



Gemeente Deurne

**Zomerbericht Vastgoed 2023**

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Besluitvorming.....</b>	<b>4</b>
	<b>Grondbedrijf .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Grondexploitatie als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>De portefeuille van grondexploitatie: rapportage en ontwikkelingen .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Wijzigingen beleidskader grondexploitatie .....</b>	<b>199</b>
	<b>Vastgoed .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Wijzigingen beleidskader vastgoedexploitatie .....</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Financieel overzicht grondexploitatie .....</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Verschillenverklaring.....</b>	<b>23</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Voortgang en doorkijk .....</b>	<b>25</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Vastgoed en gronden .....</b>	<b>299</b>

## 1. Inleiding

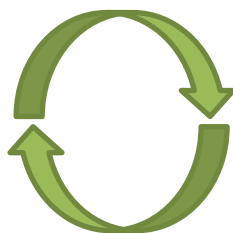
Het college voert binnen de kaders van de raad de grondexploitaties en legt hierover verantwoording af aan de raad. Het college actualiseerde de afgelopen jaren de grondexploitaties één keer per jaar en rapporteerde hierover aan de raad in de jaarrekening (paragraaf grondbeleid) en het Zomerbericht Vastgoed (hierna Zomerbericht). In 2022 zijn de grondexploitaties weer twee keer bijgesteld. Dit deden we met het Zomerbericht Vastgoed 2022 en in het Herfstbericht Vastgoed 2022. Vanaf 2023 actualiseren we de grondexploitaties weer standaard twee keer per jaar gelijktijdig met de Jaarrekening en de Begroting. In dit Zomerbericht worden de in 2022 behaalde resultaten afgezet tegen de laatste vastgestelde grondexploitatiebegrotingen als opgenomen in het Herfstbericht 2022.

Met de jaarstukken 2022 wordt ook het Zomerbericht Vastgoed 2023 voor vaststelling aangeboden aan de raad. Het Zomerbericht geeft een terugblik op het boekjaar 2022 en vormt daarmee het verantwoordingsdocument over het beleid dat tot 2023 gevoerd is. Daarnaast blijkt het Zomerbericht vooruit met een meerjarige prognose van de per 1 januari 2023 actieve grondexploitaties, de risicoanalyse, het verwachte verloop van de algemene reserve grondbedrijf (hierna ARG) en de voorziening verlieslatende exploitaties (hierna VVE). De begrotingswijzigingen (2023 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:

- a. Rapportage en ontwikkelingen grondexploitaties;
- b. Wijzigingen beleidskaders.

#### Vastgoed:

- c. Voorraadlijst vastgoed;
- d. Wijzigingen beleidskaders.

Voor de leesbaarheid van het document zijn bedragen afgerond op duizenden euro's.

## 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 Vastgoed 2023 vast te stellen en daarmee in te stemmen met:
  - a. de paramaters waarmee in de grondexploitaties wordt gerekend zoals vermeld in het Zomerbericht vastgoed 2023;
  - b. de bijstelling van alle in het Zomerbericht vastgoed 2023 genoemde grondexploitaties overeenkomstig met de bijlage 'Grondexploitatiebegrotingen Zomerbericht Vastgoed 2023' die vertrouwelijk ter beschikking is gesteld aan de raads- en commissieleden.
  - c. het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet (IMVA) van € 30.000 (excl. BTW) voor het plan 'Oude Molenweg Liessel';
  - d. de verwerking van de winst- en verliesnemingen zoals vermeld op pagina 14;
  - e. de voorgestelde mutaties van de VVE (voorziening verlieslatende exploitaties) en ARG (algemene reserve grondbedrijf) zoals beschreven op pagina 14 en 15;
  - f. de inzet van het strategisch vastgoed conform bijlage 4;
2. De uit de beslispunten 1a t/m 1e voortvloeiende wijzigingen van de Begroting 2023 en volgende jaren als vermeld in het Raadsoverzicht van de raadsvergadering waarin dit Zomerbericht wordt behandeld;
3. Ten behoeve van de reeds afgesloten exploitaties een voorziening op te nemen ter grootte van € 50.000 ten behoeve van nagekomen kosten op reeds afgesloten exploitaties.

## Grondbedrijf

De gemeente stelde in 2013 haar grondbeleid vast in de nota grondbeleid 'Een nieuwe koers, op een andere manier'. De gemeente voert bij voorkeur faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ontwikkelingen ondersteunt en ongewenste ontwikkelingen voorkomt, zonder dat ze risicodragend investeert in de ontwikkeling.

De markt is veranderd. Op dit moment is er een grote behoefte aan woonruimte. Daarnaast doen zich ook op het gebied van voorzieningen en in het buitengebied beduidende ontwikkelingen voor. De gemeente heeft vanuit de ruimtelijke ordening een rol in deze ontwikkelingen. Dit noopt situationeel mogelijk tot een actievere houding van de gemeente. Het grondbeleid kan ondersteunen bij de realisatie van de gewenste ruimtelijke situatie.

De actualisatie van de nota grondbeleid en bijbehorende beleidskaders staat gepland voor 2023.

### 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.

#### Wonen

De beleidsdoelen waaraan de grondexploitaties bijdragen op het gebied van wonen, staan in de Begroting 2023 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 Woonvisie en het woningbouwprogramma. Hieronder volgt in het kort de hoofdlijn uit de vigerende Woonvisie 2019. De monitoring van het totale woonbeleid is via de beleidscyclus en jaarlijkse raadsinformatiebrieven inzichtelijk. Met de actualisatie van de Woonvisie, gekoppeld aan de op te stellen visie op wonen, welzijn en zorg en de Omgevingsvisie, wordt in 2023 gestart.

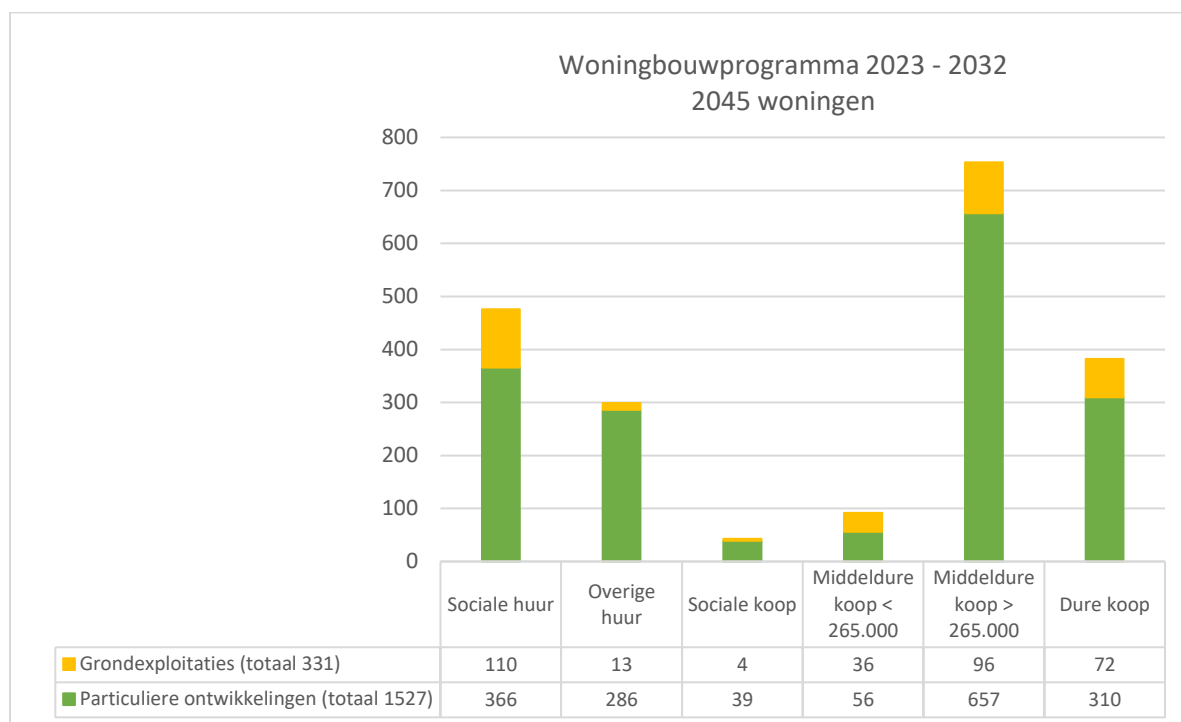
Realisatie van de beleidsdoelen vindt onder andere plaats via woningbouw (met name nieuwbouw) door sturing van de ontwikkeling op particuliere locaties (faciliterend grondbeleid) en in gemeentelijke grondexploitaties. Voor de realisatie van de beleidsdoelen zijn alle locaties en de samenhang / het samenspel van belang.

### Hoofdlijn Woonvisie 2019, realisatie 2022 en woningbouwprogramma 2023-2032

In de Woonvisie 2019-2040 staan onder andere de kaders waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe woningbouwinitiatieven. De hoofdlijn is om te bouwen in aanvulling op de bestaande woningvoorraad en binnen bestaand stedelijk gebied (bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed in wonen of door sloop-nieuwbouw). Prioriteit ligt bij de realisatie van 'kleinere' koop- en huurwoningen (betaalbaar en levensloopgeschikt) en het faciliteren van initiatieven op basis van behoefte/ daadwerkelijke vraag.

In 2022 zijn 167 woningen gerealiseerd en 20 woningen gesloopt of omgezet naar een andere functie. Van deze woningen zijn 17 woningen binnen gemeentelijke grondexploitaties en via afgestoten vastgoed gerealiseerd.

Onderstaande grafiek laat het woningbouwprogramma 2023 - 2032 zien. Hierin komt het totale programma en de verdeling tussen de grondexploitaties<sup>1</sup> en particuliere ontwikkelingen tot uitdrukking. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de huidige kennis en afspraken en is inclusief de in aanbouw zijnde woningen<sup>2</sup>.



Het woningbouwprogramma is ruim boven de woningbouwafspraken in de Woondeal Zuidoost-Brabant d.d. maart 2023 (1.080 woningen bruto). Dit is passend, gelet op de huidige woningbehoeften, de nadruk op realisatie op korte termijn, de regionale en landelijke nadruk op versnelling van de woningbouw en de ambities in de regio Zuidoost-Brabant. De nadruk blijft

<sup>1</sup> Waaronder gemeentelijke grondposities, die potentie tot herontwikkeling bieden.

<sup>2</sup> 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 2023 nog in voorbereiding of in aanbouw is. Daarnaast verkoopt het grondbedrijf in een aantal gevallen panden of grond zonder woningbouwbestemming, die de ontwikkelaar (al dan niet na sloop) omzet naar woningen; deze woningen zijn wel opgenomen in de woningbouwprogrammering onder de grondexploitaties.

vooral nog liggen op extra woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Via de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant worden nadere afspraken gemaakt over eventuele aanvullende (uitbreidings)locaties. De 2.045 woningen zijn bruto (inclusief vervangende nieuwbouw). Netto gaat het om circa 1.990 woningen in 10 jaar.

### 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 'Bedrijventerrein- en uitgiftebeleid 2016-2021'. In het volgende hoofdstuk kunt u meer lezen over de behoefte- en uitgiftebeleid. In 2022 is het verkoopproces gestart van de bedrijfskavels op Willige Laagt (4,5 hectare). Ook voor het restkavel op Bindereen-Zuid (1,5 hectare) lopen onderhandelingen met een gegadigde. De uitgifte van het restkavel op Kranenmortel-Zuid (1 hectare) staat op een laag pitje. Dit in verband met het tracéonderzoek voor de ontsluiting van het uitbreidingsgebied van 8 hectare van Kranenmortel-Zuid (zie ook onder 'voorbereidingskredieten'). Een van de varianten loopt over dit restkavel.

## **4. De portefeuille van grondexploitaties: rapportage en ontwikkelingen**

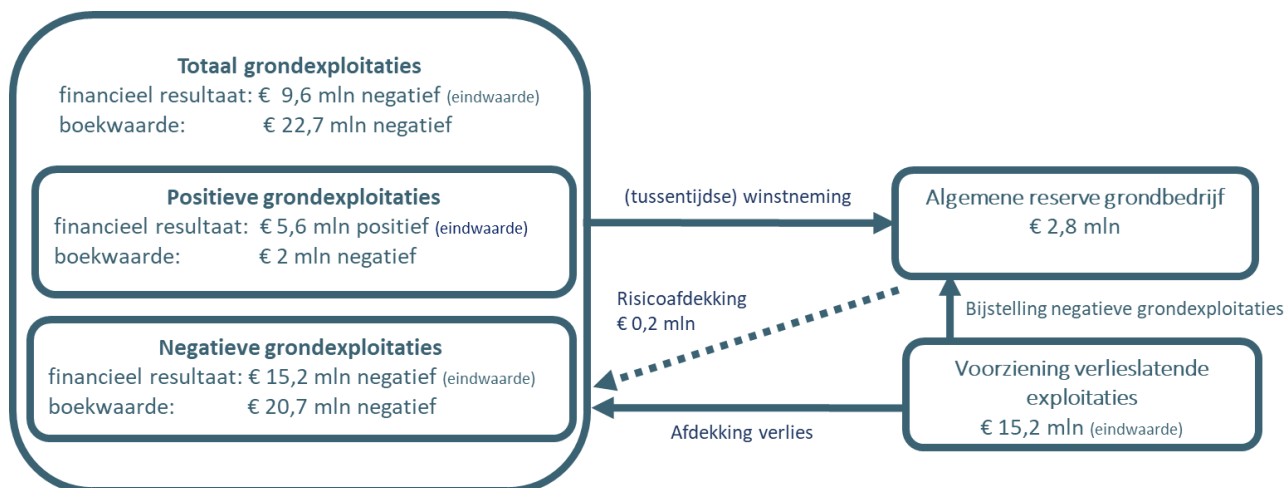
Dit hoofdstuk rapporteert op portefeuilleniveau om inzicht en overzicht te geven. De rapportage ziet op de grondexploitaties. In dit hoofdstuk worden de in 2022 behaalde resultaten afgezet tegen de laatst vastgestelde grondexploitatiebegrotingen, zoals opgenomen in het Herfstbericht 2022. Daarmee vormt dit hoofdstuk de verantwoording over het tot 1 januari 2023 gevoerde beleid. Daarnaast is in dit hoofdstuk een meerjarige prognose opgenomen van de per 1 januari 2023 actieve grondexploitaties, de risicoanalyse en het verwachte verloop van de ARG en de VVE. De begrotingswijzigingen die bij deze prognose horen (2023 en volgende jaren) worden ter vaststelling aangeboden aan de raad.

De rapportage geeft op portefeuilleniveau inzicht in de boekwaarde, het verwachte financieel resultaat, de tussentijdse winstnemingen, de uitgifteprognoses voor wonen en economie en de risico's. De rapportage laat zien welke grondexploitaties de grootste impact hebben. Bijlage 1 geeft een financieel overzicht op hoofdlijnen van de ontwikkelingen in de projecten.

Grondexploitaties worden berekend op eindwaarde. Dit betekent dat het resultaat bepaald wordt op het tijdstip dat de grondexploitatie wordt afgesloten. Voor verliesgevendende grondexploitaties moet direct een verliesvoorziening worden getroffen. Het is een keuze van de gemeente om deze voorziening te waarderen tegen nominale waarde of tegen contante waarde. De omvang van een voorziening tegen nominale waarde is gelijk aan het verlies van de grondexploitatie op eindwaarde. De verliesvoorziening van de gemeente Deurne is gevormd op basis van de geprognosticeerde 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 2023. De stand van de boekwaarde, omvang van de ARG en de VVE zijn ook weergegeven per 1 januari 2023.



stand per 1 januari 2023



## Rapportage

NCW = netto contante waarde

EW = eindwaarde

BW = boekwaarde

Grondexploitatie				Zomerbericht 2023						
				NCW	EW	Prognose eindjaar	BW per 1.1.2023	(tussentijdse) winstneming 2022 2023 2024		
positieve grondexploitaties	Woningbouw	Q.1.420	Kleine Bottel 2.0 (vrije kavels + CPO)	471.966	500.709	2024	815.106	158.899	264.879	227.883
	Bedrijventerrein	Q.2.020	Kranenmortel-Zuid	257.278	264.996	2023	-1.180.038	17.085	264.996	
	Bedrijventerrein	Q.2.210	Binderen Zuid	575.123	610.148	2024	-1.187.138	1.162.912	-2.497	612.720
	Woningbouw	Q.1.821	Korte Zeilkens	690.163	732.194	2024	-106.128	197.670	226.794	498.596
	Woningbouw	Q.1.071	Liesselseweg	938.911	996.091	2024	-118.975	-	13.655	982.027
	Woningbouw	Q1.151	Mariastraat 18a/gymzaal Zeilberg	68.080	72.226	2024	-87.873	-	56.609	13.919
	Woningbouw	Q.1.065	Milhezerweg/Allemandsland	1.098.609	1.165.514	2024	-178.035	-	687.810	457.070
	Woningbouw	Q.1.751	Vlierden Zuid	441.702	468.602	2024	-39.742	384.243	273.858	186.528
	Woningbouw	Q.1.910	Helenaveen Zuid	267.346	283.627	2024	187.191	-	-	-
	Woningbouw		Meistraat, Neerkant	451.927	479.450	2024	-96.628	-	269.015	202.364
<b>Totaal positieve grondexploitaties</b>				<b>5.261.105</b>	<b>5.573.556</b>		<b>-1.992.260</b>	<b>1.920.808</b>	<b>2.055.119</b>	<b>3.181.106</b>
negatieve grondexploitat	Woningbouw	Q.1.310	Spoorzone Middengebied	-5.889.167	-6.247.817	2024	-5.892.483			
	Woningbouw	Q.1.330	Spoorzone Katoenstraat	-4.111.936	-4.362.353	2024	-4.754.252			
	Woningbouw	Q.1.410	De Rijtse Vennen	-4.264.515	-4.392.451	2023	-4.892.832			
	Woningbouw	Q.1.220	Burgemeester Roefsiaan	-	-7.590	2022	-	-7.590		
	Bedrijventerrein	Q.2.610	Willige Laagt	-149.659	-173.496	2027	-5.171.768			
<b>Totaal negatieve grondexploitaties</b>				<b>-14.415.278</b>	<b>-15.183.707</b>		<b>-20.711.336</b>	<b>-7.590</b>		
<b>Totaal grondexploitaties</b>				<b>-9.154.172</b>	<b>-9.610.151</b>		<b>-22.703.596</b>			

**Meerjarige ramingen**  
*Afgerond op duizendtallen*

**Woningbouw**

	2023	2024
<b>kosten</b>	<b>1.859.000</b>	<b>1.789.000</b>
verwervingen	74.000	-
sloop en sanering	-69.000	10.000
bouw- en woonrijp maken	1.062.000	949.000
plankosten	246.000	171.000
VTU	3.000	3.000
nadeelcompensatie	-	305.000
tijdelijk beheer	11.000	1.000
overig	-	-
rente	457.000	222.000
kostenindex	75.000	128.000
(tussentijdse) winstneming	-	-
<b>opbrengsten</b>	<b>5.232.000</b>	<b>3.277.000</b>
bouwgrond woningbouw	5.102.000	2.938.000
bouwgrond bedrijventerreinen	-	-
verkoop vastgoed	-	-
overige verkoopopbrengsten	28.000	28.000
subsidies	-	-
bijdragen	102.000	311.000
opbrengstenindex	-	-
boekwaarde per 1.1	-15.165.000	-11.792.000

**Bedrijventerreinen**

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>kosten</b>	<b>486.000</b>	<b>320.000</b>	<b>165.000</b>	<b>129.000</b>	<b>100.000</b>
verwervingen	-	-	-	-	-
sloop en sanering	-	-	-	-	-
bouw- en woonrijp maken	136.000	65.000	-	-	-
plankosten	107.000	60.000	50.000	50.000	50.000
VTU	-	-	-	-	-
nadeelcompensatie	-	-	-	-	-
tijdelijk beheer	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
overig	-	-	-	-	-
rente	226.000	179.000	105.000	67.000	37.000
kostenindex	14.000	13.000	7.000	9.000	10.000
(tussentijdse) winstneming	-	-	-	-	-
<b>opbrengsten</b>	<b>2.334.000</b>	<b>3.371.000</b>	<b>1.458.000</b>	<b>1.116.000</b>	<b>1.138.000</b>
bouwgrond woningbouw	-	-	-	-	-
bouwgrond bedrijventerreinen	2.225.000	3.435.000	1.458.000	1.094.000	1.094.000
verkoop vastgoed	-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-	-	-	-	-
subsidies	-	-	-	-	-
bijdragen	109.000	-64.000	-	-	-
opbrengstenindex	-	-	-	22.000	44.000
boekwaarde per 1.1	7.539.000	5.690.000	2.638.000	1.345.000	358.000

### Parameters

Het beleidskader grondexploitatie geeft de uitgangspunten om de hoogte van de parameters te bepalen. Hieronder staat per parameter de hoogte waarmee we in de grondexploitatie rekenen.

Tabel parameters	subcategorie	%		
rente	negatieve boekwaarde	3,0%		
	positieve boekwaarde	3,0%		
	disconteringsvoet	3,0%		
kostenindex			2024-	
			2023	2025 2026-ev
	verwervingen en overig	2,0%	2,0%	2,0%
	GWW	6,0%	4,0%	2,0%
opbrengstenindex	plankosten en vtu	6,0%	4,0%	2,0%
	woningbouw	0,0%	0,0%	2,0%
	bedrijven	0,0%	0,0%	2,0%
	overige	0,0%	0,0%	2,0%

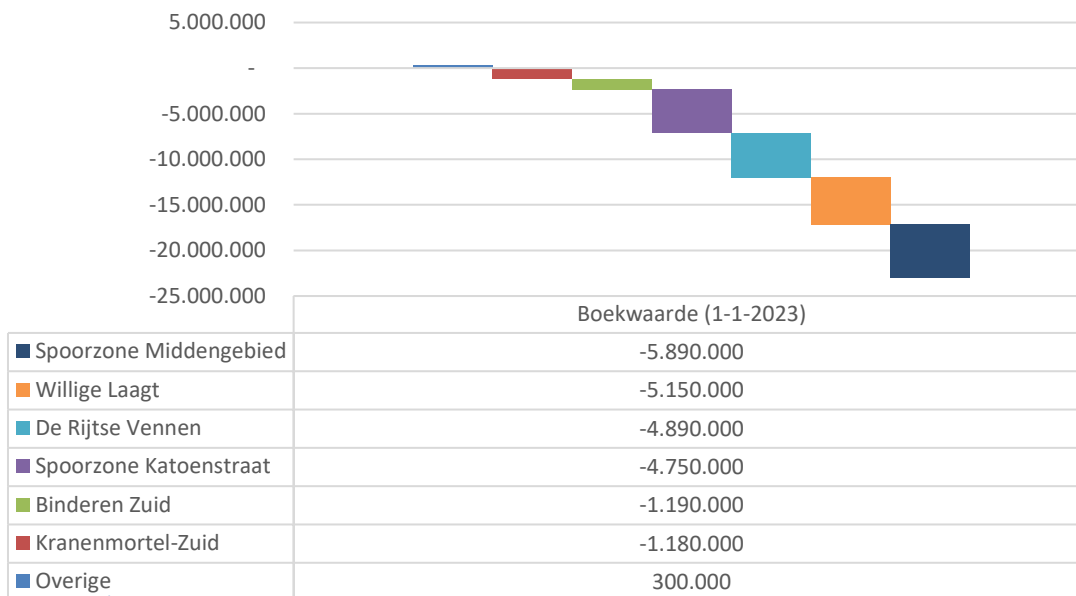
### Boekwaarde

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 gaat de kost voor de baat 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'.

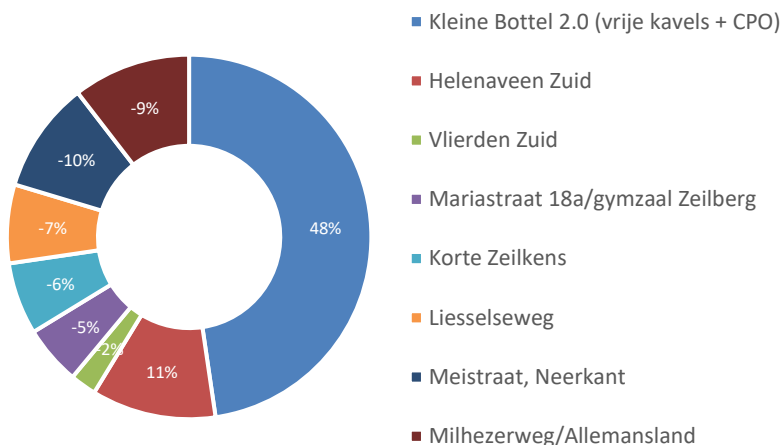
De boekwaardes van Binderen Zuid en Kranenmortel Zuid wijken € 39.422 af van de administratie. De boekwaarde van Kranenmortel Zuid is te hoog met dit bedrag, de boekwaarde van de Binderen Zuid is te laag met dit bedrag. Dit verschil zal met het Herfstbericht 2023 worden recht getrokken.

Op 1 januari 2023 is de boekwaarde € 22,7 miljoen negatief. Hiervan heeft € 15,2 miljoen betrekking op wonen en € 7,5 miljoen op bedrijventerreinen. De hiernavolgende taartdiagram laat de opbouw van de boekwaarde zien. Bijlage 1 geeft een overzicht van de boekwaarde per grondexploitatie.

### Overzicht boekwaarde 22,7 mln.

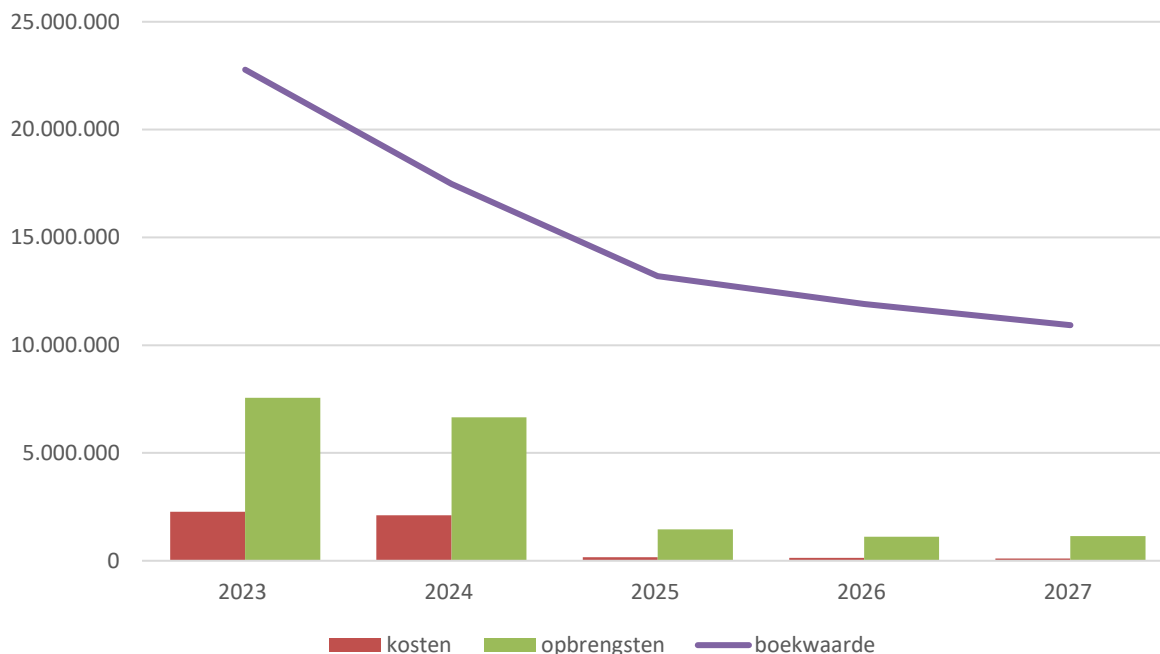


### Overzicht boekwaarde overige



Het volgende figuur laat zien hoe de boekwaarde in de periode 2023-2027 wordt afgebouwd. Het grondbedrijf verwacht € 17,9 miljoen aan opbrengsten (verkoop bouwgrond en overige opbrengsten) en € 4,8 miljoen aan kosten te realiseren, daarnaast wordt het verwachte verlies afgedekt door een onttrekking uit de VVE en dragen de grondexploitaties de te verwachten winsten af aan de ARG.

### Overzicht kosten en opbrengsten



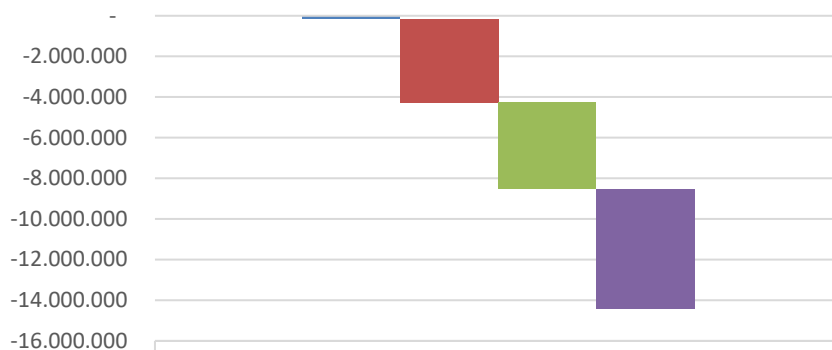
#### Verwachte financieel resultaat

Het financieel resultaat van het grondbedrijf is het totaal van het financieel resultaat van de grondexploitaties. Het financieel resultaat kan op verschillende manieren gepresenteerd worden. Bijlage 1 geeft een overzicht van het financieel resultaat (zowel netto contante waarde als eindwaarde met het laatste jaar van de grondexploitatie<sup>3</sup>) per grondexploitatie.

De hiernavolgende figuur laat zien dat de projectenportefeuille van het grondbedrijf per 1 januari 2023 een netto contante waarde heeft van € 9,2 miljoen negatief (9,6 miljoen eindwaarde). De grondexploitaties met een positief financieel resultaat (hierna: positieve grondexploitaties) geven een resultaat van € 5,3 miljoen positief (5,6 miljoen eindwaarde). En de grondexploitaties met een negatief financieel resultaat (hierna: negatieve grondexploitaties) geven een resultaat van € 14,4 miljoen negatief (15,2 miljoen eindwaarde) (dit te verwachten verlies is afgedekt met de VVE).

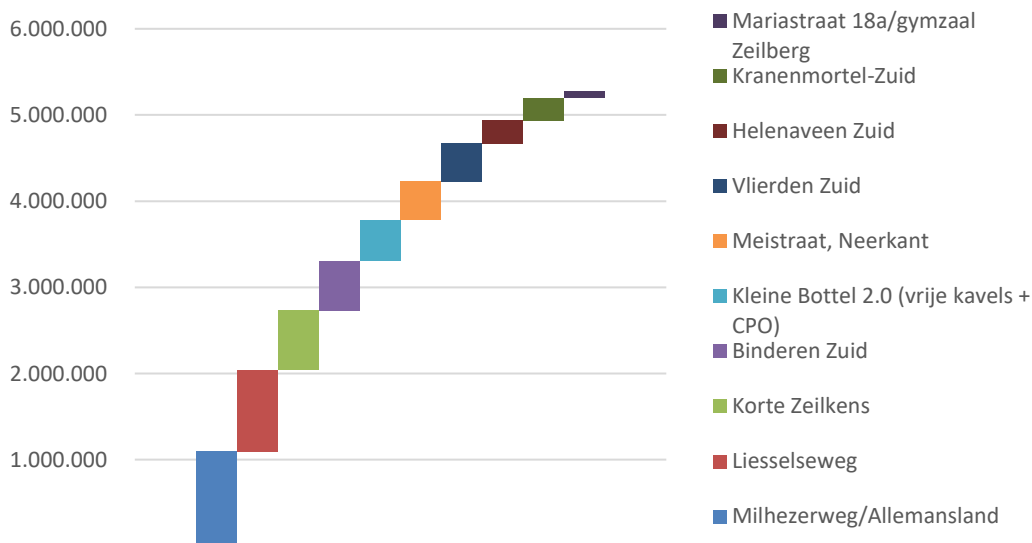
<sup>3</sup> De netto contante waarde is de eindwaarde teruggerekend (contant gemaakt met de disconteringsvoet) naar 1 januari 2023.

### Negatieve exploitaties - 14,4 miljoen (NCW)



	NCW
■ Spoorzone Middengebied	-5.890.000
■ De Rijtse Vennen	-4.260.000
■ Spoorzone Katoenstraat	-4.110.000
■ Willige Laagt	-150.000

### Positieve exploitaties 5,3 miljoen (NCW)





Het financieel resultaat is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Er is voor bijna 2 miljoen aan winst genomen uit de positieve grondexploitaties. Dit is bijna gelijk aan netto verschil (2,1 miljoen). De negatieve grondexploitaties verslechtert het resultaat met € 500.000. De verschillen die worden veroorzaakt door wijzigingen in positieve en negatieve zin op projectniveau worden toegelicht in bijlage 2 en 3.

#### *Winstnemingen en verliesnemingen*

In 2022 werd één exploitatie (Burgemeester Roefslaan – zie Herfstbericht 2022) afgesloten met een negatief resultaat van € 7.590. Daarnaast genereerde de grondexploitatie Kleine Bottel een tussentijdse winst en bleek dat als gevolg van een verschuiving in de opbrengsten voor Binderen Zuid en Kranenmortel Zuid in het verleden te veel winst genomen ten opzichte van de gerealiseerde kosten en opbrengsten. In de winstneming is het effect wat de correctie van boekwaarden bij het Herfstbericht 2022 heeft op de winstneming niet meegenomen.

De winstnemingen komen ten goede aan de ARG en verliezen dekken we uit de VVE, die voor de benodigde omvang weer wordt aangevuld uit de ARG.

Type project	Winstneming	Verliesneming
<b>Afgesloten grondexploitaties</b>	<b>( t/m 31-12-202)</b>	
- Burgemeester Roefslaan		7.590
<b>Subtotaal winst-/ verliesneming</b>		<b>7.590</b>
<b>Lopende grondexploitaties</b>	<b>(in boekjaar 2022)</b>	
- Kleine Bottel	158.898	
- Binderen Zuid	1.162.912	
- Kranenmortel Zuid	17.085	
- Korte Zeilkens	197.670	
- Vlierden Zuid	384.243	
<b>Subtotaal tussentijdse winstneming</b>	<b>1.920.808</b>	
<b>Totaal</b>	<b>1.920.808</b>	<b>7.590</b>

Het BBV<sup>4</sup> biedt de mogelijkheid om exploitaties af te sluiten op het moment dat de te ontvangen inkomsten en/of te betalen kosten het langer open houden van de exploitatie niet rechtvaardigen. Het gereserveerde bedrag van € 100.000 voor kosten van reeds afgesloten grondexploitaties blijft ongewijzigd beschikbaar.

#### *De projectrisico's zijn in kaart gebracht*

De portefeuille van grondexploitaties heeft een risicoprofiel van 0,45 miljoen (alle bekende risico's doen zich voor) en vraagt om een risicoafdekking van € 0,2 miljoen, die helemaal wordt afgedekt met de ARG. De ARG is van voldoende omvang om de risico's op te vangen. De managementrapportage grondexploitaties bevat een risicorapportage; de managementrapportage ligt vertrouwelijk en onder geheimhouding voor raadsleden ter inzage bij de griffie.

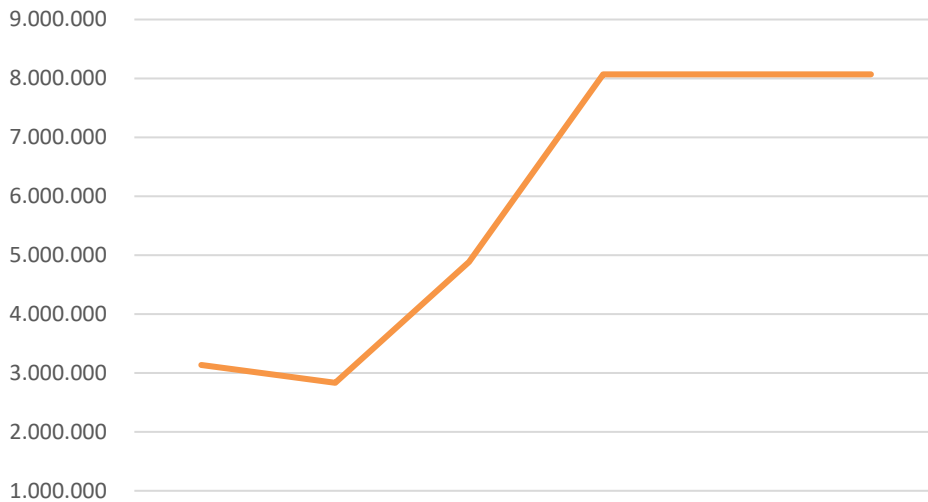
#### *Algemene reserve grondbedrijf*

In de volgende grafiek staat de verwachte ontwikkeling van de ARG. Met de vaststelling van het Zomerbericht Vastgoed 2022 is besloten om in 2022 € 752.000 van de ARG over te hevelen naar de algemene reserve.

Per 1 januari 2023 kent de ARG een omvang van € 2,8 miljoen. Op 1 januari 2022 was de stand 3,1 miljoen. In 2022 is er 1,9 miljoen aan tussentijdse winstneming geboekt. Tevens is er aan 2,2 miljoen

aan de ARG onttrokken om de VVE aan te vullen voor de geactualiseerde negatieve grondexploitaties.

Stand ARG per 1 januari



	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Zomerbericht 2023	3.137.605	2.832.398	4.887.517	8.068.623	8.068.623	8.068.623

*Voorziening verlieslatende exploitaties*

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de VVE zien. De actualisatie van de grondexploitaties resulteert in een toename van de VVE in 2023 met circa 1,5 miljoen.

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

Stand VVE per 1 januari



	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Reeks1	13.717.2	15.176.1	10.783.6	4.535.84	173.496	173.496	0

*Prognose gronduitgifte*

### Wonen

In 2022 verkocht het grondbedrijf 31 bouwkvavels. In de periode 2023-2024 verwacht het grondbedrijf 145 bouwkvavels voor woningbouw te verkopen.

Exploitaties	2023	2024
Milhezerweg	18	6
Liesselseweg	-	5
Spoorzone Middengebied	1	1
Spoorzone Katoenstraat	57	-
De Rijtse Vennen	16	-
Mariastraat gymzaal Zeilberg	2	-
Vlierden-Zuid	8	-
Korte Zeilkens	1	2
Helenaveen Zuid	-	11
Meistraat	17	-
<b>Totaal</b>	<b>120</b>	<b>25</b>

### Economie

De actualisatie van vraag en aanbod van bedrijfsgronden in de regio De Peel is eind 2020 afgerond, en is 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 Peel.

Deze bedrijventerreinprogrammering is gereed. De programmering is de basis voor (sub)regionale afspraken en afspraken met de provincie over de bedrijventerreinen. De 8 hectare ontwikkelruimte wordt ingezet om Kranenmortel-Zuid uit te breiden via het project Uitbreiding Kranenmortel-Zuid (zie ook onder voorbereidingskredieten pag. 22). Hiervoor is planologische goedkeuring verkregen van de provincie.

De resultaten van deze onderzoeken in combinatie met de lopende onderhandelingen, gesprekken, getoonde interesse en gesloten verkoopcontracten vormen de onderbouwing van de uitgifteprognose voor de bedrijventerreinen.

De gemeente heeft de intentie om 7 hectare daadwerkelijk uit te geven binnen de bestaande exploitaties. Dit is nog exclusief de geplande Uitbreiding Kranenmortel-Zuid.

Bedrijventerreinen	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Kranenmortel-Zuid</b>	1,0				
<b>Binderen-Zuid</b>		1,5			
<b>Willige Laagt</b>	0,5	1	1	1	1
<b>totaal verwachte uitgifte (ha)</b>	1,5	2,7	1,2	0,9	0,9

### *Grondprijzen*

Het college stelde op 18 januari 2022 de Grondprijzenbrief 2022 vast en informeerde de raad hierover met een raadsinformatiebrief. De Uitbreiding Kranenmortel-Zuid is hier nog niet in meegenomen. De grondprijzenbrief 2023 volgt de taxaties die grondslag vormen voor de uitgifteprijzen in de grondexploitaties.

### ***Vorbereidingskredieten***

#### *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 wil de haalbaarheid van de ontwikkeling van de aangrenzende gronden onderzoeken en stelt daarom voor om een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen. Dit voorbereidingskrediet komt op de balans onder de immateriële vaste activa. In 2022 is afgerond € 40.000 besteed aan voorbereidingskosten. Als het haalbaarheidsonderzoek leidt tot het openen van een grondexploitatie, dan worden de kosten van het voorbereidingskrediet ingebracht in de grondexploitatie.

#### *Vorbereidingskrediet Oude Molenweg Liessel*

Een derde partij heeft een grondpositie in Liessel en wil deze graag tot ontwikkeling brengen. De gemeente heeft positief gereageerd op het principeverzoek. Als gemeente hebben we een aangrenzende grondpositie die samen met het plan van de derde partij tot ontwikkeling kan worden gebracht. Het plan biedt naar verwachting ruimte aan 37 woningen. Het college wil de haalbaarheid van de ontwikkeling van de aangrenzende gronden onderzoeken en stelt daarom voor om een voorbereidingskrediet van € 30.000 beschikbaar te stellen. Dit voorbereidingskrediet komt op de balans onder de immateriële vaste activa. Als het haalbaarheidsonderzoek leidt tot het openen van een grondexploitatie dan kunnen de kosten van het voorbereidingskrediet ingebracht worden in de grondexploitatie.

#### *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<sup>e</sup> boekjaar ten laste worden gebracht van het resultaat (voorschrift BBV<sup>5</sup>) van de jaarrekening van dat boekjaar. Mocht in de desbetreffende jaarrekening daardoor een negatief resultaat ontstaan dan kan dat worden opgevangen uit de ARG.

## **5. Wijzigingen beleidskader grondexploitaties**

Voor de grondexploitaties worden de op pagina 10 genoemde parameters in acht genomen. De VVE wordt nu nominaal gevormd op basis van de eindwaarde van de grondexploitaties. Deze werkwijze is nu expliciet beleid.

---

<sup>5</sup> Besluit Begroting en verantwoording provincies en gemeenten

## Vastgoed

### 6. Voorraadlijst vastgoed

Hieronder treft u een korte toelichting aan op de wijzigingen in de aangehechte lijst gemeentelijke eigendommen (bijlage 4) per adres of per kadastraal nummer:

straatnaam, locatie of kadastraal nummer	wijziging	motivering
<b>T523</b>	Niet meer op de lijst	Verkocht aan de provincie in het kader van de Peelvenen
<b>Wittedijk 2</b>	Verplaatst van 'in potentie te verkopen en/of te verhuren' naar 'bezit, niet te huur/te koop'	De toekomstige invulling van dit perceel wordt momenteel onderzocht. Perceel is vooralsnog in bruikleen gegeven
<b>Kleine Bottel</b>	Niet meer op de lijst	Verkocht
<b>Mariastraat</b>	Verplaatst van 'in potentie te verkopen en/of te verhuren' naar 'te koop'	Verkocht onder voorbehoud
<b>Harmoniestraat 5</b>	Verplaatst van 'bezit niet te koop' naar 'in potentie te verkopen en/of te verhuren'	Als de verbouwing van het gemeentehuis tot Huis voor de Samenleving na de zomer wordt afgerond dan is de Harmoniestraat niet langer nodig voor de tijdelijke huisvesting van de gemeentelijke organisatie; de locatie is daarmee in potentie te verkopen en/of te verhuren
<b>Soemeersingel 31</b>	Verplaatst van 'bezit niet te koop' naar 'in potentie te verkopen en/of te verhuren'	Jeugdwerk Helenaveen is per 1-1-2023 verhuisd van De Wiek naar Sportpark De Stikker, daarmee staat De Wiek leeg; de locatie is daarmee in potentie te verkopen en/of te verhuren
<b>Vlierden-Zuid Fase 1</b>	Niet meer op de lijst	Verkocht

### 7. Wijzigingen beleidskader vastgoedexploitaties

#### Onderhoud gemeentelijk vastgoed

In 2021 heeft de gemeenteraad in het Zomerbericht een overkoepelend beheersplan vastgesteld.

Doelstellingen van dit beheersplan 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 beheersplan wordt de gemeenteraad 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.

## Bijlage 1 Financieel overzicht grondexploitaties

NCW = netto contante waarde  
 EW = eindwaarde  
 BW = boekwaarde

Grondexploitatie				Zomerbericht 2023								Herfstbericht 2022	
				NCW	Vershil NCW Herfstbericht 2022 - /- tussentijdse winstneming 2022	EW	Prognose eindjaar	BW per 1.1.2023	(tussentijdse) winstneming				NCW
									2022	2023	2024		
positieve grondexploitaties	Woningbouw	Q.1.420	Kleine Bottel 2.0 (vrije kavels + CPO)	471.966	2.108	500.709	2024	815.106	158.899	264.879	227.883	628.757	2.024
	Bedrijventerrein	Q.2.020	Kranenmortel-Zuid	257.278	-2.252	264.996	2023	-1.180.038	17.085	264.996		276.615	2.023
	Bedrijventerrein	Q.2.210	Binderen Zuid	575.123	-146.298	610.148	2024	-1.187.138	1.162.912	-2.497	612.720	1.884.333	2.023
	Woningbouw	Q.1.821	Korte Zeilkens	690.163	46.550	732.194	2024	-106.128	197.670	226.794	498.596	841.282	2.023
	Woningbouw	Q.1.071	Liesselseweg	938.911	-66.559	996.091	2024	-118.975	-	13.655	982.027	1.005.470	2.023
	Woningbouw	Q1.151	Mariastraat 18a/gymzaal Zeilberg	68.080	-7.703	72.226	2024	-87.873	-	56.609	13.919	75.783	2.024
	Woningbouw	Q.1.065	Milhezerweg/Allemansland	1.098.609	-53.748	1.165.514	2024	-178.035	-	687.810	457.070	1.152.357	2.023
	Woningbouw	Q.1.751	Vlierden Zuid	441.702	58.157	468.602	2024	-39.742	384.243	273.858	186.528	767.788	2.024
	Woningbouw	Q.1.910	Helenaveen Zuid	267.346	372.677	283.627	2024	187.191	-	-	-	-105.331	2.023
	Woningbouw		Meistraat, Neerkant	451.927	-429.952	479.450	2024	-96.628	-	269.015	202.364	881.879	2.024
<b>Totaal positieve grondexploitaties</b>				<b>5.261.105</b>	<b>-227.019</b>	<b>5.573.556</b>		<b>-1.992.260</b>	<b>1.920.808</b>	<b>2.055.119</b>	<b>3.181.106</b>	<b>7.408.933</b>	
negatieve grondexploitat	Woningbouw	Q.1.310	Spoorzone Middengebied	-5.889.167	-181.801	-6.247.817	2024	-5.892.483				-5.707.366	2023
	Woningbouw	Q.1.330	Spoorzone Katoenstraat	-4.111.936	-485.769	-4.362.353	2024	-4.754.252				-3.626.167	2023
	Woningbouw	Q.1.410	De Rijtse Vennen	-4.264.515	-132.425	-4.392.451	2023	-4.892.832				-4.132.090	2023
	Woningbouw	Q.1.220	Burgemeester Roefslaan	-	-852	-7.590	2022	-	-7.590			-6.738	2022
	Bedrijventerrein	Q.2.610	Willige Laagt	-149.659	-587.079	-173.496	2027	-5.171.768				437.420	2027
<b>Totaal negatieve grondexploitaties</b>				<b>-14.415.278</b>	<b>-1.387.927</b>	<b>-15.183.707</b>		<b>-20.711.336</b>	<b>-7.590</b>			<b>-13.034.941</b>	
<b>Totaal grondexploitaties</b>				<b>-9.154.172</b>	<b>-1.614.946</b>	<b>-9.610.151</b>		<b>-22.703.596</b>				<b>-5.626.008</b>	



## Bijlage 2 Verschillenverklaring

### Toelichting verschillen van meer dan € 50.000

#### Positieve grondexploitaties

##### **BinderenZuid**

Het uit te geven gebied is wat kleiner in verband met een verplichte groencompensatie. Hierdoor wordt het resultaat met circa € 320.000 nadelig beïnvloed. Met één serieuze gegadigde is een mondelinge overeenkomst bereikt voor de afname van de nog resterende grond. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de gemeente het resterende gebied niet zelf bouwrijp maakt. Alleen de aanplant van bomen en de aanleg van een wadi. De rest van de kosten komen voor rekening van betreffende partij. De kosten Bouwrijp-woonrijpmaken zijn hierdoor ook circa € 165.000 lager dan geraamd in het Herfstbericht.

##### **Korte Zeilkens**

Het resultaat wordt positief beïnvloed door de gestegen grondprijzen naar aanleiding van een taxatie (€ 100.000). Een nadelig effect treedt op door kosten van explosievenonderzoek en glasvezelkosten (€ 33.000). Ook zijn de plankosten hoger door de opgetreden vertraging in dit project. (ca € 19.000).

##### **Liesselseweg**

Naar aanleiding van de taxatie van de grondwaarde is de opbrengst per saldo circa € 131.000 lager. Daartegenover staan lagere kosten voor bouw- en woonrijp maken van circa € 52.000 op basis van het schetsontwerp. Ook de plankosten worden nu € 10.000 lager ingeschat.

##### **Milhezerweg**

Het nadelig verschil van € 54.000 wordt grotendeels veroorzaakt door een lagere indexering van de opbrengsten. Uitgegaan was van 7,7% terwijl nu met 2% gerekend wordt.

##### **Vlierden-Zuid**

Het positieve resultaat van € 58.000 wordt grotendeels veroorzaakt door meer declarabele kosten voor het explosievenonderzoek (€ 8.000) en een hogere kostenindex ten gevolge van de economische ontwikkeling (€ 27.000).

##### **Helenaveen Zuid**

De positieve ontwikkeling van € 373.000 is voornamelijk toe te schrijven aan de ontwikkeling van fase II. Hier was in de vorige grondexploitatie nog geen rekening mee gehouden.

##### **Meistraat**

De negatieve ontwikkeling van € 430.000 is toe te schrijven aan het afsplitsen van de mogelijke ontwikkeling van een tweede deel met naar verwachting 6 woningen (eerder genoemd: fase 2). De gecombineerde ontwikkeling van beide delen binnen één financieel grondexploitatiecomplex wordt losgelaten omdat niet zeker is of het tweede deel binnen de looptijd van de grondexploitatie kan worden ontwikkeld. In het raadsbesluit waarin de grondexploitatie werd geopend, was al aangegeven dat deze afweging nog moest worden gemaakt. Kosten en opbrengsten die op het tweede deel betrekking hebben, zijn uit de grondexploitatiebegroting verwijderd. Het bestemmingsplan voor het eerste deel ligt als ontwerp ter inzage (maart 2023).

#### Negatieve grondexploitaties

##### **Middengebied en Katoenstraat**

Deze complexen laten een nadeliger resultaat zien van circa € 670.000. Door een lagere waardering van de nog uit te geven grond aan de Katoenstraat (€ 460.000) en hogere rente kosten (€ 330.000) door vertraging in de uitgifte. Door de hoge boekwaardes heeft een vertraging bij deze complexen meteen substantieel extra rentekosten tot gevolg. De lagere waardering van de grond wordt

veroorzaakt door de combinatie van de relatief lage opbrengstpotentie van de op grond van de Woonvisie gewenste woningbouwcategorieën en de specifieke eigenschappen van deze locatie. De ligging aan het spoor en naast bestaande bedrijvigheid nopen tot dure bouwkundige maatregelen om trillingen en geluid op te vangen. Daarnaast is sprake van een hoge planschadepost. Al deze kosten komen voor risico van de koper. Daarom worden deze verdisconteerd in de taxatiewaarde van de grond.

**Willige Laagt**

Het resultaat is circa € 590.000 nadeliger dan bij het Herfstbericht 2022. Dit komt met name door een lagere indexering van de opbrengsten (€ 360.000) en hogere rentekosten (€ 255.000) ten gevolge van vertraging in het project.

## **Bijlage 3 Terugblik en doorkijk**

### **Positieve grondexploitaties**

#### **Kleine Bottel (vrije kavels + CPO)**

Van de drie particuliere kavels zijn twee woningen in 2022 opgeleverd. De derde is gestart met de realisatie van de woning.

Voor de tien CPO-woningen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) is in 2022 de bestemmingsplanprocedure afgerond. Deze procedure heeft langer geduurd dan gepland, in verband met een bezwaar en beroepsprocedure bij de Raad van State. Hierna is de procedure voor de omgevingsvergunning doorlopen.

Medio 2022 zijn met alle leden van de CPO-vereniging koopovereenkomsten gesloten, inmiddels zijn de gronden overgedragen en is gestart met de realisatie van de tien woningen.

De gemeente is gestart met het bouwrijp maken van de locatie.

Oplevering van de woningen staat gepland in het najaar van 2023. Hierna start de gemeente met het woningrijp maken van het totale plangebied.

#### **Kranenmortel-Zuid**

Kranenmortel-Zuid is het restant van de ontwikkeling ten zuiden en direct aansluitend aan de Energiestraat. Deze straat is de zuidelijke grens van bestaand industrieterrein Kranenmortel. De gronden omvatten de gebouwen van een bouwbedrijf, een installatiebedrijf en de gemeentewerf. Het laatste stuk grond ligt in de hoek en wordt als minder courant ervaren door geïnteresseerden vanwege onder andere de vorm.

De restkavel zal waarschijnlijk bij de uitbreiding Kranenmortel-Zuid getrokken worden. Hierover is nog geen beslissing genomen.

#### **Binderen Zuid**

Na een lange aanloop is er in 2022 een mondelinge overeenkomst bereikt over de invulling van het laatste beschikbare grond op Bindereen-Zuid. Afgelopen jaar is er veel aandacht uitgegaan naar het formuleren van de voorwaarden om de grond te verkopen. Een van deze voorwaarden is het oplossen van het tekort aan parkeerplaatsen op het nieuwe terrein. De grondprijs is recentelijk geactualiseerd via een taxatierapport.

Eind 2023 moeten de mitigerende maatregelen voor flora en fauna zijn uitgevoerd. Wanneer dat het geval is kan de gemeente de waterberging tussen de woningen van de Beukelsdijk en het perceel aanleggen.

#### **Korte Zeilkens**

In 2022 heeft er een sanering plaats gevonden en is het archeologisch onderzoek en explosievenonderzoek afgerond. Het gebied is bouwrijp gemaakt. Er is één bouw perceel notarieel overgedragen, daarnaast ligt er voor de tweede kavel een koopovereenkomst. De derde kavel was in verkoop.

Er moet nog notariële overdracht plaatsvinden van enkele bouw kavels. Na verkoop van de vier kavels, en de bouw van de woningen wordt het gebied woonrijp gemaakt.

#### **Liesselseweg**

In 2022 heeft de provincie, naar aanleiding van de aanwezigheid van een beschermd steenuil, ontheffing gegeven voor uitgifte van vijf woningbouw kavels. Enkele maatregelen voor deze steenuil zijn inmiddels getroffen.

In het bestemmingsplan zijn de betreffende kavels reeds opgenomen.

Op dit moment wordt de kaveluitgifte en het bouwrijp maken voorbereid. Beiden vinden nog in 2023 plaats. Verkoop / overdracht is gepland voor 2024.

#### **Mariastraat 18a / gymzaal Zeilberg**

Het eerste half jaar van 2022 is voor deze locatie de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Deze is sinds 30 augustus onherroepelijk. Na de zomer is gestart met de verkoopprocedure, inmiddels is voor beide kavels een koopovereenkomst gesloten. De gemeente is gestart met de voorbereidende werkzaamheden, de alarmeringsmast is verplaatst en ook is gestart met het bouwrijp maken. In 2023 wordt het bouwrijp maken afgerond. Verwacht wordt dat de kopers de procedure voor de omgevingsvergunning in 2023 zullen doorlopen. Start bouw wordt verwacht eind 2023/begin 2024.

### **Milhezerweg / Allemansland**

Deze grondexploitatie is in juli 2019 geopend. De grondexploitatie bestaat sinds eind 2022 uit één kavel voor een vrijstaande woning gelegen aan de Milhezerweg en een innovatief woningbouwontwikkeling voor 24 kleine woningen. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de CPO-vereniging (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voor de ontwikkeling van 24 grondgebonden woningen. Hierin zijn afspraken gemaakt 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. De vereniging maakt de grond dus bouwrijp en woonrijp. De gemeente zal echter wel het bestemmingsplan wijzigen.

In 2023 wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarna omgevingsvergunningen voor de realisatie kunnen worden aangevraagd.

De grondoverdrachten vinden plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dan worden ook de gronden door de kopers bouwrijp gemaakt.

Start bouw staat nu gepland eind 2023/begin 2024.

### **Vlierden Zuid**

Deze grondexploitatie is in juli 2019 geopend voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen in CPO-verband. De grondexploitatie is onderverdeeld in 2 fases, ieder met een eigen CPO-vereniging. De grond is bouwrijp gemaakt voor fase 1 en grotendeels voor fase 2. Fase 1 bestaat uit 20 woningen die nu in aanbouw zijn. Fase 2 bestaat uit 8 woningen. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de CPO-vereniging van fase 2. Hierin zijn afspraken gemaakt 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 voorbereiding van het bestemmingsplan voor fase 2 zijn door de gemeente in 2022 gestart.

In 2023 wordt de bestemmingsplanprocedure voor fase 2 doorlopen, waarna ook de omgevingsvergunningen voor de realisatie van fase 2 kunnen worden aangevraagd door de CPO-vereniging.

De grondoverdrachten van fase 2 vinden plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Start bouw staat nu gepland in de loop van 2023, na het afronden van het bouwrijp maken van de kavels door de gemeente.

Na afronding van fase 1 en 2 maakt de gemeente het geheel woonrijp.

### **Helenaveen zuid**

Begin 2022 heeft er binnen Helenaveen een inventarisatie plaats gevonden van de woonbehoefte. Dit heeft geresulteerd in een verkaveling met 11 woningen (7 rijwoningen en 4 tweekappers). Hierna zijn de benodigde onderzoeken ingezet in het kader van het bestemmingsplan. Uit vooronderzoek is gebleken dat een beschermd marter in het gebied woont. Daarnaast is de berekening stikstof in gang gezet.

Het vervolgonderzoek voor flora en fauna wordt in april 2023 afgerond.

Na positief resultaat m.b.t. de stikstofuitstoot kan de procedure voor het bestemmingsplan worden opgestart, de uitgifte van de kavels worden opgepakt en het bouwrijp maken worden voorbereid.

### **Meistraat**

Deze grondexploitatie is in januari 2022 geopend. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de CPO-vereniging voor de ontwikkeling van 18 grondgebonden woningen. Hierin zijn afspraken gemaakt 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 is gestart met de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de locatie.

Ook de voorbereiding van het bestemmingsplan is in 2022 gestart.

In 2023 wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarna omgevingsvergunningen voor de realisatie kunnen worden aangevraagd.

De grondoverdrachten vinden plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dan worden ook de gronden bouwrijp gemaakt.

Start bouw staat nu gepland eind 2023/begin 2024.

### **Negatieve grondexploitaties**

#### **Spoorzone Middengebied**

De grondverkoop aan de ontwikkelaar is reeds in 2021 afgewikkeld. In 2022 zijn door de ontwikkelaar de stukken voor de bestemmingsplanprocedure gereed gemaakt, het inrichtingsplan afgerond en de aanvraag voor de omgevingsvergunning gecompleteerd. Het ontwerp-bestemmingsplan en de concept-omgevingsvergunning hebben via de coördinatieregeling vanaf 4 nov. ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De voorverkoop van de woningen is gestart. Meer informatie staat over de Spoorzone Veste - Nieuwbouw staat op deze website [spoorzonevestedeurne.nl](http://spoorzonevestedeurne.nl). Het terrein is in 2022 nagenoeg volledig bouwrijp gemaakt. Alle opstallen zijn gesloopt.

De werkzaamheden voor het woonrijp maken worden in 2023 afgerond.

De verkoop van de woningen wordt gecontinueerd in 2023. Afhankelijk van het onherroepelijk worden van bestemmingsplan en omgevingsvergunning, kunnen de bouwwerkzaamheden in 2023 worden gestart. Het woonrijp maken volgt de afronding van de woningen.

#### **Spoorzone Katoenstraat**

De locatie blijkt veel uitdagingen te kennen die van invloed zijn op de exploitatie ervan. Temeer daar een integrale (her)ontwikkeling met naastgelegen opstallen wenselijk is om een kwalitatief goede woonlocatie te kunnen realiseren. De eigenaar van de naastgelegen opstallen is bereid om een integraal plan te ontwikkelen en zodoende is de gemeente met deze eigenaar in onderhandeling getreden.

Uiteindelijk bleek een locatiegerichte taxatie nodig om de grondwaarde te kunnen bepalen. Voor een dergelijke taxatie is een uitgewerkt plan nodig waaruit blijkt welke woningprijscategorieën worden gerealiseerd, hoe het inrichtingsplan eruit zien, welke locatie specifieke bouw- en saneringsmaatregelen in acht moeten worden genomen, welke aanpassingen moeten worden verricht aan de bestaande infrastructuur en welke planschadebedragen gemoeid zijn met de planologische afwaardering van de bedrijfscategorie van het naastgelegen bedrijf. Dit plan is in 2022 gecompleteerd en vervolgens is eind 2022 de taxatie in opdracht gegeven. De marktwaarde blijkt, met name ten gevolge van de planschade en de door de gemeenste gewenste prijscategorieën fors lager dan in de oorspronkelijke exploitatiebegroting werd aangenomen. De verkoopopbrengsten zijn met deze kennis bijgesteld.

Naar verwachting komt de beoogde verkoop- en ontwikkelovereenkomst begin 2023 tot stand.

Vervolgens kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Afhankelijk van het moment van totstandkoming van een onherroepelijk bestemmingsplan en een onherroepelijke omgevingsvergunning, kan nog in 2023 met de werkzaamheden voor het bouwrijp maken en eventueel van de bouw worden gestart.

### **De Rijtse Vennen**

De gemeente en de ontwikkelaar, waarmee een samenwerkingsovereenkomst is gesloten, zijn in gesprek over de ontwikkeling van grondgebonden woningen op Hoeve 3, de laatste van de Rijtse Vennen. Er wordt een addendum bij de samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Er is gestart met de voorbereiding van het herzien van het bestemmingsplan.

In 2023 wordt het addendum gesloten en de bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarna omgevingsvergunning voor de realisatie kan worden aangevraagd.

De grondoverdracht vindt plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Start bouw staat nu gepland eind 2023/begin 2024.

### **Willige Laagt**

Na een herstart in 2021 (stikstof bouwstop) is er in 2022 veel aandacht besteed aan het verder uitwerken van het plan. Het bestemmingsplan was al in orde dus is er na een aanbestedingsronde begonnen met het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Er is ruimte voor 16 bedrijfskavels waarvan de kavelgrenzen mogelijk nog enigszins kunnen wijzigen. In 2022 zijn de werkzaamheden afgerond en is verkoop van de grond mogelijk.

In 2023 realiseren wij een groengordel rondom het bedrijventerrein. De eerste reserveringsovereenkomsten en koopovereenkomsten worden waarschijnlijk dit jaar nog getekend.

### **Vorbereidingskredieten**

#### **Uitbreiding Kranenmortel Zuid**

In 2023 wordt het haalbaarheidsonderzoek afgerond en de grondexploitatiebegroting opgesteld. Op basis van de huidige verwachtingen kan vervolgens het grondexploitatiecomplex voor dit project worden geopend en de exploitatie worden gestart. Daarbij horen dan de gebruikelijke werkzaamheden zoals o.a. het opstellen van het participatieplan, het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, eventuele grondverwerving, bouw- en woonrijp maken enz. De concrete planning van de afzonderlijke onderwerpen is bij opening van het grondexploitatiecomplex bekend.

## Bijlage 4 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: [https://www.deurne.nl/home/onderwerpen-a-z\\_42816/product/gemeentelijke-eigendommen-vastgoed\\_895.html](https://www.deurne.nl/home/onderwerpen-a-z_42816/product/gemeentelijke-eigendommen-vastgoed_895.html)

GRONDEXPLOITATIES - BOUWGROND IN EXPLOITATIE	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Deurne - Spoorzone Middengebied			
* 2 bouwkvls 2 <sup>^</sup> 1 kap woningbouw (Steenovenweg / zuidzijde)		<input type="checkbox"/>	
Deurne - De Rijtse Vennen			
* Hoeve 3 (projectbouw, ca. 14 woningen)			Verkocht onder voorbehoud
* Heideven (projectbouw, ca. 10 woningen)			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Mariastraat			
* 2 bouwkavels			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Liesselseweg / Berktsedijk			
* 5 kavels t.b.v. vrijstaande woningen			In 2023 in verkoop
Neerkant - Korte Zeilkens			
* 3 kavels t.b.v. vrijstaande woningen			<input type="checkbox"/>
* 1 kavel t.b.v. een vrijstaande woning		<input type="checkbox"/>	
Helenaveen - Helenaveen-Zuid			
* Bouwkavels woningbouw		<input type="checkbox"/>	
Liessel - Industrierrein "Willige Laagt"			
* Industriegrond			<input type="checkbox"/>
Vlierden - Vlierden-Zuid			
* Fase 2		<input type="checkbox"/>	
Deurne - Industrierrein "Binderen"			
* Industriegrond			Bijna uitverkocht
Deurne - Industrierrein "Kranenmortel (Zuid)"			
* Industriegrond			In ontwikkeling

KERNBEZIT	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Gemeentegebouw			
* Gemeentehuis (gedeeltelijk te huur)	<input type="checkbox"/>		
* Gemeentewerf	<input type="checkbox"/>		



MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
<b>Sportlocaties binnen en buiten</b>			
* Sporthal "De Peelhorst II" (vrm. Peellandhal)	<input type="checkbox"/>		
* Sporthal "De Peelhorst I" (nieuwbouw)	<input type="checkbox"/>		
* Kantine bij "De Peelhorst"	<input type="checkbox"/>		
* TC Neerkant	<input type="checkbox"/>		
* Sporthal De Kubus	<input type="checkbox"/>		
* Stichting Sportaccommodatie SV Deurne	<input type="checkbox"/>		
* Mixed Hockey Club Deurne	<input type="checkbox"/>		
* TC Deurne	<input type="checkbox"/>		
* Voetbalvereniging S.P.V. - Hoge Zijdeweg 118	<input type="checkbox"/>		
* TC Vlierden - Hoge Zijdeweg 120	<input type="checkbox"/>		
* Gymzaal De Springplank VvE	<input type="checkbox"/>		
* Zeilbergse Sportvereniging	<input type="checkbox"/>		
* Sportpark Leeuwensbroek	<input type="checkbox"/>		
* TC Helenaveen	<input type="checkbox"/>		
* Voetbalvereniging Helenaveen	<input type="checkbox"/>		
* TC Liessel	<input type="checkbox"/>		
* Sporthal Liessel - De Smeltkroes - G 5412	<input type="checkbox"/>		
* Voetbalvereniging Neerkandia	<input type="checkbox"/>		
* Microhal Schutsboom	<input type="checkbox"/>		
* Atletiekbaan en Clubhuis Atletiekver. Lopersgroep Deurne	<input type="checkbox"/>		
* Voetbalvereniging S.J.V.V.	<input type="checkbox"/>		
* TC Op Dreef - Vloeiendsedreef 15	<input type="checkbox"/>		
<b>Gemeenschapsaccommodaties</b>			
* Wijkcentrum de Heiakker	<input type="checkbox"/>		
* Wijkcentrum D'n Houtenhoek	<input type="checkbox"/>		
* Gemeenschapshuis De Kastanje	<input type="checkbox"/>		
* Gemeenschapshuis De Moost	<input type="checkbox"/>		
* De Gouden Helm	<input type="checkbox"/>		
* MFA 't Huis Vlierden	<input type="checkbox"/>		
<b>Overig maatschappelijk vastgoed</b>			
* Albert Schweitzerstraat 38 (De Muggenhof - Scouting Deurne)	<input type="checkbox"/>		
* Albert Schweitzerstraat 40	<input type="checkbox"/>		
* Brandweerkazerne Deurne	<input type="checkbox"/>		
* Clubhuis St. Joris Gilde	<input type="checkbox"/>		
* OJC De Roos	<input type="checkbox"/>		
* JC Walhalla	<input type="checkbox"/>		
* Jong Nederland Zeilberg	<input type="checkbox"/>		
* Harmoniestraat 5		<input type="checkbox"/>	
* Handboogvereniging Rozenjacht	<input type="checkbox"/>		
* Scouting Vlierden	<input type="checkbox"/>		
* Clubhuis Handboogschutterij 'Vrede Lust'	<input type="checkbox"/>		
* Cultuurcentrum Martien van Doorne	<input type="checkbox"/>		
* Handboogvereniging De Batavieren	<input type="checkbox"/>		
* Schutsboom 28a	<input type="checkbox"/>		
* Brandweerkazerne Neerkant	<input type="checkbox"/>		
* De Wiek (Scouting Helenaveen)		<input type="checkbox"/>	
* Stichting Scouting Deurne (Uilenbos)	<input type="checkbox"/>		

OVERIG VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Overige gronden			
* Kulertseweg 20a (Volkstuin)	<input type="checkbox"/>		
* B 2588 - Pastoor Jacobsstraat 141	<input type="checkbox"/>		
* L 6477 - Schelde 1 (vrm. Frans Hoebenshal)	<input type="checkbox"/>		
* Wittedijk 2 (vrm. KPJ-terrein)	<input type="checkbox"/>		
* B 2115 - Blokpost / Helmondseweg	<input type="checkbox"/>		
* B 2168 - Blokpostweg	<input type="checkbox"/>		
* B 2231 - Helmondseweg	<input type="checkbox"/>		
* B 2444 - Helmondseweg	<input type="checkbox"/>		
* B 2475 - Helmondseweg	<input type="checkbox"/>		
* B 2726 - Waterloo terrein ORO 't Rijtven	<input type="checkbox"/>		
* B 2727 - Waterloo terrein ORO 't Rijtven	<input type="checkbox"/>		
* B 2729 - Waterloo terrein ORO 't Rijtven	<input type="checkbox"/>		
* B 2730 - Waterloo terrein ORO 't Rijtven	<input type="checkbox"/>		
* B 2733 - Waterloo terrein ORO 't Rijtven	<input type="checkbox"/>		
* B 2734 - Waterloo terrein ORO 't Rijtven	<input type="checkbox"/>		
* E 3226 - Kranenmortelweg	<input type="checkbox"/>		
* E 3277 - Grondstrook bij Voltstraat 1	<input type="checkbox"/>		
* E 3368 - Hanenbergweg	<input type="checkbox"/>		
* F 2496 - Beukenstraat	<input type="checkbox"/>		
* F 2553 - Zonnepark De Vlaas	<input type="checkbox"/>		
* G 4457 - Loon (ontsluitingsweg, deel)	<input type="checkbox"/>		
* G 5210 - Sint Servatiusstraat	<input type="checkbox"/>		
* G 5220 - Zandstraat	<input type="checkbox"/>		
* G 5254 - Zandstraat - Evenemententerrein - 2e deel	<input type="checkbox"/>		
* G 5432 - Loon	<input type="checkbox"/>		
* G 5460 - Molenweg (vrm. G 5413 - Van Loon)	<input type="checkbox"/>		
* H 7652 - Imkerweg (kavelnr. 328)	<input type="checkbox"/>		
* H 7668 - Lagebrugweg	<input type="checkbox"/>		
* H 7743 - Zandschelweg (kavelnr. 21)	<input type="checkbox"/>		
* H 7908 - Strook grond naast spoor (ged.)	<input type="checkbox"/>		
* H 8224 - Wegvak resp. strook grond naast spoor (ged.)	<input type="checkbox"/>		
* H 8536 - Leegveld	<input type="checkbox"/>		
* H 8537 - Leegveld	<input type="checkbox"/>		
* H 8568 - Kwadestaartweg	<input type="checkbox"/>		
* H 8570 - Kwadestaartweg	<input type="checkbox"/>		
* H 8839 - Halvemaanweg (kavelnr. 152)	<input type="checkbox"/>		
* H 8840 - Halvemaanweg	<input type="checkbox"/>		
* H 8864 - Bosrandweg	<input type="checkbox"/>		
* H 8886 - Strook grond naast spoor (ged.)	<input type="checkbox"/>		
* H 9148 - Kanveldweg	<input type="checkbox"/>		
* H 9150 - Kanveldweg	<input type="checkbox"/>		
* H 9215 - Strook grond bij spoor (ged.)	<input type="checkbox"/>		
* H 9270 - Lagebrugweg	<input type="checkbox"/>		
* H 9365 - Lagebrugweg	<input type="checkbox"/>		
* I 2778 - Pijlkruidweg / Hazenpad	<input type="checkbox"/>		
* I 2946 - Meistraat	<input type="checkbox"/>		
* I 3522 - Dorpsstraat	<input type="checkbox"/>		
* K 1919 - Haageind (Dierenweide)	<input type="checkbox"/>		
* L 214 - Jagerweg	<input type="checkbox"/>		
* L 2970 - Hazenveldweg	<input type="checkbox"/>		
* L 2972 - Hazenveldweg	<input type="checkbox"/>		
* L 2973 - Hazenveldweg - 2e dijk	<input type="checkbox"/>		
* L 4530 - Frieslandstraat	<input type="checkbox"/>		
* L 5296 - Arenbroek-Pijnakker - groenstrook	<input type="checkbox"/>		
* L 7645 - Blasiusstraat - parkeren	<input type="checkbox"/>		
* Q 328 - Maalweg / Waag	<input type="checkbox"/>		
* Q 329 - Maalweg / Waag	<input type="checkbox"/>		
* Q 478 - Maalweg / Waag	<input type="checkbox"/>		
* Q 864 - Brandgang	<input type="checkbox"/>		
* Q1188 - Vlierdenseweg (zuidelijk deel)	<input type="checkbox"/>		
* Q 1828 - Oude Aa / Hees	<input type="checkbox"/>		
* Q 1865 - Hoge Zijdedeef - Pachtgrond AD	<input type="checkbox"/>		
* Q 1916 - Vlierdenseweg	<input type="checkbox"/>		
* Q 2110 - Belgerenseweg / Brouwhuisweg (oud Q 1919)	<input type="checkbox"/>		
* R 772 - Oude Molen (agrarisch deel)	<input type="checkbox"/>		
* S 193 - Moorveld	<input type="checkbox"/>		
* S 528 - Haverweg (kavelnr. 231)	<input type="checkbox"/>		
* S 758 - Biezendreef - Paardewei - "Vriendschap Trouw"	<input type="checkbox"/>		
* U 392 - Scheper Jannebaan	<input type="checkbox"/>		
* U 806 - Scheper Jannebaan	<input type="checkbox"/>		
* U 814 - Scheper Jannebaan (kavelnr. 430)	<input type="checkbox"/>		
* U 816 - Scheper Jannebaan	<input type="checkbox"/>		
* U 817 - Grauwveenweg (kavelnr. 427)	<input type="checkbox"/>		
* V 665 - Bruggenseweg	<input type="checkbox"/>		
* V 1019 - Klein Bruggen 2		<input type="checkbox"/>	

Overige panden			
* Beukenstraat 100		<input type="checkbox"/>	
* Beukenstraat 102		<input type="checkbox"/>	
* Garagebox Boerhaavestraat 2		<input type="checkbox"/>	
* Garagebox Boerhaavestraat 4		<input type="checkbox"/>	
* Garagebox Boerhaavestraat 6		<input type="checkbox"/>	
* Garagebox Boerhaavestraat 8		<input type="checkbox"/>	
* Garagebox Boerhaavestraat 10		<input type="checkbox"/>	
* Garagebox Boerhaavestraat 12		<input type="checkbox"/>	
* Kiosk Vlierden		<input type="checkbox"/>	
* Zendmast - De Meent 5a - L 7454	<input type="checkbox"/>		
* Peuterspeelzaal Op Stap, De Meent 5	<input type="checkbox"/>		
* Openbare pomp - Derpsestraat (vrm. Martinetstraat 1)		<input type="checkbox"/>	
* Doctor Huub van Doorneweg 48		<input type="checkbox"/>	
* Stichting NMEC De Ossenbeemd K 1661 (ged.)	<input type="checkbox"/>		
* Groot Kasteel (ruïne)		<input type="checkbox"/>	
* Harmoniestraat 3 - Wolfsberg 9 (parkeergarage)		<input type="checkbox"/>	
* Helmondsingel 42 (bosschuur)		<input type="checkbox"/>	
* Hoge Zijdeweg 118 - Zendmast - Q 1442	<input type="checkbox"/>		
* Hogebrug - 5 kazematten		<input type="checkbox"/>	
* Hogebrug - 7 kazematten		<input type="checkbox"/>	
* Molen De Volksvriend met bakhuis		<input type="checkbox"/>	
* Kranenmortelweg 2a		<input type="checkbox"/>	
* Kranenmortelweg 2b		<input type="checkbox"/>	
* Markt 2		<input type="checkbox"/>	
* Kerkhofmuur St. Willibrorduskerk Markt 9	<input type="checkbox"/>		
* Belt- / korenmolen 'Johanna Elisabeth'		<input type="checkbox"/>	
* Raadhuisstraat 1		<input type="checkbox"/>	
* Raadhuisstraat 3		<input type="checkbox"/>	
* Zendmast - Textielstraat - B 2557	<input type="checkbox"/>		
* Molen met houtzagerij (Holten's molen)	<input type="checkbox"/>		
* Vloeiendsedreef 4 - F 2496 - Beukenstraat, e.a.		<input type="checkbox"/>	
* Vloeiendsedreef 6		<input type="checkbox"/>	
<b>*** Einde lijst februari 2023 ***</b>			