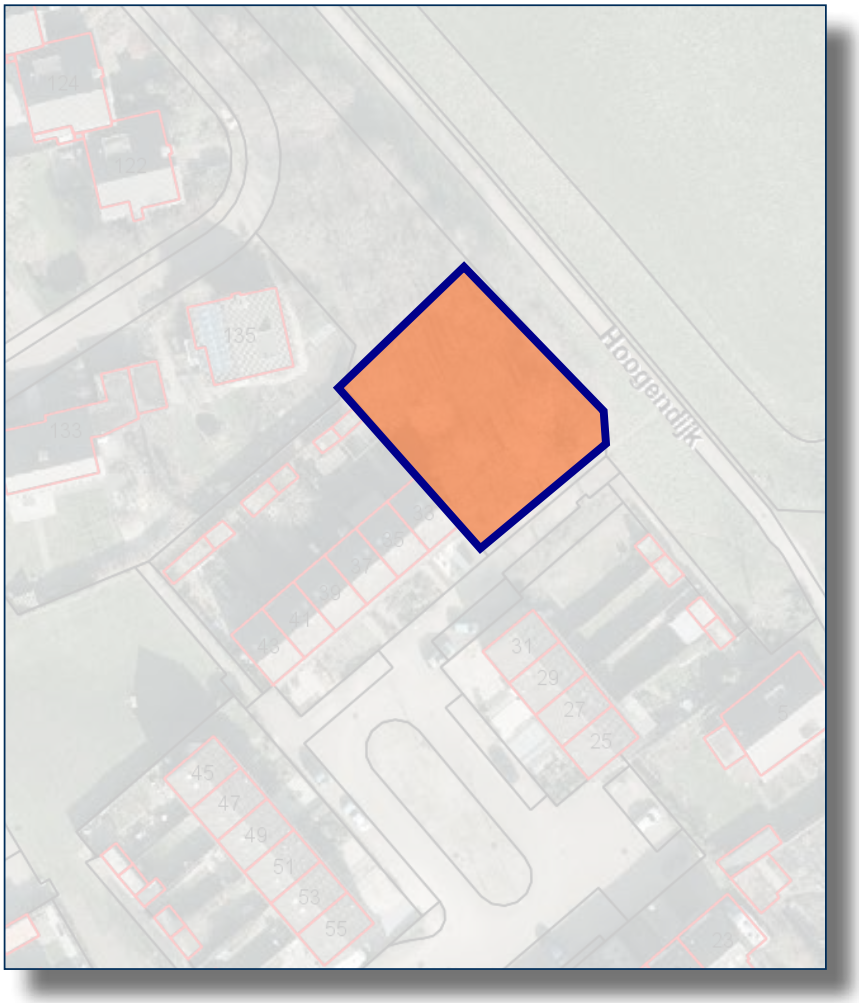


Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 1.346.102	
- Overige uitgaven	€ 271.447	
- Indexering	€ 8.028	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 2.080.131	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 8.739	
Looptijd plan	3	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ (349.837)	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (702.601)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (795.651)	positief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie vallen de rentelasten € 12.000 lager uit. De kosten voor ambtelijke inzet zijn verlaagd met € 80.000		

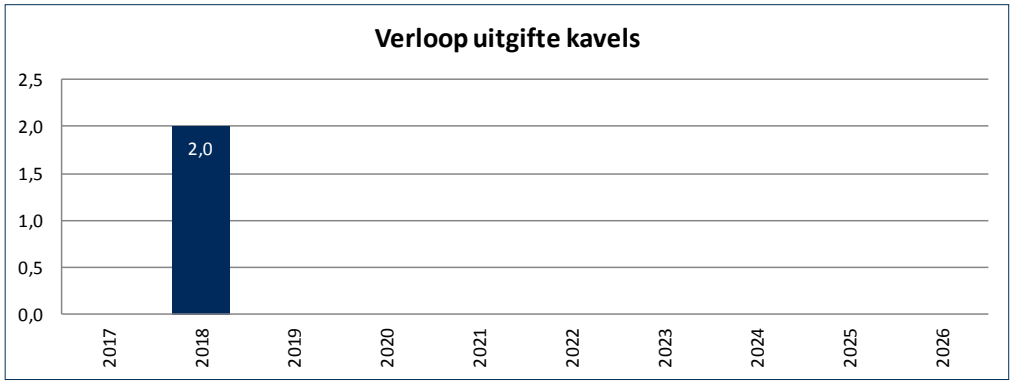
Boxmeer

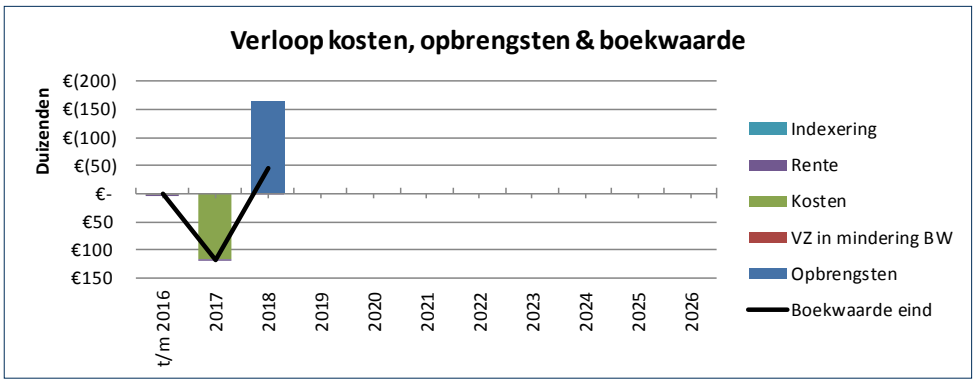
7. Van Speijk

Uitgifte kavels per 1-1-2017



OMSCHRIJVING	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Perceel groen, waarvoor in het kader van de herinrichting van de woonwijk in het verleden de wens is geuit dit perceel te bestemmen voor woningbouw. Voor de locatie zijn meerdere plannen uitgewerkt, doch gestrand in de procedure.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	

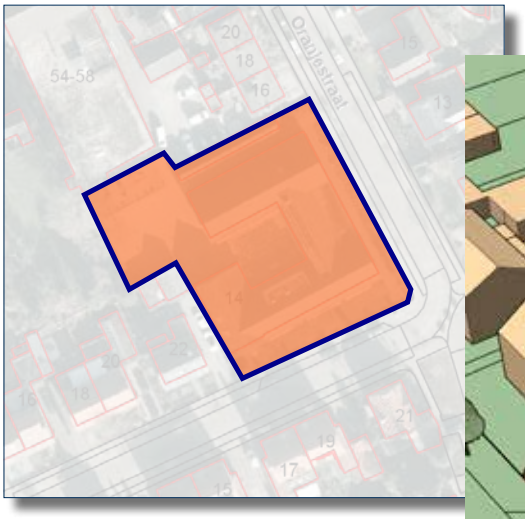




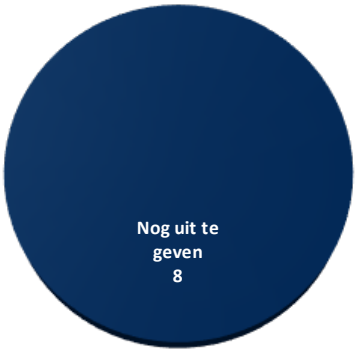
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 54.531	
- Overige uitgaven	€ 61.800	
- Indexering	€ -	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 164.565	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 2.163	
Looptijd plan	2	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 924	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (44.929)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (45.147)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Boxmeer

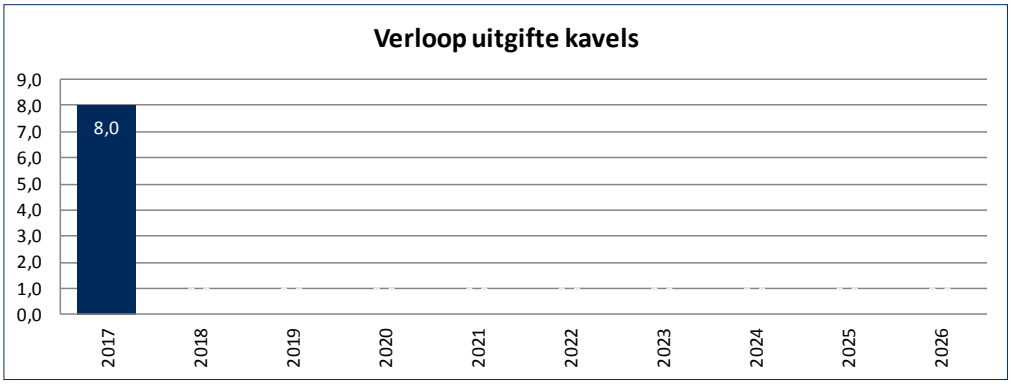
8. Voormalige school De Peppels

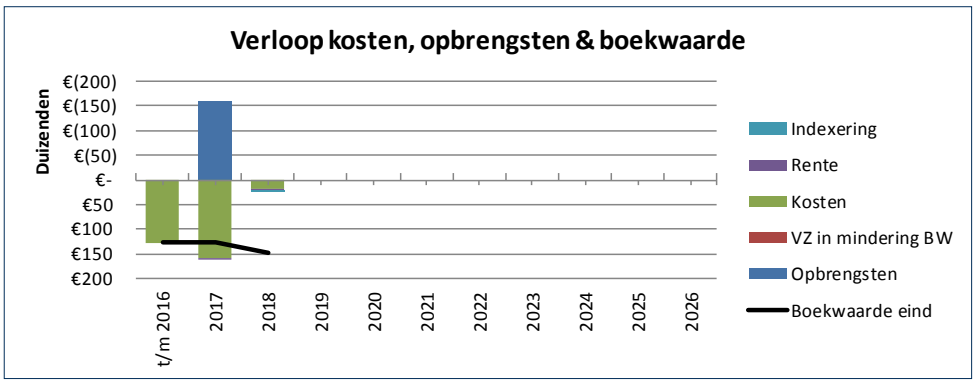


Uitgifte kavels per 1-1-2017



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Herontwikkeling schoollocatie. De locatie in de Oranjestraat te Boxmeer is decennia in gebruik geweest als school. Vorig jaar is besloten het aantal basisscholen in de kern, als gevolg van teruglopende aantallen leerlingen, te verminderen. De locatie is daarmede in eigendom teruggevallen aan de gemeente. Op deze plaats is woningbouw voorzien. Met name 8 sociale huurwoningen. Een stedenbouwkundig plan is daarvoor uitgewerkt en is een bestemmingsplan vanaf maart 2017 formeel in procedure gebracht.
Gronden	eigendom van de gemeente
Opstallen	School is in het eerste kwartaal 2017 gesloopt
Onderzoeken	De benodigde onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan zijn uitgevoerd
Bodemsanering	na sloop wordt nog een bodemonderzoek uitgevoerd
Stedenbouwkundig ontwerp	vastgesteld
Bestemmingsplan	vaststelling voorzien in de raadsvergadering juli 2017
Bouwrijp	na sloop is de locatie nagenoegd bouwrijp
Woonrijp	geplan na gereedkomen woningen, laatste kwartaal 2017
Soort uitgifte	eenmalige verkoop aan woningcorporatie Mooiland
Aanvullende toelichting	

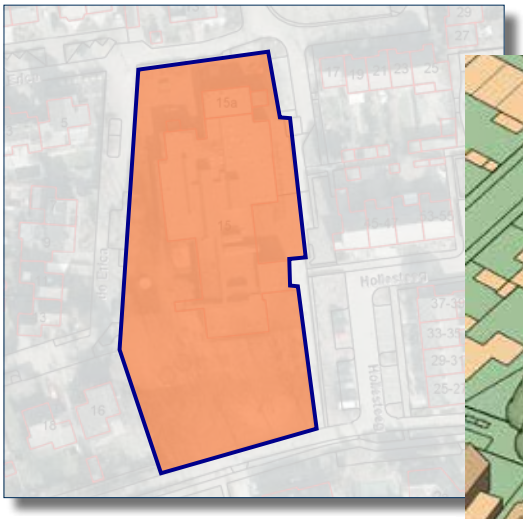




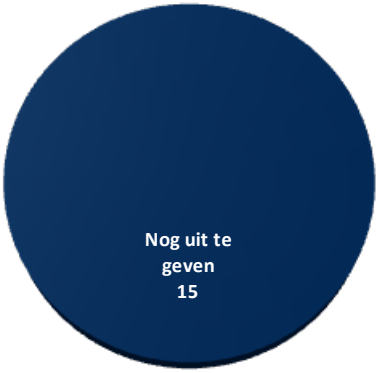
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 62.909	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 69.396	
- Overige uitgaven	€ 44.054	
- Indexering	€ 51	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 160.000	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 4.859	
Looptijd plan	2	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 126.711	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 160.366	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 147.982	negatief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie valt de inbrengwaarde € 8.900 lager uit. Het bedrag voor onderzoeken valt € 10.000 lager uit. De kosten voor ambtelijke inzet zijn verhoogd met € 4.000. De kosten voor tijdelijk beheer zijn verhoogd met € 5.000.		

Boxmeer

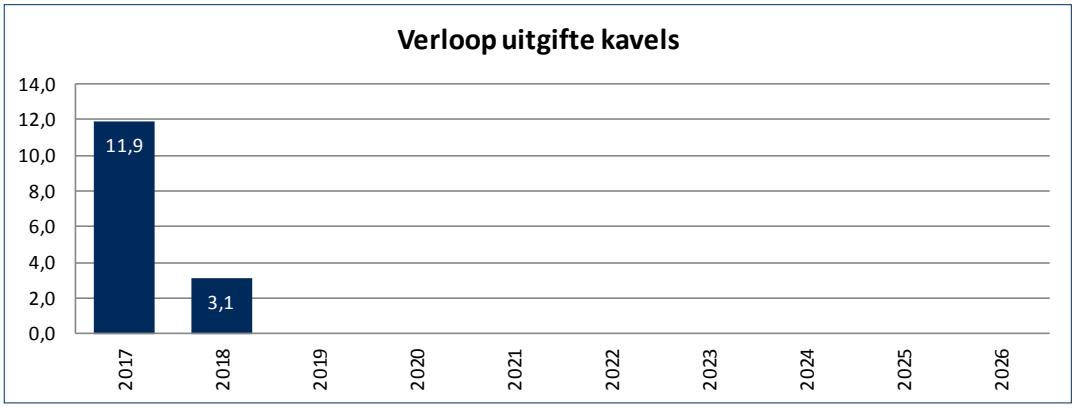
9. Voormalige school 't Ogelijn

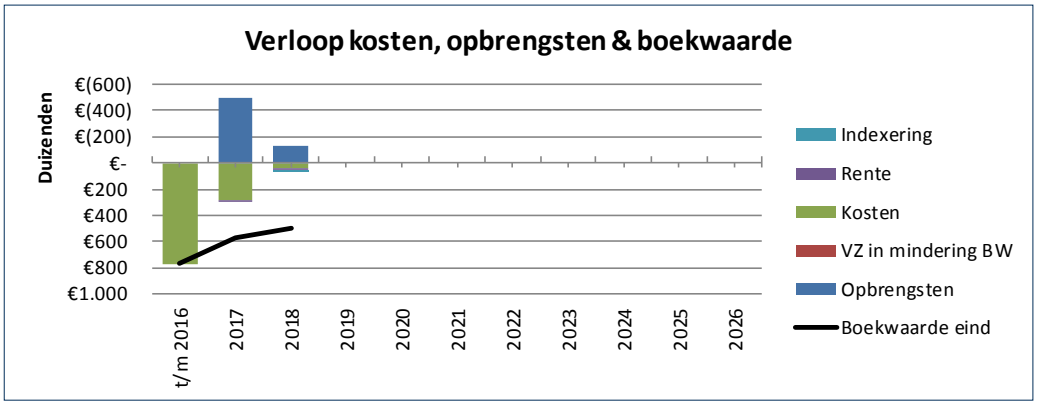


Uitgifte kavels per 1-1-2017



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Herontwikkeling schoollocatie. De locatie in de Hulst te Boxmeer is decennia in gebruik geweest als school. Vorig jaar is besloten het aantal basisscholen in de kern, als gevolg van teruglopende aantallen leerlingen, te verminderen. De locatie is daarmede in eigendom teruggevallen aan de gemeente. Op deze plaats is woningbouw voorzien. Met name 12 sociale huurwoningen en drie mogelijkheden voor vrijstaande bouw. Een stedenbouwkundig plan is daarvoor uitgewerkt en is een bestemmingsplan vanaf maart 2017 formeel in procedure gebracht.
Gronden	eigendom van de gemeente
Opstallen	gesloopt in het eerste kwartaal 2017
Onderzoeken	gereed
Bodemsanering	Uitgevoerd t.b.v. bestemmingsplan
Stedenbouwkundig ontwerp	vastgesteld als basis voor bestemmingsplan
Bestemmingsplan	in procedure, vaststelling voorzien in juli 2017
Bouwrijp	3de kwartaal 2017
Woonrijp	z.s.m. na gereedkomen woningen
Soort uitgifte	kaveluitgifte aan particulieren, 1x verkoop kavels aan Mooiland
Aanvullende toelichting:	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 61.210	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 201.630	
- Overige uitgaven	€ 61.807	
- Indexering	€ 380	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 627.430	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 25.563	
Looptijd plan	2	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 769.744	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 553.043	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 492.903	negatief
Toelichting		
Ten opzichte van de vorige calculatie valt de inbrengwaarde € 77.000 lager uit. Het bedrag voor onderzoeken valt € 10.000 lager uit. De kosten voor ambtelijke inzet zijn verhoogd met € 5.000. De opbrengsten zijn op basis van het vastgestelde plan verlaagd met € 26.500.		

Beugen

WONINGBOUW

11. Bougheim afronding

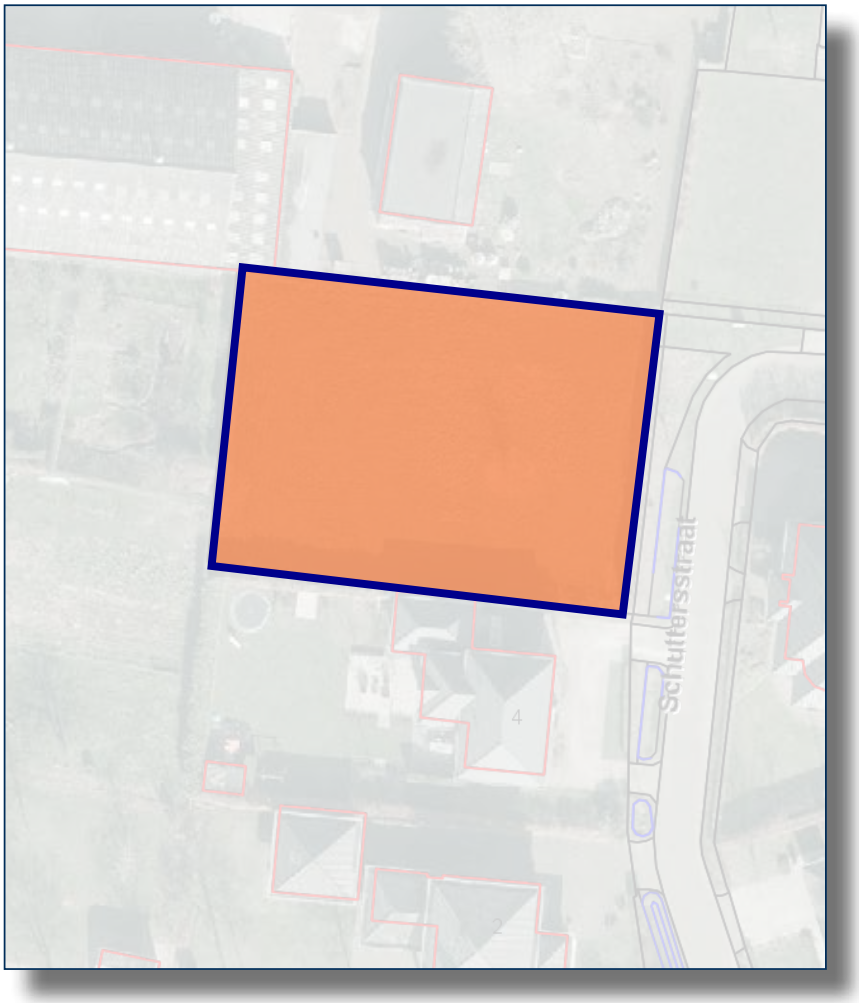
INDUSTRIETERREIN

26. Sterckwijck

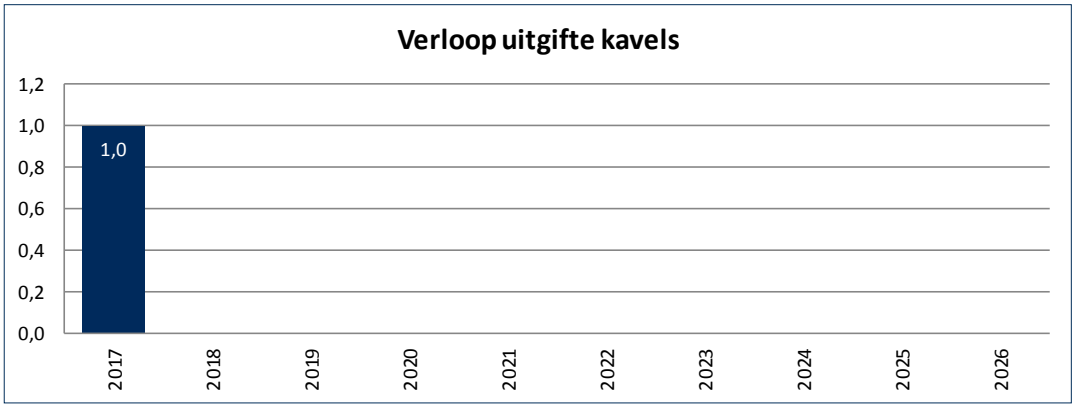
Beugen

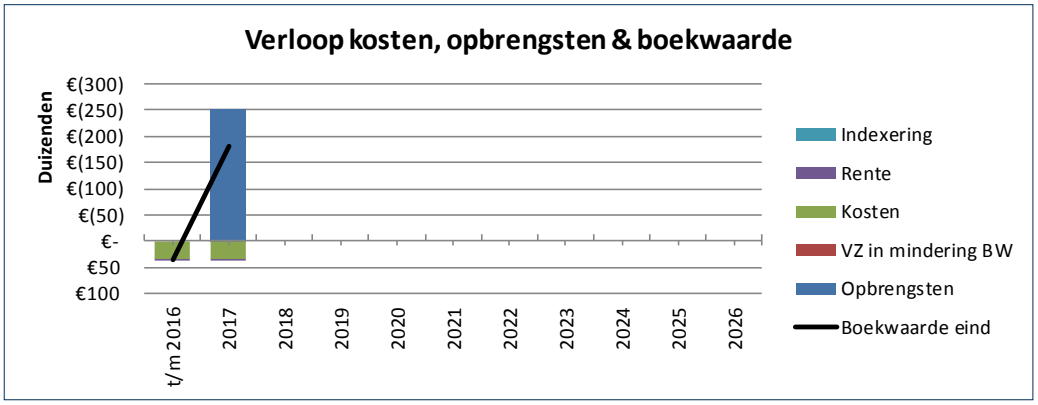
11. Bougheim afronding

Uitgifte kavels per 1-1-2017



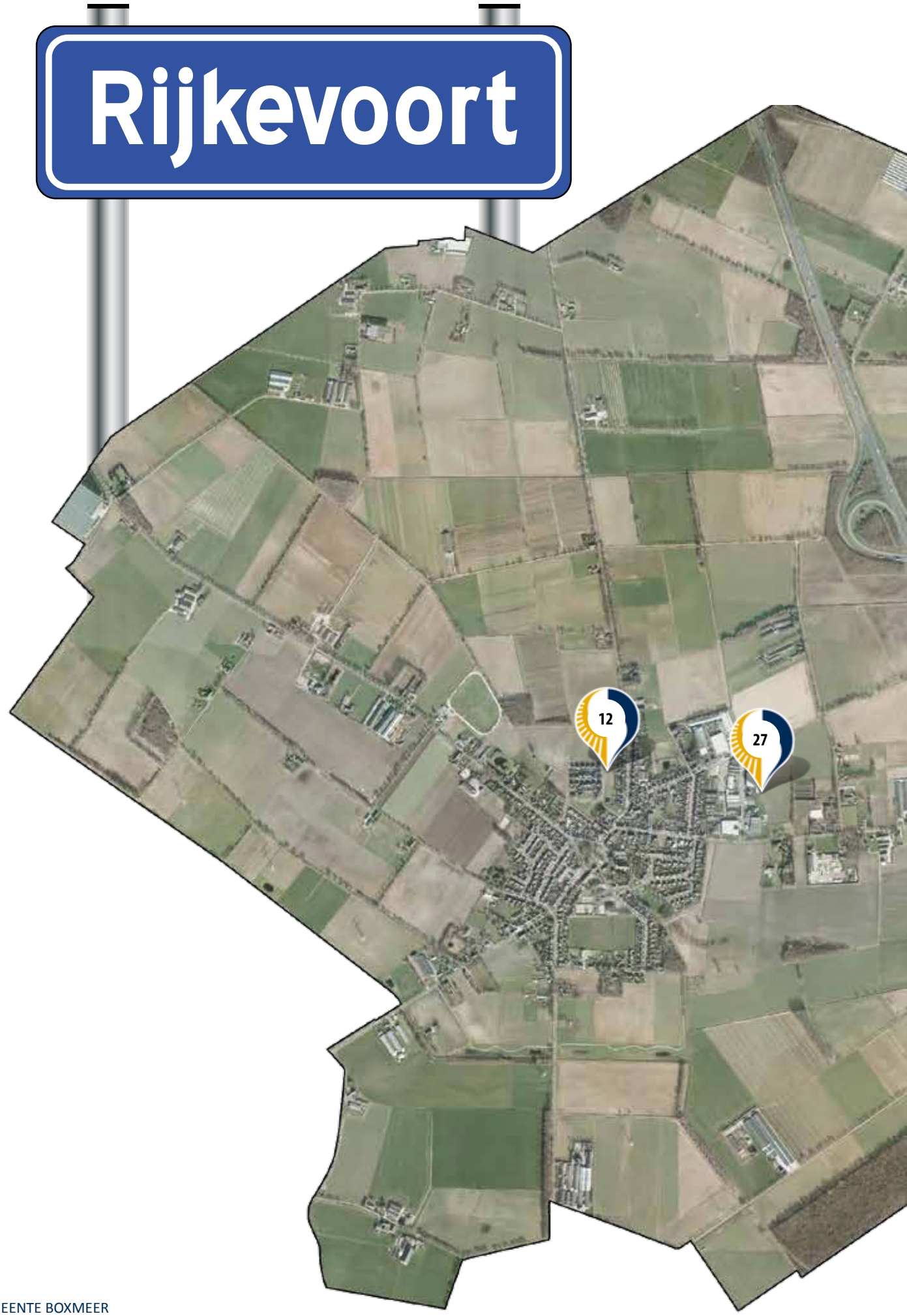
Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het betreft een bouwperceel in het bestemmingsplan Bougheim dat tot op heden niet kon worden uitgegeven als gevolg van de hindercirkel van een aangrenzend bedrijf. Dat bedrijf is beëindigd. in plaats daarvan zitten nu kleine andere bedrijven. Onderzoek loopt of dit betekent dat de milieucirkel is verkleind. Dat betekent perspectief op uitgifte van het perceel op afzienbare termijn.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Gereed
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 10.000	
- Overige uitgaven	€ 21.924	
- Indexering	€ -	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 251.606	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 680	
Looptijd plan	1	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 37.145	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (191.569)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (181.097)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Rijkevoort



WONINGBOUW

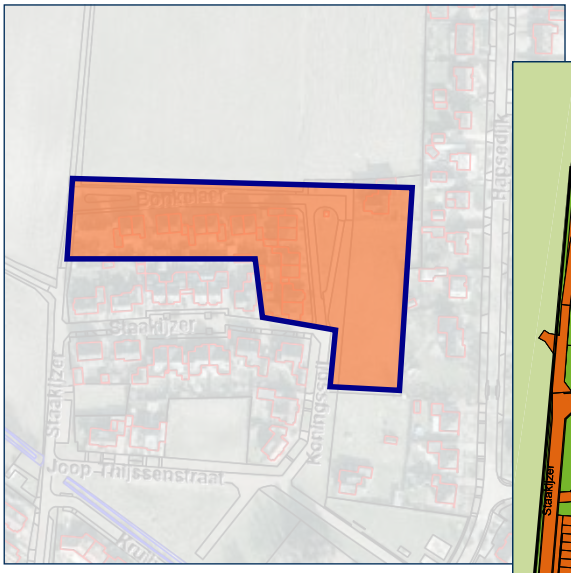
12. Achter de Molen

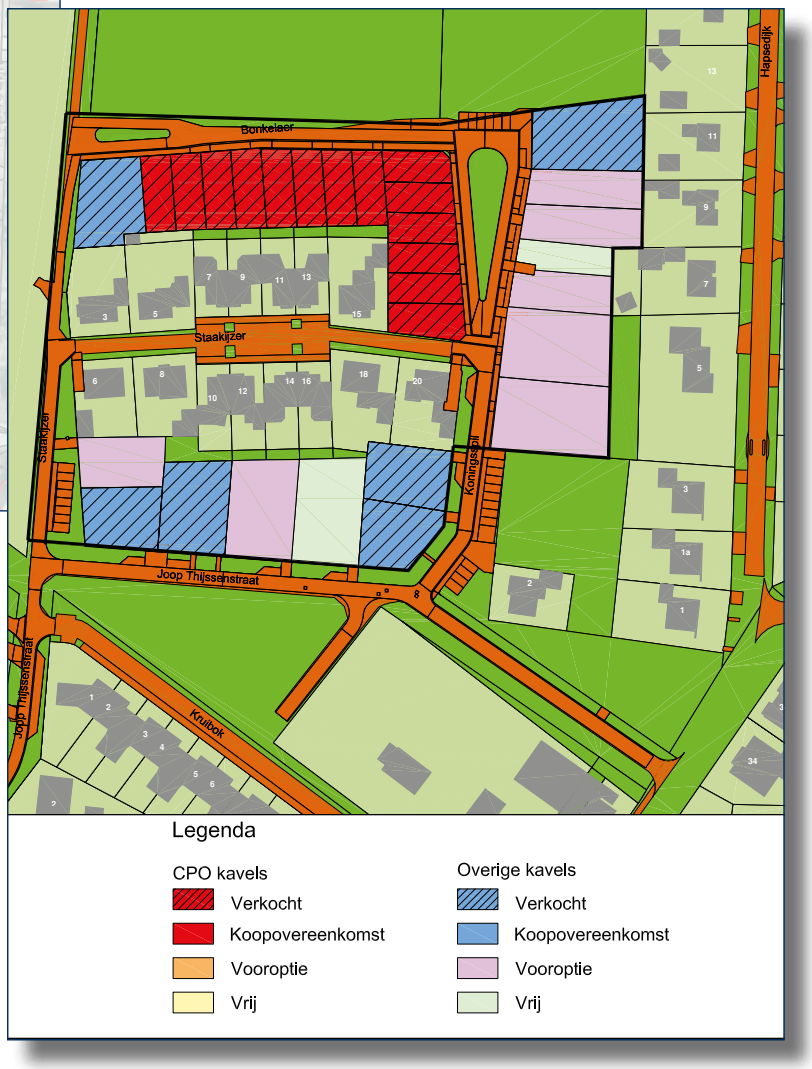
INDUSTRIETERREIN

27. Hoogeind afronding

Rijkevoort

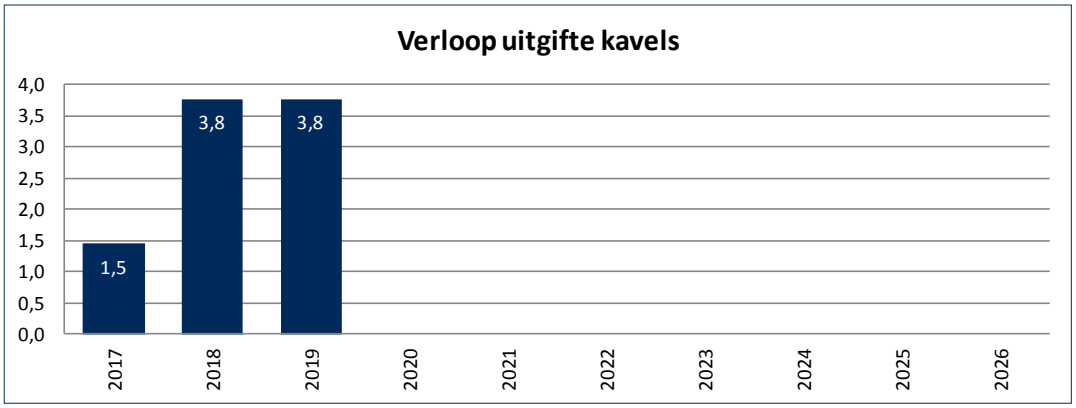
12. Achter de Molen

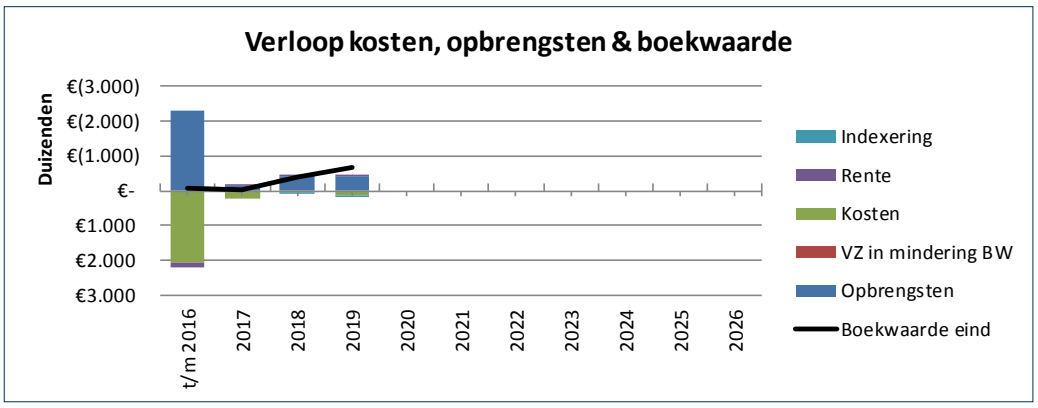




Uitgifte kavels per 1-1-2017

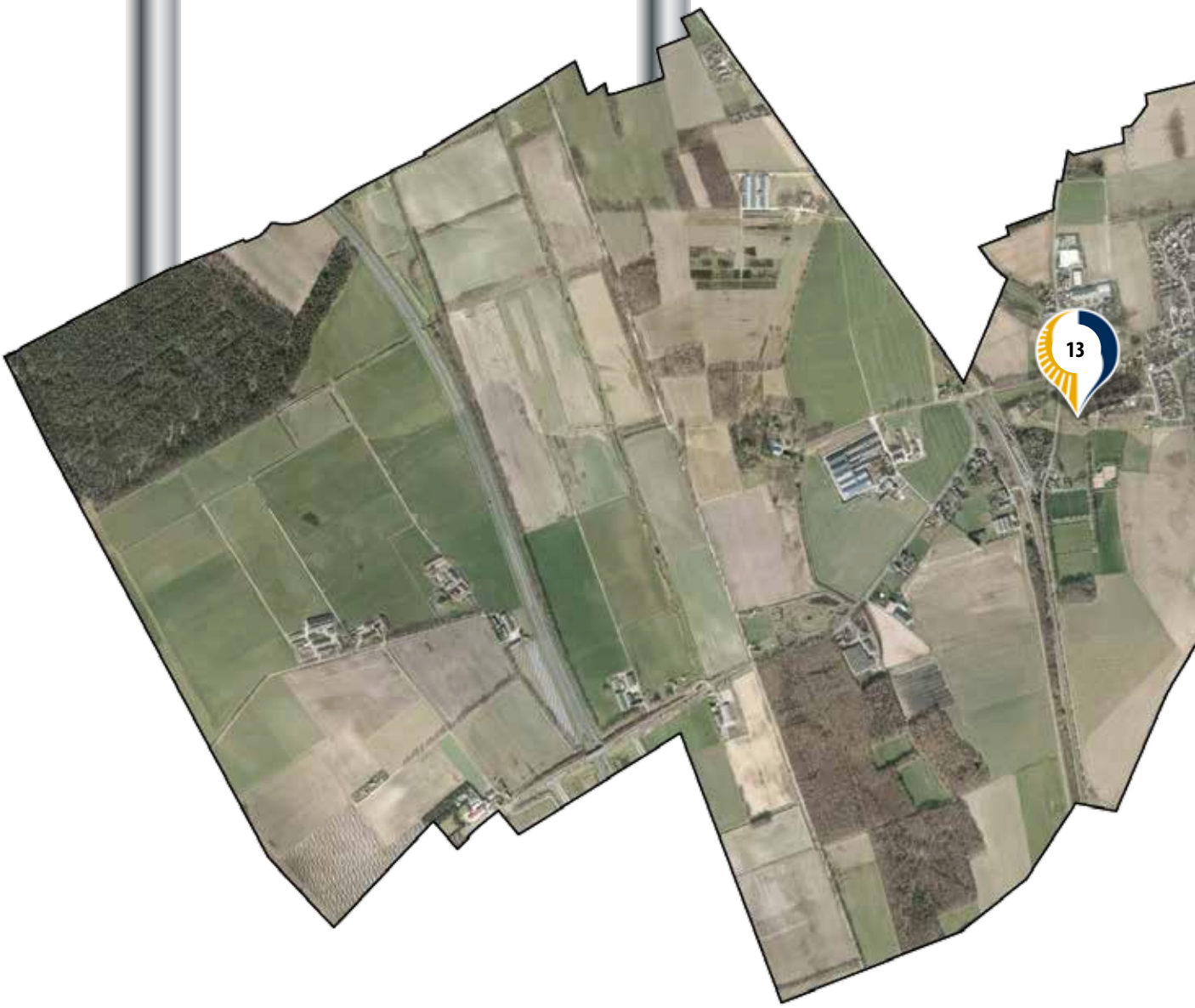
Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Achter de molen 1e fase en 2e fase Achter de molen fase 1: Met een eigenaar van gronden in het plangebied zijn afspraken gemaakt inzake verwerving. Daardoor kon de 1e fase tot een afronding komen en kan de voorbereiding voor de ontwikkeling van de 2e fase worden gestart. Het gebied is bouwrijp gemaakt. Uitgifte is gestart. Er resteren nog enkele woonkavels voor met name vrijstaande woningen. Een derde fase is in onderzoek.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	2de fase is gedeeltelijk defintief ingericht
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	

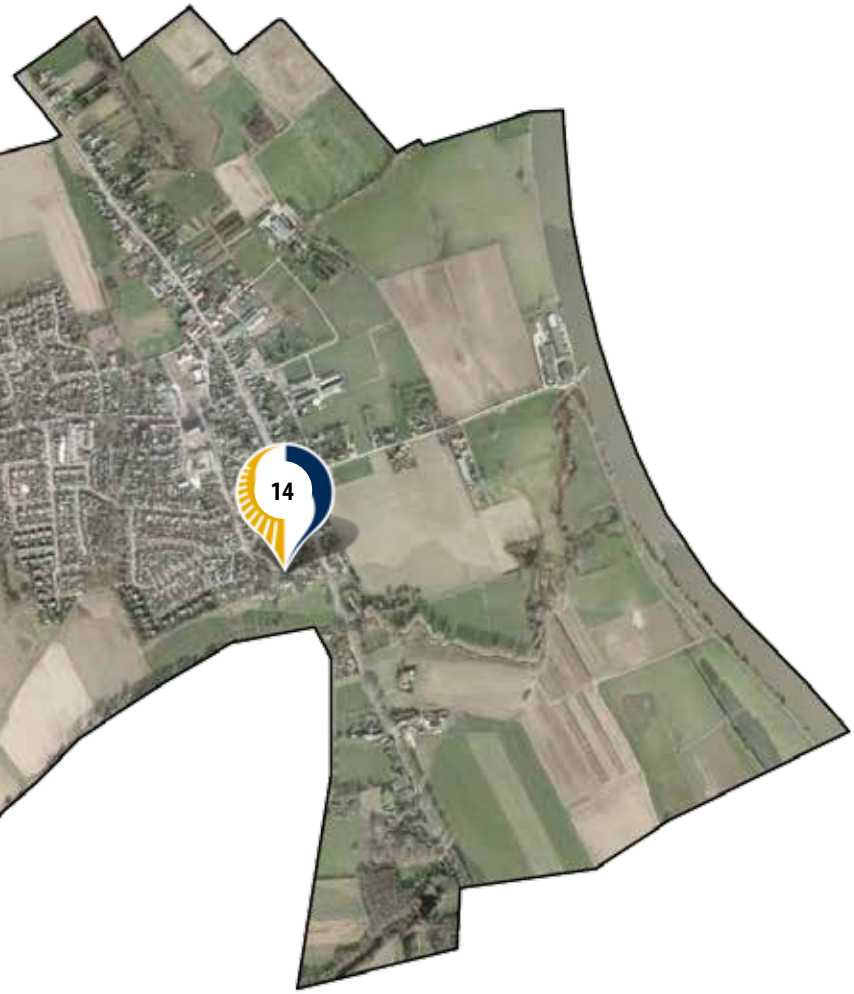




Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 8.274	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 175.487	
- Overige uitgaven	€ 205.458	
- Indexering	€ 2.403	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 971.506	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (10.323)	
Looptijd plan	3	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ (90.040)	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (689.648)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (680.247)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Vierlingsbeek



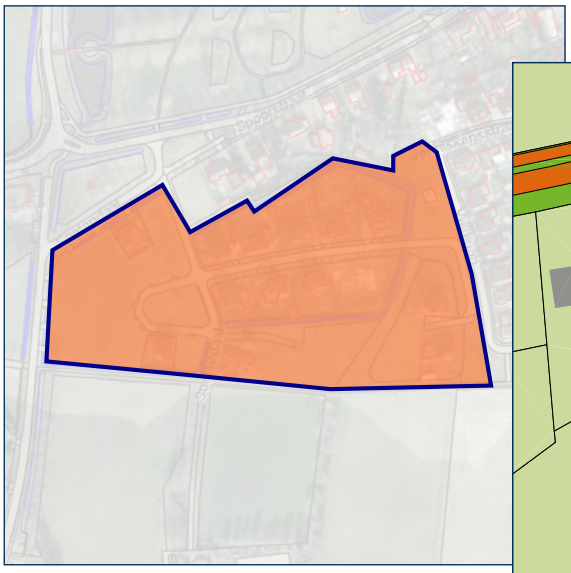


WONINGBOUW

13. Soetendaal 3e fase
14. Gemeentewerf

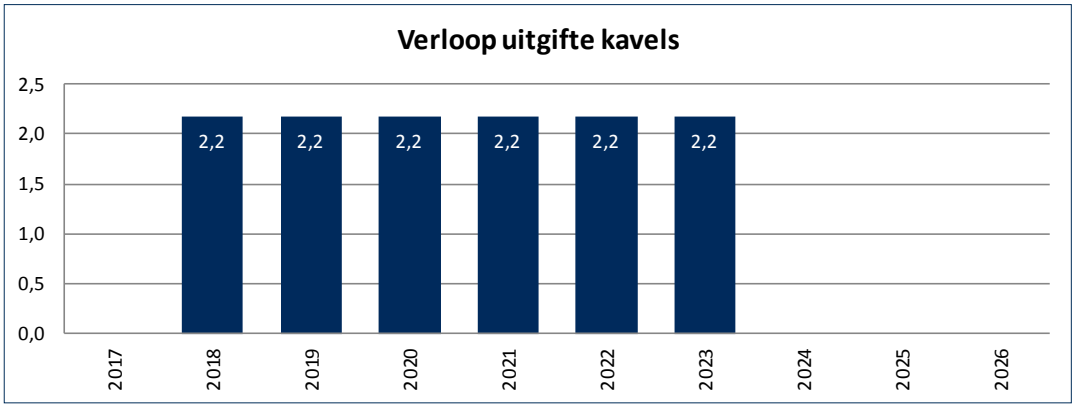
Vierlingsbeek

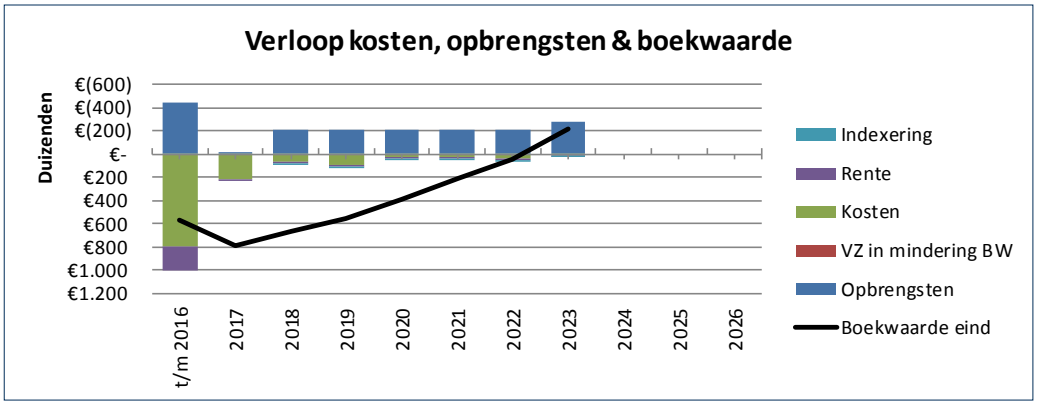
13. Soetendaal 3e fase



Uitgifte kavels per 1-1-2017

Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Fase 2 voorziet in de realisering van 12 ruimte-voor-ruimtewoningen door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Fase 3 (door gemeente uit te geven) in 17 reguliere kavels (half)vrijstaande woningen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in realisering van maximaal 2 vrijstaande woningen op zijn perceel Soetendaal 3.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	



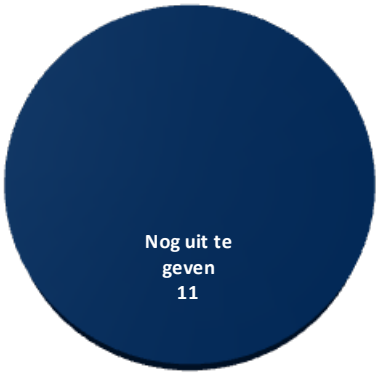


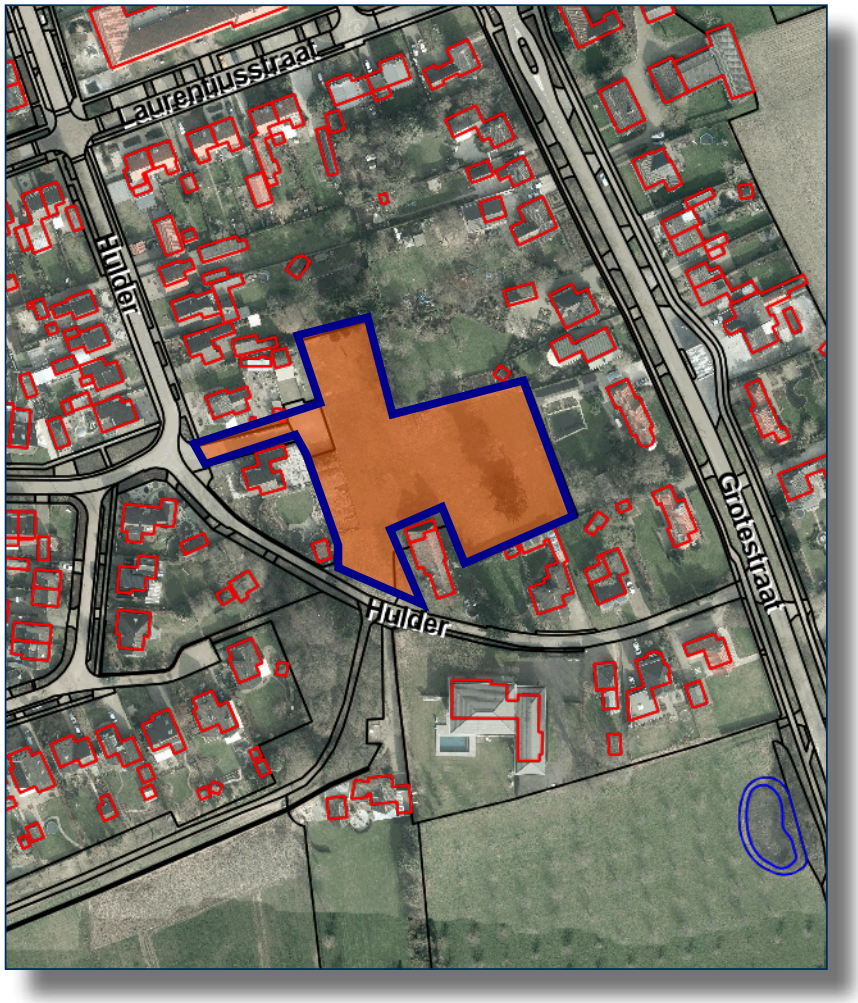
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 346.003	
- Overige uitgaven	€ 130.071	
- Indexering	€ 6.029	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.246.842	
- Overige opbrengsten	€ 85.190	
Rente	€ 62.887	
Looptijd plan	7	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 565.288	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (215.997)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (221.754)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Vierlingsbeek

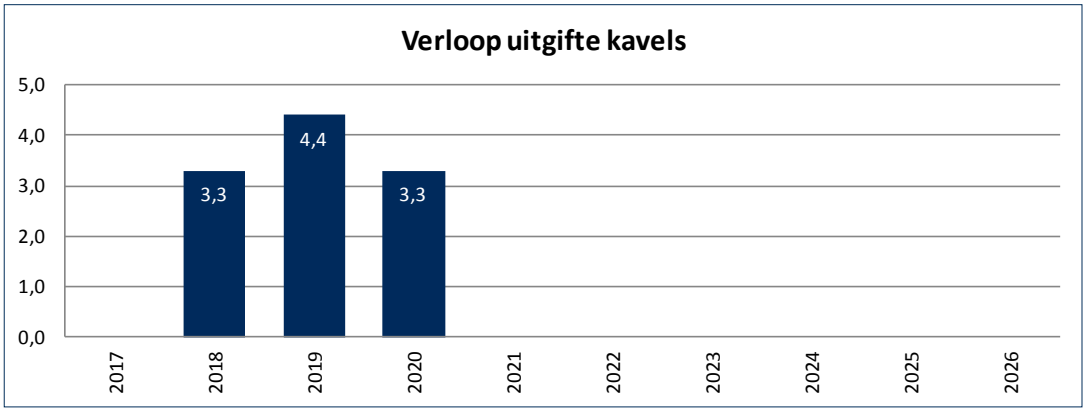
14. Gemeentewerf

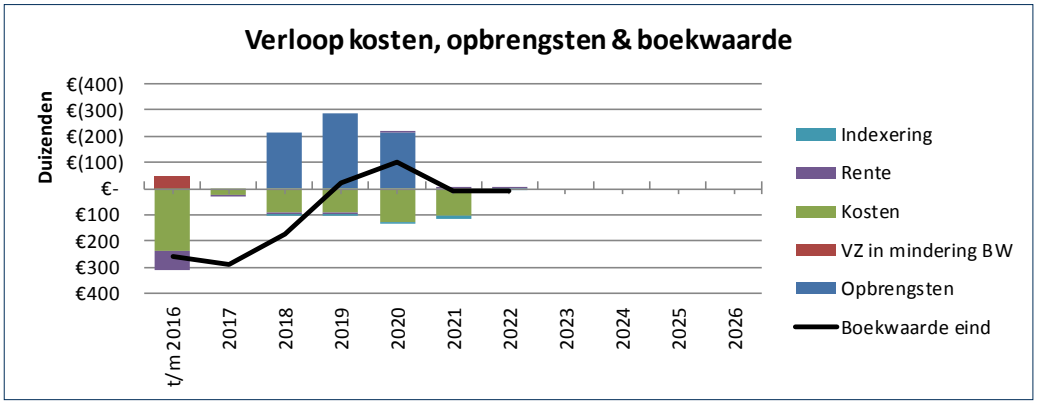
Uitgifte kavels per 1-1-2017





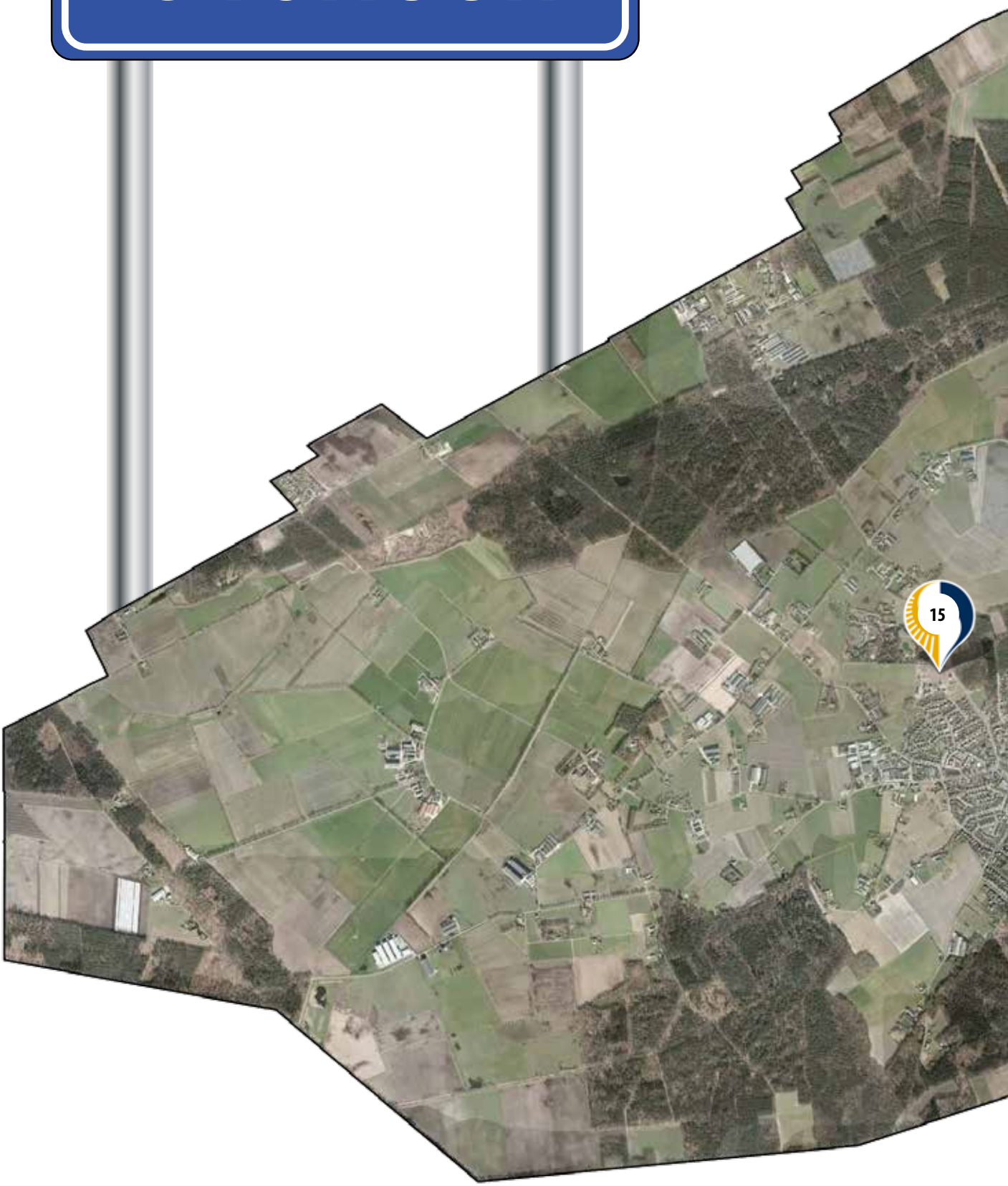
Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op de locatie van de voormalige gemeentewerf en eventueel directe omgeving is woningbouw voorzien.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	nog uit te voeren
Bodemsanering	nader te bepalen
Stedenbouwkundig ontwerp	in ontwikkeling
Bestemmingsplan	na vaststelling stedenbouwkundig plan
Bouwrijp	op nader te bepalen moment
Woonrijp	op nader te bepalen moment
Soort uitgifte	particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: voor het gebied speelt tevens een aanzienlijke wateropgave	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 286.750	
- Overige uitgaven	€ 159.584	
- Indexering	€ 16.504	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 720.714	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 11.105	
Looptijd plan	6	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 257.104	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 51.461	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 7.414	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 10.332	negatief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Overloon

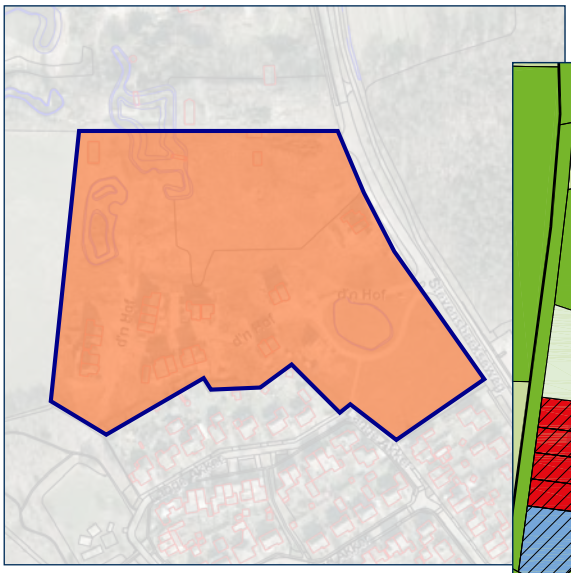


WONINGBOUW

15. Stevenbeekseweg

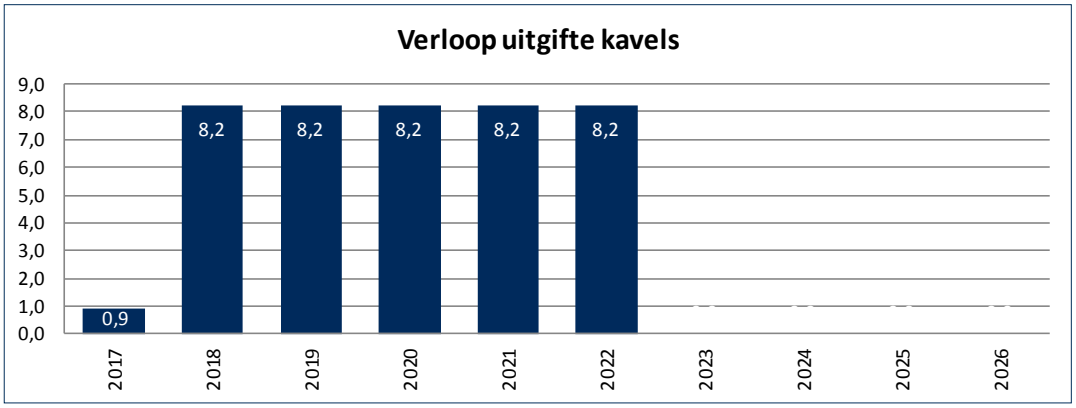
Overloon

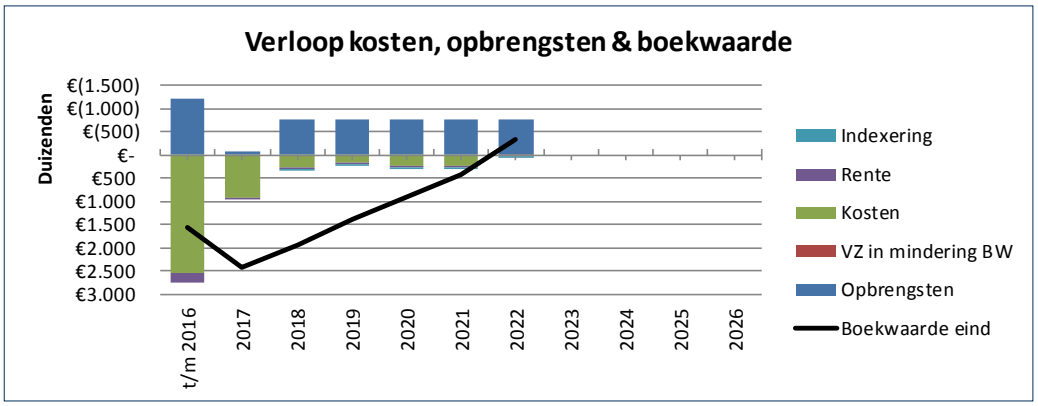
15. Stevenbeekseweg



Uitgifte kavels per 1-1-2017

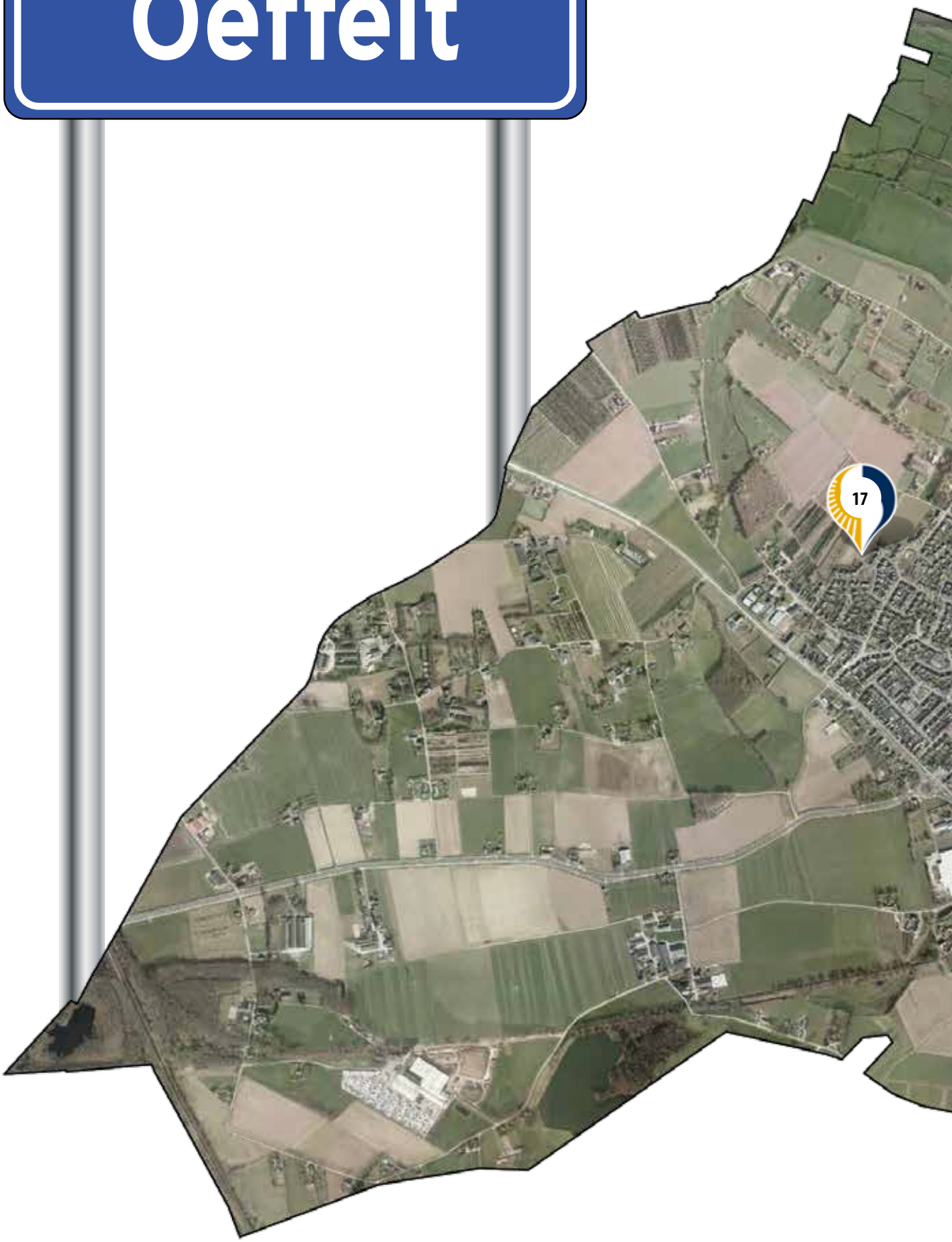
Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Ontwikkeling woonwijk op perceel voormalige botanische tuin aan de Stevensbeekseweg te Overloon. Betreft een plangebied van 4 ha, waarvan de directie van het Zoo Parc Overloon een ontwikkelrecht heeft op een perceel van 5.000 m^2 bruto terrein. Ontwikkeling in twee fases.
Gronden	In eigendom
Opstallen	verwijderd
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed, eerste fase
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	

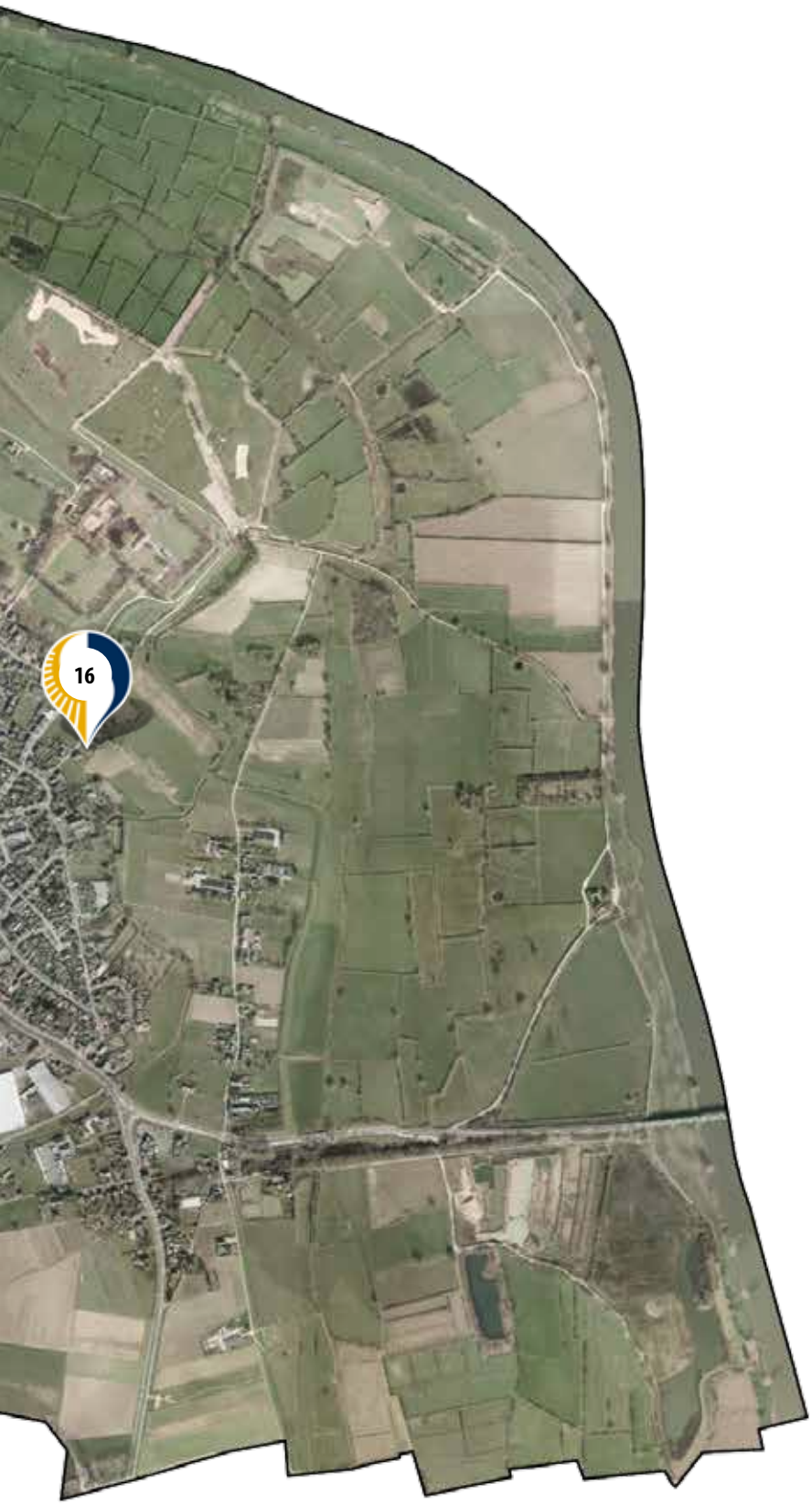




Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 1.444.738	
- Overige uitgaven	€ 377.359	
- Indexering	€ 39.384	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 3.898.773	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 168.846	
Looptijd plan	6	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 1.545.754	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (313.716)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (322.691)	positief
Toelichting		
Voornamelijk vanwege andere fasering van de opbrengsten vallen de rentelasten € 63.000 ten opzichte van de vorige calculatie hoger uit. De kosten voor ambtelijke inzet zijn verlaagd met € 60.000		

Oeffelt





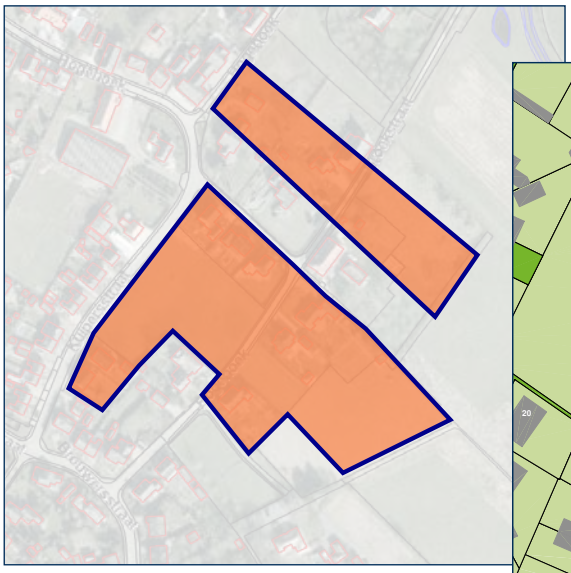
WONINGBOUW

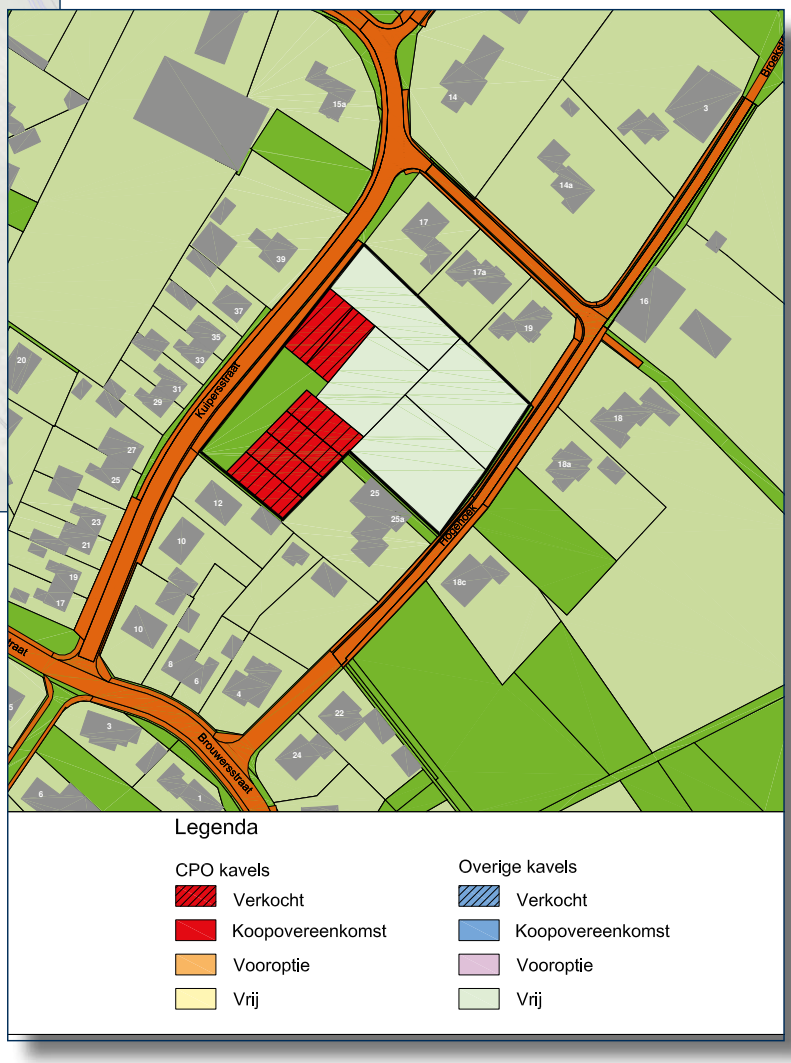
16. Hogehoek

17. Brakels Eng 2

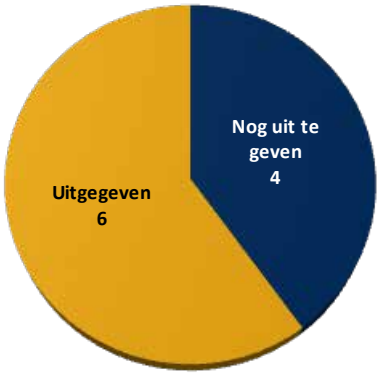
Oeffelt

16. Hogehoek

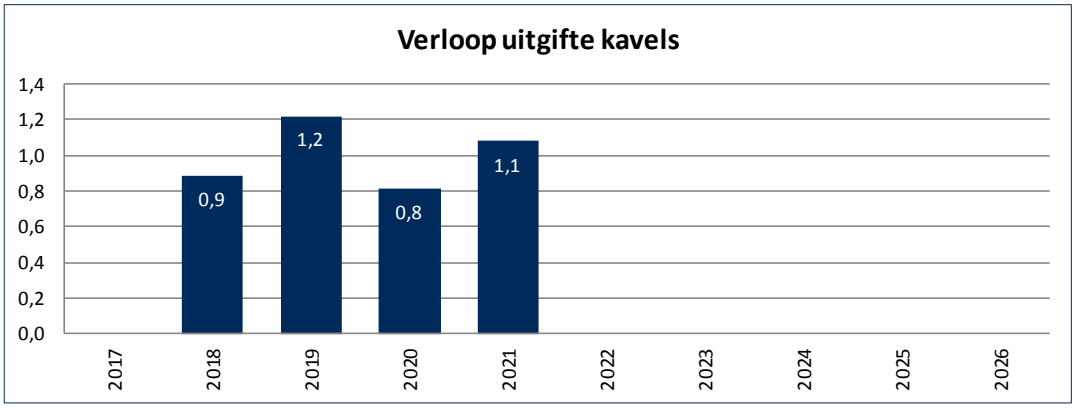


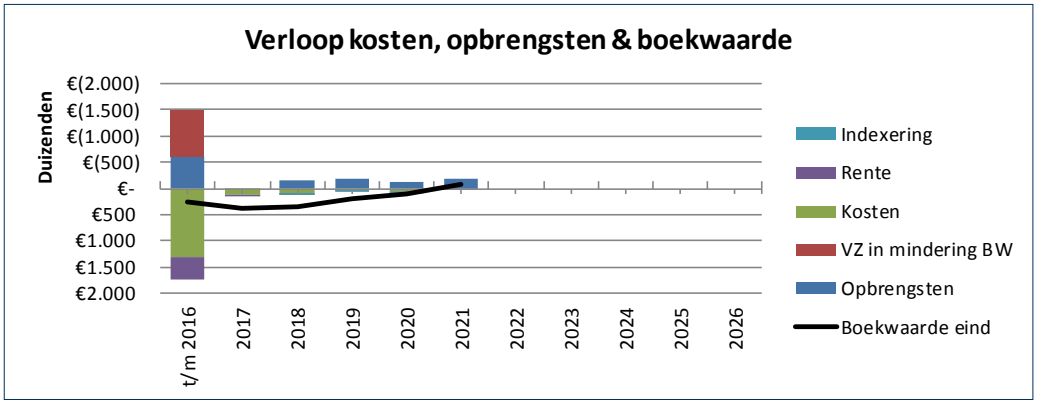


Uitgifte kavels per 1-1-2017



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het plan bestaat uit 7 kavels, welke door de gemeente worden uitgegeven. Bij de aankoop is er tevens landbouwgrond aangekocht voor inrichting als natuurcompensatiegebied. In 2015 is het plan aangepast gericht op de bouw van woningen voor de doelgroep starters. Bouwstart in november 2016
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	



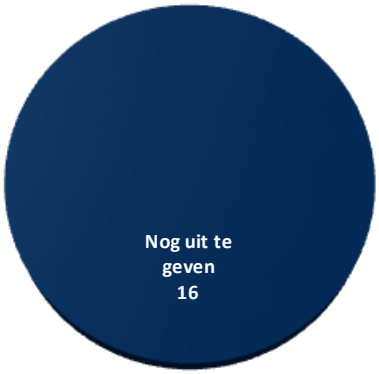


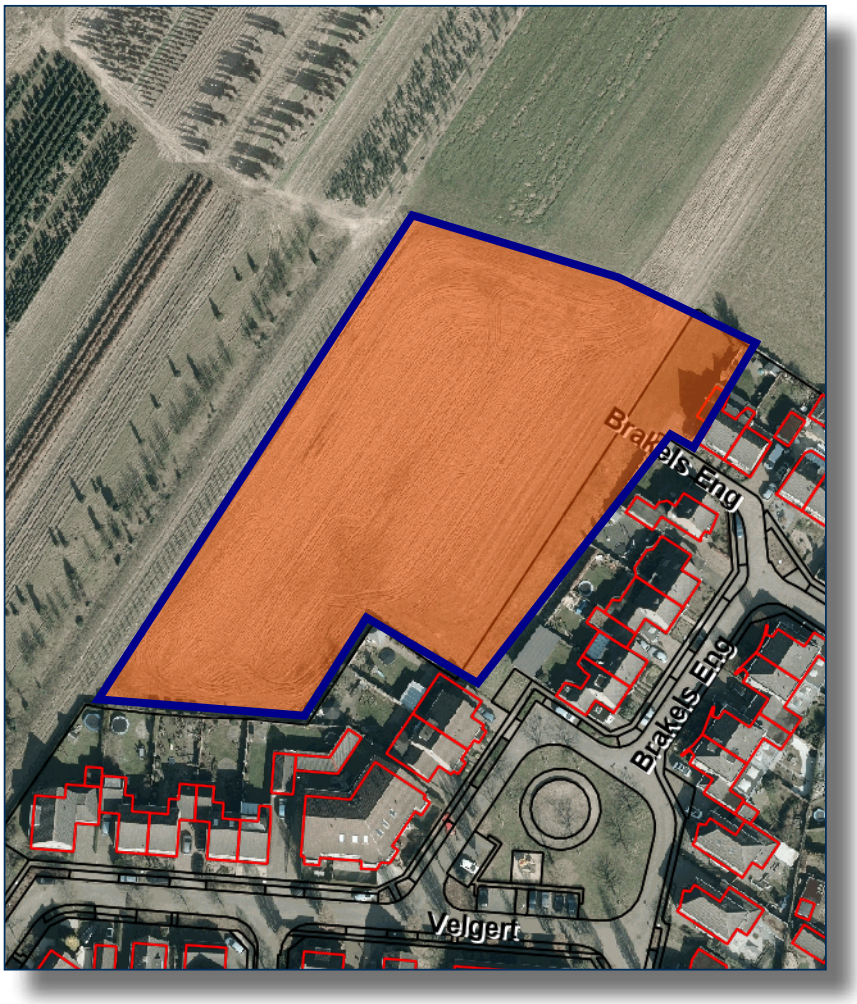
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 6.281	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 109.037	
- Overige uitgaven	€ 183.356	
- Indexering	€ 1.870	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 651.332	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 24.385	
Looptijd plan	5	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 243.199	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 872.855	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (74.762)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (83.204)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Oeffelt

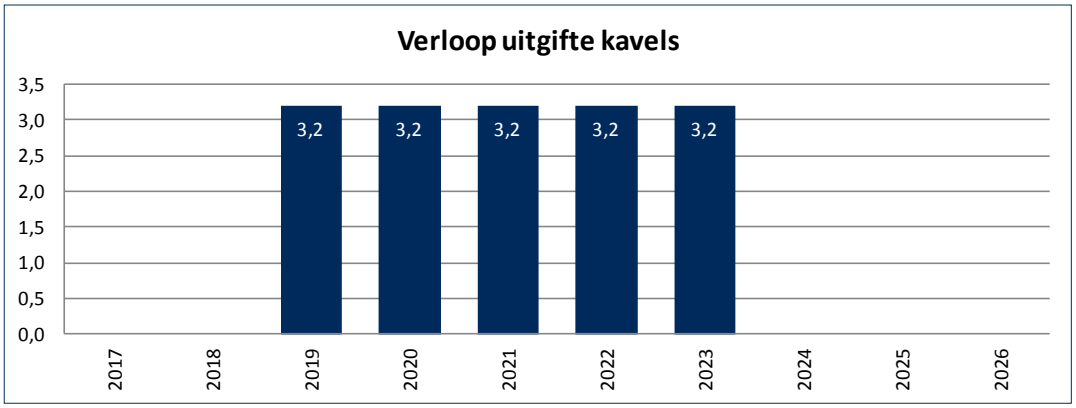
17. Brakels Eng 2

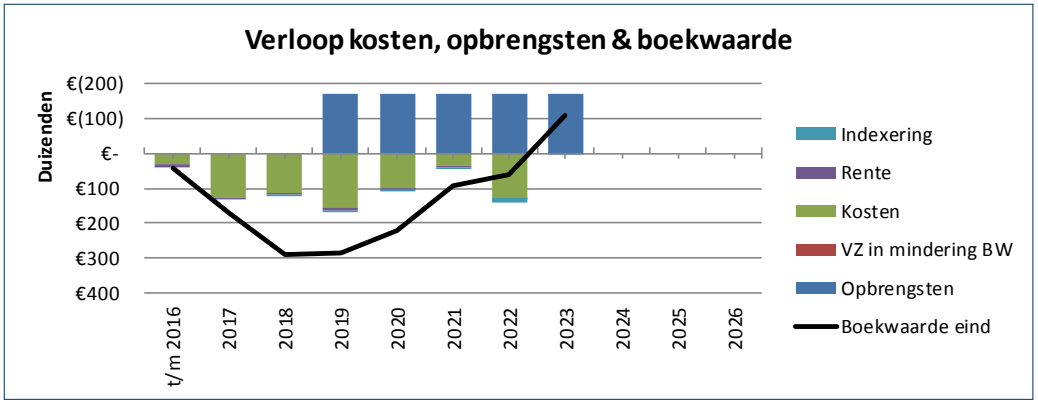
Uitgifte kavels per 1-1-2017





Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Voor het gebied Brakels Eng, gelegen ten noorden van de kern Oeffelt is een aanzet gemaakt tot een ruimtelijke ontwikkeling. Een eerste fase is gerealiseerd. Echter met een zodanige structuur dat er geen sprake is van een goede stedenbouwkundige afronding. Het gebied aangrenzend is deels in eigendom van de gemeente. Inzet is die gemeentegrond verder in ontwikkeling te nemen, zodat tevens een goede afronding ontstaat van dit gedeelte van de kern Oeffelt.
Gronden	deels gemeente, deels derden
Opstallen	nvt
Onderzoeken	nog uit te voeren
Bodemsanering	nader te bepalen a.d.v. de onderzoeken
Stedenbouwkundig ontwerp	in ontwikkeling
Bestemmingsplan	na vaststelling stedenbouwkundig plan
Bouwrijp	op nader te bepalen moment
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 33.760	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 310.900	
- Overige uitgaven	€ 316.898	
- Indexering	€ 18.167	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 854.280	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 22.398	
Looptijd plan	7	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 42.327	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (104.472)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (109.831)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

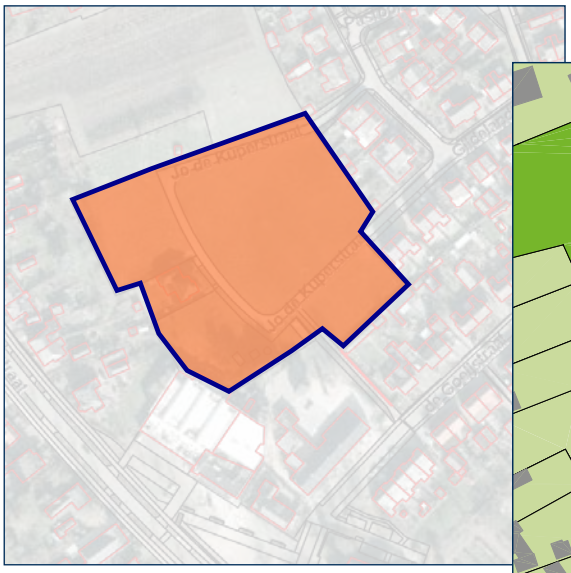
Maashees

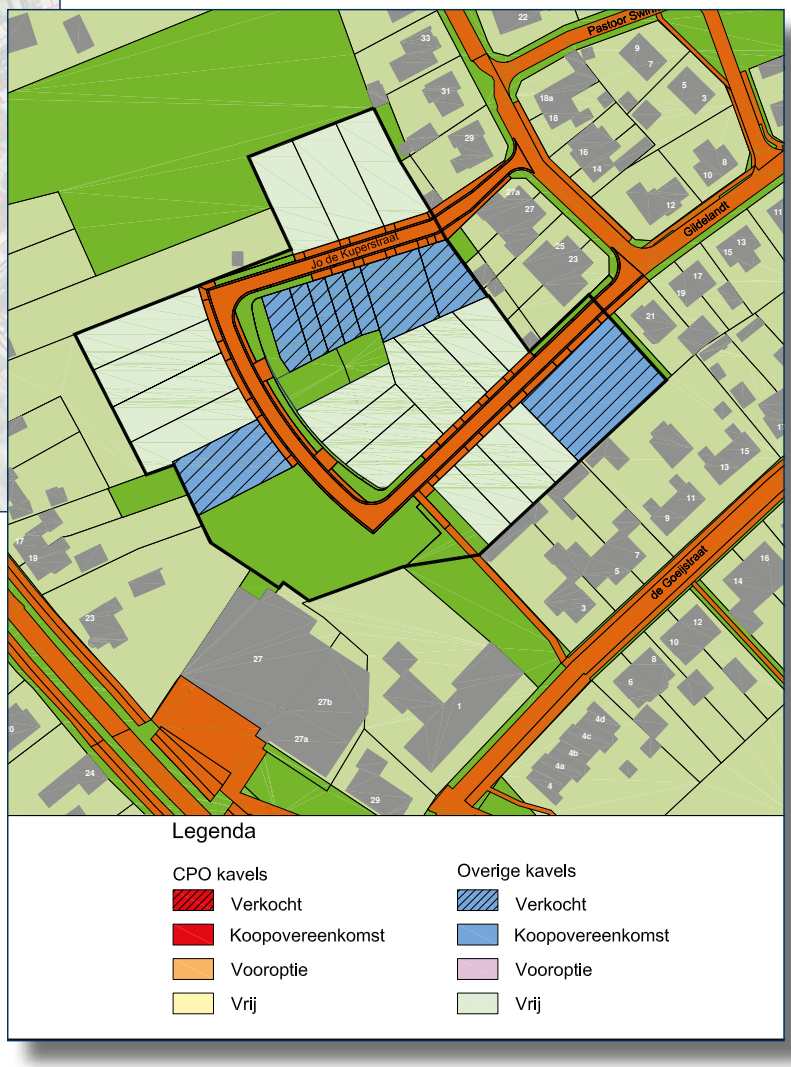
WONINGBOUW

18. Achter de school

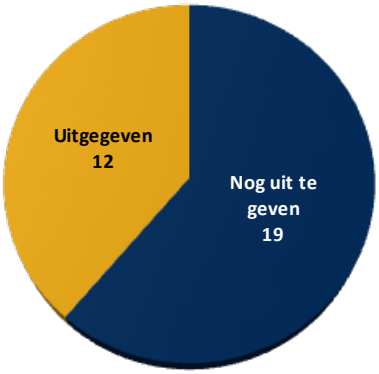
Maashees

18. Achter de school

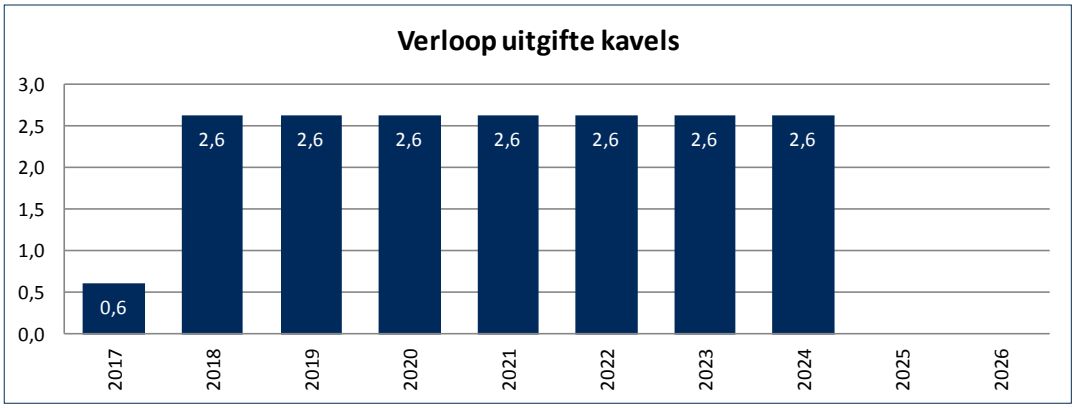


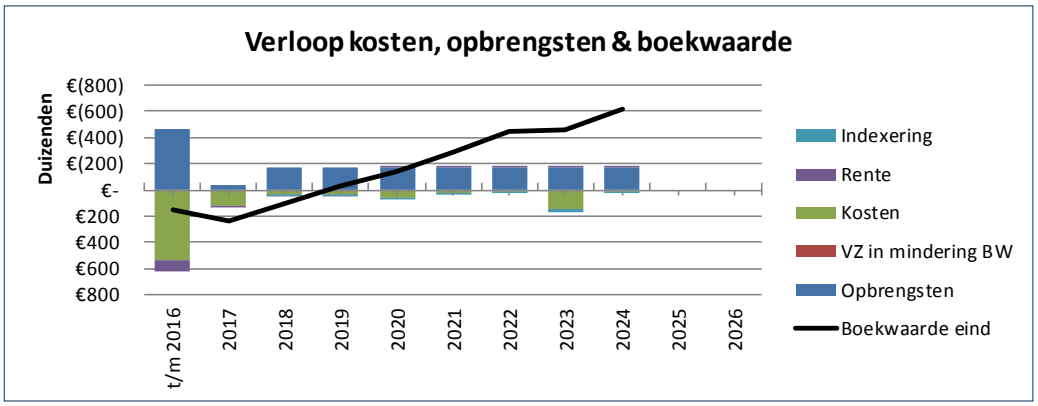


Uitgifte kavels per 1-1-2017



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het plan omvat de bouw van 20 reguliere woningen en 6 sociale huurwoningen. Met de bouw van de huurwoningen is in oktober 2016 gestart.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 206.099	
- Overige uitgaven	€ 236.836	
- Indexering	€ 17.262	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.221.144	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ (17.595)	
Looptijd plan	8	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 157.467	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (618.605)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (621.074)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

Groeningen

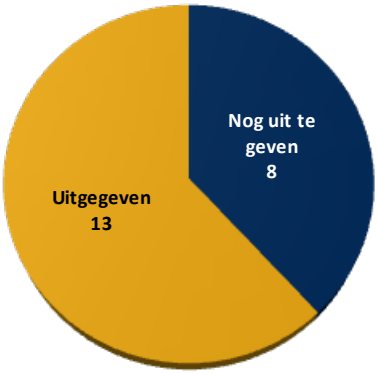
WONINGBOUW

19. Achter de kapel

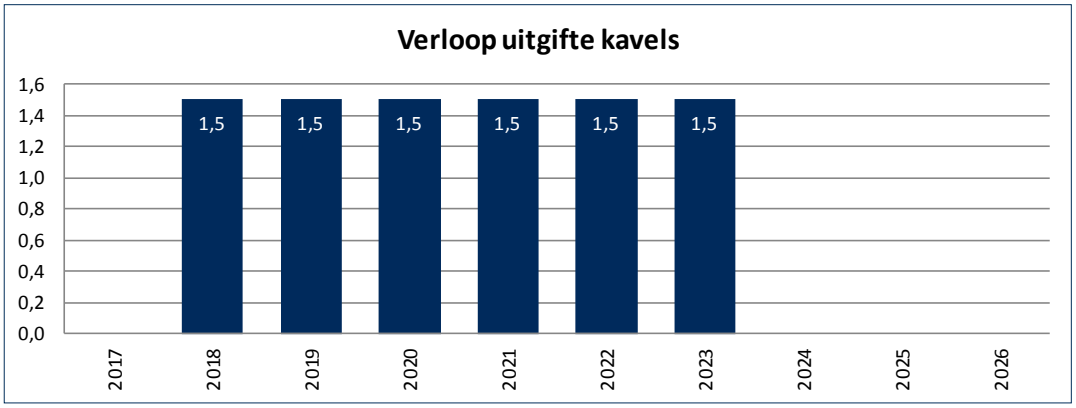
Groeningen

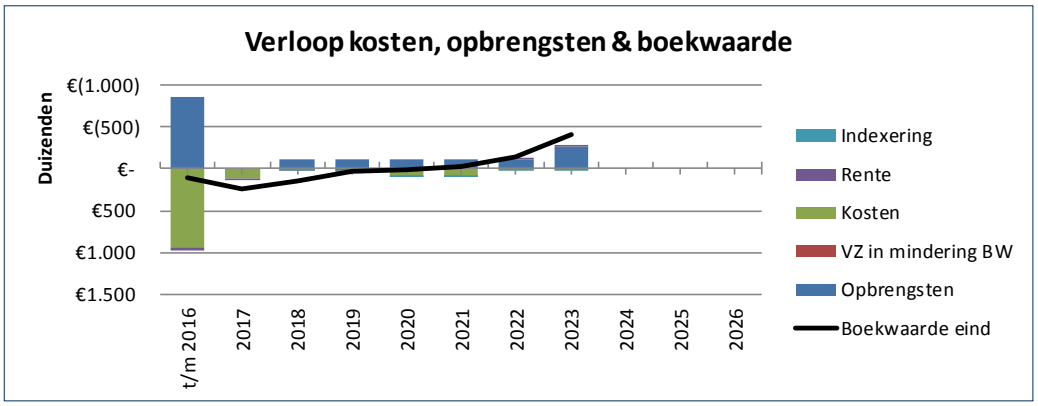
19. Achter de kapel

Uitgifte kavels per 1-1-2017

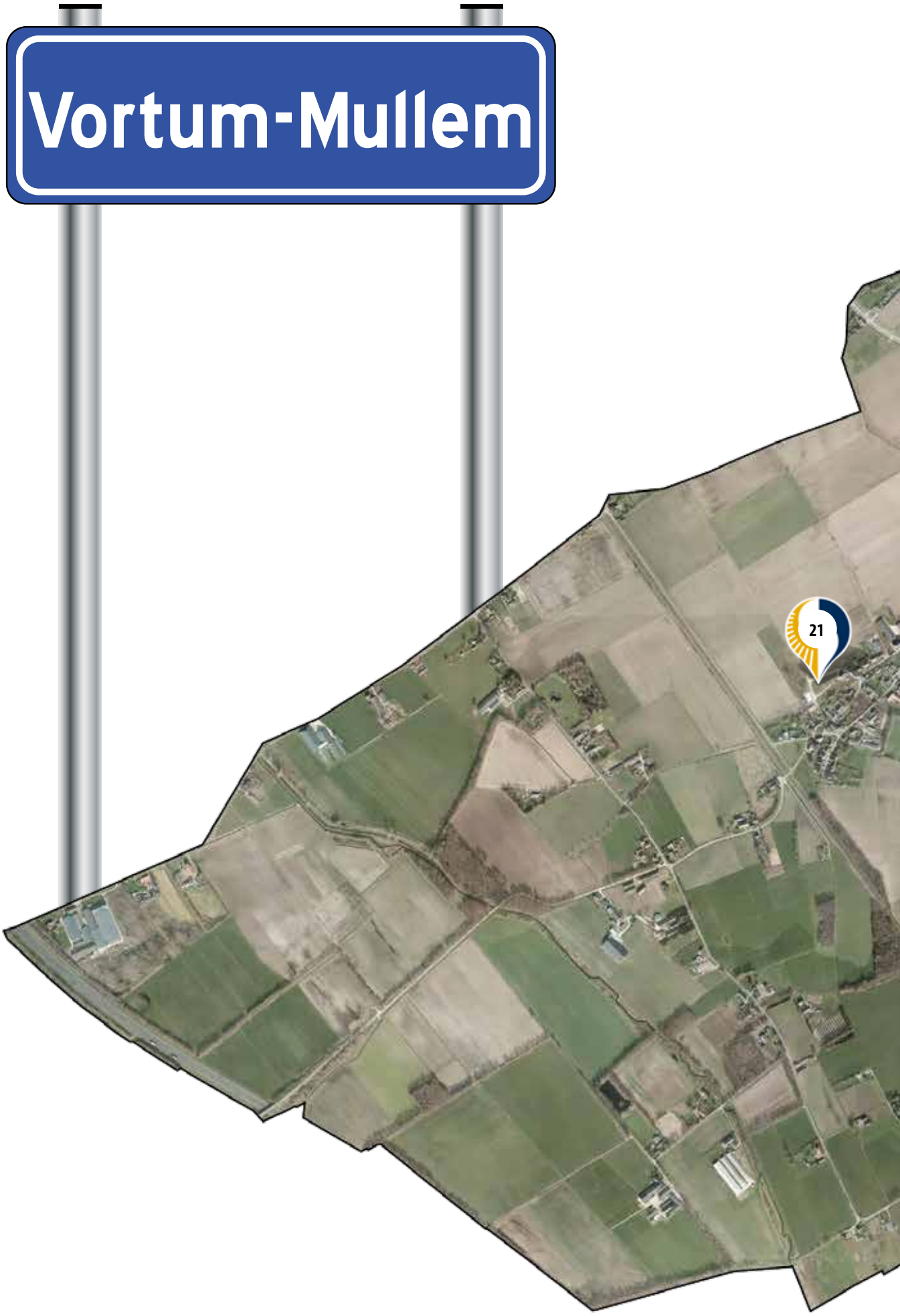


Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het plan bevat 21 woningen.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Stedenbouwkundig plan voor herverkaveling/ aanvullende verkaveling is gereed. Hierdoor ontstaan 10 extra bouwmogelijkheden. Wijziging bestemmingsplan hiervoor is in voorbereiding.	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 147.324	
- Overige uitgaven	€ 151.805	
- Indexering	€ 4.559	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 673.835	
- Overige opbrengsten	€ 160.000	
Rente	€ 6.903	
Looptijd plan	7	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 114.303	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (405.498)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (408.941)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		


Vortum-Mullem
21

WONINGBOUW

20. St. Cornelisstraat

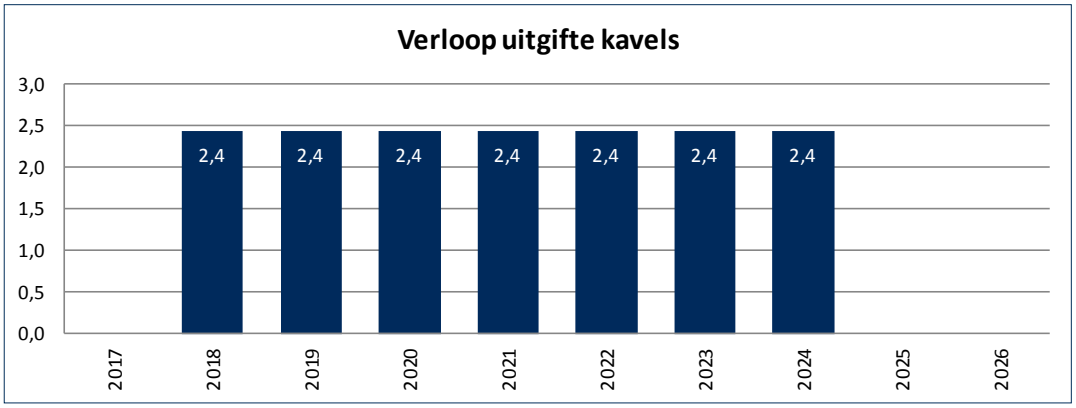
21. Luinbeekweg

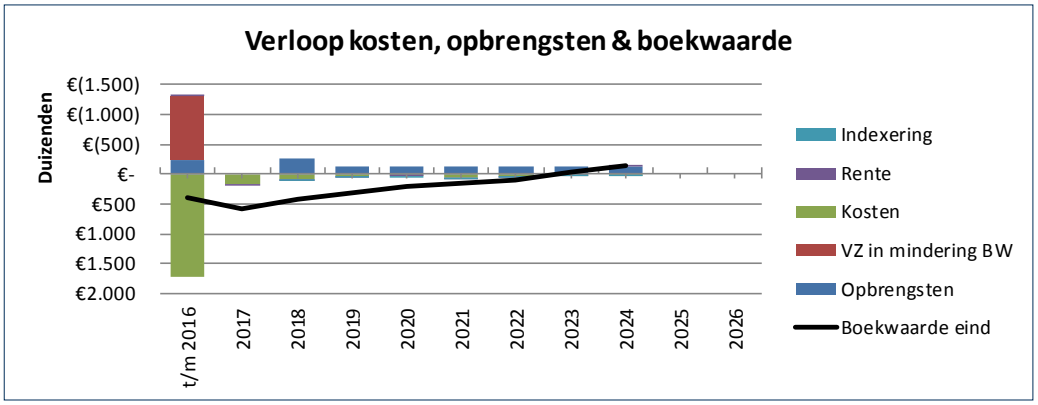
Vortum-Mullem

20. St. Cornelisstraat

Uitgifte kavels per 1-1-2017

Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op de locatie is woningbouw beoogd. Voorzien wordt in de bouw van 23 (half) vrijstaande woningen
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	

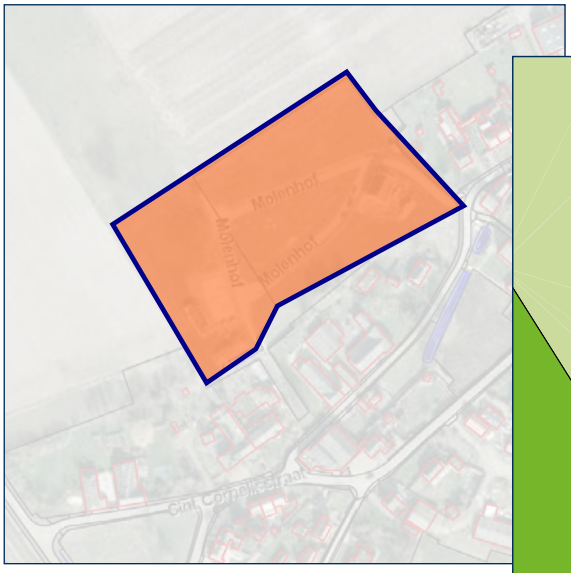




Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 37.116	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 279.952	
- Overige uitgaven	€ 94.664	
- Indexering	€ 12.194	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 878.003	
- Overige opbrengsten	€ 124.790	
Rente	€ 41.266	
Looptijd plan	8	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 389.087	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 1.086.203	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (177.368)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (148.514)	positief
Toelichting		
Voornamelijk vanwege andere fasering van de opbrengsten vallen de rentelasten € 23.000 ten opzichte van de vorige calculatie hoger uit		

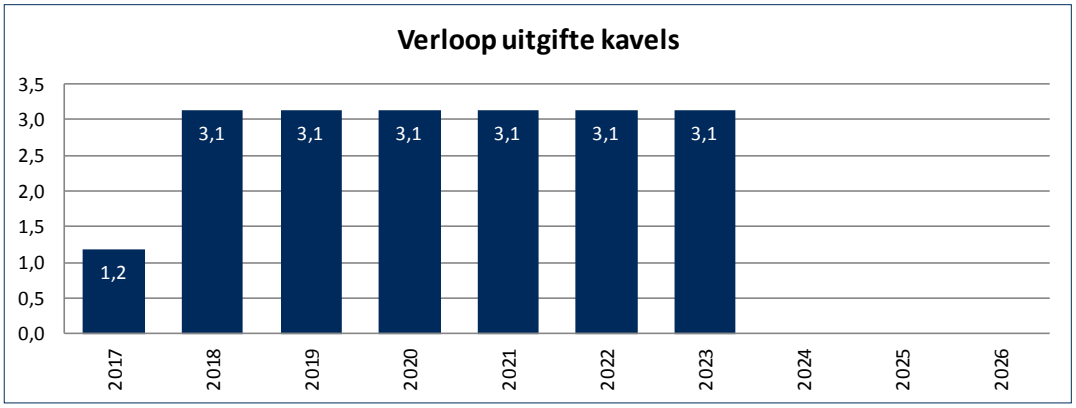
Vortum-Mullem

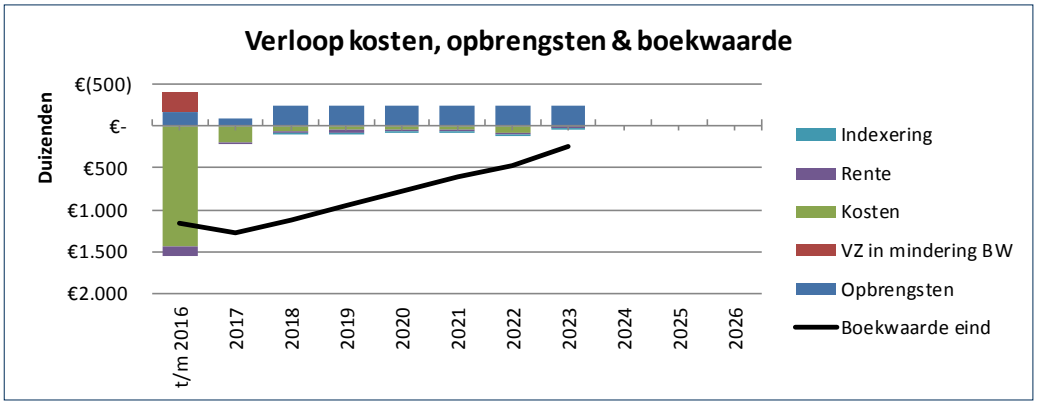
21. Luinbeekweg



Uitgifte kavels per 1-1-2017

Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Op de locatie is woningbouw beoogd. Voorzien wordt in de bouw van 20 (half) vrijstaande woningen.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 423.072	
- Overige uitgaven	€ 74.146	
- Indexering	€ 18.222	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.539.500	
- Overige opbrengsten	€ 3.254	
Rente	€ 124.983	
Looptijd plan	7	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 1.153.536	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 225.521	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ 219.004	negatief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 251.206	negatief
Toelichting		
Voornamelijk vanwege andere fasering van de opbrengsten vallen de rentelasten € 26.500 ten opzichte van de vorige calculatie hoger uit		

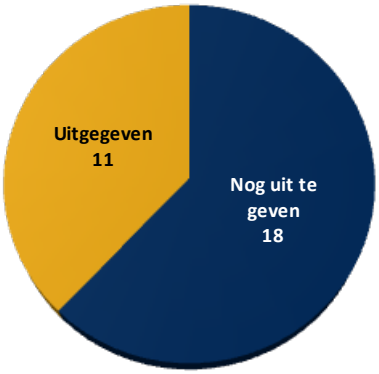
Holthees

WONINGBOUW
22. Horstenweg

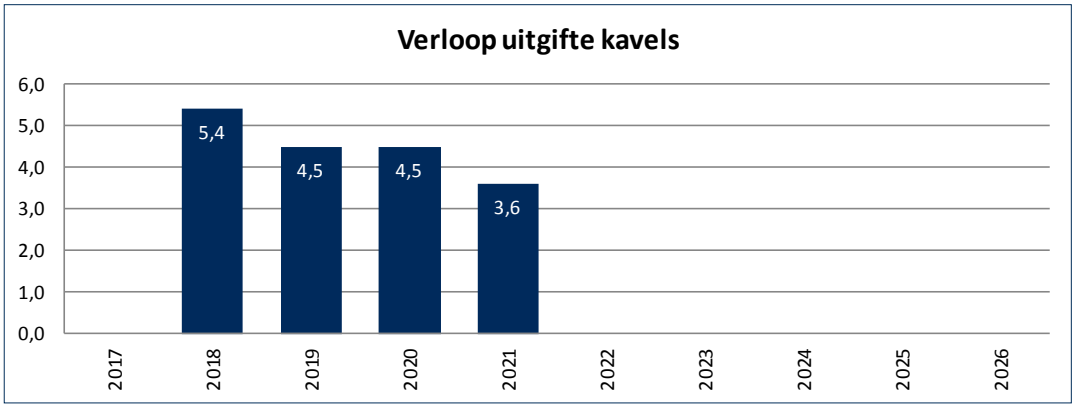
Holthees

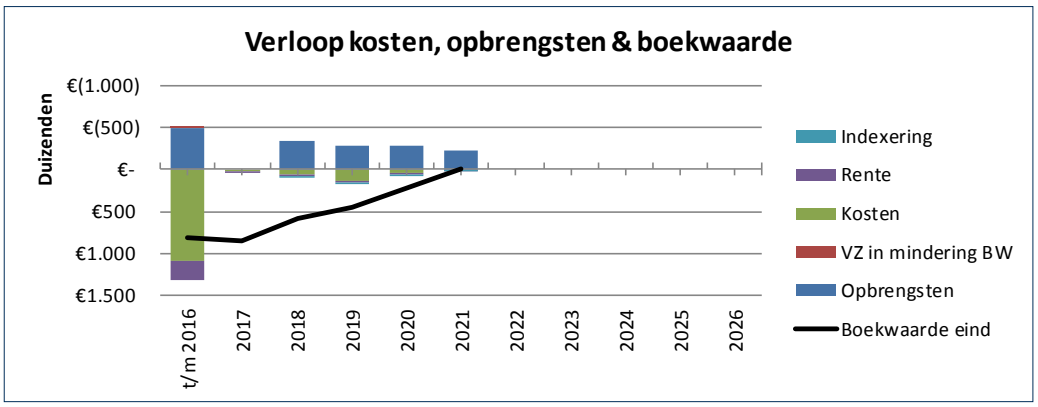
22. Horstenweg

Uitgifte kavels per 1-1-2017



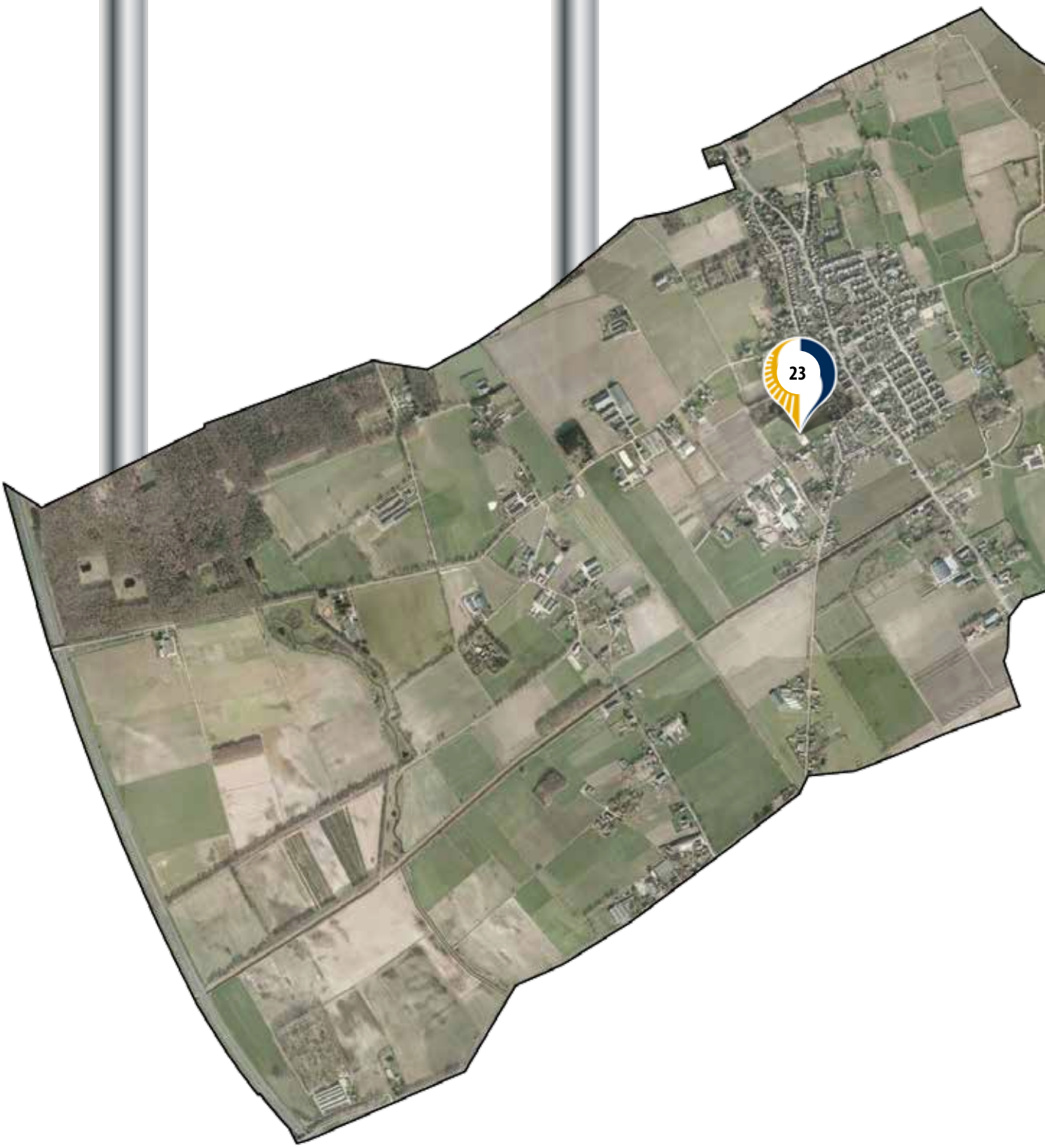
Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het plan omvat bouwmogelijkheden t.b.v. grondgebonden woningen voor alle segmenten. Binnen de CPO zijn woningen uitgewerkt welke gefaseerd tot bouw komen. Wonen Vierlingsbeek heeft plannen tot de bouw van vijf sociale huurwoningen in dit projectgebied.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed, kleine aanpassing noodzakelijk, afhankelijk van verkopen
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 169.996	
- Overige uitgaven	€ 91.678	
- Indexering	€ 6.221	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.141.799	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 56.597	
Looptijd plan	5	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 814.319	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 7.296	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (22.515)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (2.988)	positief
Toelichting		
Voornamelijk vanwege andere fasering van de opbrengsten vallen de rentelasten € 10.000 ten opzichte van de vorige calculatie hoger uit		

Sambeek

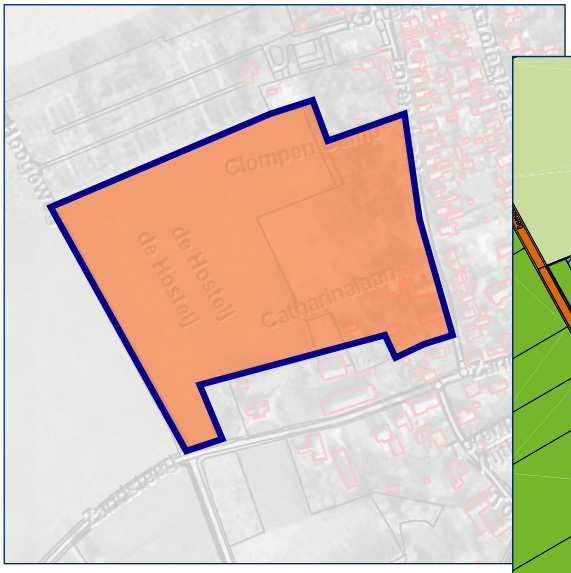


WONINGBOUW

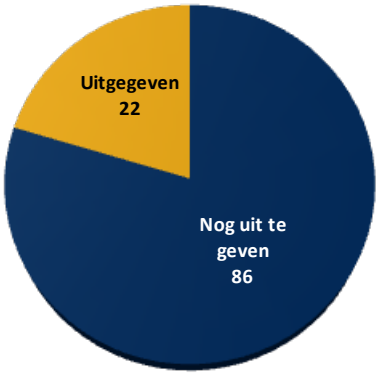
23. Catharinaklooster

Sambeek

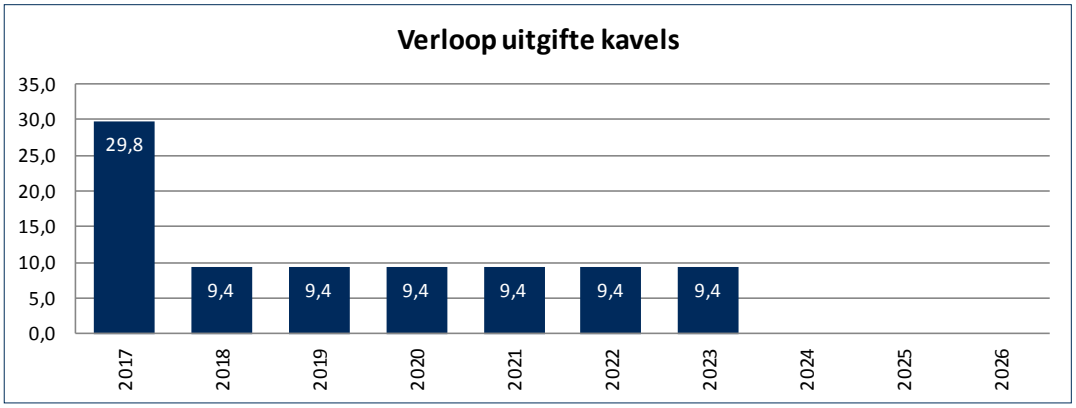
23. Catharinaklooster

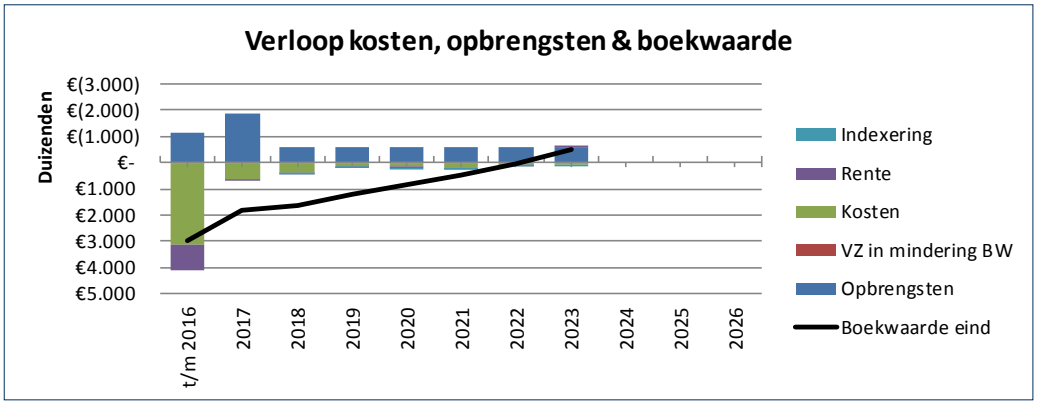


Uitgifte kavels per 1-1-2017



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Plan voorziet in realisering van woonwijk nabij het voormalig Catharinaklooster. De locatie biedt plaats voor 80 tot 100 grondgebonden woningen, in de segementen huur en koop.
Gronden	In eigendom
Opstallen	plan voor het klooster zelf is in onderzoek.
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier en projectmatig
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	



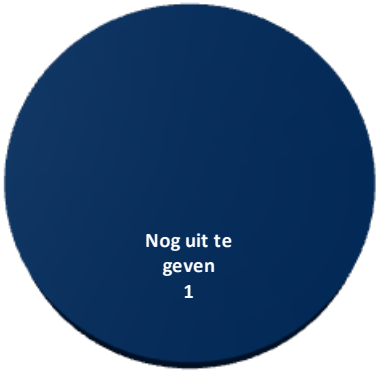


Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 89.618	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 1.137.099	
- Overige uitgaven	€ 372.978	
- Indexering	€ 44.778	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 5.317.520	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 174.290	
Looptijd plan	7	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 3.006.725	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (470.721)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (492.033)	positief
Toelichting		
Voornamelijk vanwege andere fasering van de opbrengsten vallen de rentelasten € 44.000 ten opzichte van de vorige calculatie lager uit. De kosten voor ambtelijke inzet zijn verhoogd met € 37.000. De kosten voor tijdelijk beheer zijn verhoogd met € 45.000. De indexering valt van € 31.000 lager uit.		

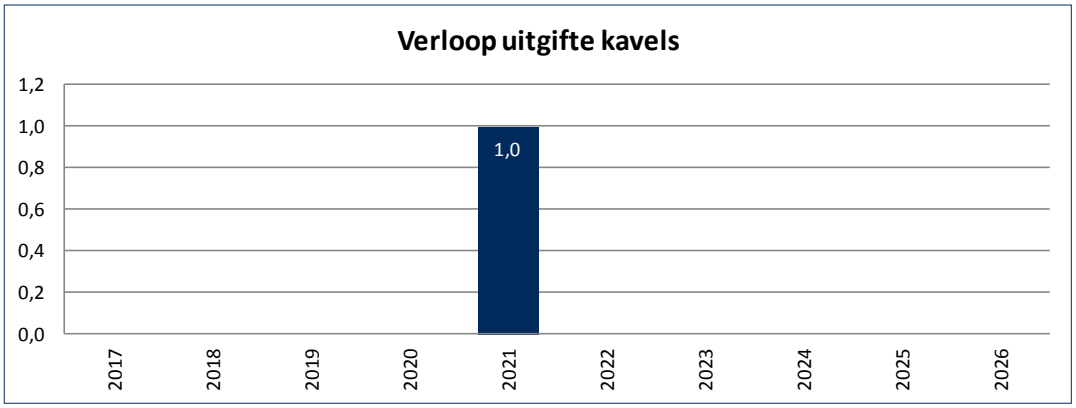
Boxmeer

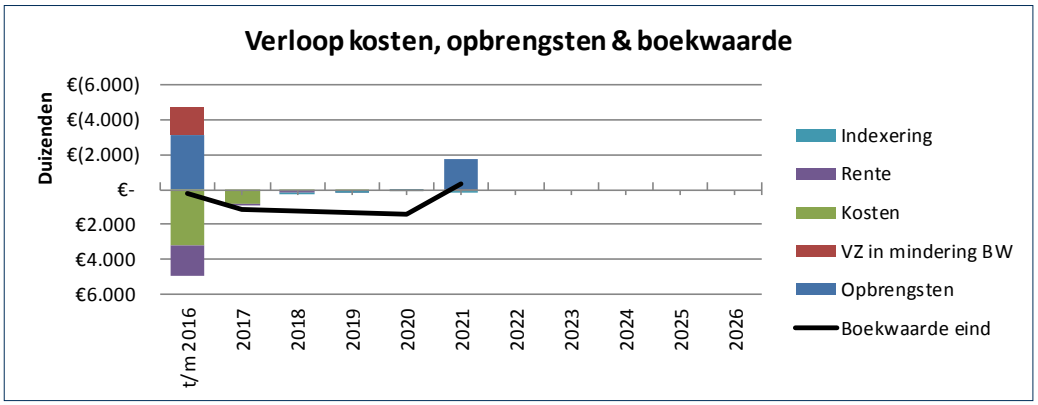
24. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha

Uitgifte kavels per 1-1-2017



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het resterende nog uit te geven gebied maakt onderdeel uit van een bestemmingsplan wat in 2009 is vastgesteld. Het resterende gebied bestaat uit een opstal en gronden.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Gerechtelijke procedure voor beëindiging van gebruik door bewoner is aanhangig gemaakt.	

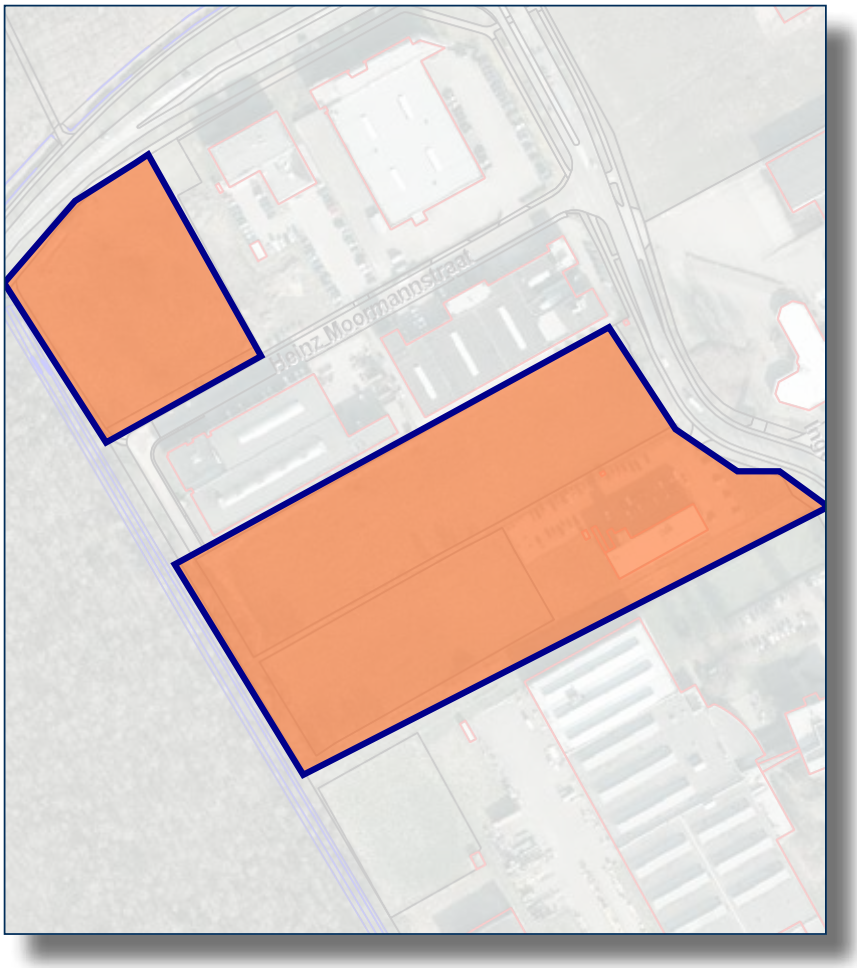




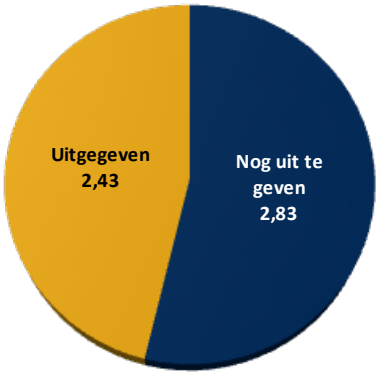
Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 841.754	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 104.500	
- Overige uitgaven	€ 101.222	
- Indexering	€ 2.122	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 1.723.670	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 107.203	
Looptijd plan	5	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 267.686	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 1.522.912	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (348.380)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (299.182)	positief
Toelichting		
Voornamelijk vanwege andere fasering van de opbrengsten vallen de rentelasten € 51.000 ten opzichte van de vorige calculatie hoger uit		

Boxmeer

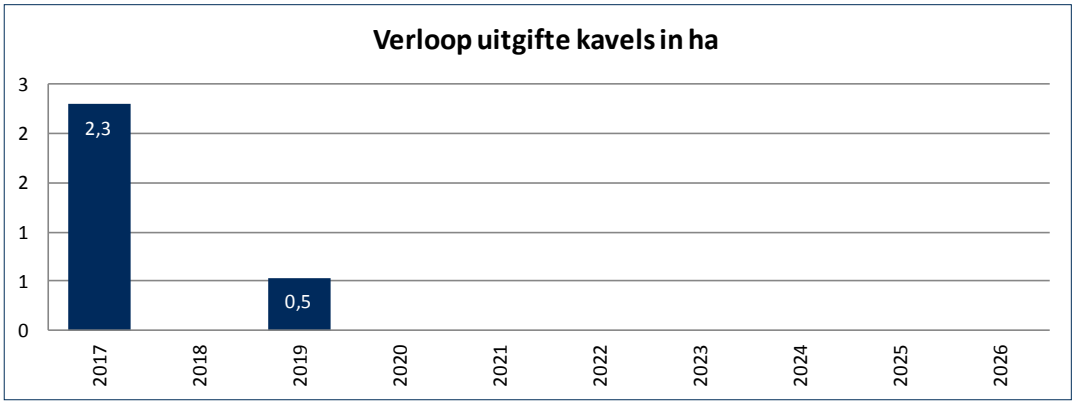
25. Ir. Wagterstr./ St. Anthonisweg

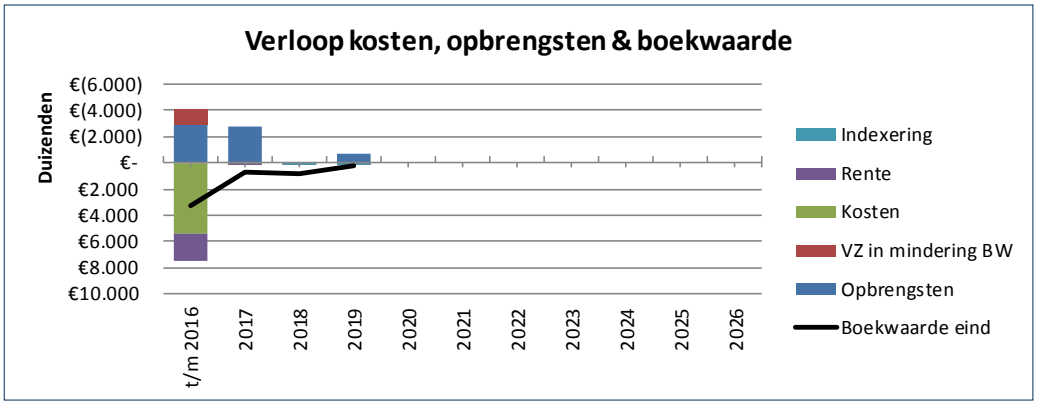


Uitgifte kavels per 1-1-2017 in ha



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	In 2002 is een perceel industriegrond aangekocht van Stork Prints. Stork had kooprecht. Door verhuursituaties is dit kooprecht op het perceel gebleven tot 2016. Inmiddels is aangegeven dat van het kooprecht geen gebruik wordt gemaakt. Perceel is dan ook bij derden in beeld.
Gronden	in eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	vastgesteld
Bestemmingsplan	onherroepelijk
Bouwrijp	gereed
Woonrijp	gereed
Soort uitgifte	particulier
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	

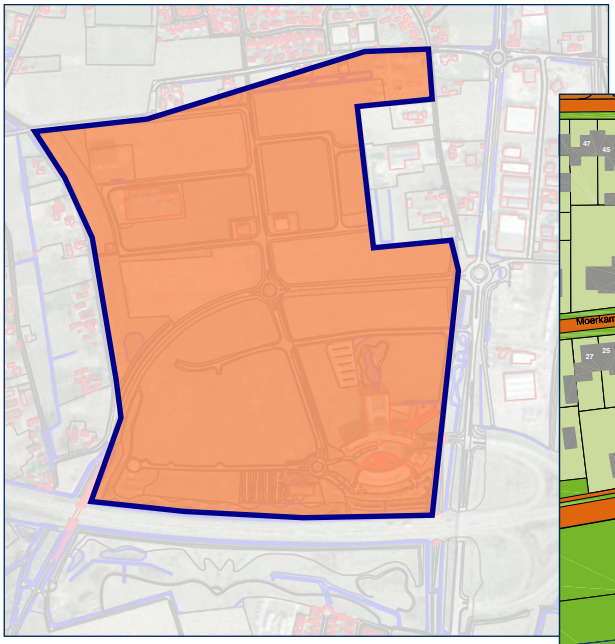


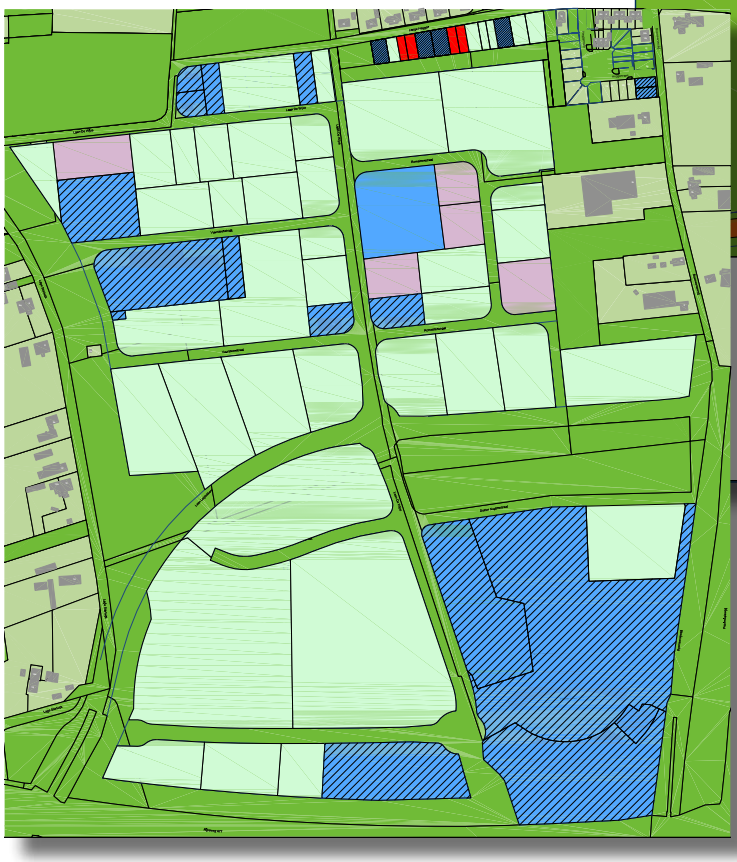


Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 100.000	
- Overige uitgaven	€ 42.505	
- Indexering	€ 765	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 3.353.615	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 91.518	
Looptijd plan	3	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 3.311.627	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ 1.251.494	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (21.235)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ 192.800	negatief
Toelichting		
Voornamelijk vanwege andere fasering en lagere opbrengsten vallen de rentelasten € 72.000 ten opzichte van de vorige calculatie hoger uit. De opbrengsten zijn € 116.500 lager. Om de verkoop van de kavel aan de Ir. Wagterstraat gereed te maken worden er extra kosten gemaakt van € 50.000. Het ammoveren van het tijdelijke opstal valt € 33.000 lager uit.		

Beugen

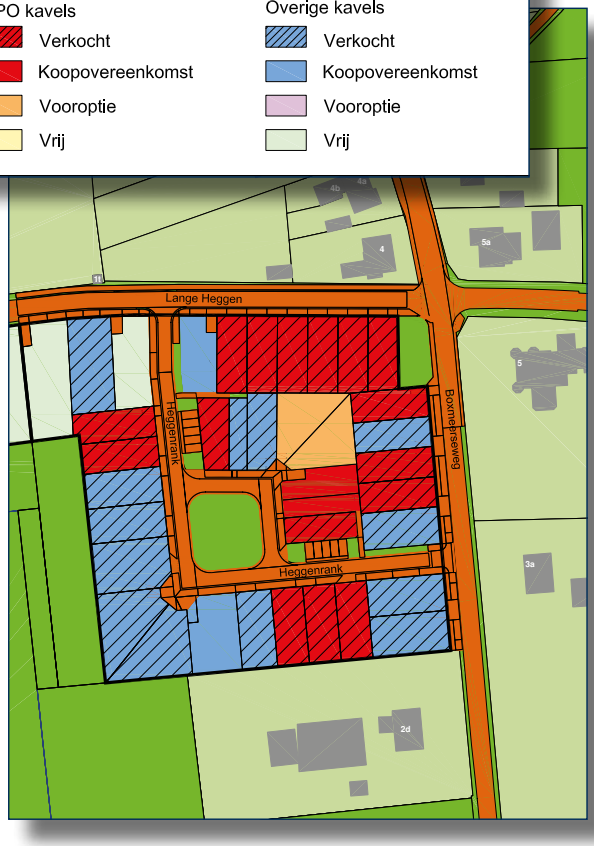
26. Sterckwijck

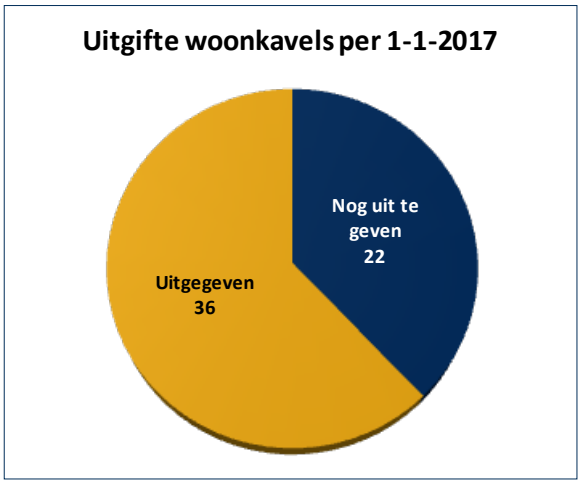


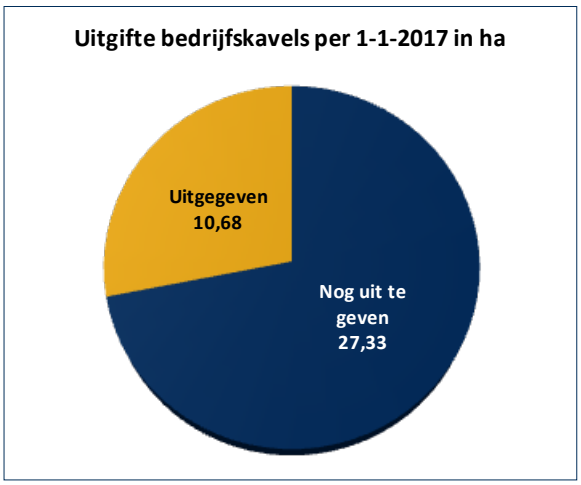


Legenda

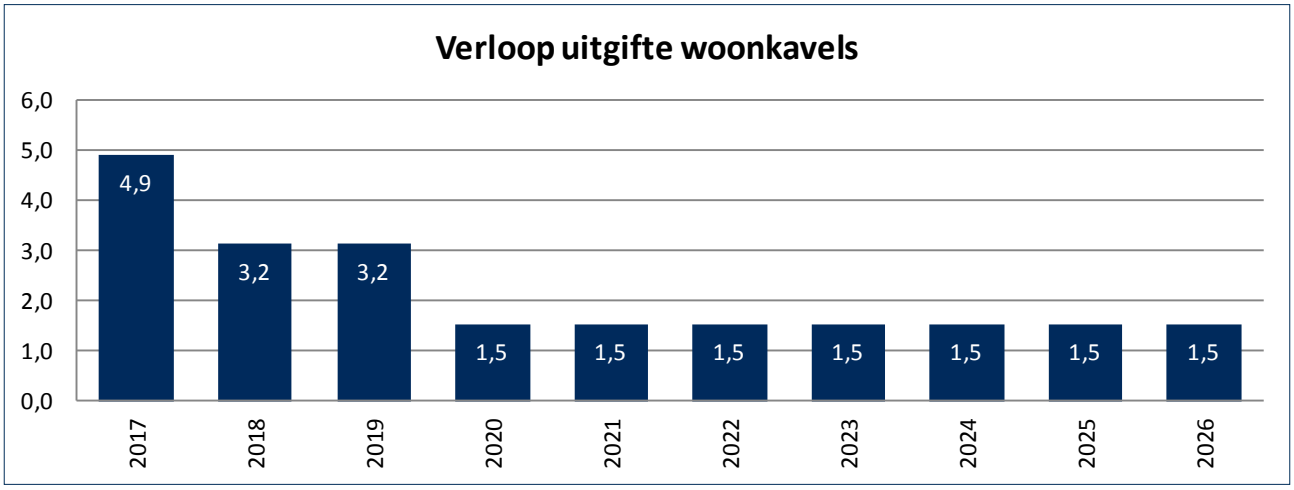
CPO kavels	Overige kavels
Verkocht	Verkocht
Koopovereenkomst	Koopovereenkomst
Vooroptie	Vooroptie
Vrij	Vrij

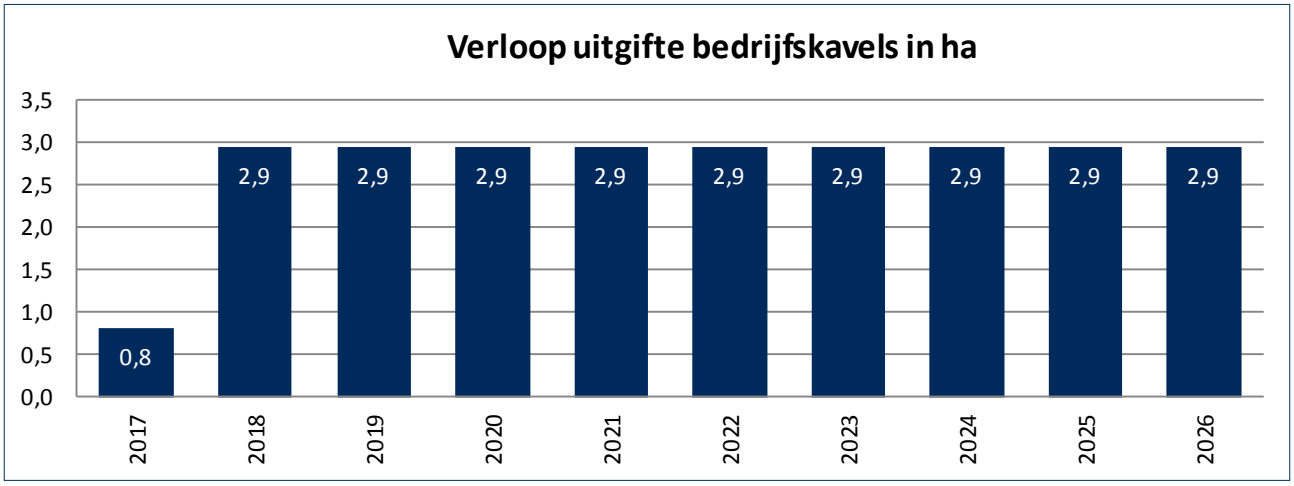


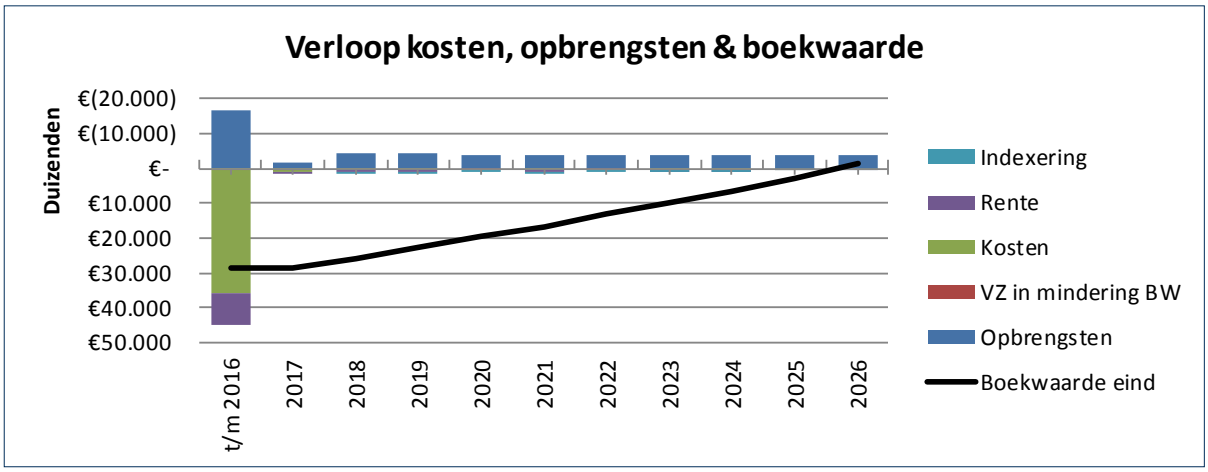




Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Het gebied ten noorden van de gebiedsontsluitingsweg wordt ontwikkeld als bedrijvenpark Sterckwijck. Het gehele gebied ten zuiden van de gebiedsontsluitingsweg op Sterckwijck wordt ontwikkeld als de Health Campus Boxmeer
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	Niet gestart
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: verkoop woonkavels verloopt voortvarend. Verkoop industriegrond blijft hierbij achter maar sinds de 2e helft 2016 is hierin een voorzichtige verbetering te bespeuren en lopen gesprekken met diverse kandidaten.	


Verloop uitgifte woonkavels
6,0
5,0
4,0
3,0
2,0
1,0
0,0
4,9
3,2
3,2
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
1,5
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026


Verloop uitgifte bedrijfskavels in ha
3,5
3,0
2,5
2,0
1,5
1,0
0,5
0,0
0,8
2,9
2,9
2,9
2,9
2,9
2,9
2,9
2,9
2,9
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026

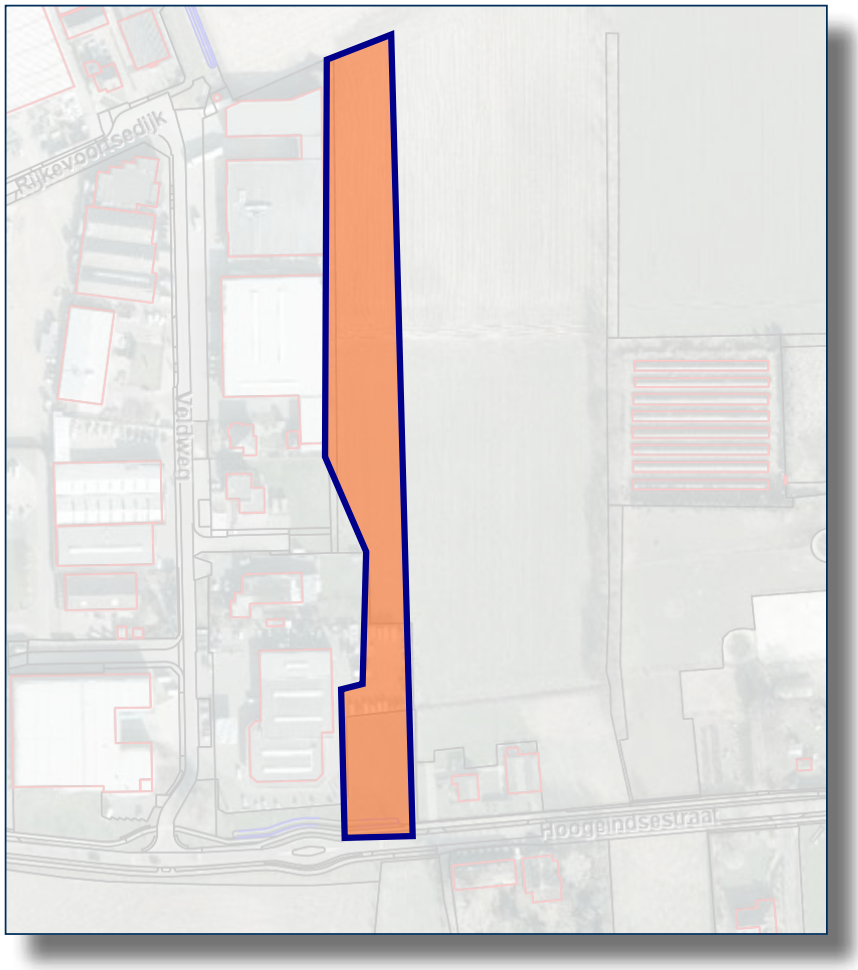

Verloop kosten, opbrengsten & boekwaarde
Duizenden
€(20.000)
€(10.000)
€-
€10.000
€20.000
€30.000
€40.000
€50.000
t/m 2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
Indexering
Rente
Kosten
VZ in mindering BW
Opbrengsten
Boekwaarde eind

Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ 10.000	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 2.751.974	
- Overige uitgaven	€ 1.202.186	
- Indexering	€ 94.812	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 37.136.639	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 3.439.331	
Looptijd plan	10	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 28.491.765	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (1.878.739)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (1.146.571)	positief
Toelichting		
Voornamelijk vanwege andere fasering van de opbrengsten vallen de rentelasten € 574.000 ten opzichte van de vorige calculatie hoger uit. De kosten voor ambtelijke inzet zijn verhoogd met € 37.000. De indexering valt van € 22.000 lager uit. Vanwege de gehanteerde kortingsregelingen vallen de opbrengsten € 150.000 lager uit.		

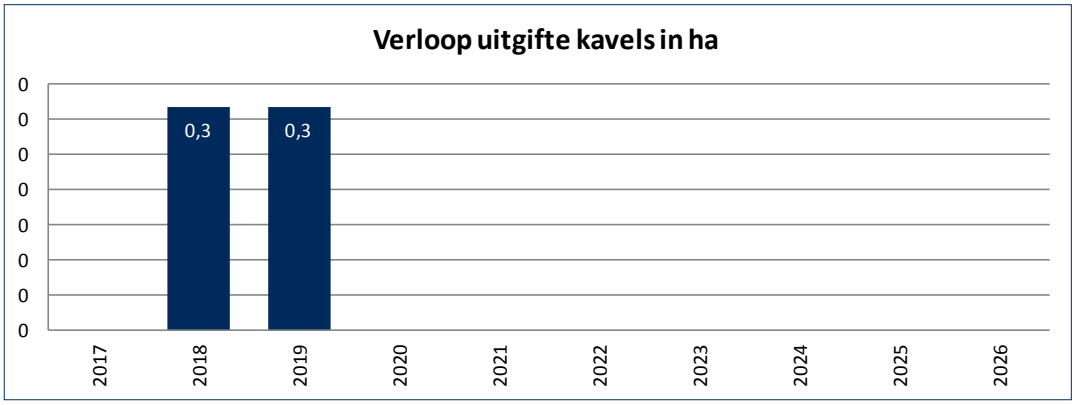
Rijkevoort

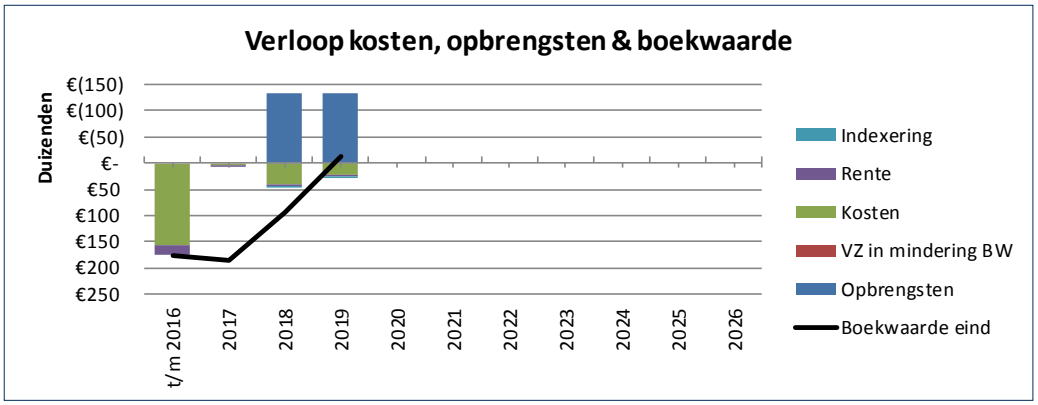
27. Hoogeind afronding

Uitgifte kavels per 1-1-2017 in ha



Omschrijving	Status/toelichting
Korte planomschrijving	Ingezet is op een beperkte aanpassing van de grens van dit bedrijventerrein. Verschuiving in oostelijke richting met ongeveer 17,5 meter. Dat biedt wellicht ruimte voor met name de aangrenzende bedrijven voor enige expansie.
Gronden	In eigendom
Opstallen	nvt
Onderzoeken	Gereed
Bodemsanering	nvt
Stedenbouwkundig ontwerp	Vastgesteld
Bestemmingsplan	Onherroepelijk
Bouwrijp	Gereed
Woonrijp	n.v.t.
Soort uitgifte	Particulier
Aanvullende toelichting: Niet van toepassing	





Financieel		
Nog te realiseren kosten		
- Grondverwerving	€ -	
- Bouw- en woonrijpmaken	€ 45.000	
- Overige uitgaven	€ 21.720	
- Indexering	€ 1.216	
Nog te realiseren opbrengsten		
- Uitgifte	€ 264.290	
- Overige opbrengsten	€ -	
Rente	€ 8.805	
Looptijd plan	3	jaar
Boekwaarde 1-1-2017	€ 175.850	
Voorziening in mindering gebracht op boekwaarde	€ -	
Verschillen tussen vorige en nieuwe kostprijsberekening		
Eindresultaat voorlaatste kostprijsberekening	€ (18.198)	positief
Eindresultaat actuele kostprijsberekening	€ (11.699)	positief
Toelichting		
Geen bijzonderheden		

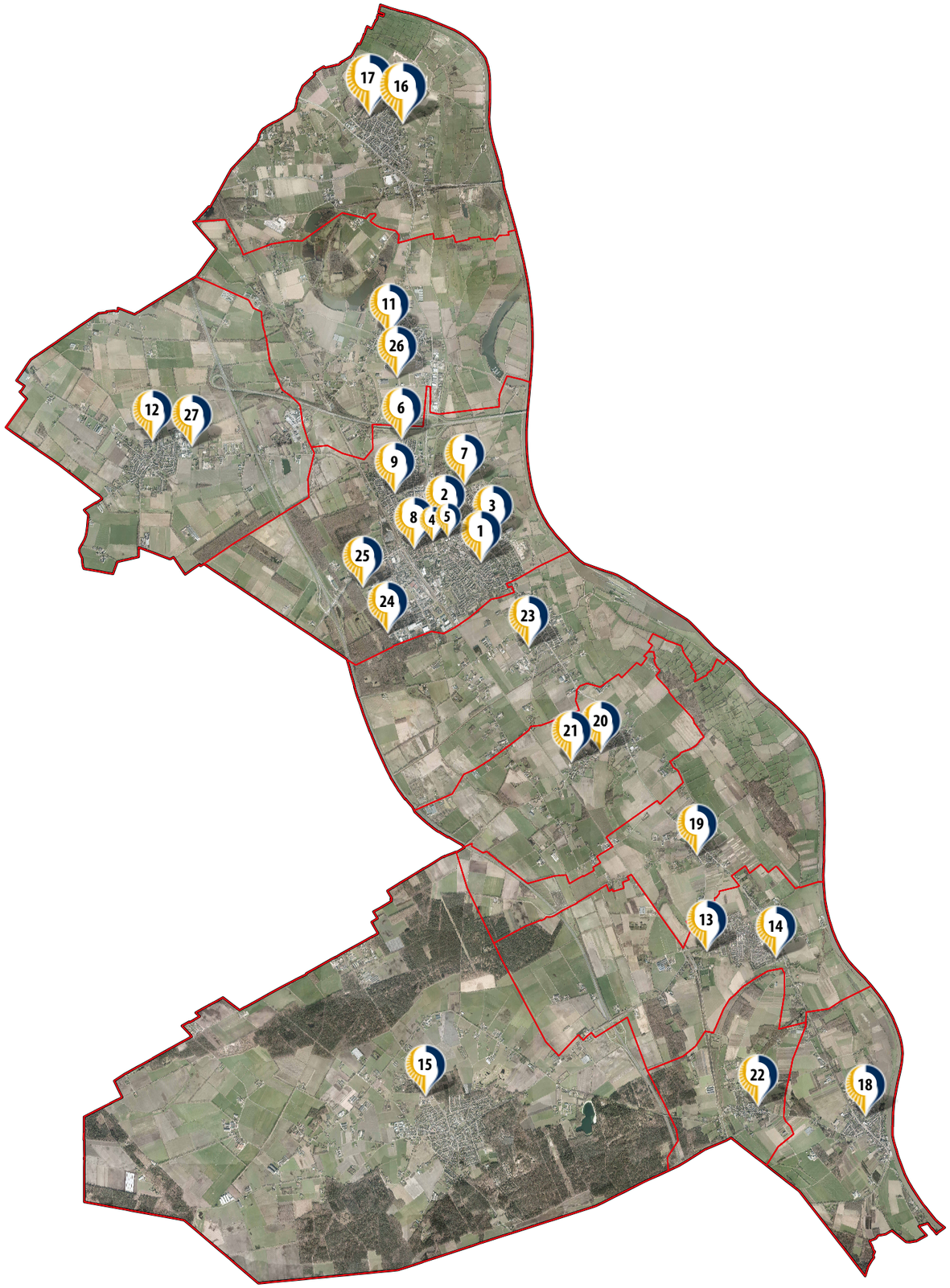
Bijlage I: Woningbouwprogramma

In 2016 zijn in de hele gemeente 163 woningen toegevoegd en 21 woningen onttrokken aan de woningvoorraad. Er waren op 1-1-2017 12.036 woningen (3.135 huur en 8.901 koop) en volgens de provinciale prognose zijn er op 1-1-2026 zo'n 12.932 woningen nodig. Dit betekent dat Boxmeer de komende jaren nog steeds elk jaar gemiddeld minimaal 90 woningen moet toevoegen aan de voorraad, aldus de provincie. In de woningmarktstrategie Land van Cuijk uit 2013 is echter geconstateerd dat er in de regio al jaren geen sprake is van een migratie saldo 0, maar er meer huishoudens de regio verlaten dan er bij komen. Rekening houdend met deze uitgangspunten dienen er 717 woningen te worden toegevoegd aan de voorraad én 932 woningen planologisch hard worden gemaakt. Deze 30% overprogrammering is belangrijk omdat plannen in de aanloop naar realisatie altijd kunnen wijzigen en/of sneuvelen.

Woningbouwprogramma Boxmeer 2017-2026:

BEHOEFTE OP BASIS VAN REGIONALE WONINGMARKTSTRATEGIE LAND VAN CUIJK								VOORRAAD								BEHOEFTE VS VOORAAD							
kernen	Woningvoorraad 1-1-2017	Procentuele verdeling woningvoorraad 1-1-2017	Prognose (oktober 2014) - 1 januari 2017 - 1 januari 2027	Prognose na aftrek migratie a 20% (regionale woningmarktstrategie-DHV-rapport)	Onderscheidende ontwikkelingen	Gecorrigeerder prognose	Gecorrigeerde prognose + 30%	hard gemeentegrond, in aanbouw (donkergroen)	hard, in aanbouw (donkergroen)	hard gemeentegrond, niet in aanbouw (lichtgroen)	hard, niet in aanbouw (lichtgroen)	zacht gemeentegrond (oranje)	zacht partculieren-ontwikkelaars (oranje)	zacht, nieuwe initiatieven (rood) (na 2026)	Totaal	Verschil gecorrigeerde prognose / harde plannen	Procentueel	Verschil gecorrigeerde prognose / harde plannen en zachte plannen op gemeentegrond	Procentueel	Verschil gecorrigeerde prognose incl. 30%/ harde plannen	Procentueel	Verschil gecorrigeerde prognose incl. 30% / harde plannen en zachte plannen op gemeentegro	Procentueel
Boxmeer	5641	46,9%	420	336	100	436	567	9	70	102	297	56	82	549	1165	42	10%	98	22%	-89	-16%	-33	-6%
Overloon	1486	12,3%	111	88	-35	53	70	1	2	51	15	0	25	46	140	16	29%	16	29%	-1	-1%	-1	-1%
Vierlingsbeek	1057	8,8%	79	63	-35	28	36	0	3	15	27	11	20	0	76	17	61%	28	100%	9	24%	20	54%
Oeffelt	937	7,8%	70	56	-30	26	34	0	1	9	16	16	21	13	76	0	1%	16	63%	-8	-22%	8	25%
Beugen	667	5,5%	50	40	-5	35	45	19	10	20	21	1	4	0	75	35	102%	36	104%	25	55%	26	57%
Rijkevoort	665	5,5%	50	40	-20	20	25	0	7	9	26	0	3	0	45	22	114%	22	114%	17	65%	17	65%
Sambeek	624	5,2%	46	37	50	87	113	21	6	71	21	0	20	21	160	32	37%	32	37%	6	5%	6	5%
Vortum-Mullem	235	2,0%	17	14	-5	9	12	2	1	36	10	0	8	0	57	40	445%	40	445%	37	319%	37	319%
Maashees	373	3,1%	28	22	-10	12	16	8	1	15	2	0	6	0	32	14	113%	14	113%	10	64%	10	64%
Holthees	193	1,6%	14	11	-5	6	8	1	1	17	17	0	6	0	42	30	454%	30	454%	28	326%	28	326%
Groeningen	158	1,3%	12	9	-5	4	6	0	1	4	14	0	13	0	32	15	331%	15	331%	13	231%	13	231%
Totaal	**12036**	**100%**	**896**	**717**	**0**	**717**	**932**	**61**	**103**	**349**	**466**	**84**	**208**	**629**	**1900**	**262**		**346**		**47**		**131**	

Bijlage II: Grondprijzen omliggende gemeenten

Gemeente	Woningbouw	Bedrijventerrein	Sociale koop/huur
Boxmeer	€ 265 (Boxmeer en Overloon), € 226 (Sambeek Beugen Oeffelt Rijkevoort Vierlingsbeek), € 205 (Groeningen Vortum Mullem Maashees Holthees). Centrum: residueel/afh. van bouwplan: Maasbroeksche Blokken € 265, Pastoorsbiest € 320	€ 130 tot € 150	75% van de grondprijs bij CPO onder 195.000,- t/m 31-12-2017 75% van de grondprijs Woningstichting bij sociale huur
Bergen	€ 165 tot € 180 afhankelijk van ligging en type woning	geen bedrijventerreinen meer	Differentiatie voor bijzondere doelgroepen (sociale huur, starterswoning): 15% verlaging
Cuijk	Bij particuliere uitgifte: € 165 tot € 261. Projectmatig: Residueel, comparatief of grondquote	€ 115 tot € 150	Maatwerk/residuele grondwaarde
Gennep	€ 210,-/m^2	Uitgifte door derden	75% van € 210,-
Mill	€ 225		
Sint Anthonis	Landhorst, Stevensbeek, Westerbeek: € 167 Ledeacker, Oploo: € 209 Wanroij € 222 Sint Anthonis: € 245	€ 73	Sociale huur:per woning € 25.676 Bij starterswoningen worden lagere prijzen gehanteerd (ongeveer 10% lager).
Venray	grondgebonden woning vrije sector 230,- appartementen altijd residueel	€ 115 tot € 150,- voor zichtlocatie. € 89 Smakterheide Keizersveld € 99	Sociale huur: grondgebonden woning € 115 en appartementen € 17.500.

Overzicht locaties projecten