

Gemeente Deurne

Herfstbericht vastgoed 2018



Datum: 6 november 2018

Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder de heer W.A. (Helm) Verhees

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Besluitvorming.....	6
Grondbedrijf	7
3. Grondexploitatie als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen	8
4. De portefeuille van grondexploitatie: rapportage en ontwikkelingen	9
5. Wijzigingen beleidskader grondexploitatie	16
Vastgoedbedrijf	17
6. Vastgoedexploitatie als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen	18
7. De portefeuille van vastgoedexploitatie: rapportage en ontwikkelingen	19
8. Wijzigingen beleidskader vastgoedexploitatie	26
Bijlagen	
Bijlage 1 Ontwikkelingen grondexploitatie op hoofdlijnen.....	27
Bijlage 2 Financieel overzicht grondexploitatie.....	31
Bijlage 3 Stand van zaken woningbouwprogramma grondexploitatie	33
Bijlage 4 Lijst vastgoed en gronden verdeeld in categorieën	31
Bijlage 5 Mutaties Lijst vastgoed en gronden verdeeld in categorieën.....	40

1. Inleiding

Het college rapporteert via de Ontwikkelagenda op twee momenten in het jaar over de grond- en vastgoedexploitaties, namelijk:

- in juli in beperkte vorm in de begroting (paragraaf grondbeleid, paragraaf onderhoud kapitaalgoederen en paragraaf weerstandsvermogen) en uitgebreid met het Zomerbericht vastgoed¹ (hierna: Zomerbericht);
- in november in beperkte vorm in de jaarrekening (eveneens in de paragrafen) en uitgebreid met het Herfstbericht vastgoed (hierna: Herfstbericht).

Wat kunt u lezen in het Herfstbericht?

Grondbedrijf

a. Grondexploitaties als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen

Toelichting op welke manier de gemeente actief grondbeleid als instrument inzet voor de realisatie van beleidsdoelstellingen;

b. De portefeuille van grondexploitaties: rapportage en ontwikkelingen

Dit hoofdstuk rapporteert op portefeuilleniveau om inzicht en overzicht te geven. De rapportage is gebaseerd op de grondexploitaties, die geactualiseerd zijn ten behoeve van de Begroting 2019-2022 (hierna: Begroting). De rapportage is om de raad te informeren. De rapportage geeft op portefeuilleniveau inzicht in de boekwaarde, het verwachte financieel resultaat, de uitgifteprognoses en de risico's. Hierbij wordt aangegeven welke grondexploitaties de grootste impact hebben. Daarnaast geeft de rapportage inzicht in de ontwikkeling van de reserve en de voorziening van het grondbedrijf. Ook bevat dit hoofdstuk een overzicht met de belangrijke ontwikkelingen op projectniveau. Dit overzicht vervangt de managementrapportages, die de raad vertrouwelijk en ter geheimhouding kon inzien. Het college legt daarnaast een separate risicorapportage vertrouwelijk en ter geheimhouding ter inzage aan de raad. Dit hoofdstuk sluit af met de ontwikkelingen in de portefeuille, bijvoorbeeld het afsluiten of openen van een grondexploitatie. De ontwikkelingen en gevraagde besluitvorming worden toegelicht.

c. Wijzigingen beleidskader grondexploitaties

De Ontwikkelagenda² bevat het beleidskader voor de grondexploitaties. Dit hoofdstuk beschrijft eventuele beleidswijzigingen.

Vastgoedbedrijf

a. Vastgoedexploitaties als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen

Toelichting dat de gemeente vastgoed exploiteert als instrument voor de realisatie van beleidsdoelstellingen.

¹ voorheen: de Nota Grond- en Vastgoedexploitaties Deel A en Deel B. De gemeente wil haar beleidscyclus transparanter inrichten en continu sturen, zodat de raad een beter overzicht en inzicht. Een van de nieuwe instrumenten hiervoor is de Ontwikkelagenda. In lijn met deze verbetering, zijn de Nota A en Nota B ook onder de loep genomen en hebben deze nota's een nieuwe naam gekregen, namelijk Zomerbericht en Herfstbericht.

² Beleidskader grondexploitaties

b. De portefeuille van vastgoedexploitaties: rapportage en ontwikkelingen

Dit hoofdstuk bevat een rapportage op portefeuilleniveau. De rapportage is om de raad te informeren door inzicht en overzicht op portefeuilleniveau te geven. De rapportage gaat in op de opbrengsten, de exploitatielasten, waaronder onderhoud en de risico's. De rapportage is gebaseerd op de budgetten uit de begroting. De rapportage geeft inzicht in de onderhoudsvoorziening en -reserve.

Dit hoofdstuk sluit af met de ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille, bijvoorbeeld investeringen, duurzaamheid, afstoten van vastgoed. De ontwikkelingen en gevraagde besluitvorming worden toegelicht.

d. Wijzigingen beleidskader vastgoedexploitaties

De Ontwikkelagenda³ bevat het beleidskader voor de vastgoedexploitaties. Dit hoofdstuk beschrijft eventuele beleidswijzigingen.

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

³ Beleidskader vastgoedexploitaties

2. Besluitvorming

Het Herfstbericht vastgoed 2018 wordt samen met de Begroting 2019-2022 aan de raad aangeboden ter besluitvorming. Hieronder volgt een overzicht van de gevraagde besluiten, die in het Herfstbericht vastgoed 2018, nader toegelicht worden.

1. In te stemmen met het Herfstbericht vastgoed 2018 en daarmee:
 - a. De globale grondexploitatie Kleine Bottel (Pastoor Jacobsstraat) vast te stellen.

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 Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten sinds 2008 meer mogelijkheden om te sturen op publiekrechtelijke doelstellingen en kostenverhaal bij particuliere exploitaties.

De gemeente kan kiezen voor actief grondbeleid als middel om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren als de markt dit niet oppakt. Daarnaast kan de gemeente vanuit financiële overwegingen besluiten om grond of vastgoed, dat zij al in bezit heeft, te (her)ontwikkelen. De gemeente Deurne voert bij diverse ruimtelijke ontwikkelingen een actief grondbeleid. Deze ontwikkelingen dragen bij aan de realisatie van andere beleidsterreinen, veelal volkshuisvesting en economie en om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Bij actief grondbeleid draagt de gemeente een dubbele pet. Zij heeft publiekrechtelijke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden; de gemeente stelt beleidskaders (economie, woningbouw, duurzaamheid, parkeren) vast en geeft kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen (bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan). Daarnaast treedt zij als private speler, als marktpartij, op in de grondmarkt. Zij voert een grondexploitatie, waarbinnen zij grond aankoopt, bouwrijp maakt, bouwgrond verkoopt en woonrijp maakt. Het onderdeel Grondbedrijf gaat over de toepassing van actief grondbeleid.

In 2018/2019 wordt de Nota grondbeleid geactualiseerd.

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 op het gebied van wonen, waaraan de grondexploitaties bijdragen, staan in de Toekomstvisie Deurne 2030 en de Ontwikkelagenda onder het thema 'Betaalbaar en divers wonen'.

- Woningbouwdiversificatie (verscheidenheid aanbrengen), gelet op vergrijzing, kleinere huishoudens, veranderende zorgvraag, lokaal sluisende krimp en afname van lokaal draagvlak voor voorzieningen;
- Passende woningvoorraad in kwaliteit en aantal:
 - Toevoegen woningen 2017-2030 indicatief 1.250 woningen;
 - Betaalbaar en divers woningaanbod;
 - Verduurzaming en innovatie uitgangspunt bij nieuwbouw en transformatie o.a. 'Nul op de meter' en gasloos wonen;
- Voorkomen negatieve spiraal door leegstand of ongewenst gebruik van bestaand vastgoed;
- Duidelijke keuzes over bouwen, transformeren of (in sommige gevallen) sloop.

Het woonbeleid is uitgewerkt in de Woonvisie en het woningbouwprogramma, hieronder volgt in het kort de hoofdlijn. De monitoring van het totale woonbeleid en de geplande actualisatie is via de Ontwikkelagenda inzichtelijk.

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 grondexploitaties (actief grondbeleid). Voor de realisatie van de beleidsdoelen zijn alle locaties en de samenhang / het samenspel van belang.

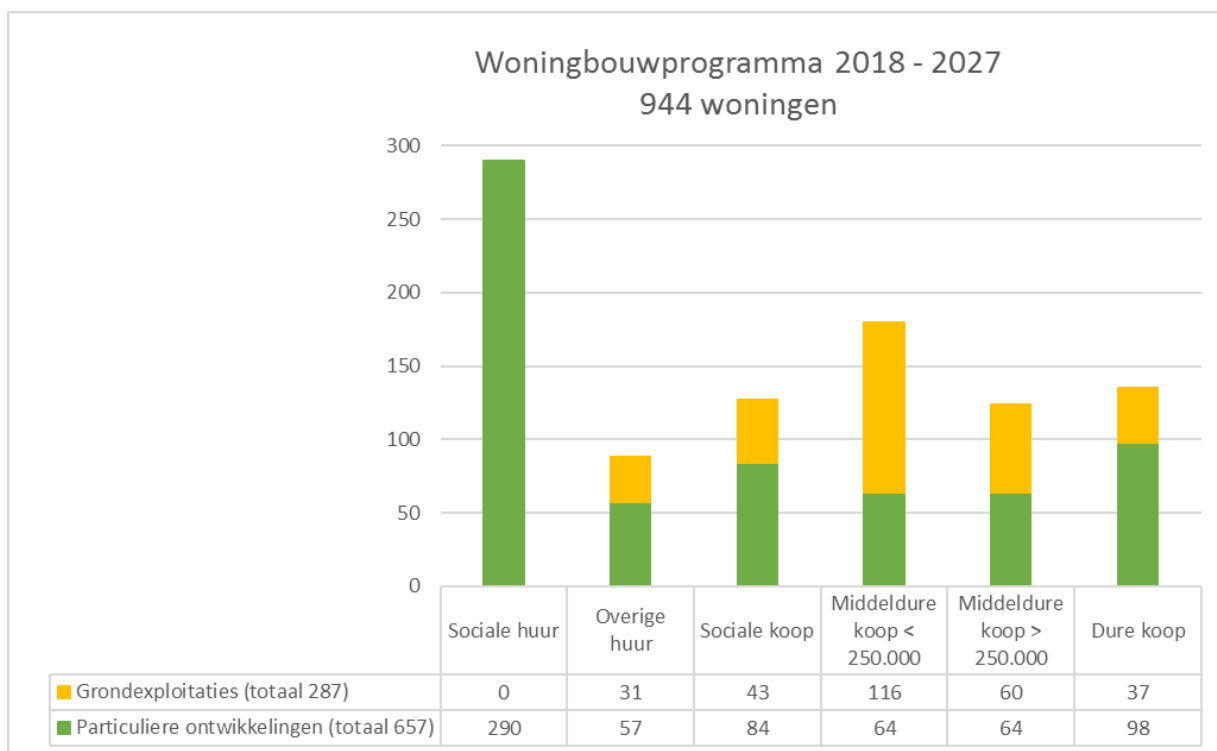
Hoofdlijn Woonvisie en woningbouwprogramma 2018-2027

In de Woonvisie 2015-2030 staan de hoofdlijnen van het woonbeleid en de kaders waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe woningbouwinitiatieven. De hoofdlijn is om te bouwen voor Deurnese behoefte, in aanvulling op de bestaande woningvoorraad, binnen het bestaande stedelijke gebied, met prioriteit voor starters, jonge gezinnen en senioren. De nadruk ligt op het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen (tot € 250.000) en het faciliteren van initiatieven op basis van behoefte / daadwerkelijke vraag.

De grafiek op de volgende pagina laat het woningbouwprogramma 2018 - 2027 zien. Hierin komt het totale programma en de verdeling tussen de grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen tot uitdrukking. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de huidige kennis en afspraken en inclusief de in aanbouw zijnde woningen⁴. Een specificatie van dit programma staat in bijlage 3. Dit overzicht is exclusief (nog) niet in exploitatie genomen gronden en vrijkomende locaties voor nieuwbouw of omzetting in woningbouw. Binnen het bestaand stedelijk gebied is ruimte voor de ontwikkeling van nog 500 tot 600 woningen. Een zeer beperkt deel van deze locaties zijn gemeentelijk eigendom.

De hierna volgende grafiek laat de opbouw van het woningbouwprogramma zien.

⁴ 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 bouwkvavels voor woningbouw wijkt af van de aantal in het woningbouwprogramma, omdat een aantal bouwkvavels in 2016 en 2017 verkocht zijn en in 2018 in aanbouw zijn. Daarnaast verkoopt het grondbedrijf in een aantal grondexploitaties panden (dit is geen bouwgrond), die de ontwikkelaar omzet naar woningen; deze woningen zijn wel opgenomen in de woningbouwprogrammering onder de grondexploitaties.



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 schuifruimte te hebben.

De gemeente Deurne heeft een aantal grondexploitaties (13,3 hectare) om aan de ruimtevraag van bedrijven te voldoen. Het beleidsmatige kader voor de uitvoering is de beleidsnota 'Bedrijventerrein- en uitgiftebeleid 2016-2021'.

4. De portefeuille van grondexploitaties: rapportage en ontwikkelingen

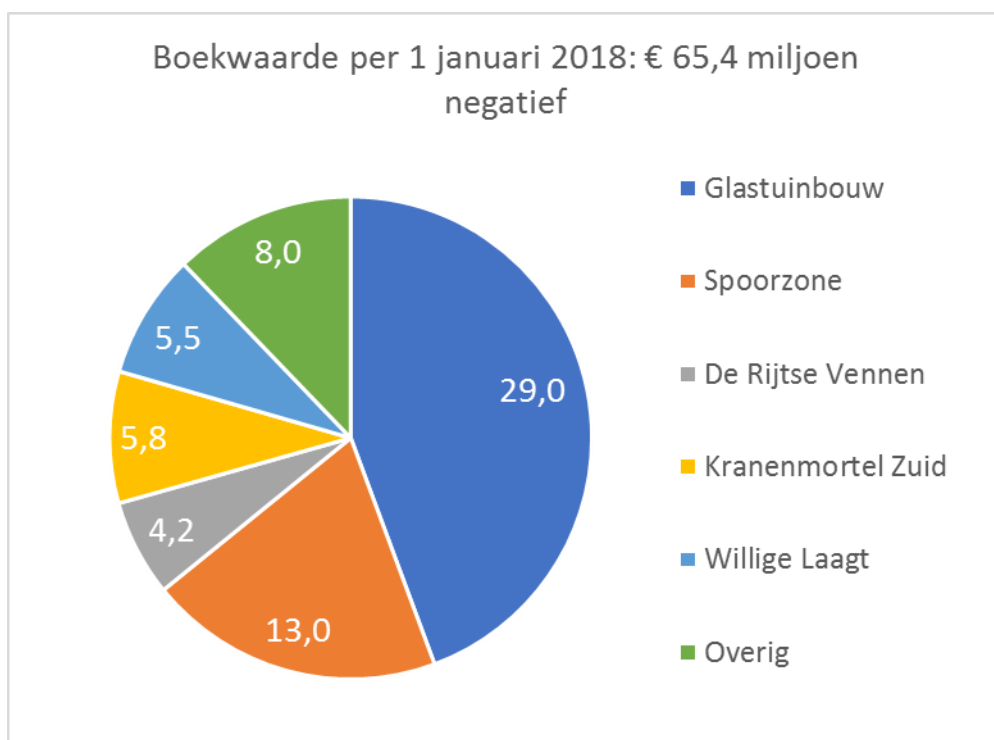
Dit hoofdstuk rapporteert op portefeuilleniveau om inzicht en overzicht te geven. De rapportage is gebaseerd op de grondexploitaties, die geactualiseerd zijn ten behoeve van de begroting. De rapportage dient om de raad te informeren. De rapportage geeft op portefeuilleniveau inzicht in de boekwaarde, het verwachte financieel resultaat, de uitgifteprognoses voor wonen en economie en de risico's. Hierbij wordt aangegeven welke grondexploitaties de grootste impact hebben. Daarnaast geeft de rapportage inzicht in de ontwikkeling van de reserve en voorziening van het grondbedrijf. Dit hoofdstuk sluit af met de ontwikkelingen in de portefeuille, bijvoorbeeld het afsluiten of openen van een grondexploitatie. De ontwikkelingen en gevraagde besluitvorming worden toegelicht. Bijlage 1 geeft een overzicht op hoofdlijnen van de ontwikkelingen in de projecten.

Rapportage

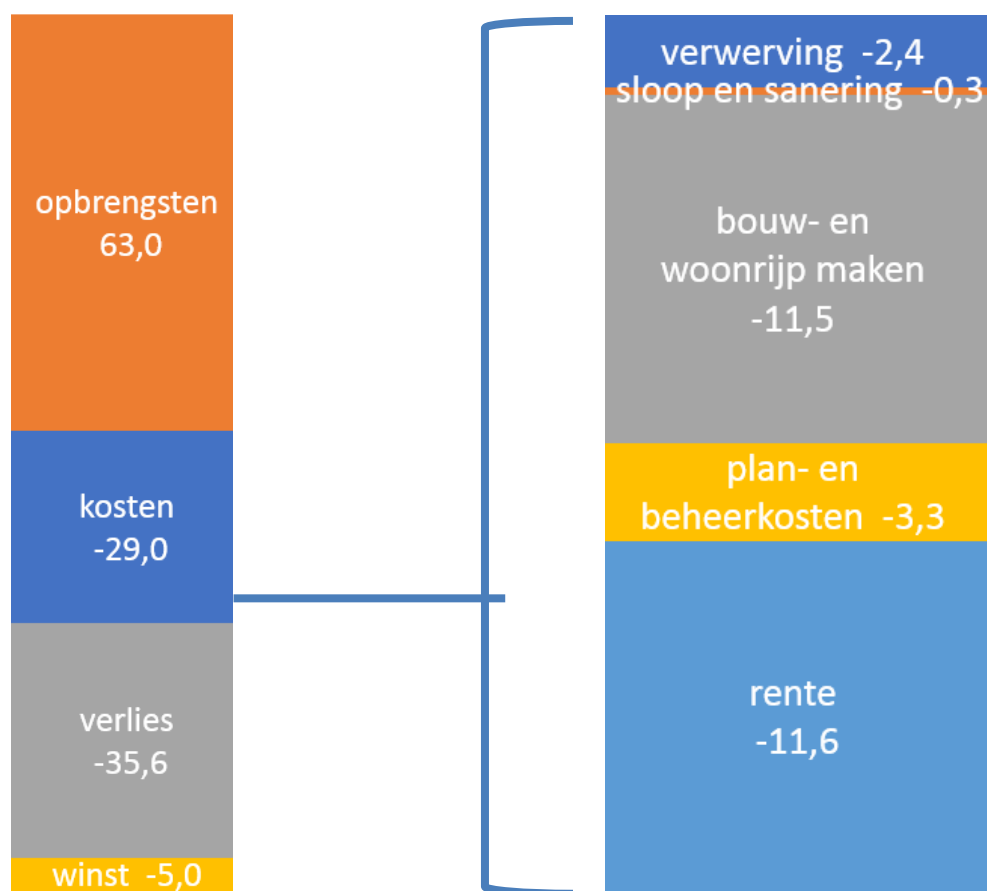
Boekwaarde

De boekwaarde is het totaal van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten op een bepaald moment. Als de boekwaarde negatief is dan zijn de gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten. Andersom als de boekwaarde positief is dan zijn de gerealiseerde opbrengsten hoger dan de gerealiseerde kosten. 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'. Op 1 januari 2018 is de boekwaarde € 65,4 miljoen. De hierna volgende taartdiagram laat de opbouw van de boekwaarde zien. Bijlage 2 geeft een overzicht van de boekwaarde per grondexploitatie.

Vervolgens volgt een figuur, dat laat zien hoe de boekwaarde in de periode 2018-2033 wordt afgebouwd. Het grondbedrijf verwacht € 63,0 miljoen aan opbrengsten (verkoop bouwgrond, verkoop gronden Glastuinbouw en overige opbrengsten) en € 29,0 miljoen aan kosten te realiseren, daarnaast wordt het verwachte verlies afgedekt door een onttrekking uit de voorziening verlieslatende exploitaties (hierna: VVE) en dragen de grondexploitaties de te verwachten winsten af aan de algemene reserve grondbedrijf (hierna: ARG).



Afbouw boekwaarde
van € 65,4 miljoen naar € 0 in de periode 2018-2033



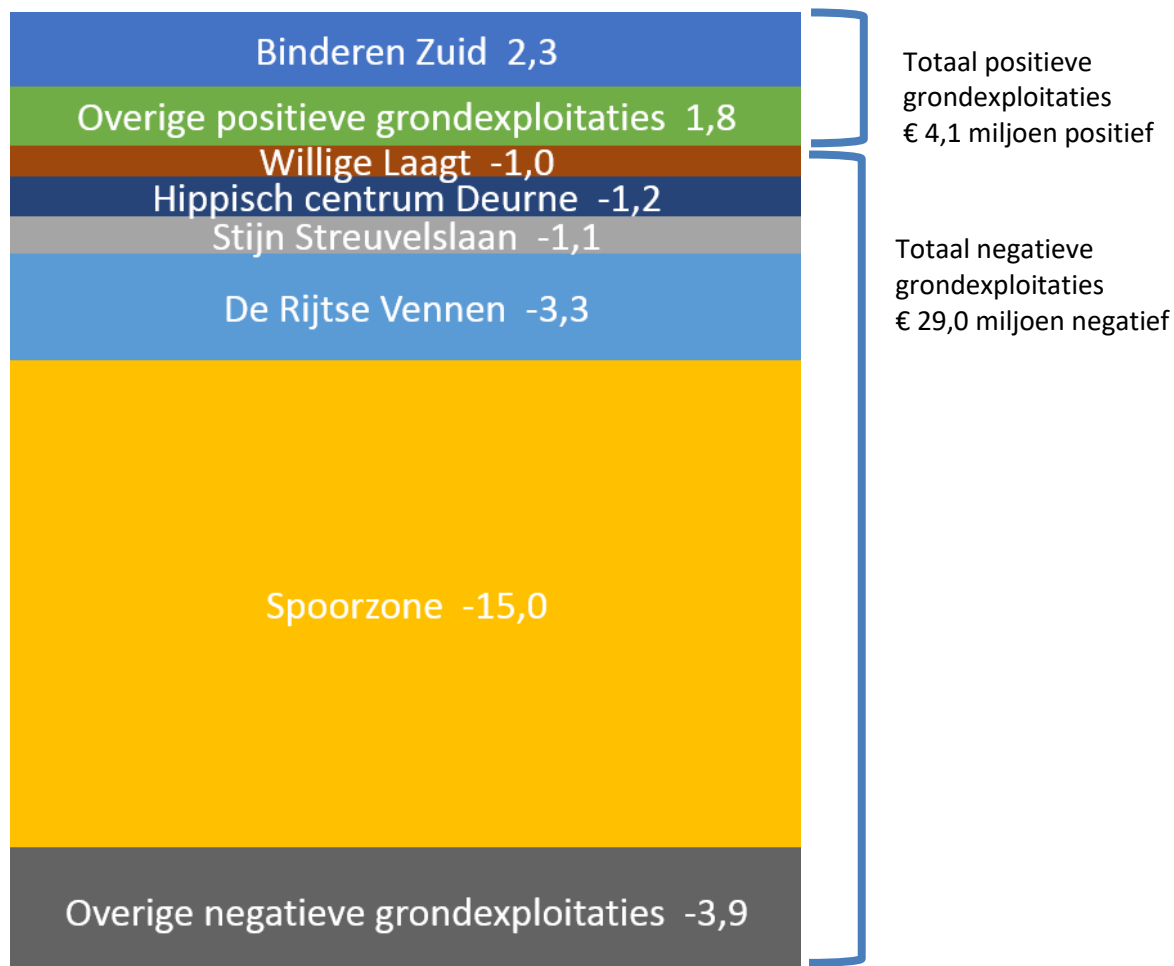
Verwachte financieel resultaat

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 2 geeft een overzicht van het financieel resultaat (zowel netto contante waarde als eindwaarde met het laatste jaar van de grondexploitatie⁵). In deze bijlage staat voor de vergelijking ook het financieel resultaat zoals gerapporteerd bij het Zomerbericht en een toelichting op de bijstellingen. De hierna volgende figuur laat zien dat de projectenportefeuille van het grondbedrijf per 1 januari 2018 een netto contante waarde heeft van € 24,9 miljoen negatief. De grondexploitaties met een positief financieel resultaat (hierna: positieve grondexploitaties) geven een resultaat van € 4,1 miljoen en de grondexploitaties met een negatief financieel resultaat (hierna: negatieve grondexploitaties) geven een resultaat van € 29,0 miljoen negatief (dit te verwachten verlies is afgedekt met de VVE).

Het financieel resultaat is € 2,2 miljoen verbeterd en dit komt in hoofdlijnen door het actualiseren van de budgetten voor sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken (€ 1,9 miljoen voordeel), openen van de grondexploitatie Kleine Bottel (€ 0,3 miljoen voordeel), binnen de grondexploitatie Helenaveen Zuid het maximale woningbouwaantal volgens het bestemmingsplan op te nemen (+14 bouwkvavels; € 0,5 miljoen voordeel) en bijstelling faseringskosten (€ 0,5 miljoen nadeel).

⁵ De netto contante waarde is de eindwaarde terug gerekend (contant gemaakt met de disconteringsvoet) naar nu (1 januari 2018).

Financieel resultaat: € 24,9 miljoen negatief
netto contante waarde per 1 januari 2018



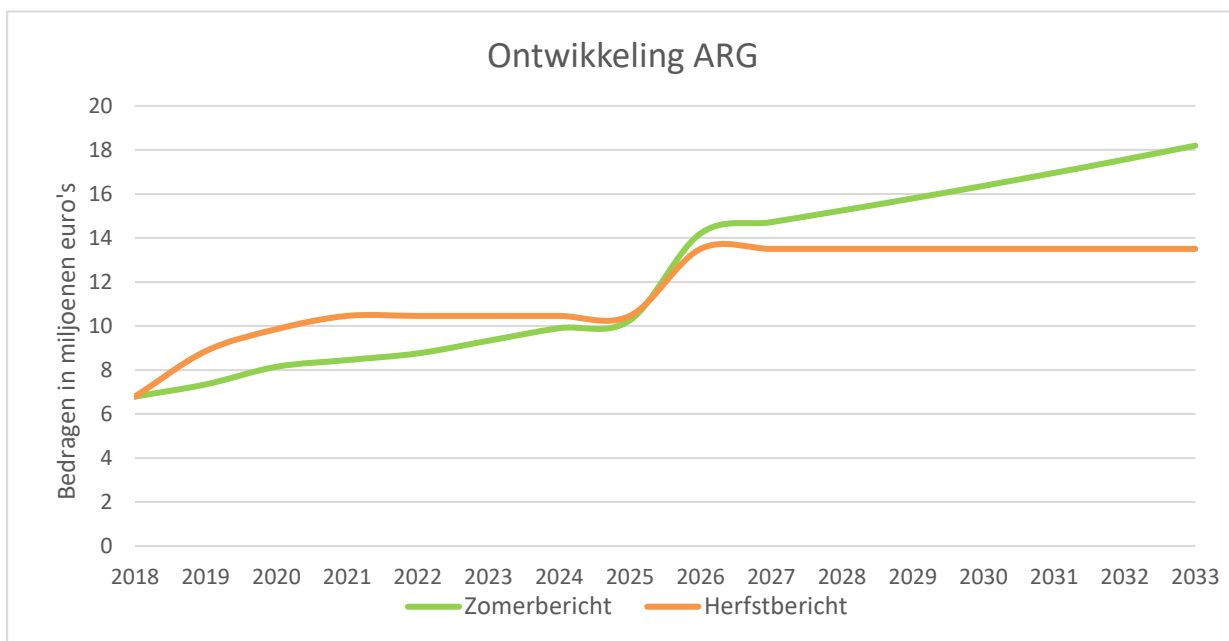
Risico's

De portefeuille van grondexploitaties heeft een risicoprofiel van € 20,7 miljoen (alle bekende risico's doen zich voor) en vraagt om een risicoafdekking van € 6,7 miljoen, waarvan € 1,7 miljoen wordt opgevangen met de te verwachten winsten en € 5,0 miljoen met de ARG.

De ARG is van voldoende omvang om de risico's op te vangen. De raad ontvangt een separate risicorapportage (vertrouwelijk).

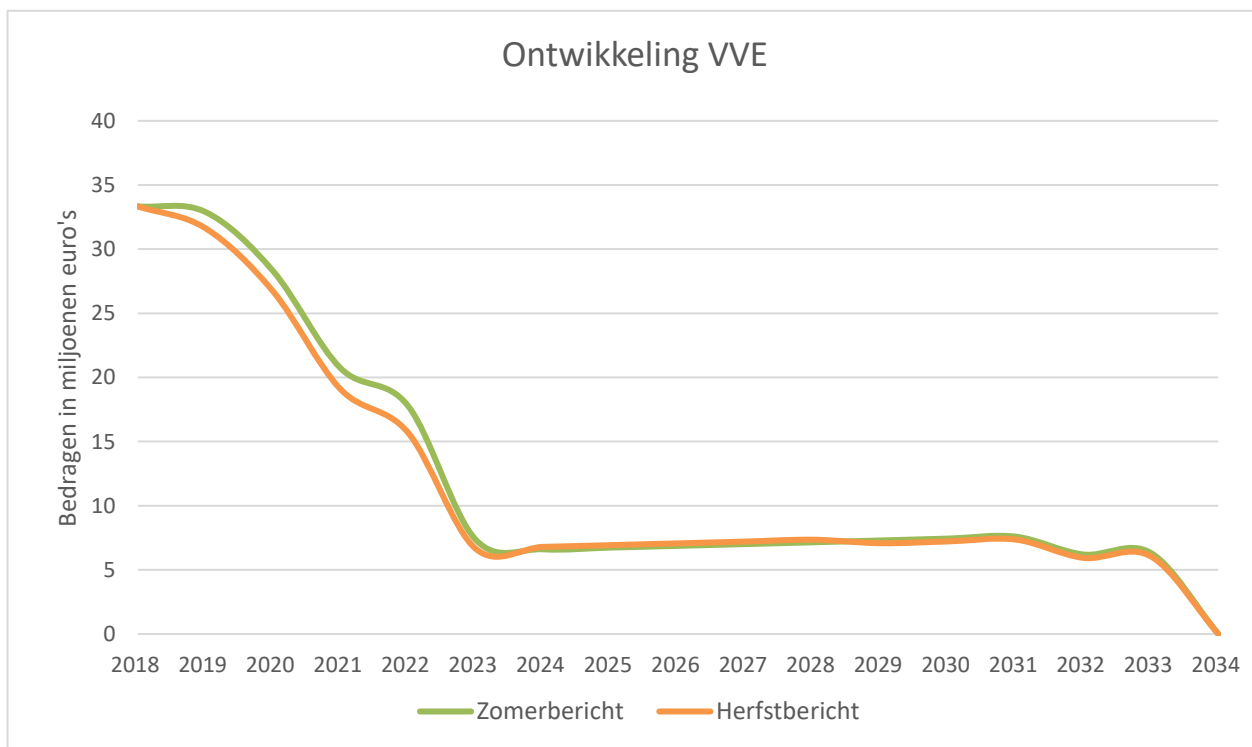
Algemene reserve grondbedrijf

In de volgende grafiek staat de verwachte ontwikkeling van de ARG. De raad besloot met de vaststelling van het Zomerbericht om met ingang van het Herfstbericht geen rente meer toe te voegen aan de ARG; Het effect hiervan is € 8,6 miljoen in de periode 2018-2033. Daarnaast levert de actualisatie van de grondexploitaties op dat de VVE naar beneden bijgesteld kan worden met € 1,7 miljoen en dit komt ten gunste aan de ARG.



Voorziening verlieslatende exploitaties

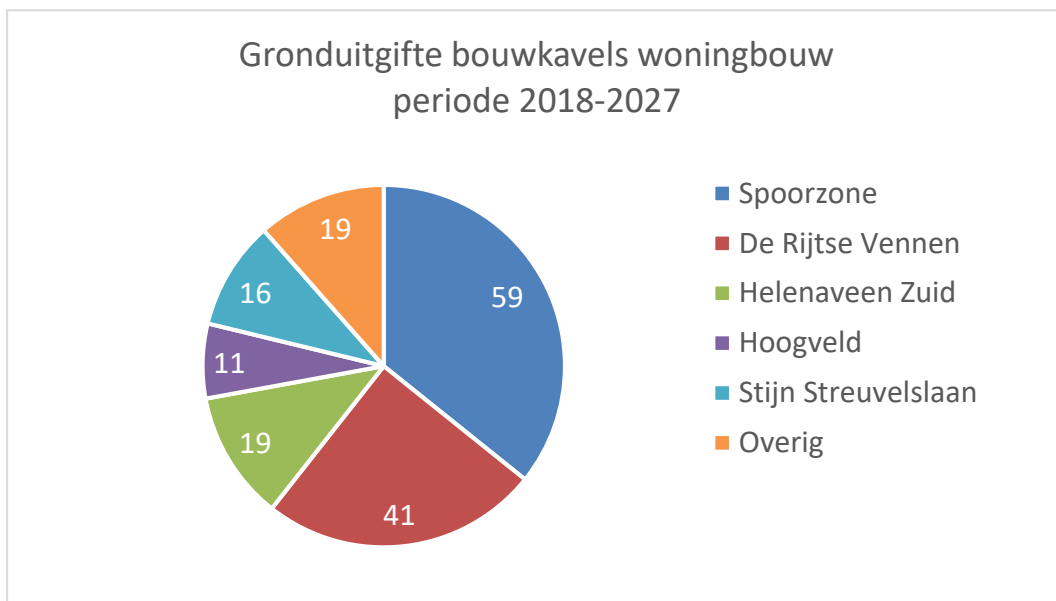
Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de VVE. Naar verwachting sluit de laatste negatieve grondexploitatie in 2033 en daarmee is het saldo begin 2034 nihil. De actualisatie van de grondexploitaties resulteert erin dat de VVE met € 1,7 miljoen naar beneden bijgesteld kan worden tot € 31,6 mln.



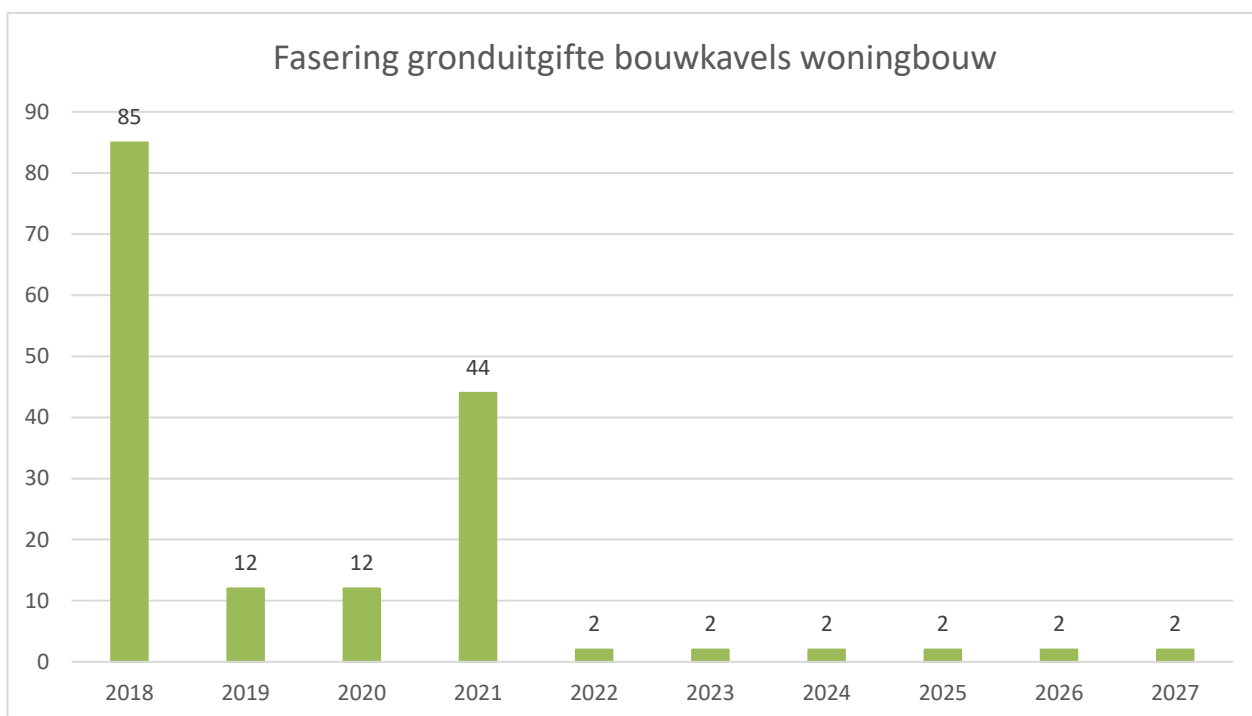
Prognose gronduitgifte

Wonen

In de periode 2018-2027 verwacht het grondbedrijf 165 bouwkavels voor woningbouw te verkopen. Dit zijn zowel projectmatige als particuliere bouwkavels. Het navolgende diagram geeft inzicht in de grondexploitaties met de meeste bouwkavels. Vervolgens volgt een grafiek met de verwachte gronduitgifte in de tijd weggezet. De afbouw van de gemeentelijke gronduitgifte in combinatie met het particuliere aanbod is in lijn met de woningbouwprognose.

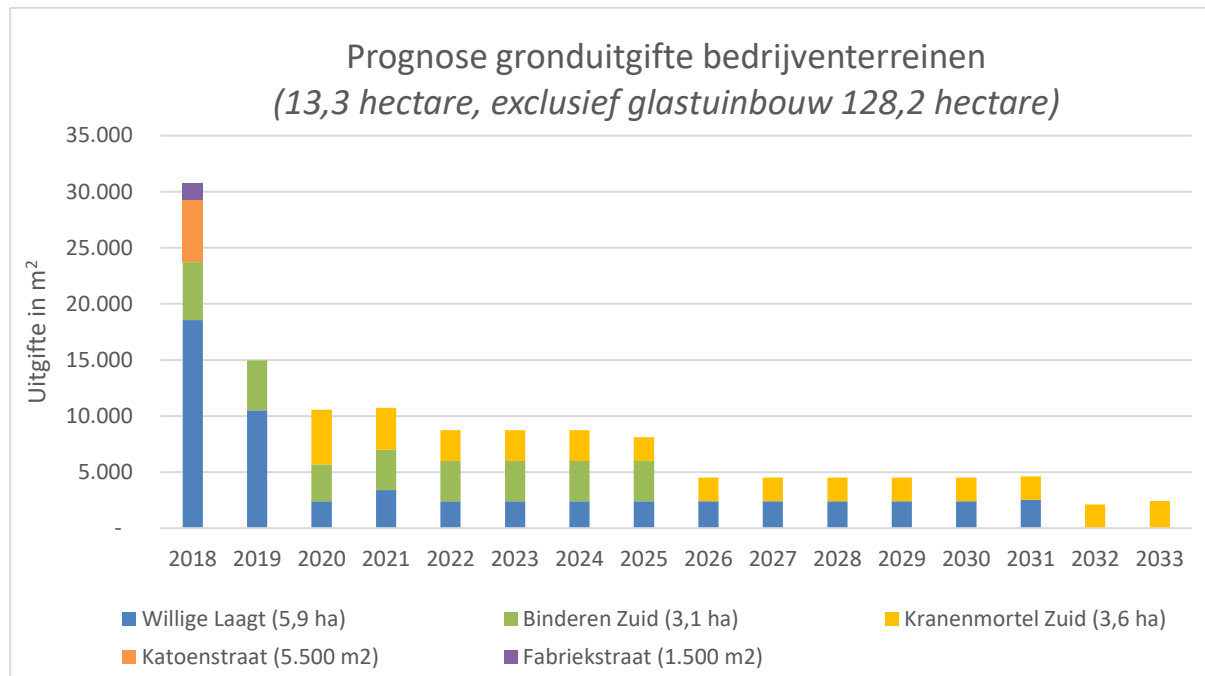


Wijzigingen ten opzichte van het Zomerbericht zijn de toevoeging van de grondexploitatie Kleine Bottel met 3 woningen en binnen de grondexploitatie Helenaveen Zuid is de capaciteit, die het bestemmingsplan biedt, in zijn geheel opgenomen (+ 14 woningen). Na 2022 heeft met de huidige projectenportefeuillen naar verwachting alleen de grondexploitatie Helenaveen Zuid bouwkavels ter beschikking.



Economie

In de grondexploitatie is de onderstaande prognose voor de uitgifte van bedrijventerrein opgenomen (exclusief de grondexploitatie Glastuinbouw). De uitgifte in komende vier jaar (2018-2021) is gebaseerd op concrete gesprekken en contracten.



De stedenbouwkundige en verkavelingsopzet voor de grondexploitatie Willige Laagt zijn aangepast en dit leidt in combinatie met de gerealiseerde grondverkoop aan HVL tot een groter uitgeefbaar terrein (4.000 m²). De globale stedenbouwkundige opzet voor de noordwestzijde van Binderen Zuid is uitgewerkt en dit leidt ook tot een groter uitgeefbaar terrein (2.000 m²).

Grondprijzen

De grondprijzen, die gelden in 2018, stelde de raad vast met de Nota grond- en vastgoedexploitatie deel A 2017 in juli 2017. Met de vaststelling van het Zomerbericht stemde de raad in dat voortaan het college als onderdeel van haar uitvoerende taak de grondprijzen vaststelt. Eind 2018 stelt het college de grondprijzen voor 2019 vast en zal de raad hierover informeren.

Ontwikkelingen

Grondexploitatie Kleine Bottel (Pastoor Jacobsstraat) vaststellen

De raad stemde met de vaststelling van het Zomerbericht in met het openen van de grondexploitatie Kleine Bottel (Pastoor Jacobsstraat). Door het ontbreken van capaciteit is het niet gelukt om in de zomerperiode een projectkader met daarin de uitgangspunten voor deze locatie op te stellen. De grondexploitatie is daarom gebaseerd op kengetallen. Het projectkader wordt in het najaar van 2018 opgesteld.

Financieel resultaat

Netto contante waarde per 1 januari 2018:	311.000	positief
Eindwaarde per 31 december 2020:	345.000	positief

Kosten

verwerving	31.000
plankosten	37.000
sloop	-
sanerings en milieukosten	-
bouw- en woonrijp maken	201.000
beheerkosten	1.000
rentelasten	-

Opbrengsten

bouwgrond woningbouw	603.000
riolaansluitbijdrage	1.000
rentebaten	13.000

Kranenmortel Zuid

De actualisatie van vraag en aanbod van bedrijfsgronden in de regio De Peel is naar verwachting in het najaar van 2018 klaar (Peelgemeenten: eind oktober/begin november 2018 en RRO/provincie: september 2018). Deze actualisatie biedt inzichten in de regionale en lokale gronduitgifte en behoefte aan revitalisering en aan nieuwe bedrijventerreinen. De resultaten van deze onderzoeken zullen als bouwstenen worden gebruikt voor de actualisatie van de regionale bedrijventerreinprogrammering. De lokale bedrijventerreinenprogrammering van elke gemeente zal hierop moeten aansluiten en dit wordt vastgelegd in de regionale afspraken. Voor Deurne is dit vooral van belang voor Kranenmortel Zuid.

5. Wijzigingen beleidskader grondexploitaties

Op dit moment spelen er geen wijzigingen.

Vastgoedbedrijf

Onder vastgoed wordt verstaan alle gronden en panden die de gemeente in bezit heeft, waarvan ze de functie bestendigt en dit vastgoed beheert en exploiteert. Waar grondexploitaties ontwikkelgericht zijn, zijn vastgoedexploitaties dat niet.

De vastgoedexploitaties zijn onderverdeeld naar drie categorieën:

1. maatschappelijk vastgoed;
2. kernbezit;
3. overig vastgoed.

Bijlage 4 bevat een overzicht van gemeentelijk vastgoed met daarop aangegeven welke eigendommen te koop staan en welke in potentie verkocht kunnen worden. Dit overzicht staat ook op de website van de gemeente Deurne. De mutaties ten opzichte van vorig jaar staan in bijlage 5.

6. Vastgoedexploitaties als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen

De gemeente exploiteert maatschappelijk vastgoed om een bijdrage te leveren aan beleidsdoelen. Daarnaast exploiteert zij kernbezit en overig vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed

Onderwijshuisvesting en gymzalen

Voor het primair onderwijs (basisscholen) is de gemeente verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting, dit is inclusief ruimte voor bewegingsonderwijs. Hoe de gemeente dit doet is vastgelegd in het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Vanwege diverse ontwikkelingen wordt dit IHP in 2018/2019 geactualiseerd; vanwege een krimp van leerlingaantallen in het primair onderwijs, hebben Deurnese basisscholen een structureel overschot aan m². Daarnaast kent Deurne een aantal oudere schoolgebouwen die mogelijk voor nieuwbouw of renovatie in aanmerking komen. In samenspraak met schoolbesturen wordt een IHP opgesteld om daarmee inzicht te krijgen in de noodzakelijke en te verwachte adequate huisvesting op kwantitatief en kwalitatief niveau. Besluitvorming vindt niet eerder plaats dan begin 2019.

Sport

Prettig wonen en leven betekent dat je moet kunnen voorzien in de behoeften die daarbij horen, zoals sport. In 2018/2019 wordt een sportaccommodatiebeleid opgesteld. De beleidsuitgangspunten en -keuzen kunnen effect hebben op de vastgoedportefeuille.

Dorps- en wijkhuizen

Deurne kent 9 erkende dorps- en wijkhuizen. Deze accommodaties bieden de mogelijkheid om op een redelijke afstand vrije tijd te besteden en elkaar te ontmoeten. Deurne-kern (inclusief Zeilberg) kent 5 dorps/wijkhuizen. De raad heeft vastgesteld dat er qua omvang maar 3 noodzakelijk zijn. Bij grote financiële investeringen wordt daarom afgewogen wat de toekomst van dat wijk- of dorps huis is.

Initiatieven

De gemeente gaat terughoudend om met initiatieven die leiden tot nieuw (maatschappelijk) vastgoed. (Maatschappelijke) initiatieven die leiden tot een vraag naar huisvesting, worden zoveel als kan ondergebracht in bestaand vastgoed. Hiermee wordt primair ingezet op een verdere optimalisatie van het gebruik van dit maatschappelijk vastgoed. Kortom, de gemeente voegt geen (maatschappelijk) vastgoed toe aan haar portefeuille.

Kernbezit

Het kernbezit zijn de gebouwen, waarin de gemeente haar eigen activiteiten uitvoert. Concreet gaat het om het gemeentehuis aan de Markt in Deurne en de gemeentewerf op bedrijventerrein Kranenmortel.

Overig vastgoed

Deze categorie wordt anders benaderd dan andere categorieën. Dit komt door het beperkte bestuurlijk-politieke belang, aangezien bezit van vastgoed niet direct bijdraagt aan het realiseren van gemeentelijk beleid. Dit vastgoed wordt commercieel ingezet. Met verhuur, verpacht of verkoop wordt gepoogd om het rendement te optimaliseren tegen beperkte risico's.

Het is de verantwoordelijkheid van het college om een nadere afweging te maken tussen verhuur, verpachten of verkoop. De invloed van de brede financiële en juridische positie wordt in deze afweging meegenomen, als ook tactische afwegingen.

Tot deze categorie behoren ongeveer 50 panden, inclusief de parkeergarage in de Wolfsberg en diverse bijzondere objecten zoals de molens, garageboxen en de Kazematten (bunkers). Een aantal

hiervan zijn lastig af te stoten. Naast de panden omvat deze categorie pachtgronden⁶, bos- en natuurgronden, een begraafplaats.

Strategisch vastgoed

De gemeente bezit strategische gronden en vastgoed. Dit vastgoed blijft tot deze categorie behoren totdat de gemeenteraad een besluit neemt over het intrekken van de strategische status.

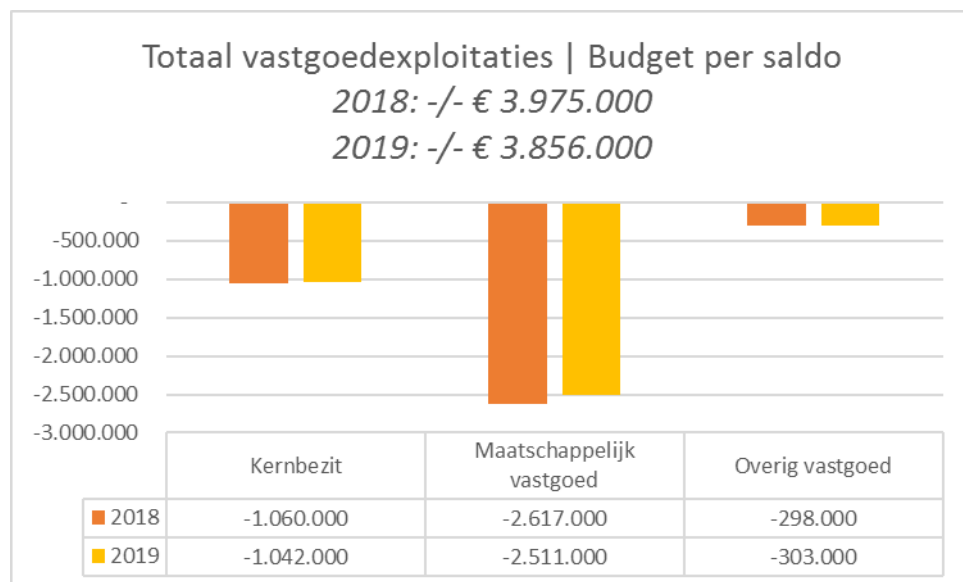
7. De portefeuille van vastgoedexploitaties: rapportage en ontwikkelingen

Dit hoofdstuk bevat een rapportage om de raad te informeren door inzicht en overzicht op portefeuilleniveau te geven. De rapportage maakt de ramingen voor opbrengsten en kosten inzichtelijk⁷ Het betreft de huuropbrengsten, de exploitatielasten (kapitaalslasten, onderhoudslasten, gebruiks- en beheerlasten en overige eigenaarslasten). De rapportage is gebaseerd op de budgetten uit de Begroting 2019-2022, waarbij de grote wijzigingen ten opzichte van de Begroting 2018-2021 worden toegelicht. Het Beleidskader vastgoedexploitaties geeft de kaders voor het bepalen van de budgetten. De rapportage geeft op portefeuilleniveau inzicht in de stand van de onderhoudsvoorziening en -reserve.

Dit hoofdstuk sluit af met de ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille, bijvoorbeeld investeringen, duurzaamheid, afstoten van vastgoed. De ontwikkelingen en gevraagde besluitvorming worden toegelicht.

Rapportage

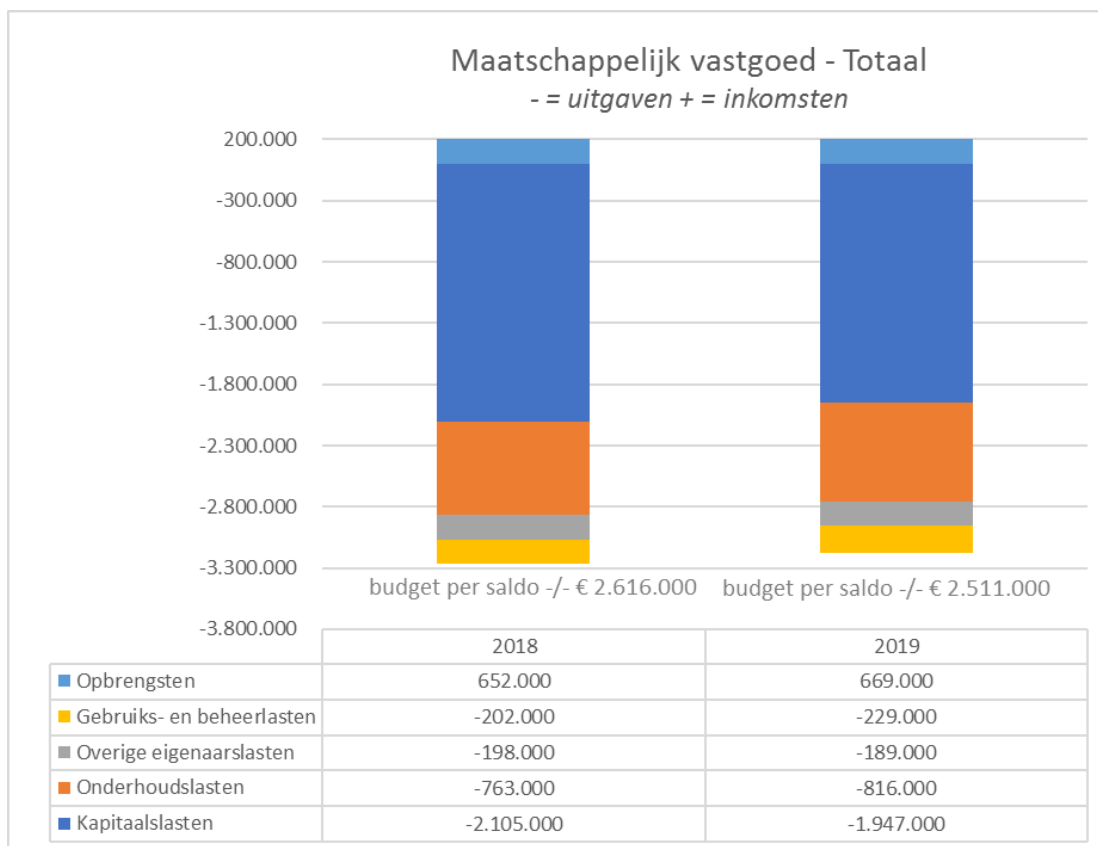
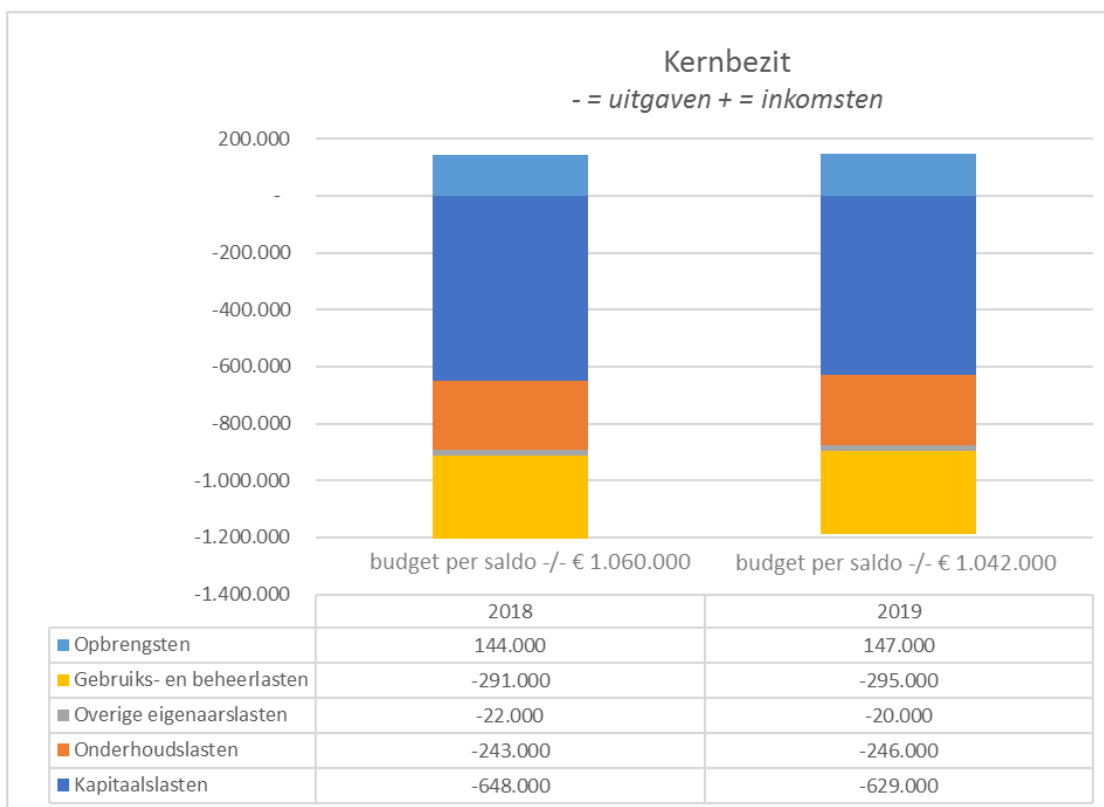
De vastgoedexploitaties vragen een budgetruimte van € 3.856.000 in 2019 (3% minder dan in 2018; dit komt voornamelijk door afnemende kapitaalslasten). Qua inhoud wijzigen alleen de budgetten voor binnen- en buitensport gezien de ontwikkelingen rond het sportbesluit (hierna volgt een nadere toelichting).

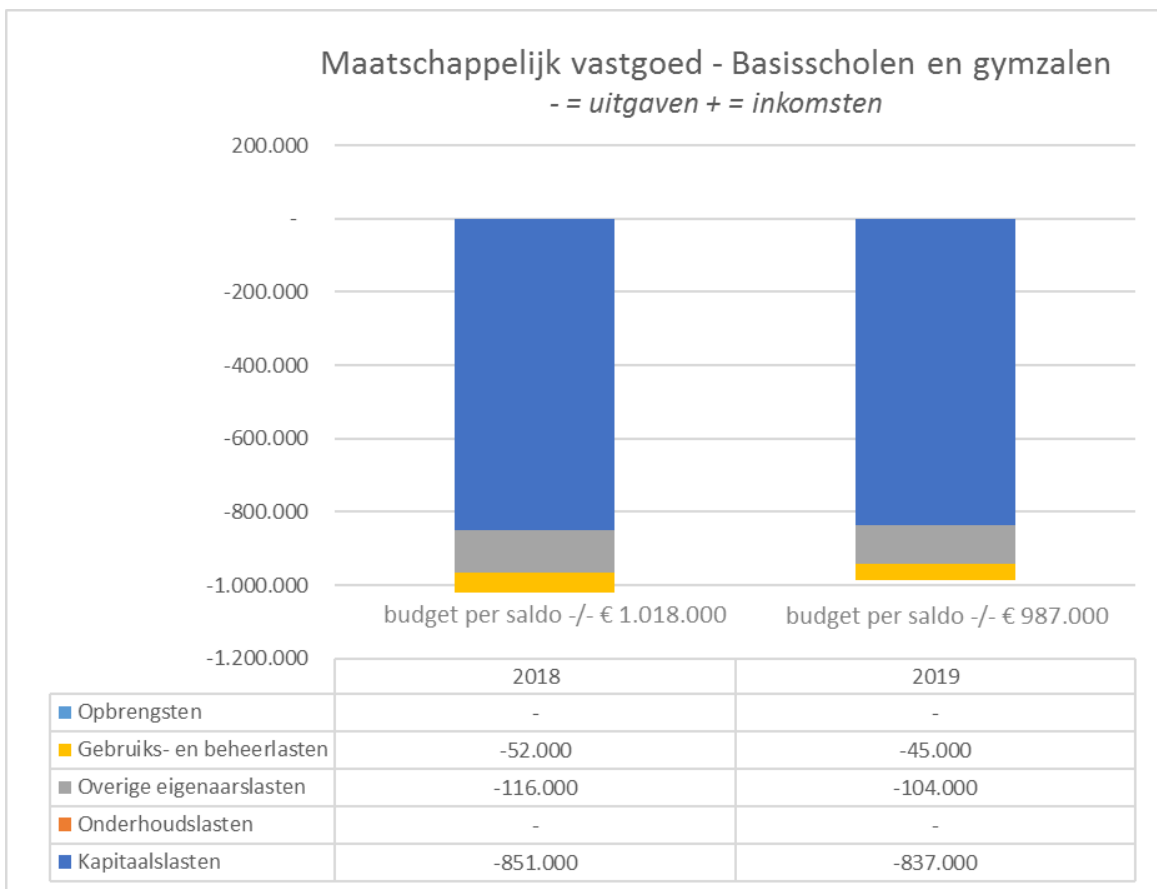


Verschillen worden hieronder per subcategorie toegelicht.

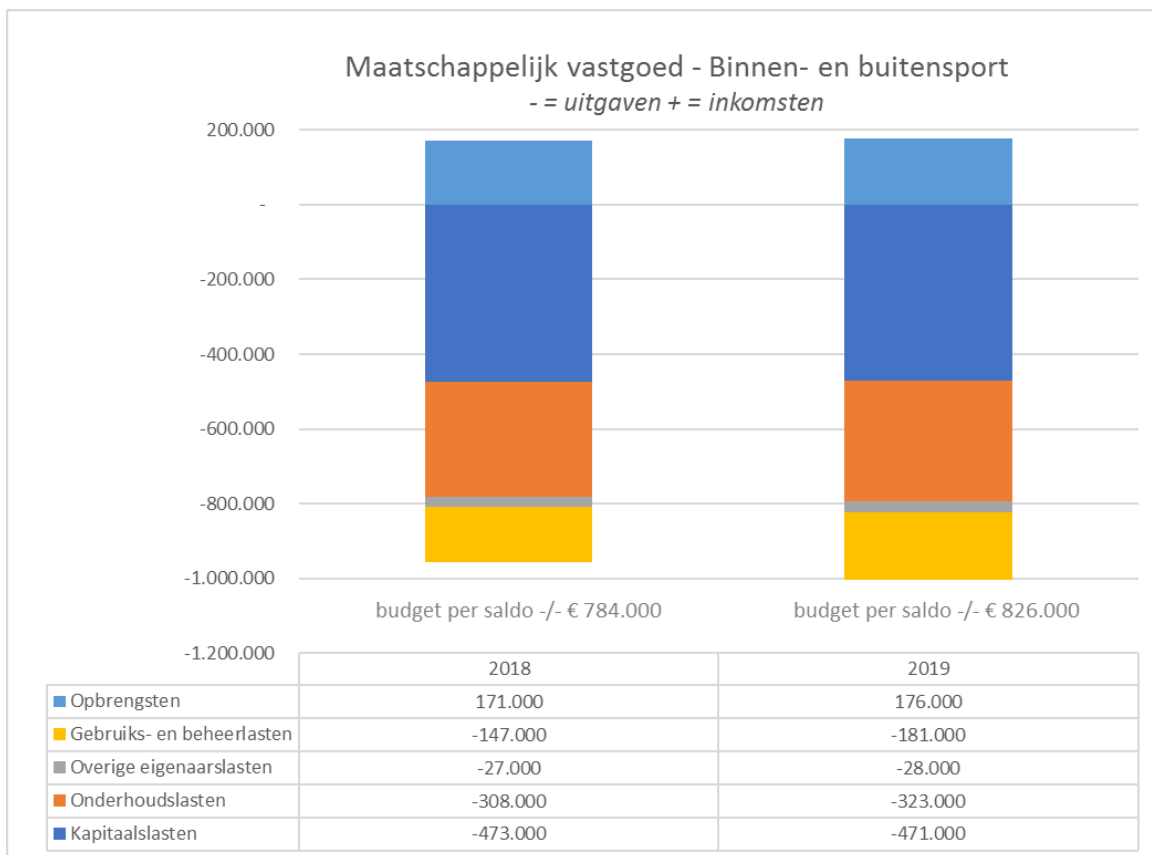
⁶ Om een beeld te geven van de omvang: in 2015 is 220 hectare grond in jaarpacht uitgegeven, waaronder ook een deel van deze percelen binnen de grondexploitaties worden geadmistreerd.

⁷ Vergelijking van de jaarschijf 2019 in de Begroting 2019-2022 (in de tabellen '2019') en de jaarschijf 2018 conform de Begroting 2018-2021 (in de tabellen '2018').



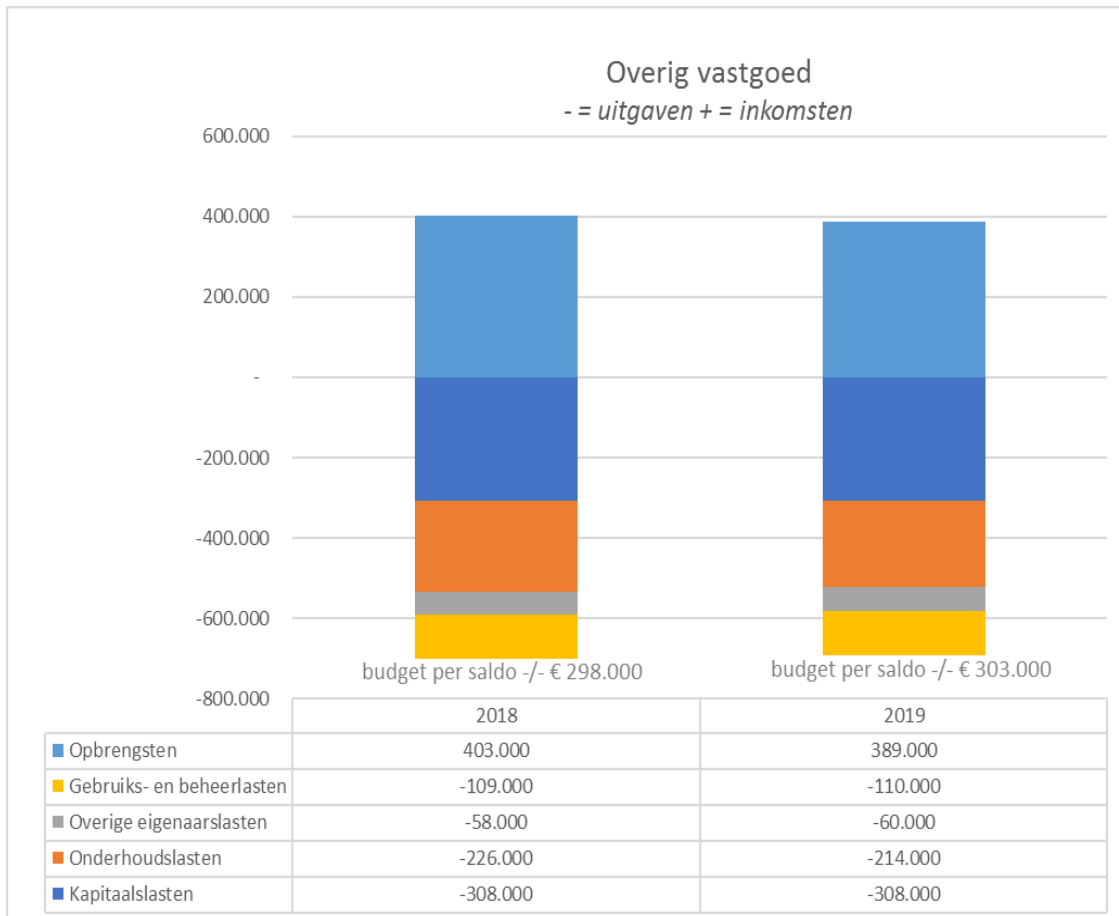
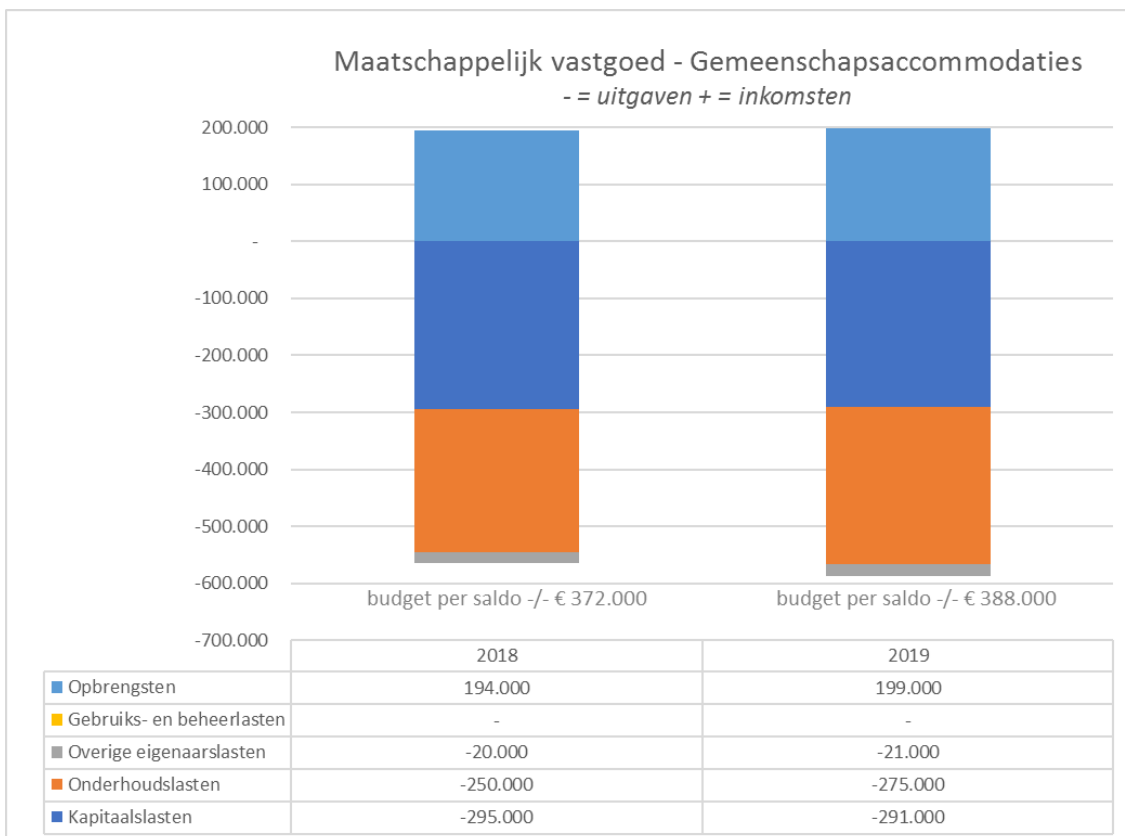


Scholen zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van hun schoolgebouwen. Ze ontvangen hiervoor rechtstreeks van het ministerie een bijdrage.



Sportbesluit en BTW

Eind 2017 maakte het kabinet bekend dat het recht op aftrek van BTW voor gemeenten als exploitanten van (binnen)sportaccommodaties per 1 januari 2019 vervalt. Dit betekent dat de onderhoudslasten en de gebruiks- en beheerslasten in 2019 verhogen met deze BTW als kostenpost. Omdat dit besluit direct voortvloeit uit Europese regelgeving en het dus geen bezuinigingsmaatregel is, heeft het kabinet eerder al aangegeven de opbrengst van deze extra belastingmaatregel terug te laten vloeien naar de exploitanten. Gemeenten kunnen in de periode 2019-2023 (jaarlijks voor 1 december) ter compensatie een specifieke uitkering aanvragen. De exacte hoogte voor Deurne is nog niet bekend en daarom niet verwerkt in de begroting.



Onderhoudsvoorziening en -reserve

Het Beleidskader Vastgoedexploitaties geeft de kaders voor het bepalen van de onderhoudsvoorziening en -reserve.

Bij 35 gemeentelijke vastgoedobjecten wordt onderhoud begroot op basis van Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's). Om het onderhoud financieel af te dekken, is hiervoor een *Voorziening onderhoud gebouwen* gevormd, waaraan jaarlijks middelen worden toegevoegd. De voorziening vangt de te verwachten onderhoudskosten op. De te verwachten onderhoudskosten kunnen in een afzonderlijk jaar hoger uitvallen dan de gemiddelde structurele toevoeging. De omvang van de benodigde toevoeging kan veranderen door:

- het afstoten van vastgoed;
- aanpassing van MJOP's op basis van werkelijke kosten (bijvoorbeeld op basis van nieuw afgesloten onderhoudscontracten) of een actualisatie;
- doorschuiven van de jaarschijf. Het onderhoudsbudget is bepaald voor een periode van 10 jaar. De MJOP's schuiven als het ware met één jaar op.

Daarnaast stijgen de onderhoudslasten nu en de komende jaren als gevolg van een sterke stijging van de marktprijzen. Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde stijging van onderhoudskosten in 2017 ten opzichte van 2016 circa 12% bedroeg. De verwachting is dat dit nog sterker oploopt.

Bij de actualisatie van een MJOP (eens per 2 à 3 jaar) worden de kosten geactualiseerd naar de marktprijzen van dat moment. De verwachting is dat de onderhoudskosten voor diverse panden de komende jaren dan ook stijgen.

Voor panden waarvoor geen MJOP is opgesteld, worden de onderhoudskosten geraamd op basis van ROZ-kengetallen. Om het onderhoud voor deze gebouwen financieel te dekken, wordt een (egalisatie)reserve aangehouden.

	Voorziening ⁸	Reserve ⁹
Onderbouwing	MJOP	Kengetallen ROZ
Hoogte per 1 januari 2018	€ 1.503.000	€ 1.009.000
(Structurele) toevoeging vanaf 2019	€ 995.000	€ 246.000

Ontwikkelingen

Gemeentehuis

Bij de begrotingsbehandeling van 2017 stemde de raad in met de verbouwing van het gemeentehuis tot een 'Huis voor de samenleving'. Bij deze verbouwing wordt ook het geplande groot onderhoud en de definitieve maatregelen voor de brandveiligheid betrokken. In het zomerbericht werden reeds een aantal tijdelijke maatregelen aangekondigd om de meest acute brandveiligheidsgebreken te verhelpen. Deze zijn de afgelopen maanden uitgevoerd. Het betreft o.a. het verwijderen van de plafonds in de vluchtwegen. Het betreft o.a. het verwijderen van de brandversnellende firedoeken boven de plafonds in de vluchtwegen en herstel van het brandcompartiment technische installaties (zolder); het compartiment met het grootste risico op brand is daarmee hersteld.

⁸ Voorziening onderhoud gebouwen

⁹ Egalisatiereserve onderhoud gebouwen

Tevens zijn in de Zorgvleugel een aantal quick wins doorgevoerd om de dienstverlening tot een acceptabel niveau te brengen. Bijvoorbeeld het verruimen van de spreekkamers voor bezoekers en het toevoegen van een baliefunctie in de wachtkamer. Ook deze quick wins zijn uitgevoerd, vooruitlopend op de verbouwing.

Verduurzaming vastgoed

In 2017 stemde de raad in met de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen in vastgoed, dat de gemeente zelf beheert, namelijk de gemeentelijke sporthallen (Kubus, Peelhorst en Microhal) en de gemeentewerf. Eventuele duurzaamheidsinvesteringen in het gemeentehuis worden meegenomen in het project naar een Huis voor de Samenleving. Voor kantoren geldt in ieder geval een label C-verplichting vanaf 2023.

In 2019 start de tweede tranche te verduurzamen panden. Het college kiest hierbij voor de volgende gebouwen:

1. Gemeenschapshuis De Kastanje;
2. Gemeenschapshuis De Gouden Helm;
3. Scoutinggebouw De Wiek;
4. Parkeergarage De Wolfsberg.

Bij de afweging welke panden, wanneer te verduurzamen, spelen de volgende aspecten:

1. Alleen investeren bij langjarige exploitatie

Uiteraard is het niet zinvol om te investeren in vastgoed dat op korte of middellange termijn niet meer (in de huidige staat) gebruikt wordt. Als er (te verwachten) ontwikkelingen spelen (denk hierbij aan sloop, uitbreiding en samenvoeging) dan is het verstandig deze ontwikkelingen af te wachten alvorens te investeren in duurzaamheid;

2. Combineren met MJOP

Het is raadzaam om duurzaamheidsinvesteringen te doen op de momenten, waarop deze kosteneffectief kunnen worden gerealiseerd. De MJOP's van de gebouwen zijn daarvoor een bruikbaar instrument. In plaats van geruisloos de onderhoudsplanning te volgen, wordt in een duurzame aanpak per gebouwelement of gebouwgebonden installatie een bredere, duurzamere afweging gemaakt, zodat bijvoorbeeld bij de vervanging van kozijnen ook aan beter isolerend glas of aan ventilatievoorzieningen wordt gedacht, of bij de vervanging van een cv-installatie meer duurzame en/of energie-efficiëntere systemen voor warmteopwekking overwogen worden. Op basis van de huidige MJOP's staan in 2019 veel onderhoudswerkzaamheden gepland voor scoutinggebouw de Wiek in Helenaveen. Het is verstandig duurzaamheidsmaatregelen te combineren met dit groot onderhoud. Voor dit onderhoud is geld gereserveerd in de onderhoudsvoorziening. Voor duurzaamheidsinvesteringen zijn geen middelen gereserveerd. In de begroting 2019-2022 is hiervoor een vraag naar middelen opgenomen (€80.000 excl. BTW);

3. Grote impact op gebied van duurzaamheid

Grotere, oudere gebouwen waar veel (energie)voordeel te behalen valt, hebben de voorkeur om in een vroeg stadium verduurzaamd te worden. In 2019 wordt dit voor gemeenschapshuizen De Kastanje en De Gouden Helm onderzocht. Uiteraard gebeurt dit in overleg met de gebruikers. De financiële gevolgen hiervan worden opgenomen bij de kaderbrief 2019. In Parkeergarage De Wolfsberg is veel energie te besparen door de traditionele TL-verlichting, die dag- en nacht brandt te vervangen door LED-verlichting in combinatie met bewegingsdetectie (investering van €75.000 exclusief BTW). Dit gebouw maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren (VVE). Omdat bij aan de aanleg van de elektravoorzieningen ten tijde van de bouw geen rekening

is gehouden met de beoogde juridische eigendomsverhoudingen, betalen diverse eigenaren niet voor het verbruik van hun eigen voorzieningen. De VVE heeft begin 2018 dan ook besloten tot een ontrafeling van de elektra- voorzieningen. Vanwege de complexiteit van de aanpassingen en de benodigde voorbereidingstijd, vindt deze ontrafeling naar verwachting eind 2018 plaats. De vervanging van de verlichting wacht op deze ontrafeling. De VVE heeft ook besloten om tijdens de ontrafeling energievoordelen te onderzoeken. Voor de vervanging van de verlichting van de parkeergarage wordt in de begroting 2019 een vraag naar middelen opgenomen.

Het college is voornemens om in de Begroting 2020-2023 middelen te vragen voor de verduurzaming van het overig gemeentelijk vastgoed, zodat niet meer voor elk pand een apart budget gevraagd hoeft te worden.

Split incentive

Verduurzamen van het vastgoed betekent dat er boven op de reguliere onderhoudsmiddelen extra geld nodig is voor de kosten van verduurzamen. Immers, in de huidige onderhoudsbegroting is geen rekening gehouden met deze extra kosten. Bepaalde maatregelen zullen zich direct terugverdienen, andere minder snel. Dit betekent dat er in aanvang extra middelen beschikbaar moeten zijn om de extra kosten te dekken. Voor de dekking van de kosten is van belang wie de investering doet (de eigenaar) en wie er het voordeel van heeft (de gebruiker/ huurder), dit wordt ook wel de “Split incentive” genoemd. Het is dan ook te verantwoorden om een bijdrage in duurzaamheidsinvesteringen te verlangen van de huurder. Dit kan bijvoorbeeld door het verhogen van de huur, het vragen van een duurzaamheidsbijdrage of een verlaging van de huursubsidie. In overleg met de betreffende stichtingsbesturen wordt gezocht naar een modus hierin. Nadat de maatregelen zijn terugverdiend, zijn de energievoordelen voor de huurder.

De BBV- regels verplichten om investeringen in duurzaamheid als investering op te nemen in de begroting en ze niet rechtstreeks te verrekenen met de energiebesparingen. De besparingen (c.q. bijdragen van derden) worden dan ook apart verwerkt in de begroting.

8. Wijzigingen beleidskader vastgoedexploitaties

Er zijn geen wijzigingen op het beleidskader voor de vastgoedexploitaties.

Bijlage 1 Ontwikkelingen grondexploitaties op hoofdlijnen

Ontwikkelingen grondexploitaties op hoofdlijnen - Woningbouw

Vlierden

JAV-gebouw

Het JAV-gebouw is verkocht (1 woning) en 3 bouwkavels aan de Schooteindseweg en 1 bouwkavel aan de Einsteinstraat zijn verkocht aan particulieren.

Keesomstraat

Bouwkavels voor 5 rijwoningen zijn verkocht aan CPO.

Liessel

Hoogveld

9 bouwkavels zijn in 2018 verkocht aan een CPO (4 twee-onder-eenkapwoningen en 5 rijwoningen). 2 bouwkavels voor twee-onder-eenkapwoningen staan te koop.

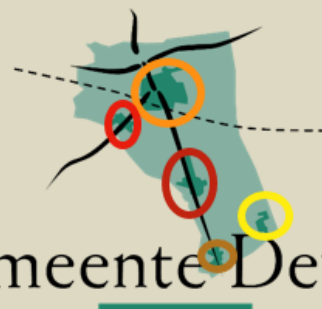
Loon 8

1 particuliere bouwkavel voor een vrijstaande woning staat te koop.

Neerkant

Schansweg

Alle 8 de particuliere bouwkavels zijn verkocht, waarvan de bouwkavels voor 2 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-eenkapwoningen in 2018.



Gemeente Deurne

Deurne

Spoorzone Middengebied

Eind 2018 zijn deelgebieden I t/m III woonrijp en deelgebied IV wordt woonrijp gemaakt in 2018/2019. In 2018 is de gemeente opnieuw in gesprek met Nies Vouwkartonnage over de ontwikkeling van de laatste fase met potentieel 42 woningen.

Rijtse Vennen

In 2018 verkocht de gemeente bouwkavels voor 10 vrije sectorhuurwoningen, voor 3 particuliere bouwkavels is een koopoptie verstrekt en 2 particuliere bouwkavels zijn te koop. Resteert de ontwikkeling van de Hoeve Zuidoost (12 woningen).

Stijn Streuvelslaan

In 2018 is de bouwgrond voor 15 seniorenappartementen verkocht aan CPO 't Stijn. In 2019 gaat de bouwkavel voor een vrijstaande woning aan de Molenstraat 40 in de verkoop.

Beukenstraat

1 particuliere bouwkavel voor een vrijstaande woning staat te koop.

Kleine Bottel

In najaar 2018 bereidt de gemeente verkoop van de bouwkavels voor 3 vrijstaande woningen voor, zodat deze eind 2018/begin 2019 te koop zijn.

Helenaaveen

Helenaaveen Zuid

In 2018 zijn 2 bouwkavels voor twee-onder-eenkapwoningen verkocht aan particulieren. Er is naar behoefte nog ruimte voor 17 woningen.

Ontwikkelingen grondexploitatie op hoofdlijnen - Bedrijvigheid



Deurne

Binderen Zuid (30.900 m²)

Verwachte uitgifte in periode 2018-2020 is 12.900 m², waarbij (potentiele) kopers in beeld zijn. In de grondexploitatie staat de uitgifte van het noordwest gebied, 18.000 m² (deels milieucategorie 2) in de periode 2021-2025 geprognoseerd, deze bedrijfskavels staan te koop.

Kranenmortel Zuid (36.000 m²)

De actualisatie van vraag en aanbod van bedrijfsgronden in de regio De Peel is naar verwachting in het najaar van 2018 klaar. Vervolgens kan de ontwikkelvisie en –strategie voor Kranenmortel Zuid opgesteld worden. Binnen het zoekgebied Kranenmortel Zuid heeft 13.000 m² een bedrijfsbestemming. Deze gronden biedt de gemeente pas te koop aan als de ontwikkelvisie en strategie klaar zijn.

Liessel

Willige Laagt (59.000 m²)

Verwachte uitgifte in periode 2018-2019 is 29.000 m², waarbij (potentiele) kopers in beeld zijn. In 2018 bereidde de gemeente de uitgifte van dit gebied voor (stedenbouwkundige en verkavelingsopzet, ontwerp bouw- en woonrijp maken, onderzoeken, bijvoorbeeld archeologisch onderzoek) en naar verwachting is het gebied eind 2018 / begin 2019 bouwrijp.

Bijlage 2 Financieel overzicht grondexploitaties

Netto contante waarde en boekwaarde per 1 januari 2018

Project	Zomerbericht			Herfstbericht				Boekwaarde	
	Netto contante waarde	Eindwaarde per einde exploitatie	Prognose eindjaar exploitatie	Netto contante waarde	Verschil netto contante waarde Zomerbericht	Eindwaarde per einde exploitatie	Prognose eindjaar exploitatie		
positieve grondexploitaties	Kleine Bottel	nvt	nvt	nvt	311.000	311.000	345.000	2020	0
	Kleine Vos	39.000	40.000	2018	49.000	10.000	51.000	2018	50.000
	Peelslenk 14 Kulertseweg 13a	40.000	42.000	2018	50.000	10.000	52.000	2018	51.000
	Beukenstraat-Zuid	191.000	236.000	2023	190.000	-1.000	203.000	2019	-48.000
	Molenweg West	41.000	42.000	2018	40.000	-1.000	42.000	2018	51.000
	Hoogveld	218.000	260.000	2022	232.000	14.000	257.000	2020	-102.000
	Dorpsakkers	47.000	50.000	2019	50.000	3.000	54.000	2019	141.000
	JAV Gebouw	451.000	484.000	2019	646.000	195.000	694.000	2019	-77.000
	Keesomstraat	11.000	13.000	2020	43.000	32.000	46.000	2019	-32.000
	Binderen Zuid	2.228.000	3.580.000	2025	2.296.000	68.000	3.047.000	2025	-882.000
	Fabriekstraat 26	180.000	186.000	2018	177.000	-3.000	183.000	2018	-23.000
totaal positieve grondexploitaties	3.446.000			4.083.000	637.000			-869.000	
negatieve grondexploitaties	Stijn Streuvelslaan	-1.262.000	-1.403.000	2020	-1.131.000	131.000	-1.258.000	2020	-1.802.000
	Oude Bakelseweg 26	-436.000	-468.000	2019	-354.000	82.000	-366.000	2018	-350.000
	Zeilbergsestraat 120b	-45.000	-49.000	2019	-37.000	8.000	-38.000	2018	-37.000
	Zonnedaauw	-557.000	-598.000	2019	-611.000	-54.000	-656.000	2020	-260.000
	Spoorzone Middengebied	-9.030.000	-10.777.000	2022	-7.845.000	1.185.000	-9.363.000	2022	-4.403.000
	Spoorzone Stationsplein	-2.645.000	-2.839.000	2019	-2.702.000	-57.000	-2.900.000	2019	-3.382.000
	Spoorzone Katoenstraat	-3.379.000	-3.757.000	2020	-3.313.000	66.000	-3.684.000	2020	-3.912.000
	Spoorzone Mobiliteitsknooppunt	-1.059.000	-1.097.000	2018	-1.107.000	-48.000	-1.231.000	2020	-1.255.000
	De Rijtse Vennen	-2.910.000	-3.352.000	2021	-3.266.000	-356.000	-3.763.000	2021	-4.235.000
	Belgerenseweg	-185.000	-206.000	2020	-182.000	3.000	-189.000	2018	-454.000
	Schansweg 2	-704.000	-782.000	2020	-618.000	86.000	-663.000	2019	-972.000
	Helenaveen Zuid	-737.000	-912.000	2023	-285.000	452.000	-421.000	2028	-721.000
	Kranenmortel Zuid	-3.663.000	-6.451.000	2033	-3.507.000	156.000	-6.176.000	2033	-5.771.000
	Hippisch centrum Deurne	-1.208.000	-1.297.000	2019	-1.231.000	-23.000	-1.322.000	2019	-2.505.000
	Willige Laagt	-938.000	-1.540.000	2031	-959.000	-21.000	-1.574.000	2031	-5.458.000
Glastuinbouw (rente 3,3%)	-1.814.000	-2.000.000	2020	-1.814.000	0	-2.000.000	2020	-28.993.000	
totaal negatieve grondexploitaties	-30.572.000			-28.963.000	1.609.000			-64.509.000	
totaal grondexploitaties	-27.126.000			-24.880.000	2.246.000			-65.379.000	

Bijstellingen meer in detail (groen = een voordeel en oranje = een nadeel)

Project	Verskil netto contante waarde Zomerbericht	Verwerving	Sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken (1)	Plankosten	Verkopen	Bijdragen	Faseringskosten (rente en indexering)
Kleine Bottel (2)	311.000	-31.000	-201.000	-38.000	603.000		-22.000
JAV Gebouw (3)	195.000		112.000	20.000	81.000		-18.000
Keesomstraat	32.000		50.000	13.000	-30.000		-1.000
Binderen Zuid	68.000			34.000	169.000		-135.000
Stijn Streuvelsla	131.000		158.000	43.000	-46.000		-24.000
Oude Bakelseweg 26	82.000		60.000	25.000			-3.000
Zonnedauw	-54.000		-73.000			32.000	-13.000
Spoorzone	1.146.000	-425.000	2.098.000	60.000		-390.000	-197.000
De Rijtse Vennen	-356.000		-290.000	-110.000	37.000		7.000
Schansweg 2	86.000		53.000	14.000	28.000		-9.000
Helenaveen Zuid (4)	452.000		-224.000	-61.000	885.000	-38.000	-110.000
Kranenmortel Zuid	156.000	659.000	-389.000	-58.000	-268.000	-380.000	592.000
Willige Laagt	-21.000		128.000	-56.000	396.000	21.000	-510.000
Overige grondexploitaties	18.000		-11.000	-38.000	4.000	268.000	-205.000
Totaal	2.246.000	203.000	1.471.000	-152.000	1.859.000	-487.000	-648.000

(1) Bij een groot aantal grondexploitaties is de raming voor sloop, sanering, bouw- en woonrijp geactualiseerd op basis van een bestekraming / budgetinschatting nog uit te voeren werkzaamheden.

(2) Nieuw geopende grondexploitatie

(3) Toevoeging bouwkaavel aan de Einsteinstraat

(4) 14 bouwkaavels toegevoegd (maximale capaciteit bestemmingsplan).

Bijlage 3 Stand van zaken woningbouwprogramma grondexploitaties

Kern	Grondexploitatie	Stand van zaken woningbouwprogramma
Deurne	De Rijtse Vennen	Restant 49 woningen. Hiervan zijn de laatste 5 kavels in mei in de verkoop gaan (3 koopoptie) en het laatste project zal bestaan uit invulling van de Hoeve Zuidoost (12 woningen).
Deurne	Spoorzone - Middengebied	Ontwikkeling AM: Restant 63 woningen in aanbouw, verkocht 2017 / verkoop 2018 (kopers bekend)
Deurne	Spoorzone - Middengebied	Locatie Nies: Gepland 42 woningen deel grond niet in eigendom gemeente, heroverweging wijziging naar gedeeltelijke uitgifte
Deurne	Spoorzone - Stationsplein	Stationsplein 30: 14 appartementen (sloop-nieuwbouw), bestaand pand verkocht aan ontwikkelaar in 2018
Deurne	Spoorzone - Stationsplein	Stationsplein 1, 1a en Spoorlaan 21: Gepland 14 appartementen verkoop bestaande panden aan ontwikkelaar in 2018
Deurne	Spoorzone – Katoenstraat	Vervolg Katoenstraat: Gepland 11 woningen, locatie verkocht aan ontwikkelaar in 2018
Deurne	Zonnedauw	10 kavels voor CPO-project verkocht 2017
Deurne	Hoek Hogeweg - Molenstraat CPO 't Stijn	15 appartementen verkocht in 2018.
Deurne	Peelslenk 14	Kavel verkocht in 2016
Deurne	Meitmortel (Kleine Vos)	2 kavels verkocht in 2017
Deurne	Zeilbergsestraat 120b (bovenwoning)	Kavel verkocht in in 2017
Deurne	Stijn Streuvelslaen	Molenstraat 40: Kavel komt in verkoop in 2019
Deurne	Beukenstraat Zuid	Beukenstraat 245: Kavel in verkoop 2018 (niet verkocht bij loting)
Deurne	Verlengde pastoor Jacobsstraat	Tussen Helmondseweg tussen 103a en 105: 3 kavels komen in verkoop in 2018
Vlierden	Dorpsakkers	4 kavels verkocht in 2016 en 2017
Vlierden	Belgerenseweg	5 kavels verkocht door gemeente aan Ruimte voor Ruimte, alle kavels zijn doorverkocht
Vlierden	Voormalige JAV-gebouw	Pand en 3 kavels verkocht in 2017 en 2018.
Vlierden	Voormalige JAV-gebouw	kavel achter De Vliert (Einsteinstraat): Kavel verkocht in 2018

Kern	Grondexploitatie	Stand van zaken woningbouwprogramma
Vlierden	Keesomstraat	Locatie voormalige gymzaal: 5 kavels voor CPO-project verkocht in 2018
Liessel	Molenweg -West (Oude Molen)	2 kavels verkocht in 2017
Liessel	Hoogveld	9 kavels voor CPO-project verkocht in 2018 2 kavels in verkoop
Liessel	Loon 8	1 kavel in verkoop (niet verkocht bij loting)
Neerkant	Schansweg / Vinkenpad	6 kavels verkocht in 2017 en 2018
Helenaveen	Helenaveen Zuid	2 kavels verkocht in 2018 en 17 kavels beschikbaar naar behoefte
Buitengebied	Oude Bakelseweg	2 kavels verkocht in 2017 en 2018

Bijlage 4 Lijst vastgoed en gronden verdeeld in categorieën

GRONDEXPLOITATIES - BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE)	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Vlierden - Keesomstraat 2 Keesomstraat 2, bouwkavels			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Stijn Streuvelslaan Bouwkavels Stijn Streuvelslaan Molenstraat 38 (woonhuis)			Verkocht Verkocht onder voorbehoud
Molenstraat 40 (kavel)			■
Deurne - Beukenstraat Zuid Bouwkavel Beukenstraat 245 Wilgenhof 102		■	■
Deurne - Spoorzone Middengebied Bouwkavels woningbouw			Verkocht
Deurne - Spoorzone Katoenstraat Katoenstraat 6			■
Deurne - De Rijtse Vennen Bouwkavels woningbouw			Deels verkocht
Neerkant - Schansweg Bouwkavels (I3493)			Verkocht
Helenaveen - Helenaveen Zuid Bouwkavels woningbouw			■
Liessel - Industrierrein "Willige Laagt" Loon 6 G4083 - Loon 6 G3741 (vrm. Loon 8) woningbouw-kavel Industriegrond		■	■ ■ ■
Deurne - Industrierrein "Binderen" Industriegrond			■
Deurne - Glastuinbouwgebied "Langstraat" Gronden			■
Deurne - Deurne Paardenwereld V1019 - Klein Bruggen 2			In optie
Deurne - Industrierrein "Kranenmortel (Zuid)" Industriegrond		■	
Vlierden - "JAV gebouw" Schooteindseweg 2 woningbouwgrond			Deels verkocht (rest onder voorbehoud)
Liessel - Hoogveld Hoogveld 4 - G4335 (2 woningbouw-kavels voor 2^1)			Deels verkocht
Deurne - Oude Bakelseweg V1064 Oude Bakelseweg - bestemming woningbouw-kavels			Verkocht

KERNBEZIT	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkoopen en/of	Te koop
Gemeentebouw			
Gemeentehuis (gedeeltelijk te huur)	■		
Gemeentewerf	■		
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED			
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	■		
VoeFValvereniging S.P.V. - Hoge Zijdeweg 118	■		
TC Vlierden - Hoge Zijdeweg 120	■		
Gymzaal De Springplank. VvE	■		
Zeilbergse Sportvereniging	■		
Sportpark Leeuwkensbroek	■		
TC Helenaveen	■		
VoeFValvereniging Helenaveen	■		
Gymzaal Zeilberg	■		
TC Liessel	■		
Sporthal Liessel - De Smeltkroes - G5412	■		
VoeFValvereniging Neerkandia	■		
Microhal Schutsboom	■		
Atletiekbaan en Clubhuis Atletiekver. Lopersgroep Deurne	■		
VoeFValvereniging S.J.V.V.	■		
TC Op Dreef - Vloeiendsedreef 15	■		
Gemeenschapsaccommodaties			
Wijkcentrum de Heiakker	■		
Wijkcentrum D'n Houtenhoek	■		
Gemeenschapshuis De Kastanje	■		
Gemeenschapshuis De Moost	■		
De Gouden Helm	■		
MFA 't Huis Vlierden	■		
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 Vlierden	■		
Clubhuis Handboogschutterij 'Vrede Lust'	■		
Cultuurcentrum Martien van Doorne	■		
Handboogvereniging De Batavieren	■		
Schutsboom 28a	■		
Brandweerkazerne Neerkant	■		
De Wiek (scouting Helenaveen)	■		
Stichting Scouting Deurne (Uilenbos)	■		

OVERIGE VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkoopen en/of	Te koop
Overige Gronden			
Kulertseweg 20a (Volkstuin)	■		
B2588 - Pastoor Jacobsstraat 141	■		
L6477 - Schelde 1 (vrm. Frans Hoebenshal)	■		
Wittedijk 2 (vrm. KPJ-terrein)		■	
B2115 - Blokpost/Helmondseweg	■		
B2168 - Blokpostweg	■		
B2231 - Helmondseweg	■		
B2444 - Helmondseweg	■		
B2475 - Helmondseweg	■		
B2726 - waterloop terrein ORO 't Rijtven	■		
B2727 - waterloop terrein ORO 't Rijtven	■		
B2729 - waterloop terrein ORO 't Rijtven	■		
B2730 - waterloop terrein ORO 't Rijtven	■		
B2733 - waterloop terrein ORO 't Rijtven	■		
B2734 - waterloop terrein ORO 't Rijtven	■		
E3226 - Kranenmortelweg	■		
E3277 - Grondstrook bij Voltstraat 1	■		
E3368 - Hanenbergweg	■		
F1042 - Sint Jozefstraat	■		
F2113 - Sint Jozefstraat	■		
F2212 - Sint Jozefstraat	■		
F2263 - Sint Jozefstraat	■		
F2275 - Sint Jozefstraat	■		
F2304 - Jan Vermeerstraat	■		
F2309 - Sint Jozefstraat	■		
F2335 - Sint Jozefstraat	■		
F2342 - Sint Jozefstraat	■		
F2343 - Sint Jozefstraat	■		
F2496 - Beukenstraat	■		
F2503 - Vloeiendsedreef	■		
F2506 - Vloeiendsedreef (vrm.F1882)	■		
F2516 - Vloeiendsedreef (onderdeel van vrm.F1884)	■		
G4457 - Loon - Ontsluitingsweg (deel)	■		
G5210 - Sint Servatiusstraat	■		
G5254 - Zandstraat - Evenemententerrein - 2e deel	■		
G5414 - Aankoop van BOW (nabij Hoogveld)	■		
G5415 - Aankoop van BOW (nabij Hoogveld)	■		
G5418 - Aankoop van BOW (nabij Hoogveld)	■		
G5432 - Loon	■		
G5460 - Molenweg (vrm. G5413-van Loon)	■		
H7652 - Imkerweg (kavelnr.328)	■		
H7668 - Lagebrugweg	■		
H7743 - Zandschelweg (kavelnr.21)	■		
H7908 - Strook grond naast spoor (ged.)	■		
H.8224 - Wegvak resp. strook grond naast spoor (ged.)	■		
H8536 - Leegveld	■		
H8537 - Leegveld	■		
H8568 - Kwadestaartweg	■		
H8570 - Kwadestaartweg	■		
H8839 - Halvemaanweg (kavelnr.152)	■		
H8840 - Halvemaanweg	■		
H8864 - Bosrandweg	■		
H8886 - Strook grond naast spoor (ged.)	■		
H9148 - Kanveldweg	■		
H9150 - Kanveldweg	■		
H9215 - Strook grond bij spoor (ged.)	■		
H9270 - Lagebrugweg	■		
H9365 - Lagebrugweg	■		
I2778 - Pijlkruidweg/Hazenpad	■		
I2946 - Meistraat	■		

OVERIGE VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkop en/of	Te koop
Overige Gronden			
I3522 - Dorpsstraat	■		
I3707 - Meistraat (vrm. deel I2945)	■		
K1919 - Haageind (Dierenweide)	■		
L214 - Jagerweg	■		
L2970 - Hazenveldweg	■		
L2972 - Hazenveldweg	■		
L2973 - Hazenveldweg - 2e dijk	■		
L4530 - Frieslandstraat	■		
L5296 - Arenbroek-Pijnakker - groenstrook	■		
L7645 - Blasiusstraat - parkeren	■		
Q328 - Maalweg/Waag	■		
Q329 - Maalweg/Waag	■		
Q478 - Maalweg/Waag	■		
Overige Gronden			
Q1188 - Vlierdenseweg (Zuidelijk deel)	■		
Q1822 - As	■		
Q1823 - As	■		
Q1828 - Oude Aa / Hees	■		
Q1865 - Hoge Zijde weg - Pachtgrond AD	■		
Q1916 - Vlierdenseweg	■		
R772 - Oude Molen - agrarisch deel	■		
S193 - Moorveld	■		
S476 - Parkeerterrein Racing Boys	■		
S528 - Haverweg (kavelnr.231)	■		
S758 - Biezendreef - Paardewei - "Vriendschap Trouw"	■		
T523 - Snoertsebaan (kavelnr.281)	■		
U392 - Scheper Jannebaan	■		
U806 - Scheper Jannebaan	■		
U814 - Scheper Jannebaan (kavelnr.430)	■		
U816 - Scheper Jannebaan	■		
U817 - Grauwveenweg (kavelnr.427)	■		
V665 - Bruggenseweg	■		
Overige Panden			
Beukenstraat 100		■	
Beukenstraat 102		■	
Vloeiendseweg 15	■		
Garagebox Boerhaavestraat 2		■	
Garagebox Boerhaavestraat 4		■	
Garagebox Boerhaavestraat 6		■	
Garagebox Boerhaavestraat 8		■	
Garagebox Boerhaavestraat 10		■	
Garagebox Boerhaavestraat 12		■	
Kiosk Vlierden		■	
Garagebox Burgemeester Roefslaan 52		■	
Garagebox Burgemeester Roefslaan 54		■	
Garagebox Burgemeester Roefslaan 56		■	
Garagebox Burgemeester Roefslaan 58		■	
Garagebox Burgemeester Roefslaan 60		■	
Garagebox Burgemeester Roefslaan 62		■	
Zendmast - De Meent 5a - L7454	■		
Peuterspeelzaal Op Stap	■		
Openbare pomp - Derpsestraat (vrm.Martinetstr.1)		■	
Doctor Huub van Doorneweg 48		■	
Stichting NMEC De Ossenbeemd K 1661 (ged.)	■		
Groot Kasteel (ruine)		■	
Harmoniestraat 3 - Wolfsberg 9 (parkeergarage)		■	
Haspelweg 33a			■
Helmondsingel 42-Bosschuur		■	

OVERIGE VASTGOED	Bezit (niet te koop)	In potentie te verkop en/of	Te koop
Overige Panden			
Hoge Zijdegeweg 118 - Zendmast - Q1442	■		Verkocht onder voorbehoud
Hogebrug - 5 kazematten		■	
Hogebrug - 7 kazematten		■	
Hogeweg 8			
Molen De Volksvriend met bakhuis		■	
Kranenmortelweg 2a		■	
Kranenmortelweg 2b		■	
Langstraat 152		■	
Markt 2		■	
Kerkhofmuur St. Willibrorduskerk Markt 9	■		
Belt-/korenmolen 'Johanna Elisabeth'		■	
Begraafplaats Jacobshof - B2556	■		
Raadhuisstraat 1		■	
Raadhuisstraat 3		■	
Schansweg 18b		■	
Schansweg 18		■	
Zendmast - Textielstraat - B2557	■		
Molen met houtzagerij (Holten's molen)	■		
Vloeiendseereef 4 - F2496 - Beukenstraat, e.a.		■	
Vloeiendseereef 6		■	
Strategisch Vastgoed			
S479 Liesselseweg 239 - bestemming woningbouwkwavels	■		
V327/V328 en V329 - Milhezerweg	■		
V1029 Milhezerweg	■		
U1128 perceel (Korte Zeilkens)	■		
U1132 perceel (Korte Zeilkens)	■		
U1151 perceel (Korte Zeilkens)	■		
Kulertseweg (30a) - (RvR Merlenberg)	■		
B2653 Past.Jacobsstraat	■		
Vlierdenseweg 206 (Vlierden Zuid)	■		
Q540 Astensedreef (Vlierden Zuid)	■		
Q1188 Vlierdenseweg (Vlierden Zuid)	■		
Q477 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	■		
Q1003 Weiland (Waagweg)	■		
Q1004 Weiland (Waagweg)	■		
Q1005 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	■		
Q1006 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	■		
Q1779 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	■		
I3086 - Bouwgrond (Meistraat)	■		
I3707 - Bouwgrond (Meistraat)	■		
H6602 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		
H9347 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		
H9348 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		
H9374 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		
H9375 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		

Bijlage 5 Mutaties Lijst vastgoed en gronden verdeeld in categorieën

Deze bijlage geeft weer welke mutaties er zijn in de Lijst vastgoed en gronden verdeeld in categorieën ten opzichte van het vorige rapportagemoment Zomerbericht vastgoed 2018.

Statuswijziging		
PAND/PERCEEL	CATEGORIE / BIE	Wijziging
Hei deven/Rietven/Bosven bouwkavels	Deurne - De Rijtse Vennen	Deels verkocht onder voorbehoud (was: Te koop)
Keesomstraat 2, bouwkavels	Vlierden - Keesomstraat 2	Verkocht onder voorbehoud (was: Te koop)
Bouwkavels Stijn Streuvelslaam	Deurne - Stijn Streuvelslaam	Verkocht (was: Te koop)
Molenstraat 38 (woonhuis)	Deurne - Stijn Streuvelslaam	Verkocht onder voorbehoud (was: Te koop)
Bouwkavels woningbouw	Deurne - Spoorzone Middengebied	Verkocht (was: Te koop)
Bouwkavels (13493)	Neerkant - Schansweg	Verkocht (was: Verkocht onder voorbehoud)
Schooteindseweg 2 woningbouwgrond	Vlierden - "JAV gebouw"	Verkocht (was: Verkocht onder voorbehoud).
V1064 Oude Bakelseweg - bestemming woningbouw kavels	Deurne - Oude Bakelseweg	Verkocht (was: Verkocht onder voorbehoud).
Hogeweg 8	Overige vastgoed, overige panden	Verkocht onder voorbehoud (was: In potentie te verkopen en / of te verhuren)