



Gemeente Deurne

Herfstbericht Vastgoed 2024

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
3.4	Financieel overzicht	8
4	Vastgoed.....	12
4.1	Rapportage en ontwikkelingen vastgoedexploitaties	12
4.2	Wijzigingen beleidskaders	12
4.3	Voorraadlijst vastgoed.....	13
	Bijlage I Financieel overzicht per grondexploitatie	14
	Bijlage II Verschillenanalyse	15
	Bijlage III Meerjarenbegroting	16
	Bijlage IV Vastgoed en gronden	18

1 Inleiding

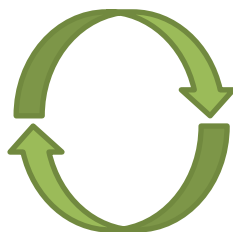
Het college voert binnen de kaders van de raad de grondexploitaties en legt hierover verantwoording af aan de raad. Het college actualiseert twee keer per jaar de grondexploitaties, wijzigingen in het vastgoedbeleid en de vastgoed lijst en rapporteert hierover aan de raad in de Begroting en de Jaarrekening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

Met de Begroting 2025-2028 wordt ook het Herfstbericht 2024 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. De begrotingswijzigingen (2024 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 2024.

Juli

Paragraaf grondbeleid Jaarrekening,
Zomerbericht en
Managementrapportage
grondexploitaties



November / december

Paragraaf grondbeleid, Begroting
en Herfstbericht

Figuur verantwoording grondexploitaties

Wat kunt u lezen in het Herfstbericht?

Grondbedrijf:

- a. Stand van zaken grondexploitaties;
- b. Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitaties;
- c. Stand van zaken voorbereidingskredieten;
- d. Openen nieuwe grondexploitaties;
- e. Financieel overzicht.

Vastgoed:

- f. Rapportage en ontwikkelingen vastgoedexploitaties;
- g. Wijzigingen beleidskaders;
- h. Voorraadlijst vastgoed.

2 Besluitvorming

Het Herfstbericht wordt, mede als onderdeel van de Begroting 2025-2028, 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 2024' 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 VVE (voorziening verlieslatende exploitaties) en ARG (algemene reserve grondbedrijf);
 - d. het openen van het voorbereidingskrediet Meistraat fase 2, Neerkant;
 - e. het toepassen van de rekenrente voor de grondexploitaties vanaf 2025;
 - f. de inzet van het (strategisch) vastgoed conform bijlage 4;
2. De uit de beslispunten 1a t/m 1f voortvloeiende wijzigingen van de Begroting 2024 en volgende jaren als vermeld in het Raadsoverzicht van de raadsvergadering waarin het Herfstbericht 2024 wordt behandeld.

3 Grondbedrijf

3.1 Stand van zaken grondexploitaties

Woningbouw

Beukenstraat, Deurne

In 2023 opende de raad deze grondexploitatie. Woningcorporatie Bergopwaarts gaat hier 53 sociale huurappartementen realiseren. De gemeente maakt het terrein bouw- en woonrijp en verkoopt de bouwgrond (naar verwachting in 2025). Bergopwaarts heeft een omgevingsvergunning voor het buitenplans (BOPA) afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. De BOPA is in procedure, hiertegen zijn zienswijzen ingediend. In afhandeling van de zienswijzen op de BOPA heeft het project iets vertraging opgelopen. De inschatting is dat dit vooralsnog niet leidt tot latere levering van het perceel en bijhorende werkzaamheden. Samen met Bergopwaarts vervolgen we het gesprek met het burgerinitiatief en omwonenden over de invulling van de openbare ruimte, waaronder het tijdelijke park behoort.

Helenaveen Zuid

De laatste fase bestaat uit 12 woningen. De planologische procedure is in juni 2024 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Het plangebied wordt in het najaar van 2024 bouwrijp gemaakt. De bouwkvavels worden naar verwachting begin 2025 geleverd aan de kopers die verenigd zijn in een CPO. Als de woningen opgeleverd zijn, maakt de gemeente het gebied woonrijp.

Kleine Bottel 2.0 (vrije kvavels + CPO)

De woningen zijn opgeleverd en het gebied is grotendeels woonrijp gemaakt. In het najaar wordt het groen aangeplant, de wadi aangepast en worden er speeltoestellen geplaatst.

Korte Zeilken

Het project omvat vier particuliere bouwkvavels. Twee bouwkvavels zijn geleverd in 2022 en 2023. Een derde bouwkvavel is verkocht en wordt naar verwachting begin 2025 geleverd. Het laatste bouwkvavel staat te koop. De verwachting is dat we deze in ook in 2025 kunnen leveren. In het najaar van 2024 staat de aanplant van bomen op de planning.

Liesselseweg

De vijf particuliere bouwkvavels zijn via een loting verkocht en worden naar verwachting begin 2025 geleverd. In het vierde kwartaal van 2024 maakt de gemeente het gebied bouwrijp, onderdeel hiervan is de aanleg van de groenzone. Daarnaast wordt in 2024 het omgevingsplan gewijzigd, omdat het bouwvlak van kavel 4 niet aansluit op de gehanteerde verkaveling.

Meistraat, Neerkant

De gemeente sloot in december 2022 een samenwerkingsovereenkomst met de CPO-vereniging voor de ontwikkeling van 17 grondgebonden woningen, waarvan 1 tiny house. Het bestemmingsplan is op 2 juni 2023 vastgesteld en is onherroepelijk. In de eerste helft van 2024 is de grond bouwrijp gemaakt. Door leveringsproblemen bij de netbeheerder, kunnen de nutsaansluitingen niet gerealiseerd worden voordat de bouwkvavels geleverd worden aan de CPO-vereniging. Daarom zijn er maatregelen getroffen om de bouwkvavels met aggregaten van stroom te kunnen voorzien. Als de woningen opgeleverd zijn dan maakt de gemeente het gebied woonrijp, naar verwachting in 2026.

In navolging op de CPO ontwikkeling aan de Meistraat, onderzoekt de gemeente de ontwikkeling van de aangrenzende gronden (fase 2). Het college vraagt met het Herfstbericht om hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, zie 3.3 stand van zaken voorbereidingskredieten.

Milhezerweg/Allemansland

De gemeente en de CPO-vereniging (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voor de ontwikkeling sloten in mei 2023 een samenwerkingsovereenkomst voor deze gebiedsontwikkeling met 24 grondgebonden woningen in een innovatieve woonvorm. In de overeenkomst staan de afspraken over de taak- en kostenverdeling tussen de gemeente en de CPO-vereniging met oog op realisatie van het project, alsook over de verkoop van gemeentegrond aan de leden van de CPO vereniging. De gemeente verkoopt de grond in huidige staat ('as-is, where-is'). De vereniging maakt de grond zelf bouwrijp- en woonrijp. De gemeente verzorgt wel de benodigde herziening van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juli 2024 en is nog niet onherroepelijk. De verwachte levering van de grond is in 2024. Daarnaast bevat dit plan de uitgifte van één particuliere bouwkaavel, welke is voorzien in 2025. Hiervoor doorloopt de gemeente in 2024 nog een procedure om het omgevingsplan voor dit kavel te wijzigen.

Molenweg - Oude Molen, Liessel

In 2023 opende de raad deze grondexploitatie. Het betreft een woningbouwlocatie aan de Oude Molenstraat. Een ontwikkelende partij en de gemeente hebben hier grondpositie. De gemeente en de ontwikkelaar voeren beide hun eigen grondexploitatie en hebben in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt om de grondexploitatiekosten, waaronder de plankosten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken met elkaar te verdelen. De verdeling vindt plaats op basis van de inbrengwaarde in het gebied en de opbrengtpotentie. De gemeente en ontwikkelaar sloten een samenwerkings- en anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan voor fase 1 is vastgesteld. Het bestemmingsplan van de tweede fase wordt in het najaar ter vaststelling aangeboden. Het woningbouwprogramma bestaat uit 49 woningen. Het gemeentelijk aandeel betreft 15 woningbouwkaavels waarvan 5 sociaal huurwoningen. Naar verwachting wordt in 2025 gestart met het bouwrijp maken van het plangebied.

De Rijtse Vennen

De gemeente is in gesprek met de ontwikkelaar over de laatste fase van de Rijtse Vennen, Hoeve 3. Hier komen grondgebonden woningen. Er komt een aanvulling op de reeds gesloten samenwerkingsovereenkomst. De planologische wijziging wordt voorbereid en in procedure gebracht als er overeenstemming is met de ontwikkelaar. Ook het bouw- en woonrijp maken kan dan voorbereid worden. Naar verwachting kan de bouwgrond voor deze woningen in 2025 geleverd worden.

Spoorzone Katoenstraat

De gemeente sloot in 2023 een verkoop- en ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. De ontwikkelaar is begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. Daarna begint de bouw van de woningen.

Stationsstraat/Haspelweg

In juni 2024 opende de raad de grondexploitatie voor de Stationsstraat/Haspelweg. Deze grondexploitatie gaat over het gemeentelijke aandeel in de gebiedsontwikkeling de Groene Heerlijkheid.

Vlieden 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 kaavels is daarom voorzien in 2026. Na oplevering van de

woningen rond de gemeente het woonrijp maken af.

Bedrijventerreinen

Kranenmortel Zuid

De grondexploitatie Kranenmortel-Zuid omvat alleen nog de verkoop van één bedrijfskavel. De grondopbrengsten zijn bijgesteld op basis van de huidige beleidsmatige kaders voor inrichtings- en duurzaamheidsambities.

De verkoop van dit kavel kan pas plaatsvinden als er meer duidelijkheid is over de mogelijke ontwikkeling van de aangrenzende gronden. De haalbaarheid van de ontwikkeling van deze gronden wordt onderzocht. Hiervoor heeft uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Binderen Zuid

Op dit bedrijventerrein is nog circa 1,5 hectare bedrijfsgrond te koop. De gemeente verhuurt hiervan 4.800 m². De gemeente heeft de resterende 10.400 m² bedrijfsgrond via loting aangeboden. De afronding van de loting vindt in het najaar plaats en resulteert in een reservering. De verwachting is dat de bedrijfsgrond in 2025 wordt geleverd. Daarnaast zijn er nog wat laatste werkzaamheden aan de wadi en de weg om het gebied af te ronden.

Willige Laagt

De kavels hebben een onherroepelijke bestemming, het terrein is bouwrijp en de civiele werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn grotendeels afgerond. De gemeente is in gesprek met diverse ondernemers en heeft diverse reserverings- en koopovereenkomsten gesloten. In 2024 en 2025 worden de overige bedrijfskavels (4,4 hectare bedrijfsgrond) uitgegeven. Naar verwachting past de gemeente de wadi aan de rand van het plangebied eind 2024 aan.

3.2 Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitaties

Niet van toepassing.

3.3 Stand van zaken voorbereidingskredieten

Uitbreiding Kranenmortel Zuid

De gemeente heeft grond aangrenzend aan Kranenmortel-Zuid in eigendom. Deze grond behoorde voorheen tot de grondexploitatie Kranenmortel-Zuid. In 2019 zijn deze gronden naar de strategische grondvoorraad overgeheveld, omdat de behoefteramingen toen lager waren dan nu. De prognose naar de behoefte van bedrijfskavels zijn bijgesteld en vragen om extra bedrijfsgrond in de gemeente. Het college onderzoekt de haalbaarheid van de ontwikkeling van de aangrenzende gronden. Hiervoor stelde de raad in 2022 al een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar. In 2023 is door de raad een aanvullend budget van € 75.000 beschikbaar gesteld. Dit voorbereidingskrediet komt op de balans onder de immateriële vaste activa. Als het haalbaarheidsonderzoek leidt tot het openen van een grondexploitatie, dan worden de kosten van het voorbereidingskrediet ingebracht in de grondexploitatie. Het vooruitzicht is dat de raad eind 2024 een raadsvoorstel krijgt om de grondexploitatie te openen en dat deze kostendekkend zal zijn.

PDV- Locatie N270/Schalkertweg

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek heeft de gemeente gesproken met detailhandelbedrijven om in kaart te brengen wat de wensen en eisen zijn voor het mogelijk vestigen op de PDV-locatie. Dit vormde mede input voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie met enkele varianten. Verder onderzoekt de gemeente de ontsluitingsmogelijkheden op de kruising bij de Binderendreef. In de tweede helft van 2024 wordt een financiële opzet gemaakt. Het haalbaarheidsonderzoek kan begin 2025 afgerond worden en daarna volgt de bestuurlijke

besluitvorming voor het eventuele vervolg. Parallel aan het haalbaarheidsonderzoek van de gemeente doorloopt de provincie een proces voor de 'verbreding N270'. De provincie heeft het voorkeustracé gepresenteerd.

Meistraat fase 2, Neerkant

Ten noorden van het plangebied van de grondexploitatie Meistraat, bezitten de gemeente en een particulier gronden. Het college wil onderzoeken of hier woningbouw mogelijk is. Dit zou de tweede fase van de Meistraat kunnen worden. Om de haalbaarheid te onderzoeken vraagt het college een voorbereidingskrediet van € 75.000. Als de ontwikkeling van fase 2 mogelijk is, dan wil het college het plangebied van de grondexploitatie Meistraat vergroten en worden de kosten van het voorbereidingskrediet ingebracht in deze grondexploitatie. Dit is dan een planinhoudelijke wijziging die het college voorlegt aan de raad.

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. Vooralsnog geldt dit niet voor reeds geopende voorbereidingskredieten.

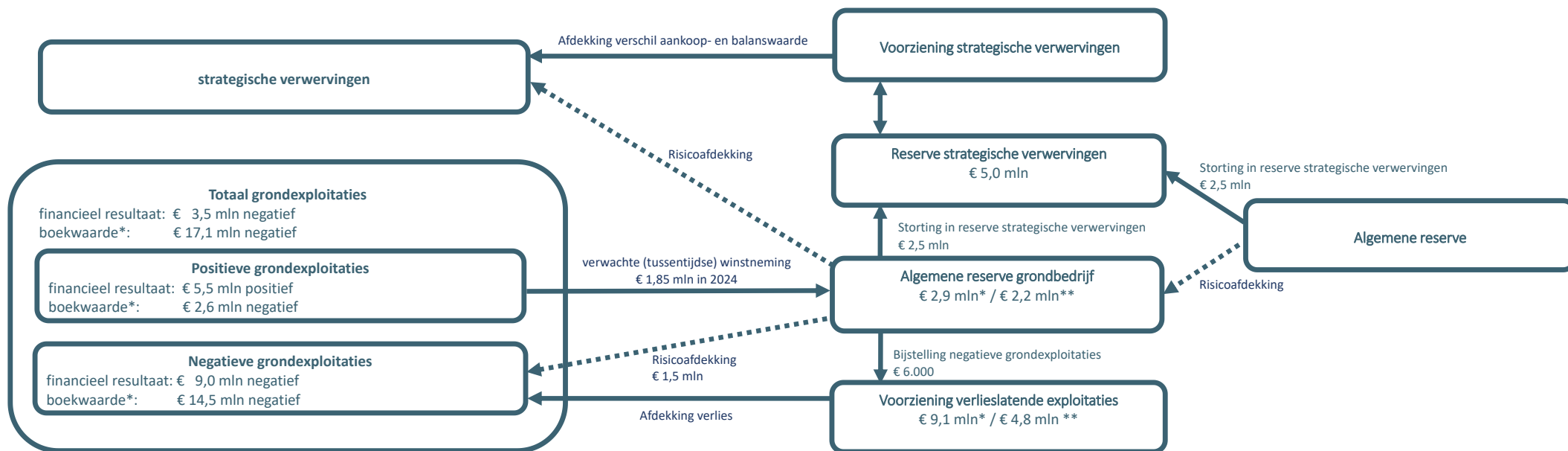
3.4 Financieel overzicht

In deze paragraaf volgt een financieel overzicht van de geactualiseerde grondexploitaties, de voorbereidingskredieten en de reserve (ARG) en voorziening (VVE). We hanteren de volgende afkortingen:

NCW = netto contante waarde

EW = eindwaarde

BW = boekwaarde



*stand per 1 januari 2024

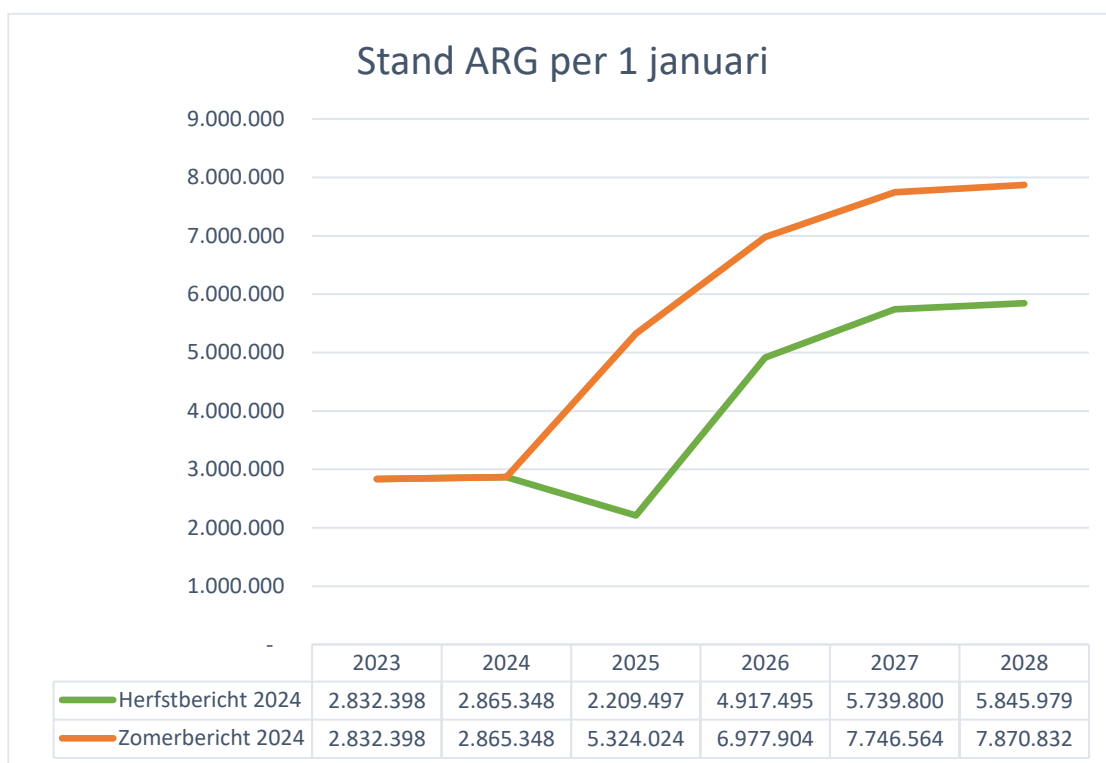
** verwachte stand per 1 januari 2025

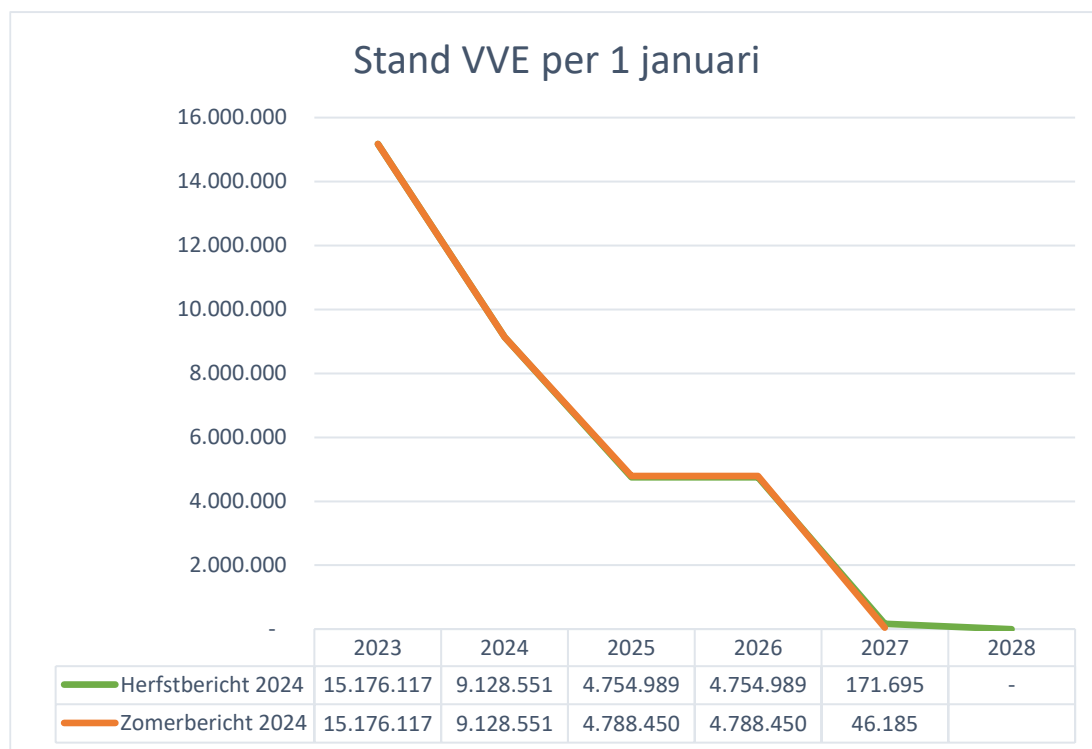
Rente

De commissie BBV heeft de regels voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties bijgesteld. De gemeente berekent de rente in 2024 met de WACC (2,8%). Vanaf 2025 hanteert de gemeente de rekenrente (1,0%). Dit is de nieuwe beleidslijn vanaf 2025 voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties. Deze beleidslijn is verwerkt bij de actualisatie van de grondexploitaties van het Herfstbericht.

Overzicht grondexploitaties, ARG en VVE

Het verwachte verlies heeft een omvang van € 9,0 mln op contante waarde. Het verlies wordt afgedekt met de VVE op eindwaarde. Dit betekent dat de omvang van de VVE gelijk moet zijn aan de verwachte verliesnemingen in de periode 2024 t/m 2027 en dit is € 9,1 mln. Daarom moet er in 2024 € 6.000 aan de VVE toegevoegd worden vanuit de ARG.





In bijlage I volgt een overzicht van de financiële gegevens van de geactualiseerde grondexploitaties.

In bijlage II staat een toelichting op de verschillen tussen het Zomerbericht 2024 en deze actualisatie. De begrotingswijziging voor de taakveld 8.2 Wonen en taakveld 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur staan in bijlage III. Dit zijn de bijgestelde ramingen voor kosten en opbrengsten voor het jaar 2023 en verdere jaren.

4 Vastgoed

4.1 Rapportage en ontwikkelingen vastgoedexploitaties

Aanpak oneigenlijk grondgebruik

In juli 2024 is het project oneigenlijk grondgebruik gestart. Het projectteam voert momenteel een herinventarisatie uit voor de kern Deurne. Na deze herinventarisatie volgt een informele bijeenkomst, waarna meerdere bijeenkomsten in de kern zullen plaatsvinden. Na afloop van de bijeenkomsten worden de oneigenlijke grondbezitters aangeschreven. Na Deurne volgen de kernen Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen, en vervolgens het buitengebied. Het project zal naar verwachting tot juli 2026 duren.

Huisvesting Oekraïense vluchtelingen

De escalatie van het conflict in Oekraïne leidde ook in Nederland tot een toestroom van Oekraïense vluchtelingen. De gemeente Deurne steunt deze vluchtelingen o.a. door het bieden van tijdelijke huisvesting in gemeentelijke panden. Op dit moment bewoont een Oekraïens gezin één van de appartementen, in eigendom van de gemeente, aan de Raadhuisstraat. In het voormalig jeugdgebouw aan de Soemeersingel 31 in Helenaveen (De Wiek) zijn 16 Oekraïense vluchtelingen gehuisvest.

4.2 Wijzigingen beleidskaders

Onderhoud gemeentelijk vastgoed

In 2021 heeft uw raad in het Zomerbericht een overkoepelend beheersplan vastgesteld.

Doelstellingen van dit beheerplan zijn:

- het vaststellen van het kwaliteitsniveau voor de wijze van instandhouding van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2021 t/m 2025;
- het vaststellen van de benodigde financiën om het uit te voeren meerjarenonderhoud te bekostigen.

Door middel van dit beheerplan wordt u eens per vijf jaar geïnformeerd over de kwaliteit van de gemeentelijke gebouwen en de benodigde bedragen voor het uit te voeren onderhoud. Via de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen in de jaarrekening wordt jaarlijks de stand van zaken aangegeven.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Op 4 juli 2023 heeft uw raad de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed 2023 -2026 vastgesteld. Met vaststelling van de Routekaart wordt richting gegeven aan het langetermijnperspectief voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed zodat voldaan kan worden aan de klimaatdoelen richting 2030 en 2050. Omdat doelen niet behaald kunnen worden met alleen vervangende nieuwbouw op termijn, zijn verduurzamingsmaatregelen nodig in het bestaande vastgoed. Uitvoering hiervan gebeurt de komende jaren zoveel mogelijk in combinatie met het reguliere meerjarenonderhoud.

4.3 Voorraadlijst vastgoed

Hieronder treft u een korte toelichting aan op de wijzigingen in de aangehechte lijst gemeentelijke eigendommen (bijlage IV) per adres of per kadastraal nummer:

straatnaam, locatie of kadastraal nummer	wijziging	motivering
6 garageboxen Burgemeester Roefslaan	Niet meer op de lijst	Afgelopen jaar is de grondexploitatie op deze locatie afgesloten. Besloten is het woningbouwproject niet door te zetten maar de garageboxen alsnog te slopen. De sloop is inmiddels afgerond. Het betreft nu een openbaar gebied en zal toegevoegd worden aan de openbare ruimte.
1 bouwkaavel Milhezerweg Deurne	Jaartal	Deze bouwkaavel zou in 2024 in de verkoop gaan, maar zal nu in vanwege een te bestemmingsplanprocedure

Bijlage I Financieel overzicht per grondexploitatie

Grondexploitatie	Herfstbericht 2024					Verwachte tussentijdse winstnemingen				
	NCW	EW	EW zonder winstneming	Verschil EW zonder winstneming	Verwachte eindjaar	2024	2025	2026	2027	2028
	1.1.2024									
Beukenstraat	404.206	420.619	420.619	-22.960	2027		94.997	297.197	23.543	
Helenaveen-Zuid	191.644	195.496	195.496	100.263	2025	113.302	40.079			
Kleine Bottel 2.0 (vrije kavels + CPO)	360.892	364.501	935.193	34.751	2024	364.501				
Korte Zeilkens	518.174	528.590	927.565	-4.489	2025	31.871	496.400			
Liesselseweg	922.883	941.433	941.433	-14.958	2025		941.433			
Meistraat, Neerkant	138.800	143.005	143.005	-178.271	2026	83.106	483	43.652		
Milhezerweg/Allemansland	1.167.120	1.190.579	1.190.579	58.960	2025	867.586	301.818			
Molenweg - Oude Molen, Liessel	401.010	417.293	417.293	99.149	2027		175.749	167.577	68.758	
Stationsstraat - Haspelweg	-	-	-		2029					
Vlierden Zuid	405.548	422.015	687.205	12.739	2027	71.916	4.436	313.878	13.878	
Binderen-Zuid	954.392	973.575	6.977.856	326.042	2025	317.793	652.603			
Kranenmortel-Zuid	-	-	1.014.100	-	2024					
Totaal positieve grondexploitaties	5.464.669					1.850.075	2.707.999	822.305	106.179	-
Spoorzone Katoenstraat	-4.336.127	-4.379.488	-4.379.488	-39.387	2024					
De Rijtse Vennen	-4.448.500	-4.583.294	-4.583.294	158.971	2026					
Willige Laagt	-164.996	-171.695	-171.695	-125.511	2027					
Totaal negatieve grondexploitaties	-8.949.622									
Totaal grondexploitaties	-3.484.953					1.850.075	2.707.999	822.305	106.179	-

Bijlage II Verschillenanalyse

		Zomerbericht 2024	Herfstbericht 2024		Toelichting verschil
		EW zonder winstneming	EW zonder winstneming	Verschil EW zonder winstneming	
Grondexploitatie					
Woningbouw	Beukenstraat	443.578	420.619	-22.960	bijstelling rentepercentage vanaf 2025 van 2,8% naar 1%
Woningbouw	Helenaveen-Zuid	95.233	195.496	100.263	bijstelling grondprijzen
Woningbouw	Kleine Bottel 2.0 (vrije kavels + CPO)	900.442	935.193	34.751	woonrijp maken afgerond, vrijvallen groot deel onvoorzien
Woningbouw	Korte Zeilkens	932.053	927.565	-4.489	
Woningbouw	Liesselseweg	956.391	941.433	-14.958	extra kosten voor wijzigen omgevingsplan en vtu (25.000 nadeel), ontvangen verkooprente (15.000 voordeel)
Woningbouw	Meistraat, Neerkant	321.277	143.005	-178.271	onvoorziene kosten noodstroom (163.000 nadeel)
Woningbouw	Milhezerweg/Allemansland	1.131.620	1.190.579	58.960	bijstellen grondprijs
Woningbouw	Molenweg - Oude Molen, Liessel	318.144	417.293	99.149	bijstellen grondprijs
Woningbouw	Stationsstraat - Haspelweg		-		
Woningbouw	Vlieden Zuid	674.466	687.205	12.739	vervallen tweede fase explosievenonderzoek (5.000 voordeel), bijstellen plankosten/vtu (8.000
Bedrijventerrein	Binderen-Zuid	6.651.813	6.977.856	326.042	bijstellen grondprijs en langdurige huurinkomsten (300.000 voordeel), bijstellen rentepercentage vanaf 2025 van 2,8% naar 1% (20.000 voordeel)
Bedrijventerrein	Kranenmortel-Zuid	1.014.100	1.014.100	-	
Woningbouw	Spoorzone Katoenstraat	-4.340.101	-4.379.488	-39.387	onvoorziene kosten ondergrondse infrastructuur
Woningbouw	De Rijtse Vennen	-4.742.265	-4.583.294	158.971	bijstelling rentepercentage vanaf 2025 van 2,8% naar 1%
Bedrijventerrein	Willige Laagt	-46.184	-171.695	-125.511	bijstelling woonrijp maken, bijstelling gronduitgifte en fasering

Bijlage III Meerjarenbegroting

Taakveld 8.2 Wonen

	2024	2025	2026	2027	2028
kosten	-897.597	7.750.145	4.041.057	371.805	776.977
verwervingen	-	4.759.269	6.005.038	5.820	700.856
sloop en sanering	66.662	19.265	318.022	-	-
bouw- en woonrijp maken	1.003.192	611.878	1.164.390	61.140	-
plankosten	374.513	191.892	144.867	127.604	43.935
VTU	186.231	86.608	136.592	39.006	-
nadeelcompensatie	305.000	-	-	-	-
tijdelijk beheer	9.311	24.638	31.937	32.055	32.186
overig	4.700	1.200	1.200	-	-
(tussentijdse) winstneming	-2.847.206	2.055.395	-3.760.989	106.179	-
opbrengsten	-3.462.471	-7.173.275	-2.418.402	-1.622.502	-1.661.956
bouwgrond woningbouw	-2.987.372	-5.491.294	-2.351.389	-1.315.000	-1.315.000
bouwgrond bedrijventerreinen	-	-	-	-	-
verkoop vastgoed	-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-	-14.597	-	-	-
subsidies	-40.000	-1.625.432	-	-	-
bijdragen	-435.100	-41.951	-67.013	-307.502	-346.956
faseringskosten	53.465	-62.610	55.459	19.316	-
kostenindex	53.465	44.349	101.919	19.316	-
opbrengstenindex	-	-106.958	-46.461	-	-
kapitaallasten	274.551	57.734	63.988	81.550	70.177
rentelasten	289.999	62.116	77.723	84.306	70.177
rentebaten	-15.448	-4.382	-13.734	-2.756	-

Taakveld 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur

	2024	2025	2026	2027
kosten	779.346	777.286	14.520	-135.225
verwervingen	-	-	-	-
sloop en sanering	-	-	-	-
bouw- en woonrijp maken	271.220	44.000	-	22.000
plankosten	126.595	63.423	11.800	8.950
VTU	52.883	10.260	1.220	4.520
nadeelcompensatie	-	-	-	-
tijdelijk beheer	2.925	2.000	1.500	1.000
overig	7.930	5.000	-	-
(tussentijdse) winstneming	317.793	652.603	-	-171.695
opbrengsten	-3.568.322	-5.330.117	-	-
bouwgrond woningbouw	-	-	-	-
bouwgrond bedrijventerreinen	-3.484.160	-5.448.543	-	-
verkoop vastgoed	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-35.302	167.286	-	-
subsidies	-	-	-	-
bijdragen	-48.860	-48.860	-	-
faseringskosten	-9.025	-99.358	2.144	4.331
kostenindex	14.615	9.613	2.144	4.331
opbrengstenindex	-23.640	-108.971	-	-
kapitaallasten	204.684	47.168	1.118	1.296
rentelasten	204.684	47.168	1.118	1.296
rentebaten	-	-	-	-

Bijlage IV Vastgoed en gronden

De managementrapportage grondexploitaties, die vertrouwelijk ter inzage ligt bij de griffie, bevat een overzicht van het strategisch vastgoed.

Onderstaande lijst wordt gepubliceerd op de website van de gemeente Deurne en is te vinden via: Home --> Ondernemers --> Bouwen en vestigen --> Gemeentelijke eigendommen vastgoed www.deurne.nl/gemeentelijke-eigendommen-vastgoed

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)		n	
Deurne - De Rijtse Vennen			
* Hoeve 3 (projectbouw, ca. 14 woningen)			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Liesselseweg / Berktsedijk			
* 5 kavels t.b.v. vrijstaande woningen			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Milhezerweg			
* 1 bouwkaavel			In 2025 in verkoop
* 24 CPO-woningen (tiny houses)			n
Neerkant - Korte Zeilkens			
* 1 kavel t.b.v. vrijstaande woningen (kavelnummer 1)			n
* 1 kavel t.b.v. een vrijstaande woning (kavelnummer 4)			Verkocht onder voorbehoud
Neerkant - Meistraat			
* 17 kavels CPO			Verkocht onder voorbehoud
Helenaveen - Helenaveen-Zuid - Fase II			
* Bouwkavels woningbouw			n
Liessel - Industrierterrein "Willige Laagt"			
* Industriegrond			n
Liessel - Oude Molen - Molenweg			
* 15 kavel (projectbouw)			Verkocht onder voorbehoud
Vlierden - Vlierden-Zuid			
* Fase 2			n
Deurne - Industrierterrein "Binderen"			
* Industriegrond			n
Deurne - Industrierterrein "Kranenmortel (Zuid)"			
* Industriegrond	n		

KERNBEZIT	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Gemeentegebouw			
* Gemeentehuis (gedeeltelijk te huur)	n		
* Gemeentewerf	n		
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Sportlocaties binnen en buiten			
* Sporthal "De Peelhorst II" (vorm. Peellandhal)	n		
* Sporthal "De Peelhorst I" (nieuwbouw)	n		
* Kantine bij "De Peelhorst"	n		
* TC Neerkant	n		
* Sporthal De Kubus	n		
* Stichting Sportaccommodatie SV Deurne	n		
* Mixed Hockey Club Deurne	n		
* TC Deurne	n		
* Voetbalvereniging S.P.V. - Hoge Zijdedweg 118	n		
* TC Vlierden - Hoge Zijdedweg 120	n		
* Gymzaal De Springplank VvE	n		
* Zeilbergse Sportvereniging	n		
* Sportpark Leeuwkensbroek	n		
* TC Helenaveen	n		
* Voetbalvereniging Helenaveen	n		
* TC Liessel	n		
* Sporthal Liessel - De Smeltkroes - G 5412	n		
* Voetbalvereniging Neerkandia	n		
* Microhal Schutsboom	n		
* Atletiekbaan en Clubhuis Atletiekver. Lopersgroep Deurne	n		
* Voetbalvereniging S.J.V.V.	n		
* TC Op Dreef - Vloeiendesdreef 15	n		
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Gemeenschapsaccommodaties			
* Wijkcentrum de Heiakker	n		
* Wijkcentrum D'n Houtenhoek	n		
* Gemeenschapshuis De Kastanje	n		
* Gemeenschapshuis De Moost	n		

* De Gouden Helm	n		
* MFA 't Huis Vlieden	n		
Overig maatschappelijk vastgoed			
* Albert Schweitzerstraat 38 (De Muggenhof - Scouting Deurne)	n		
* Albert Schweitzerstraat 40	n		
* Brandweerkazerne Deurne	n		
* Clubhuis St. Joris Gilde	n		
* OJC De Roos	n		
* JC Walhalla	n		
* Jong Nederland Zeilberg	n		
* Harmoniestraat 5		n	
* Handboogvereniging Rozenjacht	n		
* Scouting Vlieden	n		
* Clubhuis Handboogschutterij 'Vrede Lust'	n		
* Cultuurcentrum Martien van Doorne	n		
* Handboogvereniging De Batavieren	n		
* Schutsboom 28a	n		
* Brandweerkazerne Neerkant	n		
* De Wiek (Scouting Helenaveen)	n		
* Stichting Scouting Deurne (Uilenbos)	n		
OVERIG VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verko- pen en/of te verhuren	Te koop
Overige gronden			
* Kulertseweg 20a (Volkstuin)	n		
* B 2588 - Pastoor Jacobsstraat 141	n		
* L 6477 - Schelde 1 (vorm. Frans Hoebenshal)	n		
* Wittedijk 2 (vorm. KPJ-terrein)	n		
* B 2115 - Blokpost / Helmondseweg	n		
* B 2168 - Blokpostweg	n		
* B 2231 - Helmondseweg	n		
* B 2444 - Helmondseweg	n		
* B 2475 - Helmondseweg	n		
* B 2726 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	n		
* B 2727 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	n		
* B 2729 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	n		
* B 2730 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	n		
* B 2733 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	n		
* B 2734 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	n		
* E 3226 - Kranenmortelweg	n		
* E 3277 - Grondstrook bij Voltstraat 1	n		
* E 3368 - Hanenbergweg	n		
* F 2496 - Beukenstraat	n		
* F 2553 - Zonnepark De Vlaas	n		
* G 4457 - Loon (ontsluitingsweg, deel)	n		
* G 5210 - Sint Servatiusstraat	n		
* G 5220 - Zandstraat	n		

* G 5254 - Zandstraat - Evenemententerrein - 2e deel	n		
* G 5432 - Loon	n		
* G 5460 - Molenweg (vorm. G 5413 - Van Loon)	n		
* H 7652 - Imkerweg (kavelnr. 328)	n		
* H 7668 - Lagebrugweg	n		
* H 7743 - Zandschelweg (kavelnr. 21)	n		
* H 7908 - Strook grond naast spoor (ged.)	n		
* H 8224 - Wegvak resp. strook grond naast spoor (ged.)	n		
* H 8536 - Leegveld	n		
* H 8537 - Leegveld	n		
* H 8568 - Kwadestaartweg	n		
* H 8570 - Kwadestaartweg	n		
* H 8839 - Halvemaanweg (kavelnr. 152)	n		
* H 8840 - Halvemaanweg	n		
* H 8864 - Bosrandweg	n		
* H 8886 - Strook grond naast spoor (ged.)	n		
* H 9148 - Kanveldweg	n		
* H 9150 - Kanveldweg	n		
* H 9215 - Strook grond bij spoor (ged.)	n		
* H 9270 - Lagebrugweg	n		
* H 9365 - Lagebrugweg	n		
* I 2778 - Pijlkruidweg / Hazenpad	n		
* I 3522 - Dorpsstraat	n		
* K 1919 - Haageind (Dierenweide)	n		
* L 214 - Jagerweg	n		
* L 2970 - Hazenveldweg	n		
* L 2972 - Hazenveldweg	n		
* L 2973 - Hazenveldweg - 2e dijk	n		
* L 4530 - Frieslandstraat	n		
* L 5296 - Arenbroek-Pijnakker - groenstrook	n		
* L 7645 - Blasiusstraat - parkeren	n		
* Q 328 - Maalweg / Waag	n		
* Q 329 - Maalweg / Waag	n		
* Q 478 - Maalweg / Waag	n		
* Q 864 - Brandgang	n		
* Q 1828 - Oude Aa / Hees	n		
* Q 1865 - Hoge Zijdegeweg - Pachtgrond AD	n		
* Q 1916 - Vlierdenseweg	n		
* Q 2110 - Belgerenseweg / Brouwhuisweg (oud Q 1919)	n		
* R 772 - Oude Molen (agrarisch deel)	n		
* S 193 - Moorveld	n		
* S 528 - Haverweg (kavelnr. 231)	n		
* S 758 - Biezendreef - Paardewei - "Vriendschap Trouw"	n		
* U 392 - Scheper Jannebaan	n		
* U 806 - Scheper Jannebaan	n		

* U 814 - Scheper Jannebaan (kavelnr. 430)	n		
* U 816 - Scheper Jannebaan	n		
* U 817 - Grauwveenweg (kavelnr. 427)	n		
* V 665 - Bruggenseweg	n		
* V 1019 - Klein Bruggen 2		n	
* Q 2170 Waagweg (voorheen Q 477)	n		
* Q 1003 Waagweg	n		
* Q 1004 Waagweg	n		
* Q 1005 Waagweg	n		
* Q 1006 Waagweg	n		
* Q 1779 Waagweg	n		
* H 6602 perceel Helenaveen	n		
* H 9347 perceel Helenaveen	n		
* H 9348 perceel Helenaveen	n		
* H 9374 perceel Helenaveen	n		
* H 9375 perceel Helenaveen	n		
OVERIG VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Overige panden			
* Beukenstraat 100		n	verhuurd
* Beukenstraat 102		n	
* Garagebox Boerhaavestraat 2			In Q4-2024 in verkoop
* Garagebox Boerhaavestraat 4			In Q4-2024 in verkoop
* Garagebox Boerhaavestraat 6			In Q4-2024 in verkoop
* Garagebox Boerhaavestraat 8			In Q4-2024 in verkoop
* Garagebox Boerhaavestraat 10			In Q4-2024 in verkoop
* Garagebox Boerhaavestraat 12			In Q4-2024 in verkoop
* 6 garageboxen Burgemeester Roefslaan	n		
* Kiosk Vlieden		n	
* Zendmast - De Meent 5a - L 7454	n		
* Peuterspeelzaal Op Stap, De Meent 5	n		
* Openbare pomp - Derpsestraat (vorm. Martinetstraat 1)		n	
* Doctor Huub van Doorneweg 48		n	
* Stichting NMEC De Ossenbeemd K 1661 (ged.)	n		
* Groot Kasteel (ruïne)		n	
* Harmoniestraat 3 - Wolfsberg 9 (parkeergarage)		n	
* Helmondsingel 42 (bosschuur)		n	
* Hoge Zijdegeweg 118 - Zendmast - Q 1442	n		
* Moostdijksebergen - 2 kazematten	n		

* Molen De Volksvriend met bakhuis		n	
* Kranenmortelweg 2a		n	
* Kranenmortelweg 2b		n	
* Markt 2		n	
* Kerkhofmuur St. Willibrorduskerk Markt 9	n		
* Belt- / korenmolen 'Johanna Elisabeth'		n	
* Raadhuisstraat 1		n	
* Raadhuisstraat 3		n	
* Zendmast - Textielstraat - B 2557	n		
* Molen met houtzagerij (Holten's molen)	n		
* Vloeiendsedreef 4 - F 2496 - Beukenstraat, e.a.		n	
* Vloeiendsedreef 6		n	
*** Einde lijst ***			