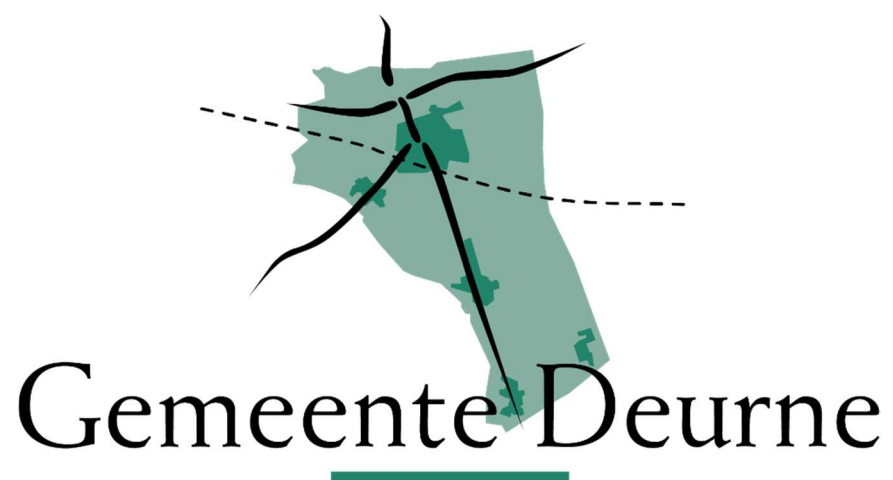




Zomerbericht Vastgoed 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Besluitvorming.....	4
	Grondbedrijf	5
3	Grondexploitaties als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen	5
	3.1 Wonen	5
	3.2 Economie.....	7
4	De portefeuille van grondexploitaties: rapportage en ontwikkelingen	8
5	Grondexploitaties	16
	5.1 Stand van zaken grondexploitaties.....	16
	5.2 Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitaties	18
	5.3 Stand van zaken voorbereidingskredieten	19
6	Vastgoed.....	21
	6.1 Rapportage en ontwikkelingen vastgoedexploitaties	21
	6.2 Wijzigingen beleidskaders	21
	Bijlage I Financieel overzicht per grondexploitatie	23
	Bijlage II Meerjarenbegroting	24
	Bijlage III Vastgoed en gronden.....	26

1 Inleiding

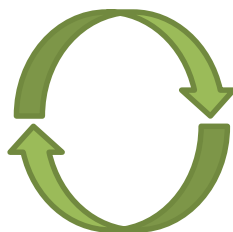
Het college voert binnen de kaders van de raad de grondexploitaties en legt hierover verantwoording af aan de raad. Het college actualiseert twee keer per jaar de grondexploitaties, wijzigingen in het vastgoedbeleid en de vastgoed lijst en rapporteert hierover aan de raad in de Begroting en de Jaarrekening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

Met de Jaarrekening 2024 wordt ook het Zomerbericht 2025 voor vaststelling aangeboden aan de raad. Het Zomerbericht geeft een terugblik op het boekjaar 2024 en vormt daarmee het verantwoordingsdocument over het beleid dat tot 2025 gevoerd is. Daarnaast blikt het Zomerbericht vooruit met een meerjarige prognose van de per 1 januari 2025 actieve grondexploitaties, de risicoanalyse, het verwachte verloop van de algemene reserve grondbedrijf (hierna ARG) en de voorziening verlieslatende exploitaties (hierna VVE). De begrotingswijzigingen (2025 en volgende jaren) zijn onderdeel van het Zomerbericht en worden ter vaststelling aangeboden aan de raad.

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

Wat kunt u lezen in het Zomerbericht?

Grondbedrijf:

- Grondexploitaties als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen;
- Stand van zaken grondexploitaties;
- Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitaties;
- Stand van zaken voorbereidingskredieten;
- Financieel overzicht.

Vastgoed:

- Rapportage en ontwikkelingen vastgoedexploitaties;
- Wijzigingen beleidskaders;
- Voorraadlijst vastgoed.

2 Besluitvorming

Het Zomerbericht wordt, mede als onderdeel van de Jaarrekening, aan de raad aangeboden ter besluitvorming. Hieronder volgt een overzicht van de gevraagde besluiten, die in het Zomerbericht, nader toegelicht worden.

Voorgesteld wordt om:

1. Het Zomerbericht vast te stellen en daarmee in te stemmen met:
 - a. de parameters waarmee in de grondexploitaties wordt gerekend zoals vermeld in het Zomerbericht Vastgoed 2025;
 - b. de bijstelling van alle in het Zomerbericht Vastgoed 2025 genoemde grondexploitaties overeenkomstig met de bijlage 'Grondexploitatiebegrotingen Zomerbericht Vastgoed 2025' die vertrouwelijk ter beschikking is gesteld aan de raads- en commissieleden;
 - c. de verwerking van de winst- en verliesnemingen zoals vermeld in het Zomerbericht Vastgoed 2025;
 - d. de verwerking van de mutaties van de VVE (voorziening verlieslatende exploitaties) en ARG (algemene reserve grondbedrijf) zoals vermeld in het Zomerbericht Vastgoed 2025;
 - e. het administratief afsluiten van de grondexploitatie Kleine Bottel 2.0 met de jaarrekening 2024 en de nog te maken kosten af te dekken met de voorziening nog te maken kosten;
 - f. het administratief afsluiten van de grondexploitatie Spoorzone Katoenstraat met de jaarrekening 2024 en de nog te maken kosten af te dekken met de voorziening nog te maken kosten;
 - g. de inzet van het (strategisch) vastgoed conform bijlage III;
2. De uit de beslispunten 1a t/m f voortvloeiende wijzigingen van de Begroting 2025-2028 en volgende jaren als vermeld in het Raadsoverzicht van de raadsvergadering waarin het Zomerbericht 2025 wordt behandeld.

Grondbedrijf

In maart 2024 heeft de raad de nota grondbeleid 2024 vastgesteld. Grondbeleid is een middel om bestuurlijke ambities waar te maken. In lijn met het raadsprogramma 2022-2026 geeft het nieuwe grondbeleid ruimte voor een actieve grondpolitiek, specifiek om de vitaliteit van de kernen te versterken. De nota geeft het afwegingskader (welke houding en welke rol), de inzet van grondbeleidsinstrumenten en de wijze van verantwoording.

3 Grondexploitaties als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen

Dit hoofdstuk beschrijft de beleidsdoelen waaraan de grondexploitaties een bijdrage leveren. De grondexploitaties dragen voornamelijk bij aan de beleidsterreinen Wonen en Economie.

3.1 Wonen

De beleidsdoelen waaraan de grondexploitaties bijdragen op het gebied van wonen, staan in de Begroting 2025 onder het thema 'Betaalbaar en divers wonen'. Deze beleidsdoelen zijn in 2022 geactualiseerd op basis van het Raadsprogramma 2022-2026 en zijn als volgt:

- De bovenlokale functie van Deurne behouden en versterken, en het karakter van Deurne behouden.
- Inzetten op realisatie van 1.800 wooneenheden en daar bovenop ook extra woningbouw realiseren.
- Nieuwe woningen realiseren passend binnen de omgeving en het beeldkwaliteitsniveau, waarbij géén gebruik wordt gemaakt van een strak welstandsbeleid.
- De woningbouw realiseren op inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties aan de randen van de kernen.
- Bouwen in verschillende prijssegmenten, divers, gemengd en voor verschillende doelgroepen, zoals eenpersoonshuishoudens en starters, met aandacht voor sociale woningbouw en passende woon-zorgprogramma's voor ouderen.
- Ketenaanpak wonen, welzijn en zorg versterken (inzet op (meer) samenwerking).
- Ruimtelijke randvoorwaarden (vergunningverlening, grondbeleid) creëren voor initiatieven die bijdragen aan het versterken van de sociale initiatieven (ketenaanpak wonen, welzijn, zorg).
- Beleid ontwikkelen ten aanzien van wonen, welzijn en zorg.
- Waar strategisch mogelijk, actieve grondpolitiek hanteren, indien de risico's te beheersen zijn.
- Bij nieuwe ontwikkelingen worden kostenverhaal en investeringen van zowel initiatiefnemers als de gemeente meegenomen, ook in relatie tot het groen dat als integraal onderdeel wordt meegenomen in plannen.

Het woonbeleid is uitgewerkt in de Woon-welzijn-zorgvisie 2024-2040 en het Uitvoeringsprogramma inclusief afwegingskader. De visie is 10 december 2024 vastgesteld in de raad, en het uitvoeringsprogramma 17 december 2024 in het college. Hieronder volgt in het kort de hoofdlijn uit de vigerende Woon-welzijn-zorgvisie 2024-2040. In deze visie is het besluit van de raad van 2 juli 2024 over de Regionale Ontwikkelstrategie en de erkenning van de kern Deurne als subregionaal knooppunt verwerkt. In de Woon-welzijn-zorgvisie is aangegeven dat tussen 2022 en 2030 minimaal 1.500 woningen gebouwd zullen worden. Voor de periode tot 2040 is een (zeer indicatieve) groei met nog eens 7.000 woningen, als voorlopig uitgangspunt opgenomen. Totaal dus circa 8.500 woningen in de periode 2022-2040. Dit conform de regionale afspraken van december 2024, vooruitlopend op de herijking van de Regionale Woondeal (woningbouwafspraken Rijk, provincie, regio Zuidoost-Brabant).

Deze voorlopige/indicatieve uitgangspunten zijn verwerkt in het gemeentelijk woningbouwprogramma, vandaar dat de aantallen aanzienlijk hoger zijn dan in voorgaande jaren.

De vorm en omvang van 'Deurne knooppunt' worden verder uitgewerkt en op hoofdlijnen vastgelegd in de Omgevingsvisie. De eerstvolgende stap daarin is het Koersdocument, waarvan besluitvorming in de gemeenteraad gepland staat in mei 2025. Na besluitvorming over het Koersdocument wordt gestart met de Omgevingsvisie.

Uitgangspunt blijft sowieso te allen tijde een passende, gefaseerde groei van Deurne en een programma dat past bij de behoeften van de Deurnese inwoners, en bij Deurne als knooppunt.

Hoofdlijn Woon- welzijn-zorgvisie 2024-2040, realisatie 2024 en woningbouwprogramma 2025-2034

In de Woon-welzijn-zorgvisie wordt ingezet op het realiseren van een passende woningvoorraad. Dit is als volgt omschreven: "We realiseren een diverse woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van mensen in verschillende levensfasen, van jong tot oud. Door het bouwen van betaalbare nultredenwoningen en appartementen bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt. We streven ernaar om gemengde en geclusterde woonwijken te creëren, waarin diverse woningtypen en prijssegmenten zijn geïntegreerd om een inclusieve omgeving te bevorderen. Daarnaast zetten we in op het flexibeler gebruik en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en bouwen we meer sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag naar betaalbare huisvesting."

In 2024 zijn 78 woningen gerealiseerd en 23 woningen gesloopt¹. Van deze woningen zijn 10 woningen binnen gemeentelijke grondexploitaties gerealiseerd. De jaarproductie is een 'golfbeweging', op dit moment zijn er 198 woningen in Deurne in aanbouw.

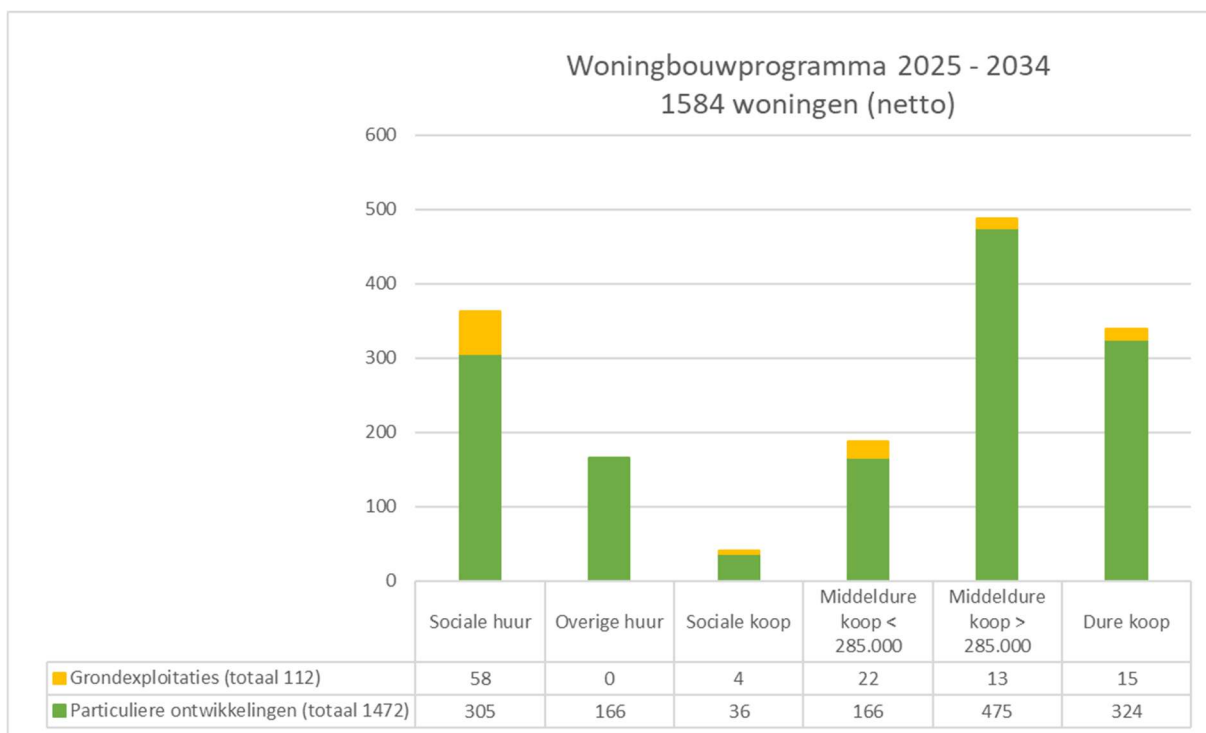
Onderstaande grafiek laat het netto woningbouwprogramma 2025 - 2034 zien. Hierin komt het totale programma en de verdeling tussen de grondexploitaties² en particuliere ontwikkelingen tot uitdrukking. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de huidige kennis en afspraken en is inclusief de in aanbouw zijnde woningen³. In dit overzicht zijn alleen de woningen opgenomen waarover een besluit tot medewerking is genomen door de gemeente. Potentiële locaties zijn niet opgenomen⁴.

¹De woningvoorraad in Deurne is op basis van CBS-cijfers met 43 woningen toegenomen. Het verschil met de bouwcijfers ontstaat door administratieve correcties en andere omzettingen.

² Waaronder gemeentelijke grondposities, die potentie tot herontwikkeling bieden.

³ Het woningbouwprogramma geeft inzicht in de bouw van woningen. In de aantallen tellen woningen die in aanbouw zijn mee. Voor de grondexploitaties is de gronduitgifte het uitgangspunt. In hoofdstuk 3 Rapportage grondexploitaties wordt inzicht gegeven in de uitgifteprognoses. Het aantal bouw kavels voor woningbouw wijkt af van het aantal in het woningbouwprogramma, omdat een aantal bouw kavels eerder verkocht is en in 2025 nog in voorbereiding of in aanbouw is. De locaties waarvoor de Wet voorkeursrecht gemeenten geldt zijn geteld als particuliere ontwikkeling gelet op de directe doorverkoop en/of aankoop door de ontwikkelaar.

⁴ In voorgaande jaren waren deze woningen wel opgenomen in het overzicht. Dit geeft echter een vertekend beeld omdat nog geen besluit is genomen over de daadwerkelijke omvang en het type woningen. Inclusief 'potentiële' locaties bestaat het woningbouwprogramma uit ruim 9.400 woningen.



De 1.584 woningen zijn netto (exclusief vervangende nieuwbouw). Bruto gaat het om circa 1.700 woningen in 10 jaar.

3.2 Economie

De beleidsdoelen op het gebied van economie, waaraan de grondexploitaties bijdragen staan in de Toekomstvisie Deurne 2030 en de Ontwikkelagenda onder het thema 'Een gezonde lokale economie'.

Kwalitatief goede bedrijventerreinen, waarop voldoende ruimte is om te ondernemen, zijn een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor veel bedrijven in Deurne. Naast een goed onderhouden voorraad van bestaande bedrijventerreinen is voldoende aanbod van nieuwe terreinen nodig om in vervangingsvraag en/of uitbreidingsvraag van bedrijven te kunnen voorzien en voldoende schuifruimte te hebben.

De gemeente Deurne heeft een aantal grondexploitaties (7 hectare) om aan de ruimtevraag van bedrijven te voldoen. Het beleidsmatige kader voor de uitvoering is de beleidsnota 'Bedrijventerreinen en uitgiftebeleid 2016-2021'. In het volgende hoofdstuk kunt u meer lezen over de behoeftebeoordeling. In 2022 is het verkoopproces gestart van de bedrijfskavels op Willige Laagt, in 2023 is 1 kavel verkocht en in 2024 zijn 4 kavels verkocht, in 2025 worden naar verwachting de resterende kavels uitgegeven. Ook het restkavel op Binderen-Zuid (1,5 hectare) is deels verkocht en deels verhuurd. De uitgifte van het restkavel op Kranenmortel-Zuid (1 hectare) staat on hold in verband met de mogelijke toevoeging van dit kavel aan de nieuw te openen grondexploitatie Uitbreiding Kranenmortel Zuid. (zie ook onder 'voorbereidingskredieten').

4 De portefeuille van grondexploitaties: rapportage en ontwikkelingen

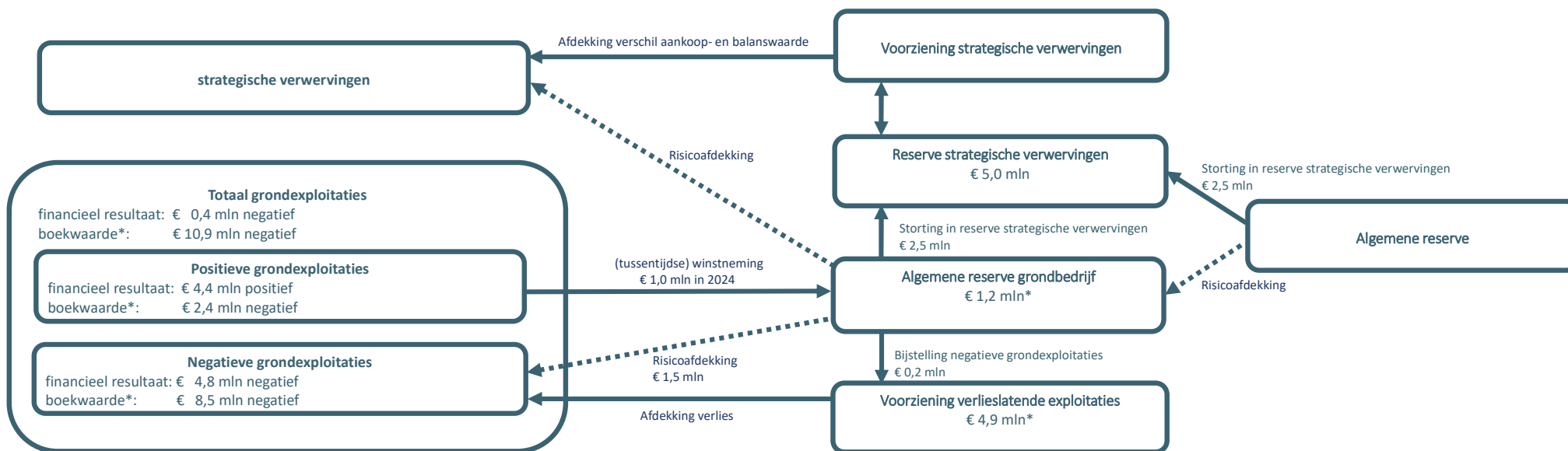
Dit hoofdstuk rapporteert op portefeuilleniveau om inzicht en overzicht te geven. De rapportage ziet op de grondexploitaties. In dit hoofdstuk worden de in 2024 behaalde resultaten afgezet tegen de laatst vastgestelde grondexploitatiebegrotingen, zoals opgenomen in het Herfstbericht 2024. Daarmee vormt dit hoofdstuk de verantwoording over het tot 1 januari 2025 gevoerde beleid. Daarnaast is in dit hoofdstuk een meerjarige prognose opgenomen van de per 1 januari 2025 actieve grondexploitaties, de risicoanalyse en het verwachte verloop van de ARG en de VVE. De begrotingswijzigingen die bij deze prognose horen (2025 en volgende jaren) worden ter vaststelling aangeboden aan de raad.

In bijlage 1 staat de vergelijking met de cijfers van het Herfstbericht 2024.

Grondexploitaties worden berekend op eindwaarde. Dit is het verwachte financiële resultaat op het einde van de looptijd van de grondexploitatie. Voor verliesgevende grondexploitaties treft de gemeente een verliesvoorziening, zodra een verlies verwacht wordt. Bij de actualisatie van de grondexploitaties stellen we de verliesvoorziening waar nodig bij. De verliesvoorziening van de gemeente Deurne is gevormd op basis van de geprognoseerde eindwaarde van de grondexploitaties.

Het hiernavolgende overzicht laat de financiële stand van zaken van het grondbedrijf zien. Het financieel resultaat betreft de eindwaarde per 1 januari 2025. De stand van de boekwaarde en de omvang van de ARG en de VVE zijn ook weergegeven per 1 januari 2025.

In 2024 zijn 2 grondexploitaties afgesloten (Kleine Bottel 2.0 en Spoorzone Katoenstraat). Het grondbedrijf bestaat uit 13 grondexploitaties.



*stand per 1 januari 2025

		Zomerbericht 2025											
		BW	BW	NCW	EW	EW zonder winstneming	Verschil EW zonder winstneming	Verwachte eindjaar	Winst- nemingen	Verwachte tussentijdse winstnemingen			
Grondexploitatie		1.1.2024	31.12.2024	1.1.2025					2024	2025	2026	2027	2028
Woningbouw	Beukenstraat	-31.318	-51.964	392.142	400.024	400.024	-20.595	2026		97.495	299.054		
Woningbouw	Helenaveen-Zuid	-5.456	-181.953	53.321	53.854	168.751	-26.746	2025	114.896	53.854			
Woningbouw	Kleine Bottel 2.0 (vrije kavels + CPO)	551.703	-	-	-	945.074	9.881	2024	374.382				
Woningbouw	Korte Zeilkens	-47.845	2.898	321.288	324.501	881.532	-46.033	2025	158.056	324.501			
Woningbouw	Liesselseweg	-165.146	-244.815	929.716	939.013	939.013	-2.420	2025		939.013			
Woningbouw	Meistraat, Neerkant	-241.499	466.867	83.934	85.621	187.884	44.879	2026	102.263	5.384	65.366		
Woningbouw	Milhezerweg/Allemandsland	-219.560	-250.485	1.167.824	1.179.502	1.179.502	-11.077	2025	-	1.167.002			
Woningbouw	Molenweg - Oude Molen, Liessel	-61.145	177.804	303.320	312.511	445.335	28.042	2027	132.825	108.937	109.904	90.380	
Woningbouw	Stationsstraat - Haspelweg	-	-	-	-	-	-	2029					
Woningbouw	Vlierden Zuid	-148.776	-120.774	362.012	372.981	656.747	-30.458	2027	18.576	37.531	305.838	13.300	
Bedrijventerrein	Binderen-Zuid	-1.070.755	-1.208.037	626.007	632.267	6.881.506	-96.350	2025	244.958	632.267			
Bedrijventerrein	Kranenmortel-Zuid	-1.169.308	-1.029.045	163.099	164.730	1.005.825	-8.274	2024	-173.004	164.730			
	Totaal positieve grondexploitaties	-2.609.106	-2.439.505	4.402.662					972.951	3.530.714	780.161	103.680	-
Woningbouw	Spoorzone Katoenstraat	-4.838.428	-	-	-4.367.219	-4.367.219	12.269	2024					
Woningbouw	De Rijtse Vennen	-4.597.940	-4.787.848	-4.489.579	-4.579.820	-4.579.820	3.474	2026					
Bedrijventerrein	Willige Laagt	-5.070.089	-3.674.860	-292.171	-301.024	-301.024	-129.328	2027					
	Totaal negatieve grondexploitaties	-14.506.458	-8.462.708	-4.781.750									
	Totaal grondexploitaties	-17.115.563	-10.902.213	-379.087					972.951	3.530.714	780.161	103.680	

NCW = netto contante waarde (de eindwaarde teruggerekend (contant gemaakt met de disconteringsvoet) naar 1 januari 2025)

EW = eindwaarde

BW = boekwaarde

Parameters

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

Parameter		2024	2025ev.	
rente	negatieve boekwaarde	2,8%	1,0%	
	positieve boekwaarde	2,8%	1,0%	
disconteringsvoet		1,0%		
		2025	2026/2027	2028 ev.
kostenindex	verwervingen en overig	2,0%	2,0%	2,0%
	GWW	3,0%	3,0%	2,0%
	plankosten en vtu ⁵	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%	0,0%

Rente

De commissie BBV heeft de regels voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties bijgesteld. De gemeente heeft de rente over 2024 berekend 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 met het Herfstbericht 2024 vastgesteld door de gemeenteraad.

Boekwaarde

De boekwaarde is het totaal 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 2024 was de boekwaarde € 17,1 miljoen negatief en op 31 december 2024 was dit € 10,9 miljoen negatief, waarvan € 5,0 miljoen betrekking op wonen en € 5,9 miljoen op bedrijventerreinen. De boekwaarde nam in 2024 met € 6,2 miljoen af, namelijk:

Boekwaarde 1 januari 2024	€ 17,1 miljoen	negatief
Kosten grondexploitaties in 2024	€ 3,0 miljoen	-
Opbrengsten grondexploitaties in 2024	€ 4,8 miljoen	+
Afsluiten grondexploitatie Spoorzone Katoenstraat (de negatieve eindwaarde is afgedekt met de VVE)	€ 4,4 miljoen	+
Boekwaarde 31 december 2024	€ 10,9 miljoen	negatief

De grondexploitaties met de hoogste negatieve boekwaarden zijn, De Rijtse Vennen (€ 4,8 miljoen) en de Willige Laagt (€ 3,7 miljoen).

⁵ vtu = voorbereiding, toezicht en uitvoering

Verwachte financieel resultaat

Het financieel resultaat van het grondbedrijf is het totaal van het financieel resultaat van de grondexploitaties. Met het Herfstbericht was het verwachte financiële resultaat € 3,5 miljoen negatief (netto contante waarde per 1 januari 2024) en met het Zomerbericht is dit bijgesteld naar € 0,4 miljoen negatief (netto contante waarde per 1 januari 2025). De bijstelling van € 3,1 miljoen komt grotendeels doordat de grondexploitatie Spoorzone Katoenstraat is afgesloten.

Het verwachte resultaat van € 0,4 miljoen is als volgt opgebouwd:

positieve grondexploitaties € 4,4 miljoen positief
negatieve grondexploitaties € 4,8 miljoen negatief, het verwachte verlies is met de VVE afgedekt.

Het verwachte resultaat wordt grotendeels bepaald door de volgende grondexploitaties: De Rijtse Vennen (€ 4,5 miljoen negatief), Milhezerweg/Allemansland (€ 1,1 miljoen positief) en Liesselseweg – Berktsedijk (€ 1,0 miljoen positief).

Winstnemingen en verliesnemingen

In 2024 is een grondexploitatie afgesloten met een positief resultaat van € 950.000. Gemeenten zijn volgens de verslagleggingsregels verplicht om tussentijdse winst te nemen. In 2024 is de tussentijdse winst bijgesteld naar € 599.000. Dit is opgebouwd uit € 771.000 aan tussentijdse winstnemingen en voor € 173.000 van het terugdraaien van reeds genomen tussentijdse winstnemingen in eerdere jaren. Het terugdraaien komt door het bijstellen van de grondexploitaties. De winstnemingen komen ten goede aan de ARG.

In 2024 is de grondexploitatie Spoorzone Katoenstraat afgesloten en het verlies is afgedekt met de VVE.

	(tussentijdse) winstneming	(tussentijdse) verliesneming
Afgesloten grondexploitaties	<i>(in boekjaar 2024)</i>	
Spoorzone Katoenstraat		4.367.000
Kleine Bottel 2.0	374.000	
Actieve grondexploitaties	<i>(in boekjaar 2024)</i>	
Helenaveen-Zuid	115.000	
Korte Zeilkens	158.000	
Meistraat, Neerkant	102.000	
Molenweg-Oude Molen, Liessel	132.000	
Vlierden-Zuid	19.000	
Binderen-Zuid	245.000	
Kranenmortel-Zuid		173.000

Het BBV⁶ biedt de mogelijkheid om exploitaties af te sluiten op het moment dat de nog te maken kosten goed zijn in te schatten. De grondexploitatie neemt in die gevallen in het laatste jaar van de exploitatie de kosten en deze worden toegevoegd aan de voorziening nog te maken kosten grondexploitaties. Voor de afgesloten grondexploitaties zijn onderstaande bedragen ten laste van de grondexploitatie toegevoegd aan de voorziening nog te maken kosten:

- Spoorzone Katoenstraat € 53.990;
- Kleine Bottel 2.0 € 58.500.

Risicoanalyse

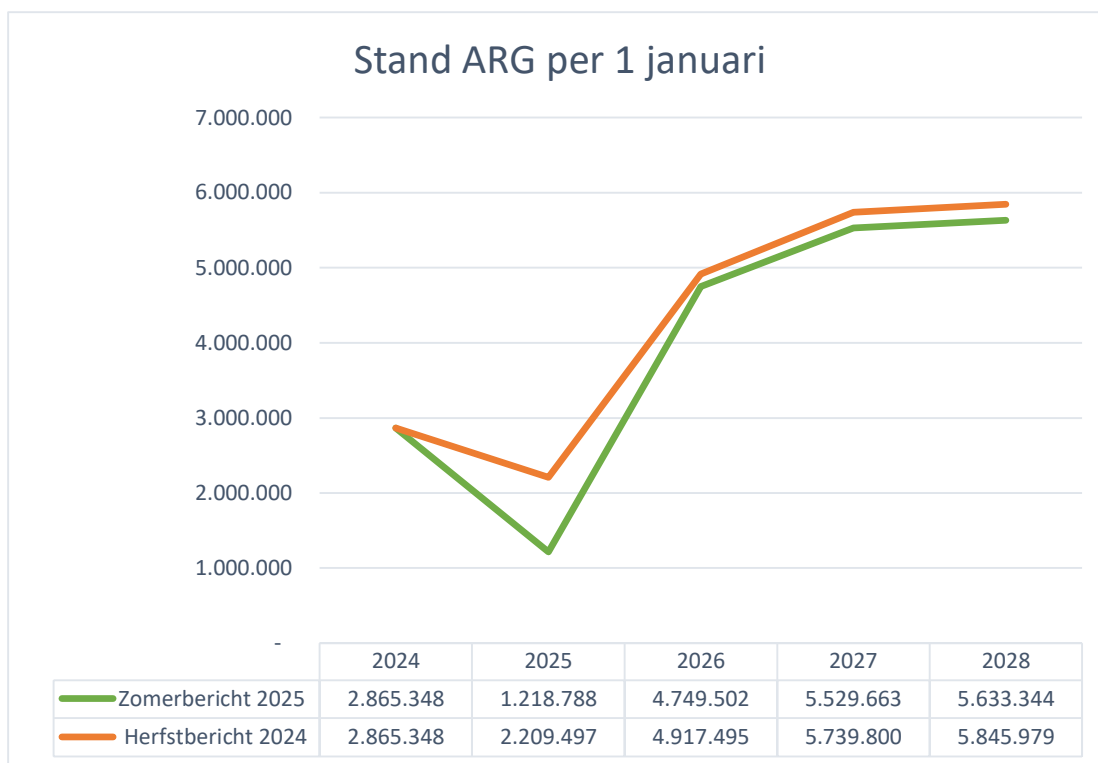
De portefeuille van grondexploitaties heeft een risicoprofiel van € 3,4 miljoen (alle bekende risico's doen zich voor) en vraagt om een risicoafdekking van € 1,6 miljoen. Deze wordt voor € 0,04 miljoen

⁶ Besluit Begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

afgedekt met winstpotentie en voor € 1,2 miljoen afgedekt met de ARG. De omvang van de ARG is onvoldoende om alle risico's op te vangen. De overige risico's van € 0,3 miljoen worden afgedekt met de Algemene Reserve. De managementrapportage grondexploitaties bevat een risicorapportage. De managementrapportage ligt vertrouwelijk en onder geheimhouding voor raadsleden ter inzage bij de griffie.

Algemene reserve grondbedrijf

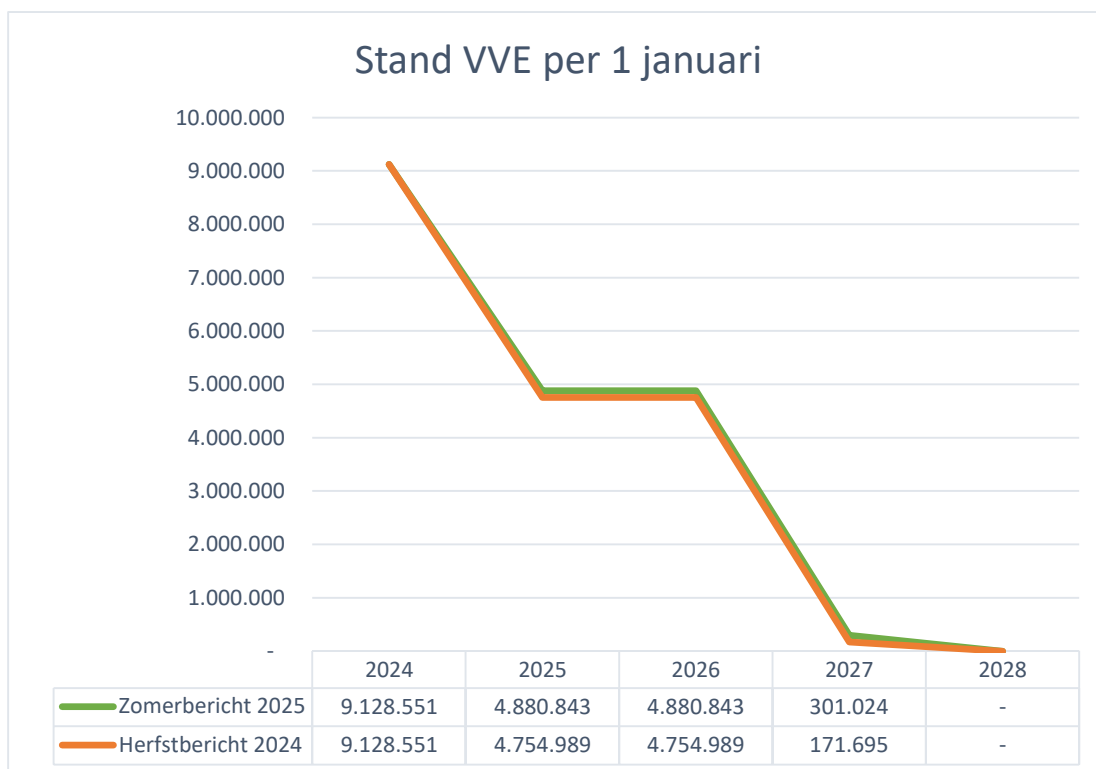
In de volgende grafiek staat de verwachte ontwikkeling van de ARG. De ARG had op 1 januari 2024 een omvang van € 2,9 miljoen en op 31 december 2024 was dit € 1,2 miljoen. In 2024 zijn de winstnemingen zoals in bovenstaande tabel toegevoegd aan de ARG (totaal € 973.000). Daarnaast is er € 120.000 onttrokken uit de ARG in verband met het bijstellen van de geactualiseerde negatieve grondexploitaties en toegevoegd aan de VVE. In 2024 is er € 2,5 miljoen onttrokken uit de ARG ten behoeve van de reserve strategische verwervingen, zoals is besloten bij de vaststelling van de nota grondbeleid 2024.



Voorziening verlieslatende exploitaties

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de VVE zien. De actualisatie van de grondexploitaties resulteert in een afname van de VVE in 2024 met € 4,2 miljoen. Dit bestaat uit een onttrekking van € 4,4 miljoen om het verlies van de grondexploitatie Spoorzone Katoenstraat af te dekken, zodat deze afgesloten kan worden. En de bijstelling naar aanleiding van de actualisatie van de grondexploitaties (verhoging van € 120.000).

De verliesvoorziening van de gemeente Deurne is gevormd op basis van de geprognosticeerde eindwaarde van de grondexploitaties.



Prognose gronduitgifte

Wonen

In 2024 verkocht het grondbedrijf 82 bouw kavels. In de periode 2025-2026 verwacht het grondbedrijf 128 bouw kavels voor woningbouw te verkopen.

Grondexploitaties	2024	2025	2026	2027
Milhezerweg		25		
Liesselseweg		5		
Spoorzone Katoenstraat	57			
De Rijtse Vennen		16		
Vlierden-Zuid			8	
Korte Zeilkens	1	1		
Helenaveen-Zuid		12		
Meistraat	16	1		
Beukenstraat		53		
Molenweg - Oude Molen, Liessel	8	7		
Totaal	82	120	8	

Economie

Vraag en aanbod van bedrijfsgronden in de regio De Peel worden continue gemonitord in het 1-loketoverleg De Peel en de prognoses zijn door STEC geactualiseerd in 2022. Deze actualisatie biedt inzicht in de regionale en lokale gronduitgifte en geeft scenario's voor de prognose van de behoefte aan revitalisering en aan nieuwe bedrijventerreinen. De uitgevoerde onderzoeken geven de uitgangspunten voor de bedrijventerreinenprogrammering (kwalitatief en kwantitatief) van de 21 gemeenten in Zuidoost Brabant.

Deze bedrijventerreinprogrammering is nagenoeg gereed. Deze programmering is de basis voor onderlinge regionale afspraken met de provincie over de nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. De 8 hectare ontwikkelruimte wordt ingezet om Kranenmortel-Zuid te ontwikkelen. Hiervoor is planologische goedkeuring verkregen van de provincie. Meer informatie hierover staat bij Voorbereidingskredieten (pagina 20).

Bedrijventerreinen	2023	2024	2025	2026
Kranenmortel-Zuid			1,0	
Binderen-Zuid			1,6	
Willige Laagt	0,25	1,3	3,0	
totaal verwachte uitgifte in hectares	0,25	1,3	5,6	

5 Grondexploitaties

Het beleidskader voor de grondexploitaties ligt vast in de nota grondbeleid en de voorschriften van de commissie BBV. Voor de grondexploitaties worden de op pagina 11 genoemde parameters in acht genomen.

5.1 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 buitenplannen (BOPA) afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. De BOPA is in procedure, hiertegen is bezwaar ingediend. Door afhandeling van de bezwaren loopt het project vertraging op. De inschatting is voorsnog dat dit 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 maatregel is in juni 2024 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Het plangebied wordt in het begin van 2025 bouwrijp gemaakt. De bouw kavels worden hierna 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 kavels + CPO)

De woningen zijn opgeleverd en het gebied is grotendeels woonrijp gemaakt. Er resteren nog werkzaamheden aan de wadi, de groenaanplant en het plaatsen van speeltoestellen. De nog te maken kosten zijn inzichtelijk en daarom kan de grondexploitatie eind 2024 administratief afgesloten worden. De benodigde middelen voor het afronden van het openbaar gebied zijn ten laste van grondexploitatie in de voorziening 'nog te maken kosten' gestort. De nog te maken kosten voor de afronding van het openbaar gebied, worden bij de uitvoering uit de voorziening 'nog te maken kosten' betaald.

Korte Zeilkens

Het project omvat vier particuliere bouw kavels. Twee bouw kavels zijn geleverd in 2022 en 2023. Een derde bouw kavel is verkocht en geleverd in 2024. Het laatste bouw kavel staat te koop. De verwachting is dat we deze in 2025 kunnen leveren. In 2025 staat de aanplant van bomen op de planning.

Liesselseweg - Berksedijk

De vijf particuliere bouw kavels zijn via een loting verkocht en worden naar verwachting begin 2025 geleverd. In het vierde kwartaal van 2024 is begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. De werkzaamheden worden in het begin van 2025 afgerond. Na oplevering van de woningen maakt de gemeente het gebied woonrijp, een onderdeel hiervan is de aanleg van de groenzone. Daarnaast wordt in 2025 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, konden de nutsaansluitingen niet gerealiseerd worden voordat de bouwkevels geleverd werden aan de CPO-vereniging. Inmiddels zijn de nutsaansluitingen gerealiseerd. 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). Met het Herfstbericht 2024 is hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, zie 5.3 stand van zaken voorbereidingskredieten.

Milhezerweg/Allemansland

De gemeente en de CPO-vereniging 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, en 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. Er is beroep ingediend en daarom is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. De verwachte levering van de grond is daarom verschoven van 2024 naar 2025. Daarnaast bevat dit plan de uitgifte van één particuliere bouwkevel, die ook is voorzien in 2025. Hiervoor doorloopt de gemeente in 2025 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. De bestemmingsplannen voor fase 1 en 2 zijn vastgesteld en onherroepelijk. Het bouwrijp maken van het plangebied is in 2024 afgerond. Het woningbouwprogramma bestaat uit 49 woningen. Het gemeentelijk aandeel betreft 15 woningbouwkevels waarvan 5 sociale huurwoningen. De eerste 8 kevels zijn in 2024 geleverd. Naar verwachting worden de resterende kevels in 2025 geleverd.

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 gronden zijn in 2024 geleverd aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar maakt het gebied woonrijp. De grondexploitatie kan eind 2024 administratief worden afgesloten.

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.

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 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.

Binderen-Zuid

Op dit bedrijventerrein is nog circa 1,6 hectare bedrijfsgrond te koop. De gemeente verhuurt hiervan 4.800 m². De gemeente heeft de resterende 11.000 m² bedrijfsgrond via loting aangeboden. De loting heeft geresulteerd 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 inmiddels voor alle kavels reserverings- of koopovereenkomsten gesloten. In 2024 zijn 4 kavels geleverd (circa 1,3 hectare bedrijfsgrond). Naar verwachting worden in 2025 de overige bedrijfskavels (3,0 hectare) uitgegeven. Naar verwachting past de gemeente de wadi aan de rand van het plangebied in 2025 aan.

5.2 Planinhoudelijke wijzigingen grondexploitaties

Het college legt uw raad met dit Zomerbericht voor om de grondexploitatie van Kranenmortel-Zuid uit te breiden. Dit betreft een planinhoudelijke wijziging. De grondexploitatiebegroting wordt vertrouwelijk ter beschikking gesteld aan de raads- en commissieleden. Hierna volgt een samenvatting.

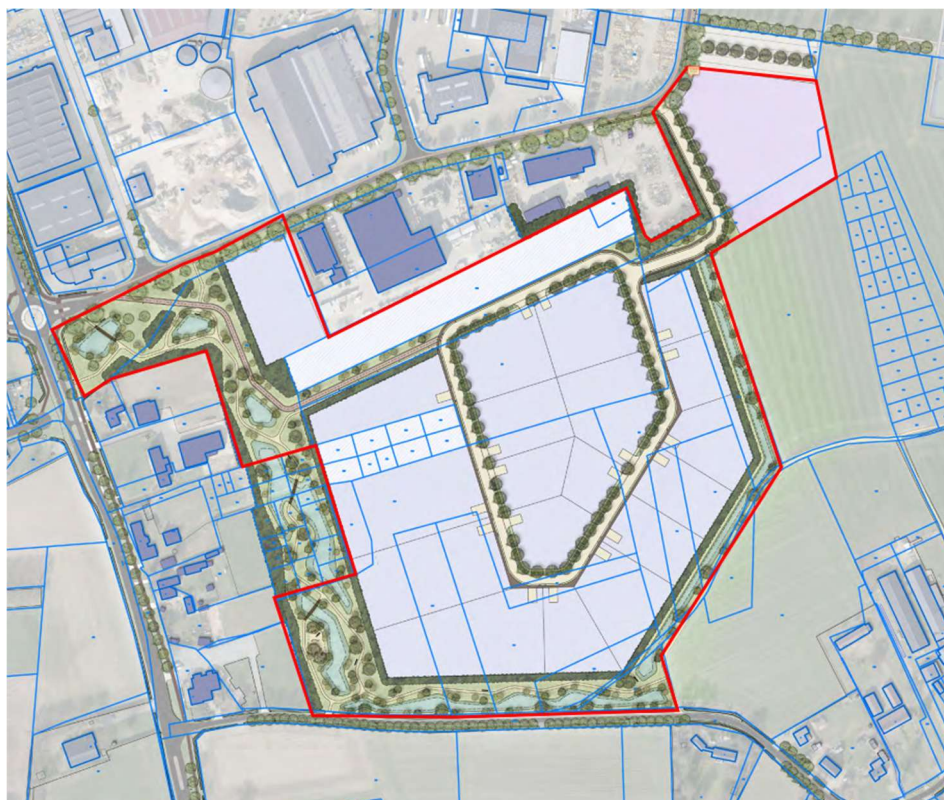
Uitbreiding Kranenmortel-Zuid

Uw raad heeft in 2022 een voorbereidingskrediet Uitbreiding Kranenmortel Zuid beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de ontwikkeling een nieuw bedrijventerrein grenzend aan Kranenmortel-Zuid te onderzoeken. Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en bij het Herfstbericht 2025 zal voorgesteld worden om de nieuwe grondexploitatie Uitbreiding Kranenmortel-Zuid te openen. Het gaat om 8 hectare bedrijfsgrond bestemd voor middelzware tot zwaardere industriële activiteiten (milieucategorieën 3 en 4). Hiermee wordt het terrein een belangrijke plek voor nieuwe bedrijven. Door de beperkte ruimte voor bedrijventerreinen in de regio, ligt de nadruk op duurzaam en efficiënt gebruik. Er komen circa 20 kavels beschikbaar, afhankelijk van de ruimtebehoefte van geïnteresseerde bedrijven. Met acht ambitieuze doelen – van energietransitie tot veiligheid – werken we aan een toekomstbestendig en aantrekkelijk bedrijventerrein.

De bestaande grondexploitatie Kranenmortel Zuid zal worden afgesloten en het bedrijfsperceel in de grondexploitatie van Kranenmortel Zuid, van circa 11.360 m², wordt opgenomen in de nieuw te openen grondexploitatie Uitbreiding Kranenmortel Zuid. Dit kavel wordt ingezet voor collectieve functies, zoals parkeren, energievoorziening en bedrijfsrestaurants. Samen met de bedrijven bepalen we welke functies precies op dit terrein komen, zodat het optimaal aansluit op hun behoeften.

De gemeente voert de regie in deze ontwikkeling. De gemeente doorloopt de planologische procedure, maakt het gebied bouw- en woonrijp en geeft uiteindelijk de kavels uit.

Hieronder is het plangebied aangegeven.



Plankaart



Indicatieve verkaveling en stedenbouwkundige opzet

5.3 Stand van zaken voorbereidingskredieten

Uitbreiding Kranenmortel-Zuid

Dit betreft het voorbereidingskrediet voor de planontwikkeling voor de uitbreiding van Kranenmortel

Zuid. De kosten uit dit voorbereidingskrediet worden bij opening ingebracht in de nieuwe grondexploitatie Uitbreiding Kranenmortel-Zuid.

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. Na afronding van het haalbaarheidsonderzoek volgt de bestuurlijke besluitvorming over het eventuele vervolg. Parallel aan het haalbaarheidsonderzoek van de gemeente doorloopt de provincie een proces voor de 'verbreding N270'. De provincie heeft het voorkeurstracé 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 is in 2024 een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar gesteld. 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.

6 Vastgoed

6.1 Rapportage en ontwikkelingen vastgoedexploitaties

Aanpak oneigenlijk grondgebruik

Afgelopen jaar hebben we belangrijke stappen gezet in de aanpak van oneigenlijk grondgebruik in onze gemeente. Nadat het college van B&W het beleid en het plan van aanpak heeft vastgesteld, hebben we de gemeenteraad geïnformeerd en het project aanbesteed. In het najaar zijn we gestart met de uitvoering van het project aanpak oneigenlijk grondgebruik. Eerst hebben we een herinventarisatie uitgevoerd om de actuele situatie in kaart te brengen. Vervolgens hebben we inwoners en bedrijven geïnformeerd over het belang van een duidelijke en eerlijke regeling voor het gebruik van gemeentegrond.

Omdat we gefaseerd te werk gaan, zijn we begonnen in de kern Deurne, waar we wijk voor wijk aan de slag gaan. Voordat betrokkenen persoonlijk worden aangeschreven, organiseren we informatieavonden om uitleg te geven en vragen te beantwoorden. Het doel is om voor iedereen duidelijke afspraken te maken over het gebruik van gemeentegrond. In sommige gevallen betekent dit verkoop, in andere gevallen huur of teruggave van de grond als de gemeente deze zelf nodig heeft. In 2025 breiden we het project verder uit naar Liessel, Vlierden, Neerkant, Helenaveen en het buitengebied. De aanpak loopt door tot medio 2026.

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. Sinds november 2023 wonen 16 Oekraïense vluchtelingen aan Soemeersingel 31 in Helenaveen (De Wiek). Het voormalig jeugdgebouw aan de Soemeersingel heeft hiervoor een lichte verbouwing gehad.

6.2 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.

Bijlage I Financieel overzicht per grondexploitatie

Vergelijking met Herfstbericht 2024

Grondexploitatie		Herfstbericht 2024		Zomerbericht 2025		Toelichting verschil
		EW zonder winstneming	Verwachte eindjaar	EW zonder winstneming	Verskil EW zonder winstneming	
Woningbouw	Beukenstraat	420.619	2027	400.024	-20.595	2026 bijstellen kosten naar prijspeil 1.1.2025
Woningbouw	Helenaveen-Zuid	195.496	2025	168.751	-26.746	bijstelling kosten bouw- en woonrijp maken na aanbesteding werkzaamheden (€ 56.000 nadeel), bijstelling plankosten en VTU (€ 8.000 voordeel), verwerking index op de grondprijs (€ 21.500 voordeel)
Woningbouw	Kleine Bottel 2.0 (vrije kavels + CPO)	935.193	2024	945.074	9.881	2024
Woningbouw	Korte Zeilkens	927.565	2025	881.532	-46.033	2025 verwerken werkelijke verkoopopbrengst kavel 4
Woningbouw	Liesselseweg - Berksedijk	941.433	2025	939.013	-2.420	2025
Woningbouw	Meistraat, Neerkant	143.005	2026	187.884	44.879	2026 extra kosten voor verwijderen loopgraven (€ 25.000 nadeel), verwerken gerealiseerde kosten noodstroom en watervoorzieningen (€ 23.000 voordeel), minder plankosten en VTU (€ 45.000 voordeel)
Woningbouw	Milhezerweg/Allemandsland	1.190.579	2025	1.179.502	-11.077	2025
Woningbouw	Molenweg - Oude Molen, Liessel	417.293	2027	445.335	28.042	2027 verwijderen japanse duizendknoop i.s.m. subsidie (€ 41.000 voordeel), raming aanleg geluidsscherm bij tennisbaan (€ 32.000 nadeel), ureninschatting plankosten en VTU (€ 52.000 voordeel)
Woningbouw	Stationsstraat - Haspelweg	-	2029	-	-	2029
Woningbouw	Vlieden Zuid	687.205	2027	656.747	-30.458	2027 extra kosten voor aanpassing verlichting en aanleg drainage (€ 63.000 nadeel), extra plankosten voor beroepsprocedure (€ 4.000 nadeel), verwerken prijspeil 1.1.2025 en extra exploitatiebijdrage (€ 37.000 voordeel)
Bedrijventerrein	Binderen-Zuid	6.977.856	2025	6.881.506	-96.350	2025 minder plankosten en VTU (€ 8.000 voordeel), interne levering verhuurd kavel tegen boekwaarde i.p.v. marktwaarde (€ 155.000 nadeel), meer m²'s te verkopen kavel 2 (€ 91.000 voordeel), vervallen opbrengstenindex (€ 41.000 nadeel)
Bedrijventerrein	Kranenmortel-Zuid	1.014.100	2024	1.005.825	-8.274	2025
Totaal positieve grondexploitaties						
Woningbouw	Spoorzone Katoenstraat	-4.379.488	2024	-4.367.219	12.269	2024
Woningbouw	De Rijtse Vennen	-4.583.294	2026	-4.579.820	3.474	2026
Bedrijventerrein	Willige Laagt	-171.695	2027	-301.024	-129.328	2027 minder plankosten en VTU (€ 60.000 voordeel), hogere kosten voor aanleg weg ten noorden van kavel 8/8a i.v.m. tijdsdruk (€ 80.000 nadeel), lagere belastingaanslag (€ 8.000 voordeel), bijstelling verkoopprijs kavel 7/7a (€ 65.000 nadeel), reserveringsvergoeding kavel 10 (€ 10.000 voordeel), geen index op de grondprijs (€ 67.000 nadeel)
Totaal negatieve grondexploitaties						

Bijlage II Meerjarenbegroting

Taakveld 8.2 Wonen

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
kosten	9.007.682	4.032.284	343.493	295.988	-	-
verwervingen	4.759.269	6.005.038	5.820	277.470	-	-
sloop en sanering	25.712	312.412	-	-	-	-
bouw- en woonrijp maken	963.267	1.194.455	93.132	-	-	-
plankosten	377.256	159.950	106.225	-13.358	-	-
VTU	118.992	128.427	1.899	-	-	-
nadeelcompensatie	-	-	-	-	-	-
tijdelijk beheer	24.768	30.460	32.737	31.876	-	-
overig	4.700	1.200	-	-	-	-
(tussentijdse) winstneming	2.733.718	-3.799.658	103.680	-	-	-
opbrengsten	-6.187.379	-2.442.178	-1.819.907	-1.859.361	-7.205.394	-
bouwgrond woningbouw	-6.038.901	-2.147.097	-1.315.000	-1.315.000	-6.264.920	-
bouwgrond bedrijventerreinen	-	-	-	-	-	-
verkoop vastgoed	-	-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-20.408	-	-	-	-	-
subsidies	-49.874	-197.405	-197.405	-197.405	-940.474	-
bijdragen	-78.197	-97.676	-307.502	-346.956	-	-
faseringskosten	38.443	329.513	25.624	23.085	-	-
kostenindex	150.257	363.130	25.624	23.085	-	-
opbrengstenindex	-111.813	-33.617	-	-	-	-
kapitaallasten	49.903	79.114	99.275	85.885	71.341	-
rentelasten	56.378	94.879	101.809	85.885	71.341	-
rentebaten	-6.476	-15.765	-2.535	-	-	-

Taakveld 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur

	2025	2026	2027
kosten	1.110.833	13.850	-265.374
verwervingen	-	-	-
sloop en sanering	-	-	-
bouw- en woonrijp maken	218.901	-	22.000
plankosten	55.100	12.350	9.350
VTU	32.835	-	3.300
nadeelcompensatie	-	-	-
tijdelijk beheer	2.000	1.500	1.000
overig	5.000	-	-
(tussentijdse) winstneming	796.996	-	-301.024
opbrengsten	-6.833.091	-	-
bouwgrond woningbouw	-	-	-
bouwgrond bedrijventerreinen	-7.077.021	-	-
verkoop vastgoed	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	293.682	-	-
subsidies	-	-	-
bijdragen	-49.751	-	-
faseringskosten	-8.158	1.326	4.562
kostenindex	15.482	1.326	4.562
opbrengstenindex	-23.640	-	-
kapitaallasten	59.119	2.406	2.582
rentelasten	59.119	2.406	2.582
rentebaten	-	-	-

Bijlage III Vastgoed en gronden

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)		☐	
Deurne - De Rijtse Vennen			
* Hoeve 3 (projectbouw, ca. 14 woningen)			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Liesselseweg / Berktsedijk			
* 5 kavels t.b.v. vrijstaande woningen			1/5 verkocht en 4/5 verkocht onder voorbehoud
Deurne - Milhezerweg			
* 1 bouwkvael			In verkoop
* 24 CPO-woningen (tiny houses)			24/24 verkocht onder voorbehoud
Neerkant - Korte Zeikens			
* 1 kavel t.b.v. vrijstaande woningen (kavelnummer 1)			☐
Neerkant - Meistraat			
* 17 kavels CPO			16/17 verkocht 1/17 verkocht onder voorbehoud
Helenaveen - Helenaveen-Zuid - Fase II			
* Bouwkavels woningbouw			Verkocht onder voorbehoud
Liessel - Industrierterrein "Willige Laagt"			
* Industriegrond			2x verkocht, 1x nog niet gepasseerd, 4x reserveringsovk getekend
Vlierden - Vlierden-Zuid			
* Fase 2			☐
Deurne - Industrierterrein "Binderen"			
* Industriegrond			☐
Deurne - Industrierterrein "Kranenmortel (Zuid)"			
* Industriegrond	☐		
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" (vorm. 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 Zijdweg 118	☐		
* TC Vlierden - Hoge Zijdweg 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 - Vloeiendsedreef 15	☐		

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Gemeenschapsaccommodaties			
* Wijkcentrum de Helakker	☐		
* Wijkcentrum D'n Houtenhoek	☐		
* Gemeenschapshuis De Kastanje	☐		
* Gemeenschapshuis De Moost	☐		
* De Gouden Helm	☐		
* MFA 't Huis Vierden	☐		
Overig maatschappelijk vastgoed			
* Albert Schweitzerstraat 38 (De Muggenhof - Scouting Deurne)	☐		
* Albert Schweitzerstraat 40	☐		
* Brandweerkazerne Deurne	☐		
* Clubhuis St. Joris Gilde	☐		
* OJC De Roos	☐		
* JC Walhalla	☐		
* Jong Nederland Zeilberg	☐		
* Harmoniestraat 5		☐	
* Handboogvereniging Rozenjacht	☐		
* Scouting Vierden	☐		
* 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	☐		
* L 6477 - Schelde 1 (vrm. Frans Hoebenshal)	☐		
* Witteclijk 2 (vrm. KPJ-terrein)	☐		
* B 2115 - Blokpost / Helmondseweg	☐		
* B 2168 - Blokpostweg	☐		
* B 2231 - Helmondseweg	☐		
* B 2444 - Helmondseweg	☐		
* B 2475 - Helmondseweg	☐		
* B 2726 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* B 2727 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* B 2729 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* B 2730 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* B 2733 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* B 2734 - Waterloop terrein ORO 't Rijtven	☐		
* E 3226 - Kranenmortelweg	☐		
* E 3277 - Grondstrook bij Voltstraat 1	☐		
* E 3368 - Hanenbergweg	☐		
* F 2496 - Beukenstraat	☐		
* F 2553 - Zonnepark De Vlaas	☐		
* G 4457 - Loon (ontsluitingsweg, deel)	☐		
* G 5210 - Sint Servatiusstraat	☐		
* G 5220 - Zandstraat	☐		
* G 5254 - Zandstraat - Evenemententerrein - 2e deel	☐		
* G 5432 - Loon	☐		
* G 5460 - Molenweg (vrm. G 5413 - Van Loon)	☐		
* H 7652 - Imkerweg (kavelnr. 328)	☐		
* H 7668 - Lagebrugweg	☐		
* H 7743 - Zandschelweg (kavelnr. 21)	☐		
* H 7908 - Strook grond naast spoor (ged.)	☐		
* H 8224 - Wegvak resp. strook grond naast spoor (ged.)	☐		
* H 8536 - Leegveld	☐		
* H 8537 - Leegveld	☐		
* H 8568 - Kwadestaartweg	☐		
* H 8570 - Kwadestaartweg	☐		
* H 8839 - Halvemaanweg (kavelnr. 152)	☐		
* H 8840 - Halvemaanweg	☐		
* H 8864 - Bosrandweg	☐		
* H 8886 - Strook grond naast spoor (ged.)	☐		
* H 9148 - Kanveldweg	☐		
* H 9150 - Kanveldweg	☐		
* H 9215 - Strook grond bij spoor (ged.)	☐		
* H 9270 - Lagebrugweg	☐		
* H 9365 - Lagebrugweg	☐		
* I 2778 - Pijlkruidweg / Hazenpad	☐		
* I 3522 - Dorpsstraat	☐		
* K 1919 - Haageleind (Dierenweide)	☐		
* L 214 - Jagerweg	☐		
* L 2970 - Hazenveldweg	☐		
* L 2972 - Hazenveldweg	☐		
* L 2973 - Hazenveldweg - 2e dijk	☐		
* L 4530 - Frieslandstraat	☐		
* L 5296 - Arenbroek-Pijnakker - groenstrook	☐		
* L 7645 - Blasiusstraat - parkeren	☐		
* Q 328 - Maalweg / Waag	☐		
* Q 329 - Maalweg / Waag	☐		
* Q 478 - Maalweg / Waag	☐		
* Q 864 - Brandgang	☐		
* Q 1828 - Oude Aa / Hees	☐		
* Q 1865 - Hoge Zijdweg - Pachtgrond AD	☐		
* Q 1916 - Vlierdenseweg	☐		
* Q 2110 - Belgerenseweg / Brouwhuisweg (oud Q 1919)	☐		
* R 772 - Oude Molen (agrarisch deel)	☐		
* S 193 - Moorveld	☐		
* S 528 - Haverweg (kavelnr. 231)	☐		
* S 758 - Biezendreef - Paardewei - "Vriendschap Trouw"	☐		
* U 392 - Scheper Jannebaan	☐		
* U 806 - Scheper Jannebaan	☐		
* U 814 - Scheper Jannebaan (kavelnr. 430)	☐		
* U 816 - Scheper Jannebaan	☐		
* U 817 - Grauwveenweg (kavelnr. 427)	☐		
* V 665 - Bruggenseweg	☐		
* V 1019 - Klein Bruggen 2		☐	
* Q 2170 Waagweg (voorheen Q 477)	☐		
* Q 1003 Waagweg	☐		
* Q 1004 Waagweg	☐		
* Q 1005 Waagweg	☐		
* Q 1006 Waagweg	☐		
* Q 1779 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		☐	verhuurd
* Beukenstraat 102		☐	
* Garagebox Boerhaavestraat 2			In Q2-2025 in verkoop
* Garagebox Boerhaavestraat 4			In Q2-2025 in verkoop
* Garagebox Boerhaavestraat 6			In Q2-2025 in verkoop
* Garagebox Boerhaavestraat 8			In Q2-2025 in verkoop
* Garagebox Boerhaavestraat 10			In Q2-2025 in verkoop
* Garagebox Boerhaavestraat 12			In Q2-2025 in verkoop
* Kiosk Vlieden		☐	
* 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 (bossschuur)		☐	
* Hoge Zijdeweg 118 - Zendmast - Q 1442	☐		
* Moostdijksebergen - 2 kazematten	☐		
* Molen De Volksvriend met bakhuis		☐	
* Kranenmortelweg 2a		☐	
* Kranenmortelweg 2b		☐	
* Markt 2		☐	
* Kerkhofmuur St. Willibrorduskerk Markt 9	☐		
* Belt- / korenmolen 'Johanna Elisabeth'		☐	
* Raadhuisstraat 1		☐	
* Raadhuisstraat 3		☐	
* Zendmast - Textielstraat - B 2557	☐		
* Molen met houtzagerij (Holten's molen)	☐		
* Vloeiendsedreef 4 - F 2496 - Beukenstraat, e.a.		☐	
* Vloeiendsedreef 6		☐	