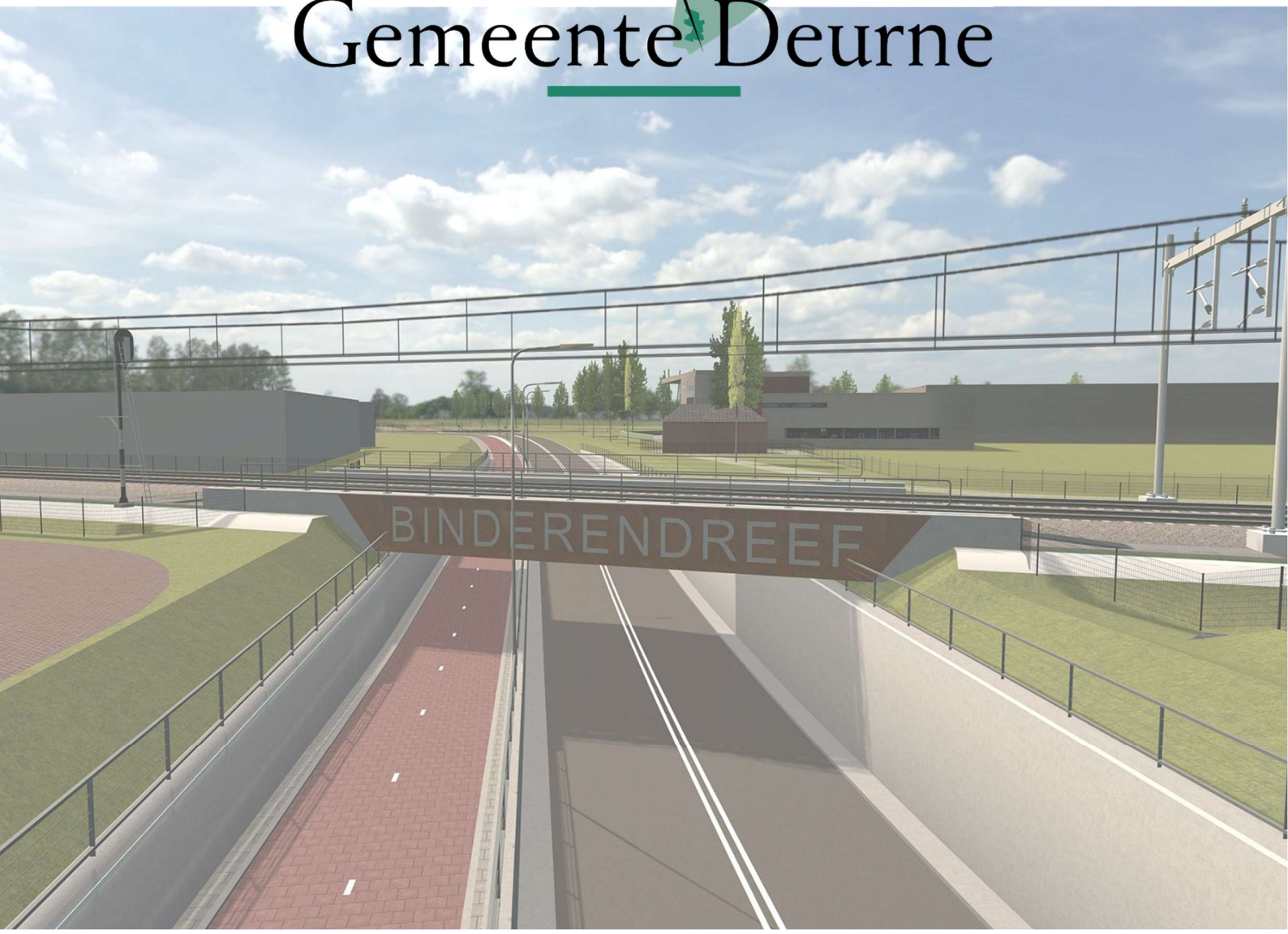
Gemeente Deurne



Herfstbericht Vastgoed 2026

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 3
2 Besluitvorming ... 4
3 Grondbedrijf ... 5
3.1 Stand van zaken grondexploitaties ... 5
3.2 Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitaties ... 7
3.3 Stand van zaken voorbereidingskredieten ... 7
4 De portefeuille van grondexploitaties: rapportage en ontwikkelingen ... 9
5 Facilitaire grondexploitaties ... 17
6 Beheersplan Vastgoed ... 18
6.1 Inleiding ... 18
6.2 Gemeentelijk vastgoed ... 18
6.3 Kaders en richtlijnen ... 19
6.4 Gemeentelijk beleid ... 20
6.5 Vormen van onderhoud ... 21
6.6 Kwaliteit van het gebouwonderhoud ... 22
6.7 Financiën ... 23
7 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed ... 26
Bijlage I Financieel overzicht per grondexploitatie ... 27
Bijlage II Meerjarenbegroting grondexploitaties ... 28
Bijlage III: nog te maken kosten van af te sluiten grondexploitatie ... 30
Bijlage IV: afsluiting Binderen Zuid en verhuurde kavel naar MVA ... 31
Bijlage V overzicht gemeentelijk vastgoed met onderhoudsverplichting ... 32
Bijlage VI Verloop Voorziening Onderhoud gebouwen ... 33
Bijlage VII Publicatielijst gemeentelijke eigendommen ... 34

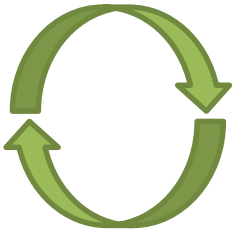
1 Inleiding

Het college voert binnen de door de raad vastgestelde kaders de grondexploitaties uit en legt hierover verantwoording af aan de raad. Het college actualiseert twee keer per jaar de grondexploitaties, wijzigingen in het vastgoedbeleid en de vastgoed lijst en rapporteert hierover aan de raad in de Begroting en de Jaarrekening (paragraaf grondbeleid) en het Herfstbericht Vastgoed (hierna: Herfstbericht) en Zomerbericht Vastgoed (hierna: Zomerbericht).

Met de Begroting 2027-2030 wordt ook het Herfstbericht 2026 voor vaststelling aangeboden aan de raad. Het Herfstbericht geeft inzicht in de voortgang van de grondexploitaties, de meerjarige prognose van de grondexploitaties, de risicoanalyse, het verwachte verloop van de algemene reserve grondbedrijf (hierna ARG) en de voorziening verlieslatende exploitaties (hierna VVE). In het Herfstbericht is ook de publicatielijst voor gemeentelijk vastgoed opgenomen (bijlage VII). De begrotingswijzigingen (2026 en volgende jaren) zijn onderdeel van het Herfstbericht en worden ter vaststelling aangeboden aan de raad.

In dit Herfstbericht worden de geactualiseerde grondexploitaties afgezet tegen de laatst vastgestelde grondexploitaties opgenomen in het Zomerbericht 2026. De managementrapportage grondexploitaties en grondexploitatiebegrotingen liggen voor de raadsleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Juli
Paragraaf grondbeleid Jaarrekening, Zomerbericht en Managementrapportage grondexploitaties



November / december
Paragraaf grondbeleid, Begroting en Herfstbericht

Figuur verantwoording grondexploitaties

<u>Wat kunt u lezen in het Herfstbericht?</u>

Grondbedrijf:

a. Ontwikkelingen binnen het grondbedrijf;
b. Stand van zaken grondexploitaties;
c. Planinhoudelijke wijzigingen van grondexploitaties;
d. Stand van zaken voorbereidingskredieten;
e. Facilitaire grondexploitaties;
f. Financieel overzicht grondbedrijf.

Vastgoed:

g. Beheersplan Vastgoed;
h. Verduurzaming gemeentelijk vastgoed;
i. Verloop voorziening onderhoud gebouwen.

2 Besluitvorming

Het Herfstbericht wordt, mede als onderdeel van de Begroting 2027-2030, aan de raad aangeboden ter besluitvorming. Hieronder volgt een overzicht van de gevraagde besluiten, die in het Herfstbericht, nader toegelicht worden.

Voorgesteld wordt om:

1. Het Herfstbericht vast te stellen en daarmee in te stemmen met:
    a. de bijstelling van de grondexploitaties overeenkomstig met de bijlage ‘Grondexploitatiebegrotingen Herfstbericht Vastgoed 2026’ die vertrouwelijk ter beschikking is gesteld aan de raads- en commissieleden;
    b. de bijstelling van de verwachte winst- en verliesnemingen;
    c. de verwachte mutaties van de voorziening verlieslatende exploitaties (VVE) en algemene reserve grondbedrijf (ARG);
    d. het afsluiten van het voorbereidingskrediet Kranenmortel Zuid;
    e. de inzet van het (strategisch) vastgoed conform bijlage 4;
    f. het overkoepelend (onderhouds)beheersplan 2026-2031.
2. De uit de beslispunten 1a t/m 1e voortvloeiende wijzigingen van de Begroting 2027-2030 en volgende jaren als vermeld in het Raadsoverzicht van de raadsvergadering waarin het Herfstbericht 2026 wordt behandeld.
3. Het afsluiten van de volgende grondexploitaties:
    a. Binderen Zuid: hierbij wordt het verhuurde perceel tegen boekwaarde overgedragen naar de materiële vaste activa (MVA).
    b. Liessel Berktsedijk
    c. Helenaveen Zuid

3 Grondbedrijf

De mondiale ontwikkelingen hebben geleid tot een hogere kostenontwikkeling binnen civieltechnische werken dan waarmee in het Zomerbericht 2026 rekening is gehouden. Met name de kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) laten een sterkere stijging zien. Recente marktinformatie en officiële indexcijfers bevestigen dat de prijsontwikkeling in de GWW-sector structureel hoger ligt dan de eerder gehanteerde uitgangspunten. Hierdoor nemen niet alleen de uitvoeringskosten toe, maar stijgt ook de financieringsbehoefte gedurende de looptijd van grondexploitaties, wat leidt tot hogere rentelasten. Om deze reden worden de gehanteerde kostenparameters voor civieltechnische werken heroverwogen en geactualiseerd op basis van de meest recente inzichten uit officiële en vakinhoudelijke bronnen.

3.1 Stand van zaken grondexploitaties

Woningbouw

Deurne, Beukenstraat
De gronden zijn geleverd en het woonrijp maken zal in 2027 worden afgerond. De verwachting is dat de grondexploitatie in 2027 kan worden afgesloten.

Helenaveen Zuid
De bouwkavels zijn geleverd aan de kopers die zijn verenigd in een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De gemeente rondt de werkzaamheden voor het woonrijp maken van het gebied af. Voorgesteld wordt de grondexploitatie af te sluiten. De resterende kosten voor het woonrijp maken worden ondergebracht in de voorziening ‘Nog te maken kosten afgesloten grondexploitaties’. Daarna kan de grondexploitatie financieel worden afgewikkeld.

Neerkant, Korte Zeilkens
Het project omvat vier particuliere bouwkavels en de laatste kavel is verkocht. Er wordt binnenkort gestart met het woonrijp maken. Het voorstel is om het complex eind 2026 af te sluiten.

Liessel, Liesselseweg Berktsedijk
Alle bouwkavels zijn verkocht en het woonrijp maken is vrijwel afgerond. Daarom wordt voorgesteld de grondexploitatie af te sluiten. De nog te maken kosten voor de afrondende werkzaamheden worden overgeheveld naar de voorziening Nog te maken kosten afgesloten grondexploitaties.

Neerkant, Meistraat Fase 1
Het woonrijp maken wordt in september uitgevoerd en is naar verwachting begin 2027 afgerond. Daarom wordt voorgesteld de grondexploitatie eind 2026 af te sluiten. De gemeente onderzoekt aansluitend de mogelijkheden voor de ontwikkeling van Meistraat fase 2. Voor deze ontwikkeling is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. De voortgang hiervan is toegelicht in paragraaf 3.3.

Deurne, Milhezerweg/Allemansland
De levering van de grond heeft plaats gevonden in 2026. Er resteert nog de uitgifte van één particuliere bouwkavel, welke is voorzien in 2027. De verwachting is dat het complex in 2027 afgesloten kan worden.

Liessel, Molenweg - Oude Molen
De laatste kavel is eind 2025 is uitgegeven. Op dit moment wordt het complex woonrijp gemaakt en kan het complex in 2027 worden afgesloten.

Deurne, De Rijtse Vennen
De gemeente voert de afrondende gesprekken met de ontwikkelaar over de laatste fase van De Rijtse Vennen, Hoeve 3. Het plan voorziet in de realisatie van twaalf grondgebonden woningen binnen het geldende bestemmingsplan. De intentie is dat de gemeente het bouw- en woonrijp maken verzorgt en de koopovereenkomst opstelt. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart. Bij tijdige afronding van

de gesprekken kunnen de gronden naar verwachting begin 2027 bouwrijp aan de ontwikkelaar worden geleverd. De verwachting is dat de grondexploitatie vervolgens in 2027 kan worden afgesloten.

Stationsstraat/Haspelweg
In juni 2024 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie voor Stationsstraat/Haspelweg vastgesteld. Deze grondexploitatie betreft het gemeentelijke aandeel in de gebiedsontwikkeling De Groene Heerlijkheid. Met drie eigenaren is overeenstemming bereikt over een eindbod. De verwachting is dat de eigendomsoverdracht in 2026 plaatsvindt. Met twee andere eigenaren is eveneens overeenstemming bereikt, waarbij de levering naar verwachting in 2027 zal plaatsvinden.

Voor één eigenaar lijkt een minnelijke oplossing niet haalbaar. Daarom zet de gemeente de onteigeningsprocedure voort. Op basis van de huidige planning vormt dit geen belemmering voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het project.

Op basis van de eindbiedingen, het bekend zijn van de zogenaamde PM posten en de bijstelling van de rekenparameters is het geprognotiseerd resultaat verslechterd met circa € 650.000. Hiertegen over staat dat het risicoprofiel is verlaagd tot € 490.000.

Vlierden Zuid
De gemeentelijke grondexploitatie bestaat uit 2 fasen. De gronden voor fase 1 zijn in 2022 geleverd en de woningen zijn in 2023 opgeleverd. Fase 2 betreft 8 woningen. De gemeente heeft voor deze fase een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een CPO-vereniging. Het bestemmingsplan voor fase 2 is op 2 juli 2024 vastgesteld. Er is beroep ingediend tegen het bestemmingsplan. De fasering is hierop afgestemd en de uitgifte van de kavels is met een jaar vertraagd en nu voorzien in 2027. Na oplevering van de woningen rond de gemeente het woonrijp maken af.

Bedrijventerreinen

Kranenmortel
De laatste twee kavels worden voorbereid voor verkoop. Begin 2026 heeft het college besloten deze kavels te reserveren voor de verplaatsing van twee bedrijven vanaf de Stationsweg/Haspelweg. Daarmee vervalt de mogelijkheid om deze gronden in te zetten voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kranenmortel Zuid. Door deze beleidswijziging zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken, verkoop en projectmanagement opnieuw opgenomen in de grondexploitatie. Dit leidt tot een neerwaartse bijstelling van het geprognosticeerde resultaat.

Binderen Zuid
Met de levering van de uitgegeven kavels komt de ontwikkeling in de afrondende fase. De gemeente brengt de verhuurde kavel van 4.800 m² tegen boekwaarde over naar de materiële vaste activa. Bijlage IV bevat een toelichting op deze overdracht. Na het woonrijp maken kan de grondexploitatie worden afgesloten. Het resterende positieve resultaat wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). De nog te maken kosten voor het woonrijp maken worden overgebracht naar de voorziening ‘Nog te maken kosten afgesloten grondexploitaties’. Bijlage III bevat een overzicht van deze kosten.

Willige Laagt
De kavels beschikken over een onherroepelijke bestemming, zijn bouwrijp en inmiddels volledig verkocht. De werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn grotendeels afgerond. De resterende werkzaamheden zijn in 2026 opgestart en worden naar verwachting in 2027 afgerond. Daarna kan de grondexploitatie worden afgesloten.

Deurne PDV-locatie N270

In de afgelopen periode zijn diverse aanvullende onderzoeken uitgevoerd op het gebied van verkeer (N270, rotonde en fietsinfrastructuur), leidingentracés, waterhuishouding en grondverwerving. De uitkomsten hiervan geven aanleiding om het verkavelingsplan op onderdelen aan te passen. De raad wordt naar verwachting eind dit jaar middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de uitkomsten van deze onderzoeken en de consequenties voor de ontwikkeling. Op basis van de huidige inzichten moet rekening worden gehouden met een verdere stijging van de projectkosten. Met name de bouw- en aanlegkosten zijn de afgelopen periode sterk toegenomen, waardoor het geprognosticeerde resultaat verder onder druk komt te staan.

3.2 Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitaties

Niet van toepassing.

3.3 Stand van zaken voorbereidingskredieten

Kranenmortel Zuid
De raad heeft in 2022, 2023 en 2024 voorbereidingskredieten van in totaal € 250.000 beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van Kranenmortel Zuid. Deze uitgaven zijn als immateriële vaste activa op de balans opgenomen. Tot en met juni 2026 is € 436.000 aan voorbereidingskosten gemaakt. Inclusief nog te verwachten na-ijlende kosten wordt uitgegaan van een totale aanwending van ongeveer € 520.000 en bij afsluiting zal de afboeking tegen de dan werkelijke kosten plaats vinden.

In de afgelopen jaren is belangrijke voortgang geboekt in de voorbereiding van Kranenmortel Zuid. Diverse onderzoeken, analyses en verkenningen hebben geleid tot nieuwe inzichten over de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Daarbij is gebleken dat de oorspronkelijke ambities op onderdelen moesten worden herijkt. Daarnaast heeft het college begin 2026 besloten twee kavels te reserveren voor de verplaatsing van bedrijven vanaf de locatie Stationsweg/Haspelweg, waardoor de beschikbare uitgeefbare oppervlakte voor de uitbreiding is afgenomen.

Op dit moment zijn nog niet alle benodigde onderzoeken afgerond om een onderbouwd advies uit te brengen over de wenselijkheid, haalbaarheid en verdere ontwikkeling van Kranenmortel Zuid. Naar verwachting worden deze onderzoeken eind 2026 afgerond, waarna begin 2027 een integraal ambtelijk advies aan het college kan worden voorgelegd over de vraag of en op welke wijze de ontwikkeling van de locatie wordt voortgezet.

Omdat nog geen besluit is genomen over een concreet vervolgproject, kunnen de gemaakte voorbereidingskosten op grond van de BBV-regelgeving niet langer als immateriële vaste activa op de balans worden gehandhaafd. Voorgesteld wordt daarom het voorbereidingskrediet af te sluiten en de geactiveerde voorbereidingskosten van ongeveer € 520.000 af te boeken ten laste van het rekeningresultaat 2026.

Meistraat fase 2, Neerkant
Ten noorden van het plangebied van de grondexploitatie Meistraat bezitten zowel de gemeente als een particuliere eigenaar gronden. Het college heeft in 2024 een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar gesteld om de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie te onderzoeken. Tot en met 2025 is hiervan € 23.000 besteed. De verwachting is dat het resterende budget voldoende is om de voorbereidende werkzaamheden af te ronden.
In de afgelopen periode is intensief overleg gevoerd met de particuliere eigenaar om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling van het gebied. Op dit moment worden de mogelijkheden voor

samenwerking verder verkend. Naar verwachting ontstaat eind dit jaar duidelijkheid over de vervolgrichting. Daarbij wordt bezien of een gezamenlijke gebiedsontwikkeling mogelijk is, dan wel of de gemeente of de particuliere eigenaar de ontwikkeling zelfstandig ter hand neemt.
Afhankelijk van de uitkomst van deze verkenning wordt een voorstel uitgewerkt voor de verdere planontwikkeling en de daarbij behorende financiële en planologische kaders.

Kleine Bottel, Deurne
Eind 2025 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 375.000 beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van Kleine Bottel. Gelijktijdig heeft de raad besloten een voorkeursrecht op de gronden in het plangebied te vestigen. Dit voorkeursrecht is in februari 2026 bestendigd.
Met alle grondeigenaren zijn gesprekken gevoerd over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Met twee eigenaren, die gezamenlijk eigenaar zijn van een deel van de gronden, wordt momenteel nader overleg gevoerd naar aanleiding van een aanbieding aan de gemeente. Deze gesprekken zijn gericht op het verkennen van een eventuele aankoop door de gemeente, dan wel het afzien van verwerving.
Parallel hieraan is gestart met de voorbereiding van de benodigde ruimtelijke procedures en de daarbij behorende onderzoeken. Op basis van de huidige planning worden de resultaten hiervan begin 2027 verwacht. Deze uitkomsten vormen de basis voor een ontwerp-omgevingsplan dat vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad kan worden aangeboden.

Niet doorgaan projecten voorbereidingskredieten
Mochten de haalbaarheidsonderzoeken niet binnen 5 jaar leiden tot het openen van één of beide grondexploitatie(s), dan moeten de op het betreffende voorbereidingskrediet gemaakte kosten uiterlijk aan het einde van het 5^{e} boekjaar ten laste worden gebracht van het resultaat van de jaarrekening van dat boekjaar of moet er een voorziening getroffen worden. Mocht in de desbetreffende jaarrekening daardoor een negatief resultaat ontstaan dan kan dat worden opgevangen uit de ARG.

4 De portefeuille van grondexploitaties: rapportage en ontwikkelingen

Dit hoofdstuk geeft op portefeuilleniveau inzicht in de financiële ontwikkeling van de grondexploitaties ten opzichte van het Zomerbericht 2026. Achtereenvolgens worden de gehanteerde parameters, het verwachte resultaat, de boekwaarde, de winst- en verliesnemingen, de risico's en het verloop van de ARG en VVE toegelicht.

In bijlage I is een vergelijking opgenomen met de cijfers uit het Zomerbericht 2026.

Grondexploitaties worden berekend op eindwaarde. Dit is het verwachte financiële resultaat aan het einde van de looptijd van een grondexploitatie, gebaseerd op de meest recente inzichten en uitgangspunten. Voor verlieslatende grondexploitaties wordt overeenkomstig de BBV-voorschriften direct een verliesvoorziening getroffen. Bij de actualisatie van de grondexploitaties wordt de omvang van deze voorziening waar nodig aangepast. De VVE van de gemeente Deurne is gebaseerd op de geprognosticeerde eindwaarden van de verlieslatende grondexploitaties.

Het hiernavolgende overzicht toont de financiële positie van het grondbedrijf op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2026. Daarbij zijn de geprognosticeerde eindresultaten, de boekwaarden, de risico's en het verwachte verloop van de ARG en de VVE weergegeven.

In 2026 wordt voorgesteld om de grondexploitaties Helenaveen Zuid, Liessel - Liesselseweg-Berktsedijk en Binderen Zuid af te sluiten. Na afsluiting van deze grondexploitaties resteert een portefeuille van 11 actieve grondexploitaties.

				Herfstbericht 2026								Verwachte tussentijdse winstnemingen							Toelichting verschil
			Grondexploitatie	BW 1.1.2026	BW 31.12.2026	NCW 1.1.2026	EW	EW zonder winstneming	Verschil EW zonder winstneming	Verwachte eindjaar	Winst-nemingen 2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
positieve grondexploitaties	Woningbouw	GW10000-27	Deurne, Beukenstraat	691.132	525.363	240.244	243.619	323.519	-57.633	2027	56.644	186.975	-	-	-				
	Woningbouw	GW10000-23	Helenaveen-Zuid	503.199	0	167.634	168.807	168.807	86.548	2026	168.807	-	-	-	-				
	Woningbouw	GW1000-20	Neerkant - Korte Zeilkens	-34.637	-0	307.828	309.983	899.062	-65.837	2026	309.983	-	-	-	-				
	Woningbouw	GW10000-21	Liessel - Liesselseweg - Berktsedijk	630.031	-0	394.550	397.312	921.980	-16.464	2026	397.312	-	-	-	-				
	Woningbouw	GW10000-22	Neerkant, Meistraat Fase 1	577.167	-0	13.647	13.743	13.743	-28.692	2026	13.743								
	Woningbouw	GW10000-10	Milhezerweg/Allemansland	-332.312	-67.692	1.047.659	1.062.378	1.062.378	-6.960	2027	764.219	298.158	-	-	-				
	Woningbouw	GW10000-53	Liessel, Molenweg - Oude Molen	433.190	200.578	191.489	194.179	437.442	-14.640	2027	101.156	93.023	-	-	-				
	Woningbouw	GW10000-19	Vlierden-Zuid	-182.753	-229.724	365.749	373.484	680.712	-32.958	2028	-3.264	243.793	95.455	-	-				
	Bedrijventerrein	GI10000-11	Binderen-Zuid	-1.248.061	0	651.283	655.842	6.960.452	37.885	2026	655.842	-	-	-	-				
	Bedrijventerrein	GI10000-10	Deurne Kranenmortel	-1.212.447	163.625	-27.658	-28.047	985.289	-262.195	2027	-	-28.047	-	-	-				extra bwrm uitgifte twee kavels
			Totaal positieve grondexploitaties	**-175.492**	**592.150**	**3.352.425**					**2.464.443**	**793.901**	**95.455**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
negatieve grondexploitaties	Woningbouw	GW10000-14	De Rijtse Vennen	-4.853.362	-4.400.046	-4.587.350	-4.651.798	-4.651.798	-7.349	2027		-4.651.798							
	Woningbouw	GW10000-59	Stationsstraat - Haspelweg	-72.320	-8.002.468	-1.299.883	-1.355.442	-1.355.442	-649.681	2031						-1.355.442			verwervingen zijn hoger
	Bedrijventerrein	GI10000-12	Willige Laagt	-1.298.743	-217.688	-269.214	-272.997	-272.997	5.235	2027		-272.997							
	Bedrijventerrein	GI10000-19	Deurne PDV-locatie N270	-317.390	-6.373.109	-3.032.567	-3.184.320	-3.184.320	-621.307	2032							-3.184.320		indexatie
			Totaal negatieve grondexploitaties	**-6.541.815**	**-18.993.311**	**-9.189.014**					**-**	**-4.924.794**	**-**	**-**	**-**	**-1.355.442**	**-3.184.320**	**-**	
			Totaal grondexploitaties	**-6.717.307**	**-18.401.161**	**-5.836.590**					**2.464.443**	**-4.130.893**	**95.455**	**-**	**-**	**-1.355.442**	**-3.184.320**	**-**	

NCW = netto contante waarde *(de eindwaarde teruggerekend (contant gemaakt met de disconteringsvoet) naar 1 januari 2026)*
EW = eindwaarde
BW = boekwaarde

Parameters

Hieronder staat per parameter de hoogte waarmee we in de grondexploitaties rekenen.

parameters	subcategorie	%		%
		2026	2027-ev	
rente	negatieve boekwaarde	0,7%	0,5%	
	positieve boekwaarde	0,7%	0,5%	
disconteringsvoet		0,7%		
		2026	2027-2028	2029-ev
kostenindex	verwervingen en overig	2,0%	2,0%	2,0%
	GWW	8,2%	4,0%	4,0%
	plankosten en vtu	5,0%	5,0%	2,0%
opbrengstenindex	woningbouw	2,0%	2,0%	2,0%
	bedrijven	2,0%	2,0%	2,0%
	overige	0,0%	0,0%	2,0%

Rente

De commissie BBV heeft de regels voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties bijgesteld. Volgens de Notitie Rente 2023 van de Commissie BBV wordt voor grondexploitaties aangesloten bij de gemeentelijke renteomslag. De gemeente Deurne hanteert hiervoor in de huidige actualisatie een rekenrente van 0,7% voor 2026 en 0,5% vanaf 2027. Deze percentages zijn gebaseerd op de gemeentelijke renteberekening.

Boekwaarde

De boekwaarde is het saldo van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten op een bepaald moment. Bij een negatieve boekwaarde zijn de gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten. Het omgekeerde geldt voor een positieve boekwaarde. Bij gebiedsontwikkelingen gaan de kosten voor de baten uit. Dit wil zeggen dat voorinvesteringen in het gebied nodig zijn, voordat opbrengsten door gronduitgifte gerealiseerd worden. In gebiedsontwikkeling wordt dit ook wel omschreven als ‘de badkuip’.

Op 1 januari 2026 was de boekwaarde € 6,7 miljoen negatief. De geprognotiseerde boekwaarde op 31 december 2026 bedraagt € 18,4 miljoen negatief, waarvan € 12,0 miljoen betrekking op wonen en € 6,4 miljoen op bedrijventerreinen. De boekwaarde neemt naar verwachting in 2026 met € 11,7 miljoen toe, namelijk:

boekwaarde 1-1-2026	-6,7	negatief
kosten grondexploitaties	-16,1	negatief
opbrengsten grondexploitaties	6,9	postief
winstnemingen	-2,5	negatief
boekwaarde 31-12-2026	-18,4	negatief

De grondexploitaties met de hoogste negatieve boekwaarden (per 1-1-2026) zijn, De Rijtse Vennen (€ 4,9 miljoen), de Willige Laagt (€ 1,3 miljoen), Binderen Zuid (1,2 miljoen) en Deurne Kranenmortel (1,2 miljoen).

Verwachte financieel resultaat

Het financieel resultaat van het grondbedrijf bestaat uit het gezamenlijke resultaat van alle grondexploitaties. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties bedraagt het verwachte financiële resultaat per 1 januari 2026 € 5,8 miljoen negatief (netto contante waarde). Dit resultaat

bestaat uit een verwacht positief resultaat van € 3,4 miljoen op de winstgevende grondexploitaties en een verwacht negatief resultaat van € 9,2 miljoen op de verlieslatende grondexploitaties. Ten opzichte van het Zomerbericht 2026 is het verwachte resultaat verslechterd van € 4,0 miljoen negatief naar € 5,8 miljoen negatief, een verslechtering van ongeveer € 1,8 miljoen. Deze bijstelling wordt voornamelijk veroorzaakt door de actualisatie van de grondexploitaties PDV-locatie N270 en Stationsstraat-Haspelweg. Bij de PDV-locatie N270 hangt de verslechtering vooral samen met hogere kosten als gevolg van indexatie. Bij Stationsstraat-Haspelweg wordt de verslechtering voornamelijk veroorzaakt door de actualisatie van de verwervingskosten op basis van de meest recente inzichten.

De verliezen van de verlieslatende grondexploitaties worden afgedekt via de Voorziening Verlieslatende Exploitaties (VVE). De omvang van de VVE is niet één-op-één vergelijkbaar met het totale negatieve resultaat van de verlieslatende grondexploitaties. Het financiële resultaat geeft de totale omvang van de geprognosticeerde verliezen weer, terwijl de VVE aansluit op het moment waarop deze verliezen volgens de grondexploitatiebegrotingen daadwerkelijk worden genomen. De VVE bedraagt ultimo 2026 € 8,2 miljoen en wordt vanaf 2027 stapsgewijs ingezet voor de afdekking van de geprognosticeerde verliezen. In 2032 is daarnaast een aanvullende storting van € 1,3 miljoen geraamd. Na verwerking van alle geraamde mutaties bedraagt de VVE nihil per 31 december 2032.

Winstnemingen en verliesnemingen
In de verslagperiode Herfstbericht 2026 wordt voorgesteld om 3 grondexploitaties af te sluiten.

tussentijdse winst/verlies nemingen	geheel 2026	
actieve grondexploitaties	**winst 2026**	**verlies**
GI10000-11 - Binderen Zuid	655.842	
GW10000-10 Milhezerweg/Allemansland	764.219	
GW10000-19 Vlierden Zuid		-3.264
GW10000-20 Neerkant Korte Zeilkens	309.983	
GW10000-21 Liessel Berktsedijk	397.312	
GW10000-22 HB25 Neerkant Meistraat - Fase 1	13.743	
GW10000-23 Helenaveen Zuid	168.807	
GW10000-27 HB25 Beukenstraat (Sint Jozefpark)	56.644	
GW10000-53 Liessel Oude Molen Liessel	101.156	
TOTAAL 2026	2.467.707	-3.264
Saldo 2026	2.464.443	

Voorgesteld wordt om in deze verslagperiode de grondexploitaties Helenaveen Zuid, Liessel-Berktsedijk en Binderen Zuid af te sluiten. De nog te maken kosten worden ondergebracht in de voorziening nog te maken kosten voor afgesloten grondexploitaties. De totale geprognosticeerde winstneming in 2026 bedraagt € 2,5 miljoen. Dit bedrag omvat ook winstnemingen uit grondexploitaties die in 2026 nog niet worden afgesloten.

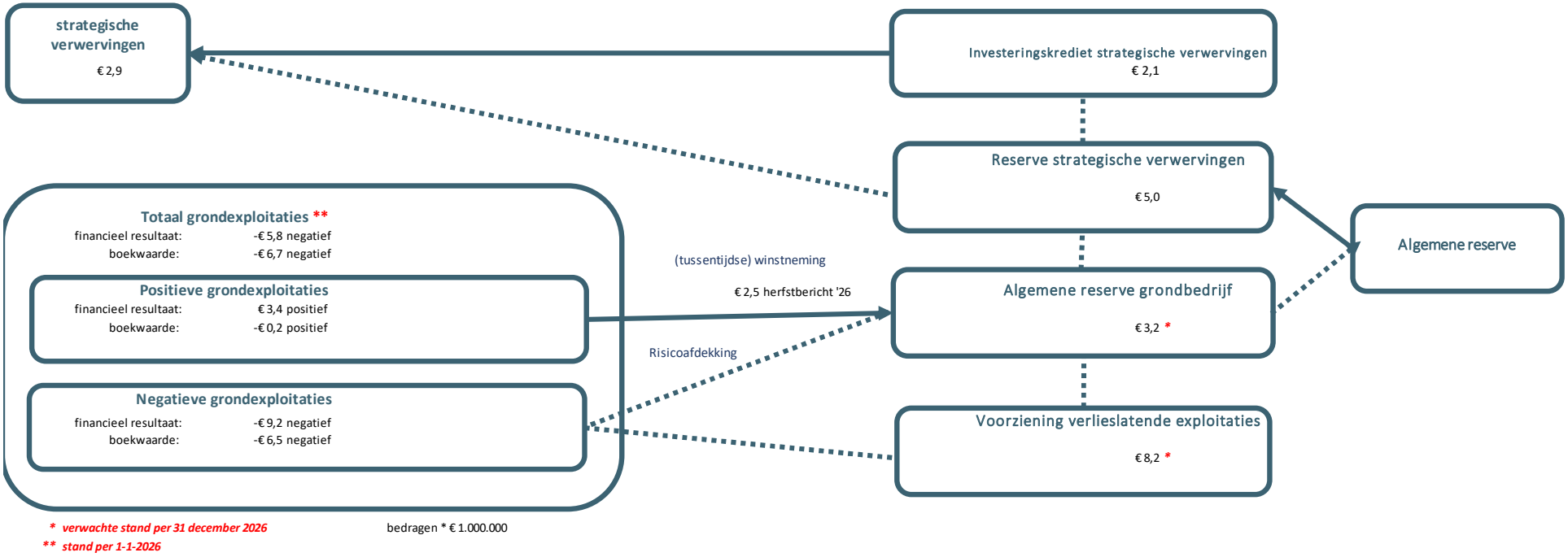
Risicoanalyse
De portefeuille van grondexploitaties heeft een maximaal risicoprofiel van € 3,4 miljoen, wanneer alle bekende risico's zich volledig voordoen. Rekening houdend met de ingeschatte kans van optreden is een risicoafdekking van € 1,6 miljoen nodig. Hiervan wordt € 0,0 miljoen afgedekt met winstpotentie binnen de grondexploitaties en € 1,6 miljoen met de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG).

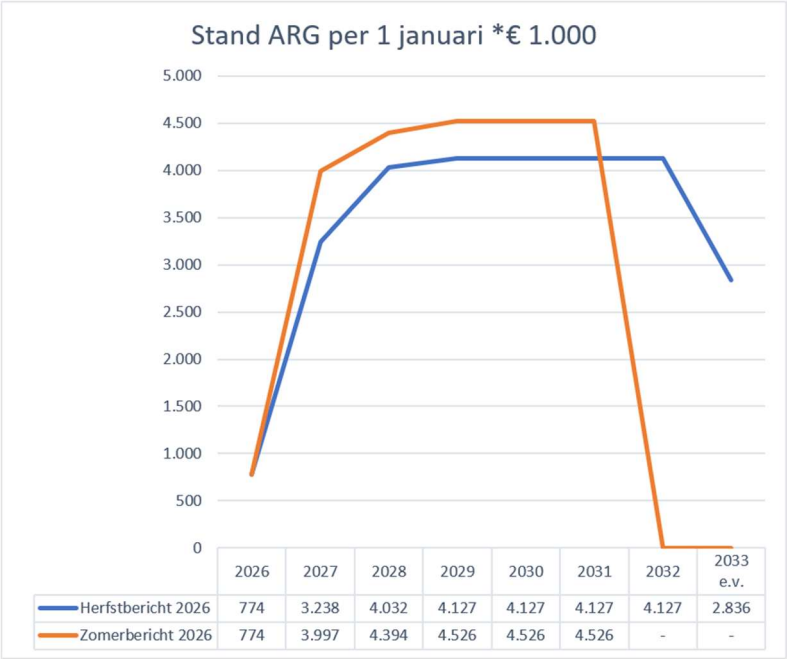
De verwachte stand van de ARG bedraagt eind 2026 € 3,2 miljoen. Na aftrek van de benodigde risicoafdekking resteert een vrije ruimte van circa € 1,7 miljoen. De ARG is daarmee voldoende om de berekende risico's van de grondexploitaties op te vangen.

De managementrapportage grondexploitaties bevat een nadere uitwerking van de risicoanalyse. Deze rapportage ligt vertrouwelijk en onder geheimhouding voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.

Algemene reserve grondbedrijf

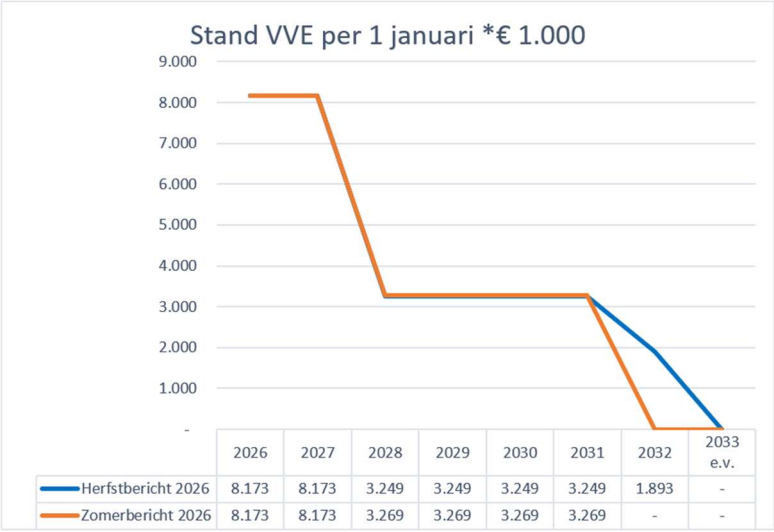
In onderstaande grafiek is de verwachte ontwikkeling van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) weergegeven. De ARG bedraagt per 1 januari 2026 € 0,8 miljoen. Als gevolg van de geprognosticeerde winstnemingen binnen de grondexploitaties wordt in 2026 naar verwachting € 2,5 miljoen aan de ARG toegevoegd. Hierdoor neemt de omvang van de ARG toe tot circa € 3,2 miljoen ultimo 2026. De ARG vormt daarmee een toereikende buffer voor de afdekking van de risico's binnen de portefeuille grondexploitaties.





Startstand ARG : € 0,8 mln.
Toevoeging winstnemingen : + € 2,5 mln.
Eindstand ARG : € 3,2 mln. 31-12-2026

Voorziening verlieslatende exploitaties
De VVE bedraagt ultimo 2026 € 8,2 miljoen en is gebaseerd op de geprognosticeerde verliezen van de verlieslatende grondexploitaties. Ten opzichte van het Zomerbericht 2026 zijn de actualisaties van de grondexploitaties PDV-locatie N270 en Stationsstraat-Haspelweg verwerkt, waardoor aanvullende onttrekkingen zijn opgenomen in 2031 en 2032. De voorziening wordt vanaf 2027 stapsgewijs aangesproken en loopt op basis van de huidige prognoses terug naar nihil in 2033.



Startstand VVE : € 8,2 mln.
Aanvullende storting : + € 1,3 mln.
Onttrekking verliesnemingen : - € 9,5 mln.
Eindstand VVE : € 0,0 mln. 31-12-2032.

Prognose gronduitgifte

Wonen

Grondexploitaties woningbouw	TOTAAL	2026	2027	2028	2029	2030	2031
GW10000-10 Deurne - Milhezerweg	25	24	1	-	-	-	-
GW10000-14 Deurne - De Rijtse Vennen (Hoeve 3)	12	12	-	-	-	-	-
GW10000-19 Vlierden Zuid	8	-	8	-	-	-	-
GW10000-20 Neerkant - Korte Zeilkens	1	1	-	-	-	-	-
GW10000-21 Liesselseweg - Berktsedijk	-	-	-	-	-	-	-
GW10000-22 Neerkant - Meistraat - Fase 1	-	-	-	-	-	-	-
GW10000-23 Helenaveen Zuid	-	-	-	-	-	-	-
GW10000-27 Beukenstraat (Sint Jozefpark)	-	-	-	-	-	-	-
GW10000-53 Liessel Molenweg - Oude Molen	-	-	-	-	-	-	-
GW10000-59 Stationsstraat Haspelweg	155	-	-	-	57	57	41
TOTAAL 2026 e.v.201 woningen	201	37	9	-	57	57	41

In bovenstaande tabel is het geprognosticeerde aantal woningen opgenomen waarvoor binnen de gemeentelijke grondexploitaties gronduitgifte is voorzien.

Economie

Deze bedrijventerreinprogrammering is nagenoeg gereed. Deze programmering is de basis voor onderlinge regionale afspraken met de provincie over de nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. Vanuit de bedrijventerreinprogrammering is er een behoefte aan 8 hectare ontwikkelruimte dat nu is voorzien in Kranenmortel-Zuid. Hiervoor is planologische goedkeuring verkregen van de provincie.

Grondexploitaties Bedrijventerreinen	TOTAAL	2026	2027	2028	2029	2030	2031
GI10000-10 Deurne - Kranenmortel	8.152	8.152	-	-	-	-	-
GI10000-11 - Binderen Zuid	15.858	15.858	-	-	-	-	-
GI10000-12 Bedrijventerrein Liessel Willige Laagt	14.466	14.466	-	-	-	-	-
GI10000-19 Bedrijventerrein Deurne PDV N270	67.311	-	-	13.991	53.320	-	-
TOTAAL verwachte uitgifte in hectares 2026 e.v.	10,58	3,85	-	1,40	5,33	-	-

5 Facilitaire grondexploitaties

De gemeente voert voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen faciliterend grondbeleid. Bij deze projecten zijn de gronden eigendom van derden en worden de gemeentelijke kosten verhaald op de initiatiefnemers. Onderstaand overzicht geeft de actuele financiële stand van de lopende facilitaire grondexploitaties weer. Eventuele bijzonderheden en afwijkingen ten opzichte van de begroting worden afzonderlijk toegelicht.

Facilitaire grondexploitaties
per 9-6-2026

Nummer	Exploitatie	Totaal uitgaven	Totaal opbrengsten	Saldo: >=0 vrije ruimte
FG10000-10	Grote Bottel/Binderendreef	146.156,25	141.653,02	**-4.503,23**
FG10000-12	De Poort	39.383,57	108.763,49	69.379,92
FG10000-14	Toon Kortoomslaan 1 (GOTAX)	1.183,83	-	**-1.183,83**
FG10000-15	Blasiusstraat 7-9	8.221,44	53.870,00	45.648,56
FG10000-16	Tramweg	4.219,47	39.567,00	35.347,53
FG10000-19	Trimpertstraat POOG	7.366,96	75.099,00	67.732,04
FG10000-20	Stationsstraat 72	27.319,56	33.816,00	6.496,44
FG10000-21	Supermarkt Zeilbergsestraat	4.795,57	27.401,00	22.605,43
FG10000-22	Kuilvenweg	-	-	-
FG10000-23	Dunantweg 12-14	-	78.103,00	78.103,00
FG10000-24	Visser 27	-	69.328,00	69.328,00
FG10000-25	Monseigneur Berkvensstraat Liessel - 12 won.	285,12	21.271,40	20.986,28
FG10000-26	Pastoriestraat 18/18a Vlierden	-	28.247,00	28.247,00
	TOTAAL	238.931,77	677.118,91	438.187,14

Toelichting:
Grote Bottel/Binderendreef
Met de projectontwikkelaar is een gefaseerde bijdrage overeengekomen. De al ontvangen bijdragen bedragen € 142.000 tegenover € 146.000 aan gemaakte kosten. De totale nog te ontvangen bijdragen zijn naar verwachting voldoende om de resterende kosten af te dekken, waardoor het project uiteindelijk budgetneutraal kan worden afgesloten.

Toon Kortoomslaan 1 (GOTAX)
Met de initiatiefnemer wordt onderzocht of een haalbare ontwikkeling mogelijk is. De verwachting is dat in 2026 een anterieure overeenkomst kan worden gesloten. De exploitatiebijdrage zal daarbij worden bepaald op basis van de plankostenscan, zodat de gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald

6 Beheersplan Vastgoed

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het te hanteren beleid voor een doelmatig en efficiënt onderhoud van de gemeentelijke gebouwen beschreven. Het vorige beleidskader dateert van 2021.

De gemeente heeft 42 objecten in onderhoud. Het vastgoed wordt gebruikt voor verschillende doeleinden zoals het uitoefenen van sportactiviteiten, het huisvesten van verenigingen, de gemeentelijke organisatie en het uitvoeren van sociale-culturele activiteiten. Daarnaast vallen ook een aantal bijzonder objecten hieronder, zoals een monumentale kerkhofmuur en kazematten. Onder het vastgoed vallen 6 rijksmonumenten en 3 gemeentelijke monumenten.

Aanleiding
Het beheerplan geeft inzicht in de kwaliteit van gemeentelijk vastgoed en de middelen die nodig zijn om het areaal op een doelmatige en kostenefficiënte wijze op peil te houden. Dit hoofdstuk geeft een kader voor de gemeente om het beheer en onderhoud planmatig te kunnen uitvoeren. Met dit beheerplan wordt de kwaliteit van het gemeentelijk vastgoed bewaakt en worden de kosten die nodig zijn om het gemeentelijk vastgoed in conditie te houden inzichtelijk gemaakt.

Een gebouweigenaar is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van haar eigen vastgoed. In diverse wetten is vastgelegd waaraan de gebouwen moeten voldoen. Bij geschillen is zij verplicht aan te tonen dat inspectie en onderhoud met optimale zorg is uitgevoerd.

Doel
Het doel van het beheerplan vastgoed is inzicht te geven in de activiteiten die nodig zijn voor het beheer van het gemeentelijk vastgoed. Dit beheer is gericht om de gemeentelijke gebouwen -op een kosten efficiënte manier- op een redelijk kwaliteitsniveau te onderhouden zodat de functie optimaal wordt vervuld en de gebouwen voor de gebruikers veilig zijn. Het beheer en onderhouden van het vastgoed is daarnaast gericht om het gemeentelijk vastgoed in 2050 energie neutraal te hebben

6.2 Gemeentelijk vastgoed

De gemeente heeft vastgoedbezit niet als op zichzelf staand doel. Vastgoedbezit is altijd gekoppeld aan functionaliteit. Vastgoed is nodig om de bestuurlijke en ambtelijke organisatie te huisvesten, de uitvoering van wettelijke taken mogelijk te maken en om maatschappelijke en ruimtelijke beleidsdoelen te realiseren. De panden die daarvoor nodig zijn, brengen we onder in een vastgoedportefeuille. Daarin maken we onderscheid tussen drie hoofdgroepen, te weten:
- Kernbezit;
- Maatschappelijk bezit
- Overig bezit

In bijlage V is een overzicht met alle gemeentelijke gebouwen opgenomen. Daarnaast is er ook maatschappelijk vastgoed dat de gemeente niet zelf in eigendom en beheer heeft. Bij deze gebouwen heeft de gemeente mogelijk wel contractuele rechten en verplichtingen, bijvoorbeeld door een gevestigd zakelijk recht, een subsidierelatie, eerste recht van koop, etc. (bijvoorbeeld geprivatiseerde buitensportverenigingen). Deze zijn door het reguliere contractbeheer in beeld, maar de gemeente heeft hier geen onderhoudsverplichtingen. De panden uit dit beheerplan betreffen dus alleen die gebouwen waar de gemeente wel een onderhoudsverplichting heeft.

6.3 Kaders en richtlijnen

De landelijke wet- en regelgeving en aanvullend het gemeentebeleid vormen het kader waarbinnen het beheer van het gemeentelijk vastgoed moet worden uitgevoerd.

6.3.1 Wet en regelgeving

Burgerlijk Wetboek

De gemeente is, vanuit haar rol als eigenaar/beheerder, op basis van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk voor schade die gebruikers oplopen door onveilige situaties. De beheerder kan aansprakelijk worden gesteld voor schade die iemand lijdt als gevolg van gebreken in, aan en om een gebouw. Dit betekent dat een gedegen onderhoudsbeleid, regelmatige inspecties en een goed werkend systeem van beheer onmisbaar zijn.

Woningwet en Besluit bouwwerken leefomgeving

De gemeente is als eigenaar/beheerder verantwoordelijk voor veilige, gezonde en bruikbare gebouwen. Gebouwen moeten voldoen aan de technische voorschriften die op grond van de Woningwet van toepassing zijn. Deze voorschriften zijn uitgewerkt in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor bestaande gebouwen gelden de eisen voor bestaande bouw. Bij nieuwbouw gelden nieuwe, zwaardere eisen en bij verbouw gelden de verbouwregels of het “rechtens verkregen niveau”.
Als een gebouw niet voldoet aan de voor dat gebouw geldende voorschriften, kan sprake zijn van een onrechtmatige situatie. Daarom moet de gemeente periodiek en proactief controleren of haar gebouwen blijven voldoen aan de toepasselijke eisen voor veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Om het financieel toezicht op gemeenten doelmatig te kunnen uitvoeren, is een reglement opgesteld om de gemeentelijke begrotingen uniform op te stellen. Dit reglement heet Besluit Begrotingen en Verantwoording (BBV). Hierin zijn ook definities beschreven rond het begroten en onderverdelen van onderhoud aan kapitaalgoederen. Gebouwen vallen ook onder deze kapitaalgoederen. Vanuit het BBV wordt de volgende indeling gemaakt:

- Onderhoud, zowel klein als groot onderhoud: lasten voor de instandhouding die in de jaarrekening (exploitatierekening) worden opgenomen;
- Investeringen, waaronder ook integrale vervangingen: deze worden geactiveerd en in de balans opgenomen.

Financiële verordening (artikel 212 Gemeentewet)

De financiële verordening vormt de lokale uitwerking van het BBV. De gemeenteraad legt hierin aanvullende regels vast voor financieel beleid, waaronder afschrijvingstermijnen van activa.

Invoering Compliance

Er komt steeds meer wet- en regelgeving op het gebied van veiligheid, gebouwbeheer en technische installaties op gemeenten af. De verplichtingen uit onder andere het Besluit bouwwerken leefomgeving, de Arbowet, wetgeving rond brandveilig gebruik, legionellapreventie, elektrische keuringen en verduurzamingsverplichtingen worden steeds uitgebreider en vragen om aantoonbare naleving. Om het overzicht te behouden en naleving structureel te borgen, start de gemeente in 2026 met de invoering van de module Compliance binnen haar bestaande vastgoedsoftware Axxerion.

Met de module Compliance worden alle wettelijke verplichtingen, inspecties, keuringen en certificaten centraal vastgelegd, bewaakt en gemonitord. Hierdoor wordt inzichtelijk welke verplichtingen gelden per gebouw of installatie, wanneer herkeuringen nodig zijn en welke risico’s spelen bij niet-naleving. Het systeem genereert tijdige meldingen, planningen en rapportages,

waardoor de gemeente aantoonbaar voldoet aan haar zorgplicht en aansprakelijkheidsrisico's worden verkleind.

De implementatie wordt vanaf 2026 gefaseerd uitgerold, zodat het onderdeel wordt van het reguliere beheer- en onderhoudsproces.

6.4 Gemeentelijk beleid

Vastgoedbeleid
Het opstellen van een nieuw Vastgoedbeleid is wenselijk om helderheid en uniformiteit te creëren in de omgang met gemeentelijk vastgoed. De huidige portefeuille kent diverse eigendoms- en beheerconstructies, wat leidt tot verschillen in verantwoordelijkheden, financiering en onderhoudsniveaus. Een actueel vastgoedbeleid biedt kaders voor het bezit, beheer, onderhoud, de exploitatie, verduurzaming, aankoop en verkoop van gemeentelijk vastgoed en gronden. Hiermee kan de gemeente eenduidige keuzes maken en toekomstige vraagstukken rondom eigendom, gebruik en instandhouding transparant en consistent afwegen.

Het vastgoedbeleid staat niet op zichzelf, maar heeft een nauwe relatie met het nog nader uit te werken accommodatie- en subsidiebeleid. Waar het accommodatiebeleid zich richt op de maatschappelijke functies en voorzieningen die inwoners nodig hebben, richt het vastgoedbeleid zich op de gebouwen en gronden waarmee deze functies worden ondersteund. Wijzigingen in het accommodatiebeleid kunnen daardoor gevolgen hebben voor de vastgoedportefeuille, de onderhoudsopgave, de exploitatie en de investeringsbehoefte. Om die reden worden beide beleidsvelden in samenhang ontwikkeld en op elkaar afgestemd. Het accommodatie- en subsidiebeleid wordt naar verwachting in 2027 verder uitgewerkt, parallel aan een nieuw vastgoedbeleid.

Duurzaamheid
In 2023 heef de raad een Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld. Hiermee zet de gemeente concrete stappen in de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De verduurzaming wordt uitgevoerd op natuurlijke vervangingsmomenten en gecombineerd met andere werkzaamheden om efficiëntievoordelen te behalen en overlastmomenten te beperken. De uitvoering van deze routekaart duurt naar verwachting tot en met 2028. In hoofdstuk wordt de huidige stand van zaken nader toegelicht.

Voor de uitvoering is een investeringskrediet beschikbaar gesteld van circa 4 miljoen euro. Daarnaast is voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed via de subsidieregeling DUurzaam MAatschappelijk VAstgoed (DUMAVA) subsidie toegekend voor meerdere gebouwen (circa 1,1 miljoen euro).

Inkoopbeleid
De gemeente voert het beheer en onderhoud van haar vastgoed uit binnen de kader van het Inkoopbeleid Deurne 2026. Dit beleid geeft richting aan de manier waarop de gemeente opdrachten in de markt zet en stelt eisen aan doelmatigheid, rechtmatigheid, duurzaamheid en professionaliteit in het inkoopproces.

Daarnaast stimuleert de gemeente waar mogelijk het lokale ondernemerschap door regionale en lokale bedrijven actief te betrekken bij onderhandse aanbestedingen. Dit sluit aan bij het streven om de lokale economie te versterken en de samenwerking met Deurnese ondernemers te bevorderen.

6.5 Vormen van onderhoud

Gebouwen slijten voortdurend door gebruik en door blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruitgaat en dat de functie die het gebouw moet vervullen in gedrang komt. Onderhoud is erop gericht om een gebouw in een zodanige technische staat te houden of te brengen, dat de functie die aan het gebouw is toegewezen behouden blijft.
Onderhoud van een gebouw heeft onder andere betrekking op schilderwerk, installaties (cv, ventilatie, liften e.d.), elektrische leidingen, daken, hang- en sluitwerk, riolering en op verschillende reparaties (hout, beton, metselwerk, voegwerk e.d.). Bij het beheer en onderhoud van vastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen klein en groot onderhoud.

Klein onderhoud
Het klein onderhoud omvat zowel het preventief onderhoud als het correctief onderhoud. Preventief onderhoud, contractonderhoud, heeft als doel het voorkomen van schade, gebreken en ongemak op een later moment. Afhankelijk van de gemaakte afspraken in de huurcontracten zorgt de gemeente voor het herstel- en klachtenonderhoud en correctief onderhoud. Voor het klein onderhoud worden in de regel met verschillende bedrijven contracten afgesloten voor bijvoorbeeld installatieonderhoud, gevel- en dak onderhoud.

Planmatig of groot onderhoud
We spreken van planmatig (of groot) onderhoud, als werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatie delen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd om kwaliteitsverlies te voorkomen. Een voorbeeld hiervan is het aanbrengen van nieuw schilderwerk ter bescherming van het houtwerk.
Van veel onderdelen van een gebouw is ongeveer bekend op welke termijn onderhoud nodig is. Dit wordt ingepland in een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Deurne gebruikt hiervoor het softwarepakket O'Prognose. Aan de hand van jaarlijkse gebouwinspecties wordt bepaald of deze verwachtingen juist zijn en eventueel aangepast.
Voor het groot onderhoud wordt jaarlijks een bedrag gestort in een voorziening. De kosten voor groot onderhoud zijn vooraf in te schatten op basis van kengetallen. De planning is gebaseerd op de theoretische levensduur van de elementen waaruit een pand of object is opgebouwd. Om de levensduur van een element te verlengen zijn er cycli van onderhoud gekoppeld aan deze elementen. Als een element aan het einde van zijn levensduur is, wordt deze vervangen – uiteraard kan de levensduur mogelijk verlengd worden, o.a. door goed onderhoud. De cycli van onderhoud en de vervangingsmomenten met de bijbehorende kosten zijn opgenomen in het MJOP.

Functioneel onderhoud
Er is sprake van functioneel onderhoud wanneer door veranderde wet- of regelgeving of door wensen van de gebruikers aanpassingen noodzakelijk of wenselijk zijn. Zo moeten bijvoorbeeld ook gemeenten voldoen aan de energiebesparingsplicht. De energiebesparingsplicht is een wettelijke verplichting voor bedrijven in Nederland die een bepaald niveau van energie verbruiken. Bedrijven met een elektriciteitsverbruik van meer dan 50.000 kWh of een aardgasverbruik van meer dan 25.000 m^3 vallen onder deze verplichting en moeten verduurzamen.

Vervangende nieuwbouw
Oftewel complete vervanging – hierbij gaat het om de totale vervanging van een gebouw of gebouwdeel omdat dagelijks en planmatig onderhoud het pand of een deel van het pand niet meer in een bruikbare, duurzame staat kan brengen. Bij vervangende nieuwbouw is sprake van sloop en herbouw. Soms is dat nodig omdat de conditiescore van het gebouw zodanig slecht is dat renovatie en reparatie uit oogpunt van kosten-batenanalyse niet meer financieel interessant is.

In Deurne spelen meerdere vervangingsvraagstukken. Alvorens een besluit over vervangende nieuwbouw te nemen, vindt een afweging plaats vanuit maatschappelijk beleid. Ook om bijvoorbeeld slimme combinaties te bezien. Dit speelt o.a. bij wijkcentrum de Houten Hoek, de Ossenbeemd en Brandweerkazerne Deurne.

Renovatie
Renovatie vormt een tussenstap tussen regulier onderhoud en vervangende nieuwbouw en wordt toegepast wanneer instandhouding met alleen onderhoud niet meer toereikend is, maar volledige nieuwbouw nog niet doelmatig is. In deze situaties wordt een gebouw (gedeeltelijk) vernieuwd of aangepast, waarbij zowel onderhoudsmaatregelen als kwaliteitsverbeteringen kunnen plaatsvinden.

Binnen renovaties wordt onderscheid gemaakt naar de aard van de werkzaamheden.
Werkzaamheden die gericht zijn op het herstellen van de bestaande kwaliteit worden aangemerkt als onderhoud en worden bekostigd vanuit de exploitatie of de onderhoudsvoorziening. Wanneer renovaties leiden tot een verbetering van de kwaliteit, een functiewijziging of een verlenging van de levensduur, worden deze (gedeeltelijk) aangemerkt als investering en geactiveerd conform het BBV. Bij grotere renovaties wordt, vergelijkbaar met vervangende nieuwbouw, een integrale afweging gemaakt op basis van technische staat, gebruik, duurzaamheid en kosten over de levensduur van het gebouw. Hierbij wordt beoordeeld of renovatie een doelmatig alternatief vormt ten opzichte van volledige vervanging.

Indien renovaties bestaan uit een combinatie van onderhoud en verbetering, worden de kosten gesplitst volgens de geldende financiële kaders. Hiermee wordt geborgd dat onderhoud en investeringen op een juiste en transparante wijze worden verwerkt en dat de financiële consequenties goed worden meegenomen in het beheer en de begroting.

6.6 Kwaliteit van het gebouwonderhoud

Een belangrijk onderdeel in het toe te passen beheer is het niveau waarop het onderhoud moet worden uitgevoerd. Ofwel het vaststellen van de gewenste kwaliteit. Indirect worden daarmee ook de uit te voeren onderhoudsactiviteiten vastgesteld.
Toepassing van een hoog kwaliteitsniveau kenmerkt zich bijvoorbeeld door relatief korte vervangings- en onderhoudscycli (onderdelen en elementen worden voor het verstrijken van de technische levensduur vervangen/ uitvoeren van zeer regelmatig contract- of preventief onderhoud waardoor weinig tot geen klachten voorkomen).
De gemeenteraad heeft in voorgaande perioden ervoor gekozen haar gebouwen te onderhouden met een kwaliteitsniveau “budget.” Ook voor de periode 2027- 2031 wordt dit als minimaal niveau gehandhaafd. Om deze kwaliteiten meetbaar te maken kan bij de bepaling van dit onderhoudsniveau tijdens inspecties gebruik worden gemaakt van de norm NEN 2767; deze werkt met conditiescores. De conditiescore zegt alleen iets over de technische toestand waarin een element zich bevindt. Het zegt niets over de energetische toestand en ook niet of het element voldoet aan wet- en regelgeving.

Onderhoudsniveau	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht
Conditie	1	2	3	4	5	6

Conditiescores NEN 2767

Toepassing kwaliteit in dit beheerplan, niveau “budget”:
- Gebouwen in stand houden in conditie 2 tot 3;
- Gebouwen die binnen afzienbare tijd mogelijk worden afgestoten, in stand houden in conditie 4 tot 6.

In incidentele gevallen –bijvoorbeeld als de exploitatiekansen toenemen door een hoger kwaliteitsniveau- kan het college hiervan afwijken. Een voorbeeld hiervan kan het gemeentehuis zijn waarbij de architectuur en de bedrijfsvoering aanleiding zijn om het onderhoudsniveau hoger te leggen.

6.7 Financiën

De totale kosten van het gemeentelijk vastgoed zijn verdeeld in meerdere kostenposten die op verschillende manieren worden gefinancierd, namelijk vanuit de exploitatie, een voorziening en als investering.

Exploitatiekosten
De exploitatiekosten bij vastgoed zijn kosten die verbonden zijn aan het in eigendom hebben en het gebruiken van een gebouw. Dit zijn jaarlijks terugkerende kosten. Afhankelijk of het gebouw verhuurd wordt of dat het in eigen gebruik is, kan het de volgende kosten betreffen:

- Gemeentelijke belastingen en waterschapsbelasting;
- Beheers- en schoonmaakkosten;
- Verzekering;
- Kosten energie- en waterverbruik;
- Onderhoudskosten
- Rente en afschrijving.

Onder beheerkosten wordt kosten verstaan die behoren aan het beheer van de gebouwen. Het betreft bijvoorbeeld kosten voor:

- Abonnementen voor beheer, zoals meldkamerkosten van de parkeergarage;
- Kosten inhuur beveiligingsdiensten;
- Buma- Stemra- rechten;
- Vervanging losse sportinventaris binnensportaccommodaties (ballen, matten, etc);
- Abonnementen voor monumentale panden.

In dit beheerplan lichten we verder alleen de onderhoudskosten nader toe.

Voorziening onderhoud
De gemeente werkt voor de financiering van de onderhoudskosten van vastgoed met een voorziening in overeenstemming met het BBV. Deze voorziening wordt jaarlijks gevoed vanuit de exploitatie met een vastgesteld bedrag. Dit bedrag wordt ook wel de jaarlijkse dotatie aan de voorziening genoemd en bedraagt 1,3 miljoen euro. Door het instellen van een voorziening worden de kosten van groot onderhoud, die jaarlijks kunnen fluctueren, opgevangen.
Onder groot onderhoud valt al het te plannen onderhoud ten behoeve van het behoud en het gebruik van het pand, gedurende de levensduur van dat pand. Dit type onderhoud is omvangrijk van aard. Er zijn verschillende activiteiten bij groot onderhoud te onderscheiden, zoals:

- Schilderwerk;
- Vervangen van dakbedekking;
- Vervangen en onderhoud van installaties zoals verwarmingsinstallatie, ventilatiesystemen, brandmeldinstallatie of inbraakinstallaties;
- Vervangen vloerafwerking zoals vloertegels of coatings;
- Het herstellen of vervangen van stucwerk.

Naast de kosten van groot onderhoud bekostigen we ook de bijkomende kosten uit de voorziening. Dit zijn kosten die een directe relatie hebben met het groot onderhoud, zoals:

- De actualisatie van het meerjarenonderhoudsplan;

- Specifieke adviseringskosten ten behoeve van de uitvoering van groot onderhoud;
- De inzet van materieel zoals hoogwerkers/steigers.

Er bestaat ook nog een *reserve* onderhoud. Deze is bedoeld voor gebouwen waarvoor geen MJOP is. Inmiddels is dit niet meer toepassing: de betreffende gebouwen zijn afgestoten of er is een MJOP opgesteld waarmee de onderhoudskosten voortaan vanuit de voorziening worden gefinancierd. De reserve wordt na 2026 dan ook opgeheven.

Investeringen
Onder investeringen wordt verstaan het vastleggen van vermogen in objecten waarvan het nut zich over meerdere jaren uitstrekt. Met een investering treedt er een significante kwaliteitsverbetering op, bijvoorbeeld door een renovatie, uitbreiding, vervangende nieuwbouw of duurzaamheidsinvesteringen. De rente en afschrijving van de investering maken onderdeel uit van de exploitatiekosten. Voorbeelden van huidige investeringskredieten in de gemeentelijke begroting zijn de sportzaal in Neerkant, het nieuwe zwembad en diverse duurzaamheidsinvesteringen.

Verloop voorziening
Voor alle gebouwen is een MJOP is opgesteld. In de voorziening wordt langdurig (10 jaar) geborgd dat er voldoende geld is om de gebouwen adequaat te onderhouden. De voorziening dient grofweg twee doelen. Het eerste is het egaal spreiden van de kosten voor het uitvoeren van de MJOP's. De tweede is het voorzichtigheidsbeginsel: ongeacht de verhuuropbrengsten zijn de onderhoudskosten gedekt, zodat je altijd als 'goed huismeester' je panden veilig en continue kunt onderhouden Jaarlijks vindt een indexatie plaats met het gemeentelijk indexcijfer of een aanpassing door een geactualiseerd MJOP. Uit de huidige MJOP's blijkt dat de ontwikkeling van de voorziening de komende jaren onder druk komt te staan (zie bijlage). De geraamde onderhoudsuitgaven nemen op termijn sterker toe dan de beschikbare middelen in de voorziening. Hierdoor ontstaat het risico dat de voorziening op langere termijn onvoldoende omvang heeft om alle geplande onderhoudsmaatregelen volledig te kunnen bekostigen. Het verloop van de voorziening wordt daarom de komende jaren nauwlettend gevolgd en periodiek geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten, indexeringen en actualisaties van de MJOP's. Indien nodig zullen aanvullende maatregelen of voorstellen worden uitgewerkt om de voorziening structureel in balans te houden. Vooralsnog zijn middelen hiervoor opgenomen in de wensenlijst voor de begroting 2027. Besluitvorming hierover volgt later.

Risico's
De gemeente onderkent dat het beheren en onderhouden van gebouwen gepaard gaat met risico's die invloed hebben op de financiële positie en op de continuïteit van de dienstverlening. Voor kapitaalgoederen schrijft het BBV voor dat materiële risico's inzichtelijk worden gemaakt en dat afwijkingen in onderhoudskosten, levensduur en kwaliteit tijdig worden gesignaleerd. Door risico's te benoemen en te beheersen wordt voorkomen dat onverwachte uitgaven, kwaliteitsverlies of veiligheidsproblemen ontstaan en wordt geborgd dat het gekozen onderhoudsniveau financieel uitvoerbaar blijft. Binnen de portefeuille worden de volgende risico's onderscheiden, met de daarbij horende beheersmaatregelen;

Risico	Toelichting	Beheersmaatregelen
Prijsstijgingen en inflatie	Bouwkosten, materiaalprijzen en uurlonen kunnen sneller stijgen dan waarmee in MJOP en voorziening rekening is gehouden. Dit vergroot het risico dat onderhoudsbudgetten niet toereikend zijn.	Jaarlijkse indexatie MJOP; actualisatie voorziening; marktsignalen volgen; kostenreserveringen opnemen; tijdig bijstellen begroting.

Onvoorziene technische gebreken	Installaties of bouwdelen kunnen onverwacht falen of een kortere levensduur hebben dan gepland, met urgente kosten of uitval tot gevolg.	Periodieke NEN-2767 inspecties; prioritering op basis van risico; structurele monitoring.
Veiligheids- en compliance-risico's	Brandveiligheid, legionella, elektrische veiligheid, constructieve veiligheid en andere wettelijke eisen moeten aantoonbaar worden nageleefd. Niet-naleving kan leiden tot aansprakelijkheid.	Invoering Compliance in Axxerion; planning wettelijke keuringen; automatische meldingen; registreren van certificering en keuringsrapporten.
Marktrisico's (capaciteit en beschikbaarheid)	Tekort aan aannemers of stijgende werkdruk in de markt kan leiden tot vertraging in onderhoud, hogere prijzen of lagere kwaliteit.	Meerjarige contracten; vroegtijdige aanbesteding; fasering werkzaamheden; regionale marktbenadering via inkoopbureau BIZOB; gebruik van raamovereenkomsten.
Uitstel van vervanging / nieuwbouw	Bij uitstel van vervangingsprojecten moet extra onderhoud worden ingelast om veiligheid en functionaliteit te waarborgen, wat onverwachte kosten veroorzaakt.	Risico gestuurde inspecties uitvoeren; minimale levensduurverlenging toepassen; tijdelijke voorzieningen inzetten; gebruiksintensiteit aanpassen; frequenter monitoren; contractmanagement intensiveren;
Datakwaliteit en informatie-onvolledigheid	Onvolledige of verouderde gebouwdata leidt tot verkeerde onderhoudsplanning of kosteninschatting.	Centraal databeheer in Axxerion en O'Prognose; jaarlijkse datareview; actualisatie installatiedata, revisietekeningen en energiegegevens.
Risico op achterstallig onderhoud	Niet uitvoeren van planmatig onderhoud leidt tot hogere vervolgkosten en risico's voor veiligheid en functionaliteit.	MJOP volgen; jaarplanning vaststellen; afwijkingen monitoren; voldoende dotatie voorziening; bestuur tijdig informeren bij afwijkingen.

7 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

De gemeente werkt stapsgewijs toe naar een duurzame vastgoedportefeuille die bijdraagt aan de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050. Op 4 juli 2023 heeft de gemeenteraad de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld. Met deze routekaart is richting gegeven aan de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed op de lange termijn. Omdat de klimaatdoelstellingen niet uitsluitend kunnen worden gerealiseerd door vervangende nieuwbouw, zijn ook verduurzamingsmaatregelen binnen de bestaande vastgoedportefeuille noodzakelijk. Om kosten en overlast zoveel mogelijk te beperken, worden deze maatregelen waar mogelijk gecombineerd met het reguliere meerjarenonderhoud en natuurlijke onderhoudsmomenten.

In 2026 zijn binnen meerdere gemeentelijke gebouwen verduurzamingsprojecten voorbereid en uitgevoerd. Afgelopen jaar lag de nadruk op de verduurzaming van het Cultuurcentrum Martien van Doorne en gemeenschapshuis De Gouden Helm. Eind 2026 worden verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd bij wijkcentrum De Heiakker en de naastgelegen peuterspeelzaal. Daarnaast heeft in 2026 een aanbesteding plaatsgevonden voor de verduurzaming en het uitvoeren van groot onderhoud aan de monumentale panden aan de Markt, waaronder het Huis voor de Samenleving en restaurant Clouds. Hoewel aanvankelijk was voorzien om de werkzaamheden na de zomer van 2026 uit te voeren, is inmiddels besloten de uitvoering te starten na carnaval 2027. Hiermee wordt beter aangesloten op het gebruik van de gebouwen, alsmede de winterperiode en activiteiten op de Markt

Ook de komende jaren wordt verder geïnvesteerd in de verduurzaming van maatschappelijke voorzieningen. Voor 2027 staan onder meer de verduurzaming van de Microsporthal en scoutinggebouw De Muggenhof gepland. Daarnaast start eind 2026 de realisatie van de nieuwe sportzaal bij gemeenschapshuis De Moost in Neerkant. In samenhang met deze ontwikkeling wordt onderzocht of de vervanging en verduurzaming van de technische installaties van De Moost gelijktijdig kunnen worden uitgevoerd. Hiermee kunnen schaalvoordelen worden benut en kan de overlast voor gebruikers worden beperkt. Tevens wordt de verduurzaming van sporthal De Peelhorst voorbereid. Omdat met schoolbestuur OMO afspraken zijn gemaakt over de gezamenlijke exploitatie van deze sporthal, is voor de uitvoering overeenstemming met OMO nodig over de aard en omvang van de maatregelen. De gesprekken hierover worden momenteel gevoerd.

De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed wordt in toenemende mate beïnvloed door netcongestie. Door de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet is het niet bij alle projecten mogelijk om gebouwen volledig aardgasvrij te maken. Daarom wordt bij een aantal projecten gekozen voor een hybride oplossing, waarbij duurzame technieken worden gecombineerd met een beperkte inzet van aardgas. Op deze wijze kunnen alsnog aanzienlijke energiebesparingen en CO_2-reducties worden gerealiseerd. Daarnaast wordt per project onderzocht welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn om de belasting van het elektriciteitsnet te beperken. Daarbij wordt onder meer gekeken naar slimme energieaansturing, energiemanagementsystemen en de inzet van batterijopslag, mits deze technisch en financieel haalbaar blijken.

Na afronding van de huidige uitvoeringsfase wordt de verduurzamingsaanpak geëvalueerd en wordt bepaald welke vervolgstappen nodig zijn voor de resterende vastgoedportefeuille. De laatste projecten uit de huidige routekaart worden naar verwachting in 2028 uitgevoerd. Aansluitend vindt een evaluatie plaats, waarbij de behaalde resultaten, opgedane ervaringen en resterende verduurzamingsopgaven in beeld worden gebracht.

Voor de nog niet aangepakte gebouwen wordt vervolgens onderzocht welke verduurzamingsmogelijkheden aanwezig zijn. Het aantal gebouwen dat hiervoor in aanmerking komt, is echter beperkt. Voor een resterend deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille speelt namelijk een toekomstig nieuwbouw-, vervangingsvraagstuk.

Bijlage I Financieel overzicht per grondexploitatie

				Zomerbericht 2026		Herfstbericht 2026			Toelichting verschil
			Grondexploitatie	EW zonder winstneming	Verwachte eindjaar	EW zonder winstneming	Verschil EW zonder winstneming	Verwachte eindjaar	
positieve grondexploitaties	Woningbouw	GW10000-27	Deurne, Beukenstraat	381.152	2026	323.519	-57.633	2027	
	Woningbouw	GW10000-23	Helenaveen-Zuid	82.259	2026	168.807	86.548	2026	
	Woningbouw	GW1000-20	Neerkant - Korte Zeilkens	964.899	2026	899.062	-65.837	2026	
	Woningbouw	GW10000-21	Liessel - Liesselseweg - Berktsedijk	938.444	2026	921.980	-16.464	2026	
	Woningbouw	GW10000-22	Neerkant, Meistraat Fase 1	42.435	2026	13.743	-28.692	2026	
	Woningbouw	GW10000-10	Milhezerweg/Allemansland	1.069.337	2027	1.062.378	-6.960	2027	
	Woningbouw	GW10000-53	Liessel, Molenweg - Oude Molen	452.081	2027	437.442	-14.640	2027	
	Woningbouw	GW10000-19	Vlierden-Zuid	713.671	2028	680.712	-32.958	2028	
	Bedrijventerrein	GI10000-11	Binderen-Zuid	6.922.567	2026	6.960.452	37.885	2026	
	Bedrijventerrein	GI10000-10	Deurne Kranenmortel	1.247.485	2026	985.289	-262.195	2027	extra bwrm uitgifte twee kavels
			Totaal positieve grondexploitaties						
negatieve grondexploitaties	Woningbouw	GW10000-14	De Rijtse Vennen	-4.644.449	2027	-4.651.798	-7.349	2027	
	Woningbouw	GW10000-59	Stationsstraat - Haspelweg	-705.761	2031	-1.355.442	-649.681	2031	verwervingen zijn hoger
	Bedrijventerrein	GI10000-12	Willige Laagt	-278.232	2027	-272.997	5.235	2027	
	Bedrijventerrein	GI10000-19	Deurne PDV-locatie N270	-2.563.013	2032	-3.184.320	-621.307	2032	indexatie
			Totaal negatieve grondexploitaties						

Vergelijking met Zomerbericht 2026

Bijlage II Meerjarenbegroting grondexploitaties

Taakveld 8.2 Wonen

kasstromen	2025 tm 2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
kosten	**1.178.544**	**22.131.039**	**11.345.312**	**2.839.039**	**660.674**	**43.297**	**43.789**	**-1.351.425**	**-**
verwervingen	72.319	6.473.189	7.842.955	5.917.337	-	-	-	-	-
sloop en sanering	6.589	370.648	1.250	22.052	323.442	-	-	-	-
bouw- en woonrijp maken	166.887	8.161.479	1.262.778	536.262	170.800	5.309	5.415	914	-
plankosten	343.845	5.049.828	304.310	105.944	28.171	18.621	18.621	3.104	-
VTU	21.251	106.867	110.310	62.436	21.820	-	-	-	-
nadeelcompensatie	-	-	-	2.558	-	-	-	-	-
tijdelijk beheer	-	35.712	4.000	8.074	8.196	6.320	6.446	-	-
overig	14.296	189.178	11.108	14.225	12.791	13.047	13.307	-	-
(tussentijdse) winstneming	553.358	1.744.138	1.808.601	-3.829.849	95.455	-	-	-1.355.442	-
opbrengsten	**-3.578.051**	**-25.033.537**	**-2.147.589**	**-2.867.889**	**-558.381**	**-1.394.769**	**-2.707.493**	**-6.427.683**	**-**
bouwgrond woningbouw	-3.353.356	-23.419.043	-2.096.721	-1.232.494	-	-1.394.769	-2.707.493	-6.427.683	-
bouwgrond bedrijventerrein	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verkoop vastgoed	-	-	-	-	-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-43.536	-57.321	-5.161	-	-	-	-	-	-
subsidies	52.276	-1.046.298	-30.106	-1.604.732	-	-	-	-	-
overige	-233.436	-510.875	-15.601	-30.663	-558.381	-	-	-	-
faseringskosten	**-**	**-**	**117.115**	**62.759**	**91.900**	**-70.143**	**-168.207**	**-479.172**	**-**
kostenindex	-	-	124.051	97.048	91.900	4.516	5.242	998	-
opbrengstenindex	-	-	-6.936	-34.289	-	-74.658	-173.449	-480.169	-
kapitaallasten	**49.903**	**5.543.164**	**18.485**	**55.276**	**59.113**	**61.770**	**54.971**	**41.086**	**-**
rentelasten	54.600	5.560.332	38.328	63.178	62.126	61.770	54.971	41.086	-
rentebaten	-4.698	-17.169	-19.843	-7.901	-3.013	-	-	-	-
boekwaarde per 31.12	-2.349.605	2.640.666	11.973.988	12.063.173	12.316.480	10.994.134	8.217.193	0	0
uitgifte won. #	-	201	37	9	-	57	57	41	-

Taakveld 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur

kasstromen	2025 tm 2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
kosten	659.741	31.786.638	6.969.632	1.081.174	3.991.131	2.575.884	730.296	704.398	-2.479.922
verwervingen	-	15.513.123	5.188.936	156.436	1.822.260	445.588	-	-	-
sloop en sanering	-	777.114	-	315.000	315.000	-	-	-	-
bouw- en woonrijp maken	55.902	4.130.863	306.397	161.191	1.550.000	1.930.000	605.000	605.000	605.000
plankosten	351.423	3.473.554	411.801	400.347	51.796	51.796	51.796	25.898	25.898
VTU	8.541	27.561	401.906	344.494	252.075	73.500	73.500	73.500	73.500
nadeelcompensatie	-	-	-	-	-	75.000	-	-	-
tijdelijk beheer	-	136.585	2.250	2.250	-	-	-	-	-
overig	16.263	409.891	2.500	2.500	-	-	-	-	-
(tussentijdse) winstneming	227.612	7.317.947	655.842	-301.044	-	-	-	-	-3.184.320
opbrengsten	-2.554.162	-35.412.690	-4.748.634	-	-2.458.176	-11.340.487	-	-	-
bouwgrond woningbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bouwgrond bedrijventerrein	-2.446.728	-27.219.849	-4.895.523	-	-2.458.176	-11.340.487	-	-	-
verkoop vastgoed	-	-	-	-	-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-52.788	-1.017.261	196.639	-	-	-	-	-	-
subsidies	-	-5.635.255	-	-	-	-	-	-	-
overige	-54.646	-1.540.325	-49.751	-	-	-	-	-	-
faseringskosten	-	-	100.998	134.148	315.508	-455.561	181.745	210.287	244.502
kostenindex	-	-	169.530	134.148	465.969	479.260	181.745	210.287	244.502
opbrengstenindex	-	-	-68.533	-	-150.460	-934.821	-	-	-
kapitaallasten	59.119	7.702.693	28.536	32.136	38.373	47.807	1.946	6.515	11.121
rentelasten	59.119	7.702.693	28.536	32.954	38.373	47.807	1.946	6.515	11.121
rentebaten	-	-	-	-818	-	-	-	-	-
boekwaarde per 31.12	-1.835.302	4.076.641	6.427.172	7.674.631	9.561.467	389.111	1.303.098	2.224.299	-
uitgifte in m2	-	105.787	38.476	-	13.991	53.320	-	-	-
uitgifte in ha	-	10,6	3,8	-	1,4	5,3	-	-	-

Bijlage III: nog te maken kosten van af te sluiten grondexploitatie

Project	Kostensoort	Bedrag (pp 1-1-2026)
GW10000-23 Helenaveen Zuid	*woonrijp maken*	*€ 246.950,00*
	woonrijp maken onvoorzien	*€ 32.495,00*
	plankosten intern	*€ 3.628,94*
	vtu extern	*€ 25.162,25*
	Totaal project Helenaveen Zuid	**€ 308.236,20**
GW10000-21 Liessel Liesselseweg-Berktsedijk	*bouw- en woonrijp maken*	*€ 195.267,26*
	plankosten	*€ 4.387,38*
	vtu	*€ 15.000,00*
	overig	*€ 4.118,26*
	Totaal project Liesselseweg-Berktsedijk	**€ 218.772,90**
GI10000-12 Liessel Willige Laagt	*bouw- en woonrijp maken*	*€ 242.000,00*
	plankosten	*€ 22.460,72*
	VTU	*€ 36.300,00*
	tijdelijk beheer	*€ 4.500,00*
	overig	*€ 5.000,00*
	Totaal project Liessel Willige Laagt	**€ 310.260,72**
Totaal alle projecten		**€ 837.269,82**

Bijlage IV: afsluiting Binderen Zuid en verhuurde kavel naar MVA

De ontwikkeling van bedrijventerrein Binderen-Zuid bevindt zich in de afrondende fase. Vrijwel alle werkzaamheden zijn uitgevoerd en circa 99,5% van de geraamde kosten is gerealiseerd. De uitgeefbare bedrijfskavels zijn verkocht. Binnen het exploitatiegebied resteert uitsluitend een perceel dat momenteel wordt verhuurd als parkeerterrein. De huurovereenkomst loopt tot en met 2028.

Gelet op de vergevorderde realisatie van het project wordt voorgesteld de grondexploitatie Binderen-Zuid af te sluiten. Het resterende perceel maakt geen onderdeel meer uit van de actieve gronduitgifte binnen het bedrijventerrein en wordt gedurende de looptijd van de huurovereenkomst geëxploiteerd door middel van verhuur. Om die reden ligt opname binnen de materiële vaste activa meer voor de hand dan voortzetting binnen de bouwgrond in exploitatie.

Voor de bepaling van de over te hevelen waarde is aangesloten bij de resterende exploitatie van het perceel. Hierbij zijn het aan het perceel toe te rekenen aandeel in de reeds gerealiseerde projectkosten, de nog te realiseren kosten, de verwachte kosten- en opbrengststijgingen en de resterende kapitaallasten betrokken. Op basis hiervan bedraagt de over te hevelen waarde € 450.000.

De voorgestelde boekwaarde is getoetst aan de actuele taxatiewaarde van het perceel. Uit de meest recente taxatie blijkt een marktwaarde van € 634.000. De voorgestelde boekwaarde ligt daarmee substantieel lager dan de actuele marktwaarde. Hiermee wordt voldaan aan het BBV-uitgangspunt dat activa niet hoger worden gewaardeerd dan economisch verantwoord is en wordt invulling gegeven aan het voorzichtigheidsbeginsel.

Met de overheveling naar de materiële vaste activa wordt voorkomen dat een nagenoeg afgeronde grondexploitatie nog meerdere jaren administratief in stand moet blijven voor een perceel dat tijdelijk wordt geëxploiteerd op basis van een huurovereenkomst. Tevens worden reeds gerealiseerde resultaten niet herverdeeld tussen de grondexploitatie en de materiële vaste activa. De voorgestelde verwerking leidt daarmee tot een transparante, prudente en BBV-conforme afsluiting van de grondexploitatie Binderen-Zuid.

Onderbouwing bedrag overheveling naar MVA

Aandeel gerealiseerde kosten	€	396.394	3,19%
Aandeel reeds genomen winst	€	-	0,00%
Aandeel nog te realiseren kosten	€	57.100	100,00%
Aandeel nog te realiseren kostenstijging	€	4.115	100,00%
Aandeel nog te realiseren opbrengstenstijging	€	-8.992	22,48%
Aandeel gerealiseerde kaitaalslasten	€	-	0,00%
Aandeel nog te realiseren kapitaalslasten	€	997	11,41%
	€	449.613	

			gerealiseerd		nog te realiseren
Verwerving	€	7.128.247	€ 7.128.247	€	-
Sloop en sanering	€	486.890	€ 486.890	€	-
Bouw- & Woonrijp	€	2.641.393	€ 2.601.393	€	40.000
Plankosten	€	1.660.601	€ 1.649.501	€	11.100
VTU	€	12.579	€ 6.579	€	6.000
Tijdelijk beheer	€	214.979	€ 214.979	€	-
Overige kosten	€	335.251	€ 335.251	€	-
	€	12.479.940	€ 12.422.840	€	57.100
			99,54%		0,46%

Bijlage V overzicht gemeentelijk vastgoed met onderhoudsverplichting

Referentie	Naam	Gebruikerstype	Adres
KERNBEZIT (2)			
PRP-000020	Gemeentewerf	Bedrijfspand	Energiestraat 17, 5753 RN Deurne
PRP-000023	Huis voor de Samenleving	Gemeentehuis	Markt 1, 5751 BE Deurne
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED (17)			
PRP-000083	Wijkhuis D'n Houten Hoek	Gemeenschapshuis	Haydnstraat 30, 5751 ES Deurne
PRP-000091	Gemeenschapshuis De Kastanje	Gemeenschapshuis	Hoofdstraat 62, 5757 AP Liessel
PRP-000125	De Gouden Helm	Gemeenschapshuis	Oude Peelstraat 3, 5759 PA Helenaveen
PRP-000327	Wijkcentrum de Heiakker	Gemeenschapshuis	De Meent 3, 5754 DV Deurne
PRP-000329	MFA 't Huis Vlierden	Gemeenschapshuis	Pastoriestraat 20b, 5756 AM Vlierden
PRP-000350	Gemeenschapshuis De Moost	Gemeenschapshuis	Moostenstraat 3, 5758 RX Neerkant
PRP-000353	Sporthal "De Peelhorst I en II"	Sporthal	Sint Jozefstraat 70, 5753 SK Deurne
PRP-000326	Sporthal De Kubus	Sporthal	De Meent 1, 5754 DV Deurne
PRP-000352	Micro sporthal Schutsboom	Sporthal	Schutsboom 28, 5751 JB Deurne
PRP-000362	Gymzaal De Springplank	Sporthal	Keltenstraat 18, 5753 GN Deurne
PRP-000381	Schutsboom 28a BSO	Peuterspeelzaal	Schutsboom 28a, 5751 JB Deurne
PRP-000355	De Wiek	Scoutinggebouw	Soemeersingel 31, 5759 RB Helenaveen
PRP-000829	Groot Kasteel (ruïne) / Walhalla	Jeugdaccommodatie	Haageind 37, 5751 BB Deurne
PRP-000031	Muggenhof - Stichting Scouting Deurne	Scoutinggebouw	Albert Schweitzerstraat 38, 5751 ME Deurne
PRP-000323	Muggenhof - Stichting Gerust	Jeugdaccommodatie	Albert Schweitzerstraat 40, 5751 ME Deurne
PRP-000076	Haageind 27	Jeugdaccommodatie	Haageind 27, 5751 BA Deurne
OVERIG VASTGOED (23)			
PRP-000328	Peuterspeelzaal Op Stap De Kubus	Peuterspeelzaal	De Meent 5, 5754 DV Deurne
PRP-000324	Brandweerkazerne Deurne	Brandweer	Antoon Coolenlaan 2, 5751 XM Deurne
PRP-000354	Brandweerkazerne Neerkant	Brandweer	Sint Vincentiusstraat 1, 5758 SB Neerkant
PRP-000345	Cultuurcentrum Martien van Doorne	Cultureel Centrum	Martinetplein 1, 5751 KM Deurne
PRP-000361	Harmoniestraat 5	Muziekschool	Harmoniestraat 5, 5751 KW Deurne
PRP-000336	Bosschuur	Blokhut	Helmondsingel 42, 5752 RT Deurne
PRP-000339	Molen De Volksvriend met bakhuis	Molen	Hoofdstraat 30, 5757 AN Liessel
PRP-000346	Belt-/korenmolen 'Johanna Elisabeth'	Molen	Molenhuisweg 4a, 5756 PB Vlierden
PRP-000445	Kerkhofmuur St. Willibrorduskerk	Begraafplaats	Markt 9, 5751 BE Deurne,
PRP-000446	Begraafplaats Jacobshof	Begraafplaats	Pastoor Jacobsstraat 145, 5751 JC Deurne,
PRP-000448	De Ossenbeemd	Natuureducatie	Haageind 31, 5751 BB Deurne
PRP-000559	Parkeergarage Wolfsberg	Parkeergarage	Wolfsberg 9, 5751 GX Deurne
PRP-001514	Kazemat (Peel- Raamstelling)	Kazematten	Schietbaan, 5758 PX Neerkant
PRP-000501	Kazemat (Peel-Raamstelling)	Kazematten	Moostdijksebergen 8, 5758 PX Neerkant
PRP-000503	Voormalig postkantoor (restaurant + 2 appartementen)	Restaurant	Markt 2, 5751 BE Deurne
PRP-000553	Nishut Kranenmortelweg 2a	Loods	Kranenmortelweg 2a, 5753 RG Deurne,
PRP-000554	Nishut Kranenmortelweg 2b	Loods	Kranenmortelweg 2b, 5753 RG Deurne,
PRP-000453	Vloeieindsedreef 6	Woning	Vloeieindsedreef 6, 5753 SM Deurne
PRP-000231	Beukenstraat 100	Woning	Beukenstraat 100, 5753 GD Deurne
PRP-000232	Beukenstraat 102	Woning	Beukenstraat 102, 5753 GD Deurne
PRP-000551	Doctor Huub van Doorneweg 48	Woning	Doctor Huub van Doorneweg 48, 5753 PM Deurne
PRP-000558	Vloeieindsedreef 4	Woning	Vloeieindsedreef 4, 5753 SM Deurne
PRP-000870	Vloeieindseweg 15	Woning	Vloeieindseweg 15, 5753 PL Deurne

Bijlage VI Verloop Voorziening Onderhoud gebouwen

	Gem. kosten	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	**Totaal**
Kernbezit (2)												
Onderhoudskosten	€ 246.844	€ 469.648	€ 238.756	€ 180.601	€ 332.752	€ 156.119	€ 179.003	€ 317.622	€ 168.513	€ 174.536	€ 250.885	€ 2.468.436
Maatschappelijk Vastgoed (17)												
Onderhoudskosten	€ 1.112.857	€ 1.418.689	€ 938.985	€ 1.415.200	€ 1.182.300	€ 1.062.539	€ 1.590.567	€ 955.537	€ 838.185	€ 930.436	€ 796.136	€ 11.128.573
Overig Vastgoed (14)												
Onderhoudskosten	€ 286.449	€ 418.487	€ 283.331	€ 301.264	€ 472.267	€ 186.988	€ 156.014	€ 210.076	€ 179.731	€ 419.603	€ 236.726	€ 2.864.488
Totaal												
Totaal onderhoudskosten	*€ 1.646.150*	*€ 2.306.825*	*€ 1.461.072*	*€ 1.897.065*	*€ 1.987.319*	*€ 1.405.646*	*€ 1.925.584*	*€ 1.483.235*	*€ 1.186.429*	*€ 1.524.576*	*€ 1.283.747*	*€ 16.461.497*
toevoeging voorziening		€ 1.286.736	€ 1.286.736	€ 1.286.736	€ 1.286.736	€ 1.286.736	€ 1.286.736	€ 1.286.736	€ 1.286.736	€ 1.286.736	€ 1.286.736	
stand voorziening 1-1		€ 2.800.000	€ 1.779.911	€ 1.605.574	€ 995.245	€ 294.661	€ 175.750	€ -463.098	€ -659.597	€ -559.291	€ -797.131	
stand voorziening 31-12		€ 1.779.911	€ 1.605.574	€ 995.245	€ 294.661	€ 175.750	€ -463.098	€ -659.597	€ -559.291	€ -797.131	€ -794.142	

Bijlage VII Publicatielijst gemeentelijke eigendommen

GRONDEXPLOITATIES - BOUWGROND IN EXPLOITATIE	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Deurne - Spoorzone Middengebied			
* 2 bouwkvls 2^1 kap woningbouw (Steenovenweg / zuidzijde)		☐	
Deurne - De Rijtse Vennen			
* Hoeve 3 (projectbouw, ca. 14 woningen)			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Milhezerweg			
* 1 bouwkavel			gereserveerd
Neerkant - Korte Zeilkens			
* 1 kavel t.b.v. vrijstaande woningen (kavelnummer 1)			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Industrieterrein "Kranenmortel (Zuid)"			
* Industriegrond			Verkocht nog niet gepasseerd

KERNBEZIT	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Gemeentegebouw			
* Gemeentehuis (gedeeltelijk te huur)	☐		
* Gemeentewerf	☐		

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Sportlocaties binnen en buiten			
* Sporthal "De Peelhorst II" (vrm. Peellandhal)	☐		
* Sporthal "De Peelhorst I" (nieuwbouw)	☐		
* Kantine bij "De Peelhorst"	☐		
* TC Neerkant	☐		
* Sporthal De Kubus	☐		
* Stichting Sportaccommodatie SV Deurne	☐		
* Mixed Hockey Club Deurne	☐		
* TC Deurne	☐		
* Voetbalvereniging S.P.V. - Hoge Zijdeweg 118	☐		
* TC Vlierden - Hoge Zijdeweg 120	☐		
* Gymzaal De Springplank VvE	☐		
* Zeilbergse Sportvereniging	☐		
* Sportpark Leeuwkensbroek	☐		
* TC Helenaveen	☐		
* Voetbalvereniging Helenaveen	☐		
* TC Liessel	☐		
* Sporthal Liessel - De Smeltkroes - G 5412	☐		
* Voetbalvereniging Neerkandia	☐		
* Microhal Schutsboom	☐		
* Atletiekbaan en Clubhuis Atletiekver. Lopersgroep Deurne	☐		
* Voetbalvereniging S.J.V.V.	☐		
* TC Op Dreef - Vloeieindsedreef 15	☐		

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Gemeenschapsaccommodaties			
* Wijkcentrum de Heiakker	☐		
* Wijkcentrum D'n Houtenhoek	☐		
* Gemeenschapshuis De Kastanje	☐		
* Gemeenschapshuis De Moost	☐		
* De Gouden Helm	☐		
* Stichting 't Huis Vlierden	☐		
Overig maatschappelijk vastgoed			
* Albert Schweitzerstraat 38 + 40(De Muggenhof - Scouting Deurne)	☐		
* Brandweerkazerne Deurne	☐		
* Clubhuis St. Joris Gilde	☐		
* Pand Haageind 27 Deurne		☐	
* JC Walhalla	☐		
* Jong Nederland Zeilberg	☐		
* Harmoniestraat 5		☐	
* Handboogvereniging Rozenjacht	☐		
* Scouting Vlierden	☐		
* Clubhuis Handboogschutterij 'Vrede Lust'	☐		
* Cultuurcentrum Martien van Doorne	☐		
* Handboogvereniging De Batavieren	☐		
* Schutsboom 28a	☐		
* Brandweerkazerne Neerkant	☐		
* De Wiek (Scouting Helenaveen)		☐	
* Stichting Scouting Deurne (Uilenbos)	☐		

OVERIG VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Overige gronden			
* Kulertseweg 20a (Volkstuin)	☐		
* B 2588 - Pastoor Jacobsstraat 141	☐		
* Wittedijk 2 (vrm. KPJ-terrein)	☐		
* B 2115 - Blokpost / Helmondseweg	☐		
* B 2444 - Helmondseweg	☐		
* B 2475 - Helmondseweg	☐		
* E 754 Rapenweg (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 812 - Kl Middelkamp (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 813 - Breemortelweg (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 814 - Kl Middelkamp (nieuw Kranenmortel)	☐		

* E 815 - Breemortelweg (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 818 - Breemortelweg (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 829 - Kl Middelkamp (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 841 - Kl Middelkamp (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 1917 - Liesselseweg (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 2279 - Kl Middelkamp (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 2619 - Breemortelweg (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 2621 - Rapenweg (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 2624 - Breemortelweg (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 3110 - Breemortelweg (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 3226 - Kranenmortelweg	☐		
* E 3374 - Breemortelweg (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 3546 Energiestraat (nieuw Kranenmortel)	☐		
* E 3277 - Grondstrook bij Voltstraat 1	☐		
* E 3368 - Hanenbergweg (Clarinet)	☐		
* E 3383 - (restant van E3028, na verkoop aan Jöris) - Wortelweg	☐		
* F2570 + F2571 - Zonnepark De Vlaas	☐		
* G 4457 - Loon (ontsluitingsweg, deel)	☐		
* G5606 - Zandstraat - Evenemententerrein - 2e deel	☐		
* H 7652 - Imkerweg (kavelnr. 328)	☐		
* H 7668 - Lagebrugweg	☐		
* H 7743 - Zandschelweg (kavelnr. 21)	☐		
* H 8445 - GTB - Kanveldweg	☐		
* H 8446 - Kanveldweg	☐		
* H 8447 - Kanveldweg	☐		
* H 8536 - Leegveld (vuilstort)	☐		
* H 8537 - Leegveld (vuilstort)	☐		
* H 8568 - Kwadestaartweg	☐		
* H 8839 - Halvemaanweg (kavelnr. 152)	☐		
* H 8943 - GTB - Nachtegaalweg	☐		
* H 9148 - Kanveldweg	☐		
* H 9417 - Kanveldweg	☐		
* H 9365 - Lagebrugweg	☐		
* I 2778 - Pijlkruidweg / Hazenpad	☐		
* I 2781 - Hazenpad	☐		
* I 3522 - Dorpsstraat	☐		
* I 3719 - Meistraat (8.735 m2)	☐		
* K 1919 - Haageind (Dierenweide)	☐		
* K 1950 - grindbak Oude Martinetstraat	☐		
* K 2072 - POP-station Kerkstraat 12B	☐		
* L 214 - Jagerweg	☐		
* L 2970 - Hazenveldweg	☐		
* L 2972 - Hazenveldweg	☐		
* L 2973 - Hazenveldweg - 2e dijk	☐		
* L 4530 - Frieslandstraat	☐		
* L 7367 - Kulertseweg (ged.)	☐		
* L 7788 - Wittedijk 2 (vrm. KPJ terrein)	☐		
* Q 328 - Maalweg / Waag	☐		
* Q 329 - Maalweg / Waag	☐		
* Q 478 - Maalweg / Waag	☐		
* Q 1865 - Hoge Zijdeweg - Pachtgrond AD	☐		
* Q 2110 - Belgerenseweg / Brouwhuisweg (oud Q 1919)	☐		
* R 772 - Oude Molen (agrarisch deel)	☐		
* R 970 - wei nabij Vloeiendsedreef 10	☐		
* S 476 - Parkeerterrein Racing Boys	☐		
* S 528 - Haverweg (kavelnr. 231)	☐		
* S 193 + S 758 - Biezendreef - Paardewei - "Vriendschap Trouw"	☐		
* U 436 - Steen	☐		
* U 806 - Scheper Jannebaan	☐		
* U 814 - Scheper Jannebaan (kavelnr. 430)	☐		
* U 816 - Scheper Jannebaan	☐		
* U 817 - Grauwveenweg (kavelnr. 427)	☐		
* V 665 - Bruggenseweg (Green Valley)	☐		
* V 1019 - Klein Bruggen 2		☐	
* Q 2170 Waagweg (voorheen Q 477)	☐		
* Q 1003 Waagweg	☐		
* Q 1004 Waagweg	☐		
* Q 1005 Waagweg	☐		
* Q 1006 Waagweg	☐		
* H 6602 perceel Helenaveen	☐		
* H 9347 perceel Helenaveen	☐		
* H 9348 perceel Helenaveen	☐		
* H 9374 perceel Helenaveen	☐		
* H 9375 perceel Helenaveen	☐		

OVERIG VASTGOED	**Bezit (niet te koop)**	**In potentie te verkopen en/of te verhuren**	**Te koop**
Overige panden			
* Beukenstraat 100		☐	
* Beukenstraat 102		☐	
* Begraafplaats Jacobshof	☐		
* Kazemat (Peel - Raamstelling)	☐		
* Uitkijktoren Liessel - nog te realiseren	☐		
* Kiosk Vlierden		☐	
* Zendmast - De Meent 5a - L 7454	☐		
* Peuterspeelzaal Op Stap, De Meent 5	☐		
* Openbare pomp - Derpsestraat (vrm. Martinetstraat 1)		☐	
* Doctor Huub van Doorneweg 48		☐	
* Stichting NMEC De Ossenbeemd K 1661 (ged.)	☐		
* Groot Kasteel (ruïne)		☐	
* Harmoniestraat 3 - Wolfsberg 9 (parkeergarage)		☐	

* Helmondsingel 42 (bosschuur)		☐
* Hoge Zijdeweg 118 - Zendmast - Q 1442	☐	
* Moostdijksebergen - 2 kazematten	☐	
* Molen De Volksvriend met bakhuis		☐
* Kranenmortelweg 2a		☐
* Markt 2 (restaurant Clouds)		☐
* Kerkhofmuur St. Willibrorduskerk Markt 9	☐	
* Belt- / korenmolen 'Johanna Elisabeth'		☐
* Raadhuisstraat 1		☐
* Raadhuisstraat 3		☐
* Zendmast - Textielstraat - B 2557	☐	
* Molen met houtzagerij (Holten's molen)	☐	
* Vloeieindsedreef 4		☐
* Vloeieindsedreef 6		☐

***** ***Einde lijst*** *****