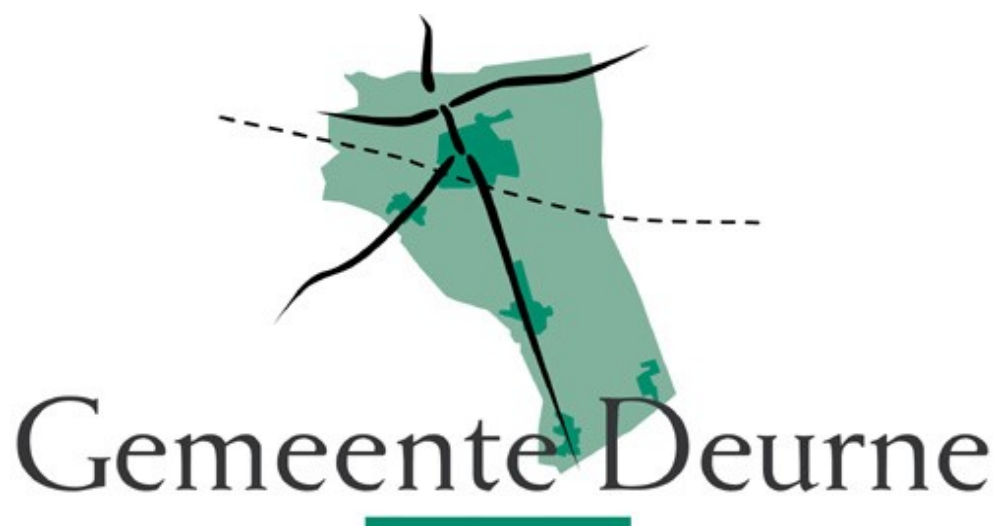




Zomerbericht vastgoed 2018



Datum: 3 juli 2018

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Besluitvorming.....	6

Grondbedrijf

3. Grondexploitaties als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen	8
4. De portefeuille van grondexploitaties: rapportage en ontwikkelingen	10
5. Wijzigingen beleidskader grondexploitaties	17

Vastgoedbedrijf

6. Vastgoedexploitaties als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen	20
7. De portefeuille van vastgoedexploitaties: rapportage en ontwikkelingen.....	21
8. Wijzigingen beleidskader vastgoedexploitaties	22

Bijlagen

Bijlage 1	Stand van zaken woningbouwprogramma grondexploitaties	23
Bijlage 2	Lijst vastgoed en gronden verdeeld in categorieën	25
Bijlage 3	Mutaties Lijst vastgoed en gronden verdeeld in categorieën.....	30

1. Inleiding

Het college rapporteert over de grond- en vastgoedexploitaties in de begroting (paragraaf grondbeleid, paragraaf onderhoud kapitaalgoederen en paragraaf weerstandsvermogen), jaarrekening (eveneens in de paragrafen) en de Nota Grond- en Vastgoedexploitaties Deel A en Deel B (hierna Nota A en Nota 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 verbeterslag, zijn de Nota A en Nota B ook onder de loep genomen.

Andere inhoud, nieuwe naam

De Nota A en Nota B heten vanaf 2018 'Zomerbericht vastgoed' en 'Herfstbericht vastgoed'.

Wat staat er vanaf 2018 in het Zomerbericht vastgoed en Herfstbericht vastgoed?

Grondbedrijf

a. Grondexploitaties als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen

Toelichting voor welke beleidsterreinen de gemeente actief grondbeleid inzet om doelen te realiseren;

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 of jaarrekening. 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 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.

c. Beleidskader grondexploitaties

Dit hoofdstuk beschrijft eventuele beleidswijzigingen. Het beleidskader voor de grondexploitaties zijn gebundeld in het document 'Beleidskader grondexploitaties'. Dit document ligt als bijlage bij het Zomerbericht 2018 ter besluitvorming voor en wordt daarna toegevoegd aan de Ontwikkelagenda. In dit document zijn de wijzigingen, die in deze Zomerbericht voorliggen, al verwerkt.

Vastgoedbedrijf

a. Vastgoedexploitaties als middel voor de uitvoering van andere beleidsterreinen

Toelichting voor welke beleidsterreinen de gemeente vastgoed exploiteert om doelen te realiseren;

b. De portefeuille van vastgoedexploitaties: rapportage en ontwikkelingen

In het Herfstbericht bevat dit hoofdstuk 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 verhuuropbrengsten, de exploitatielasten, waaronder onderhoud en de risico's. De rapportage is gebaseerd op de budgetten uit de begroting. De rapportage geeft inzicht in de ontwikkeling van de onderhoudsvoorziening en -reserve.

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

c. Beleidskader vastgoedexploitaties

Dit hoofdstuk beschrijft eventuele beleidswijzigingen. Het beleidskader voor de vastgoedexploitaties zijn gebundeld in het document 'Beleidskader vastgoedexploitaties'. Dit document ligt als bijlage bij dit Zomerbericht ter besluitvorming voor en wordt daarna toegevoegd aan de Ontwikkelagenda. In dit document zijn de wijzigingen, die in dit Zomerbericht voorliggen, al verwerkt.

De komende tijd worden in lijn met de ontwikkeling van de Ontwikkelagenda en de continue sturing ook het Zomerbericht en het Herfstbericht verder ontwikkeld.

Wat stond er in de Nota A en Nota B tot en met 2017?

Vanuit de historie gegroeid, bevatten de Nota A en Nota B tot en met 2017 een uitgebreide toelichting en verantwoording van de volgende beleidsterreinen: wonen, bedrijvigheid, sport, onderwijshuisvesting en buurt- en gemeenschapshuizen. Daarnaast ging de nota in op de beleidskaders voor de uitvoering van de grond- en vastgoedexploitaties, de uitvoering van en nieuwe ontwikkelingen m.b.t. de grond- en vastgoedexploitaties. De Nota A gaf het beleidskader en in de Nota B werden de ontwikkelingen uit de Nota A doorgerekend.

De beleidsverantwoording van de beleidsterreinen wonen, bedrijvigheid, sport, onderwijshuisvesting en buurt- en gemeenschapshuizen vindt plaats via de reguliere beleidscyclus (thema's in de begroting en jaarrekening), via raadsinformatiebrieven en vanaf 2018 via de Ontwikkelagenda, die 'in ontwikkeling' is. Het Zomerbericht en Herfstbericht bevatten vanaf 2018 geen beleidsverantwoording meer van de hiervoor genoemde beleidsterreinen en gaan enkel over de grond- en vastgoedexploitaties. Zowel bij het Zomerbericht als het Herfstbericht worden de grondexploitaties en de risicoanalyse geactualiseerd; deze actualisaties zijn ook de onderliggers voor de paragraaf grondbeleid en paragraaf weerstandsvermogen als onderdeel van de begroting en de jaarrekening. De actualisatie omvat de herziening van de uitgifteprognoses, de kosten- en opbrengstenramingen, de projectrisico's en de parameters. Het programmerisico hangt samen met macro economische ontwikkelingen en daarom wordt dit risicoprofiel eenmaal per jaar geactualiseerd.

2. Besluitvorming

Het Zomerbericht vastgoed 2018 wordt samen met de Kaderbrief 2018 aan de raad aangeboden ter besluitvorming. Hieronder volgt een overzicht van de gevraagde besluiten, die in het Zomerbericht vastgoed 2018, nader toegelicht worden.

1. In te stemmen met het Zomerbericht vastgoed 2018 en daarmee:
 - a. De grondexploitatie van het JAV gebouw uit te breiden met de bouwkegel aan de Einsteinstraat en dit te verwerken in de actualisatie ten behoeve van de Begroting 2019-2022 en het Herfstbericht vastgoed 2018;
 - b. De grondexploitatie Kleine Bottel (Pastoor Jacobsstraat) te openen en financieel te verwerken in de actualisatie ten behoeve van de Begroting 2019-2022 en het Herfstbericht vastgoed 2018;
 - c. Het 'Beleidskader grondexploitaties' vast te stellen en deze op te nemen in de Ontwikkelagenda;
 - d. Het 'Beleidskader vastgoedexploitaties' vast te stellen en deze op te nemen in de Ontwikkelagenda;
 - e. Met ingang van 2018 geen rente meer bij te schrijven op het beginsaldo van de algemene reserve grondbedrijf en dit te verwerken in de actualisatie ten behoeve van de Begroting 2019-2022 en het Herfstbericht vastgoed 2018;
 - f. Met ingang van 2018 geen rekeningcourantrente meer toe te rekenen aan de grondexploitaties en dit te verwerken in de actualisatie van de grondexploitaties ten behoeve van de Begroting 2019-2022 en het Herfstbericht vastgoed 2018;
 - g. De kostenindex te verhogen naar 4,00% en deze toe te passen bij de actualisatie van de grondexploitaties ten behoeve van de Begroting 2019-2022 en het Herfstbericht vastgoed 2018;
 - h. Het college delegeren om de grondprijzen vast te stellen binnen de kaders opgenomen in het 'Beleidskader grondexploitaties'.

Grondbedrijf

De gemeente stelde in 2013 haar grondbeleid vast in de Nota Grondbeleid 'Een nieuwe koers, op een andere manier'. In 2018/2019 wordt de Nota grondbeleid geactualiseerd.

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.

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.

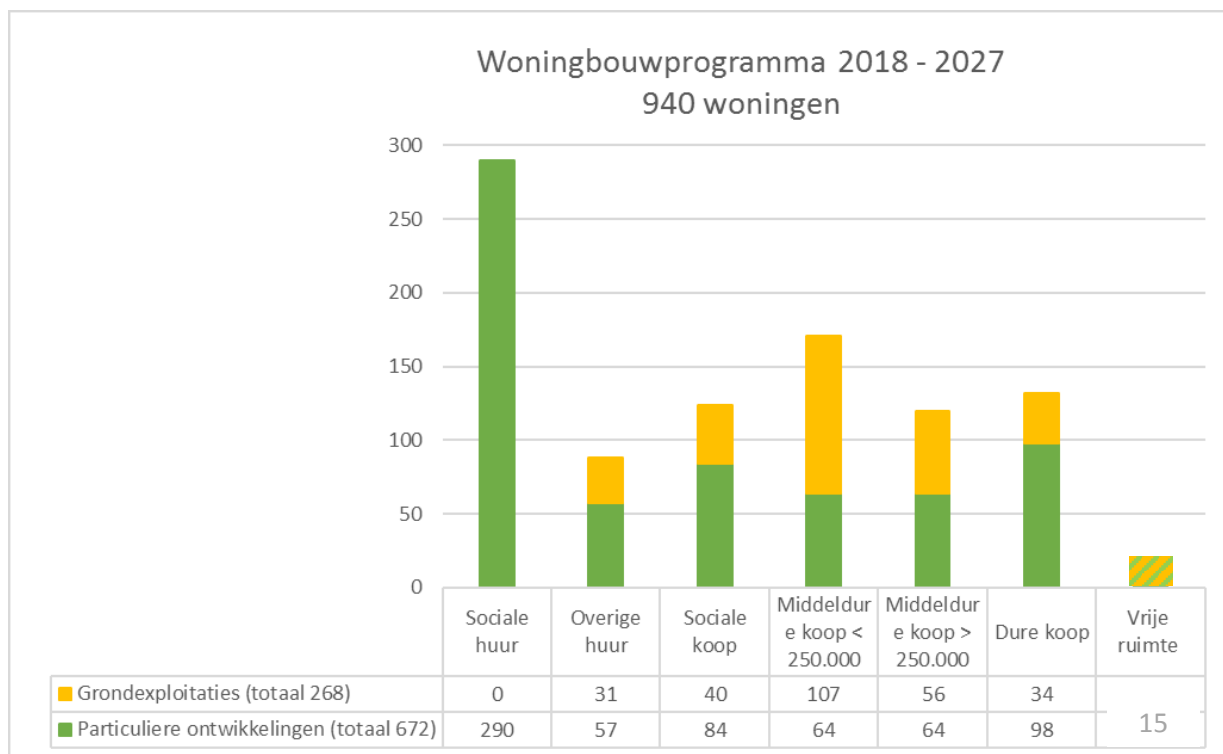
Realisatie van de beleidsdoelen vindt onder andere plaats via woningbouw (met name nieuwbouw) door sturing van de ontwikkeling op particuliere locaties (faciliterend grondbeleid) en in grondexploitaties (actief grondbeleid). Voor de realisatie van de beleidsdoelen zijn alle locaties en de samenhang /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

Hoofdlijn Woonvisie en woningbouwprogramma 2018-2027

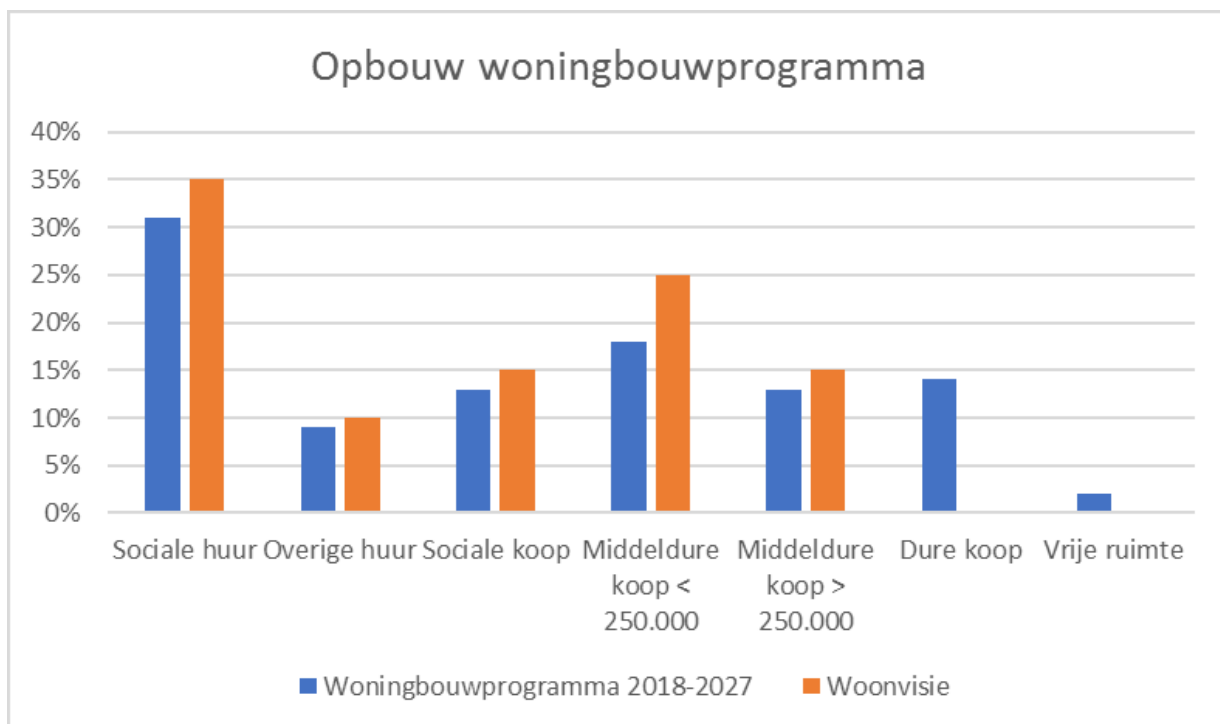
In de Woonvisie 2015-2030 staan de hoofdlijnen van het woonbeleid en de kaders waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe woningbouwinitiatieven. De hoofdlijn is om te bouwen voor Deurnese behoefte, in aanvulling op de bestaande woningvoorraad, binnen het bestaande stedelijke gebied, met prioriteit voor 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 woningen¹. 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.

¹ 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 de aantal in het woningbouwprogramma, omdat een aantal bouw kavels 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.



Onderstaande grafiek laat de opbouw van het woningbouwprogramma zien. In het woningbouwprogramma 2018-2027 is 14% dure koop. Dit is niet in lijn met de prioritering en kaders zoals vastgelegd in de woonvisie.



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 of de uitbreidingsvraag van bedrijven te kunnen voorzien en schuifruimte te hebben.

De gemeente Deurne heeft een aantal grondexploitaties (12,7 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 of jaarrekening. 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.

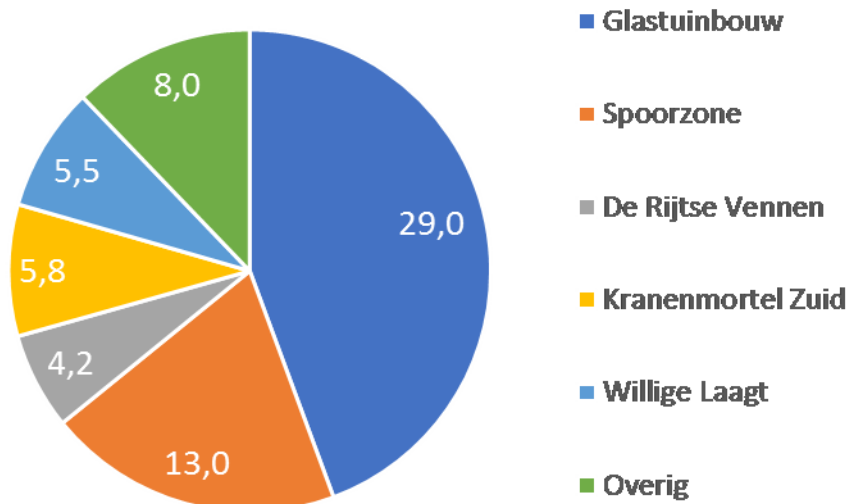
Rapportage

Boekwaarde

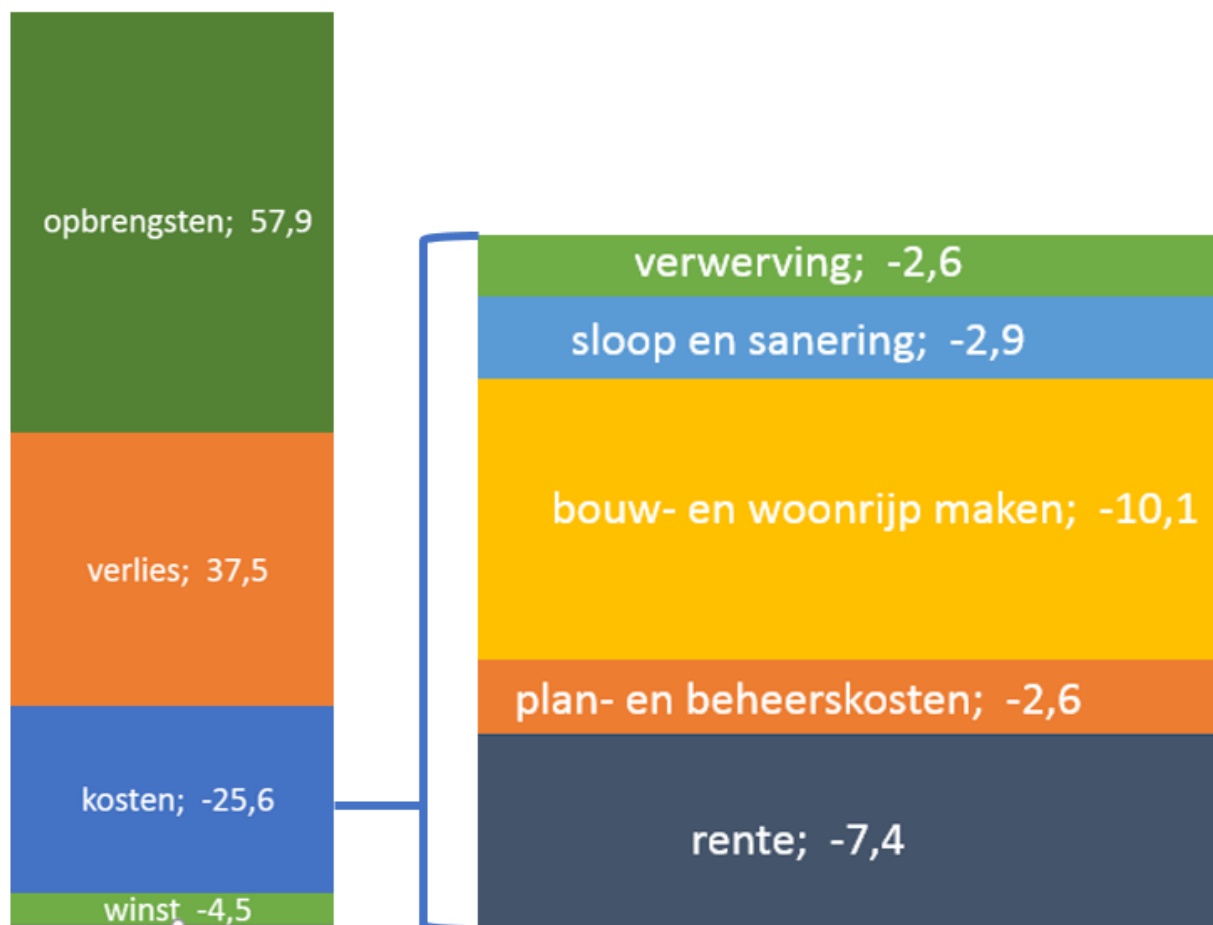
De boekwaarde is het totaal van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten op een bepaald moment. Als de boekwaarde negatief is dan zijn de gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten. Andersom als de boekwaarde positief is dan zijn de gerealiseerde opbrengsten hoger dan de 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.

Vervolgens volgt een figuur, die laat zien hoe de boekwaarde in de periode 2018-2033 wordt afgebouwd. Het grondbedrijf verwacht € 57,9 miljoen aan opbrengsten (verkoop bouwgrond, verkoop gronden Glastuinbouw en overige opbrengsten) en € 25,6 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 verwachte winsten af aan de algemene reserve grondbedrijf (hierna: ARG).

**Boekwaarde per 1 januari 2018: € 65,4 miljoen
negatief**



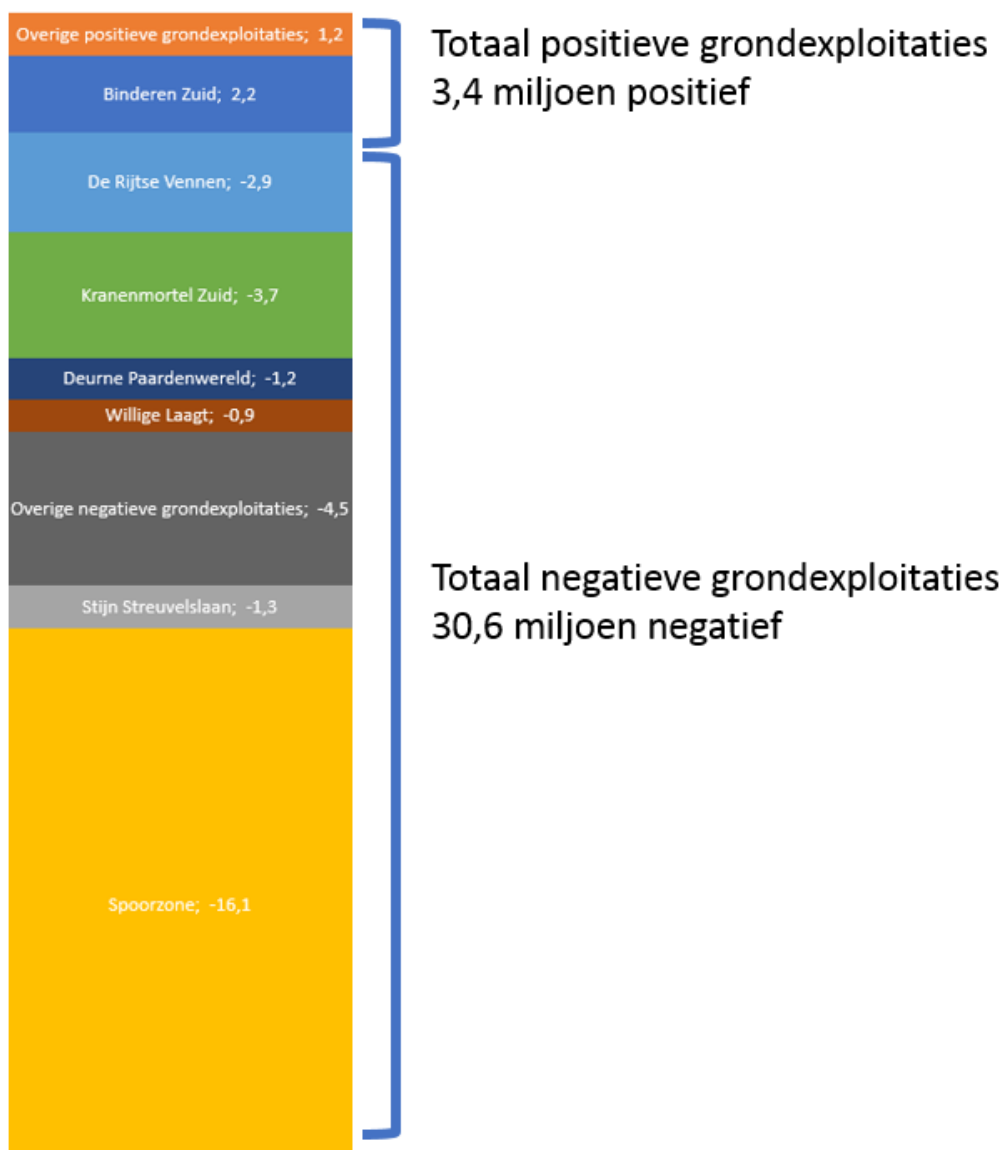
Afbouw boekwaarde periode 2018-2033



Verwachte financieel resultaat

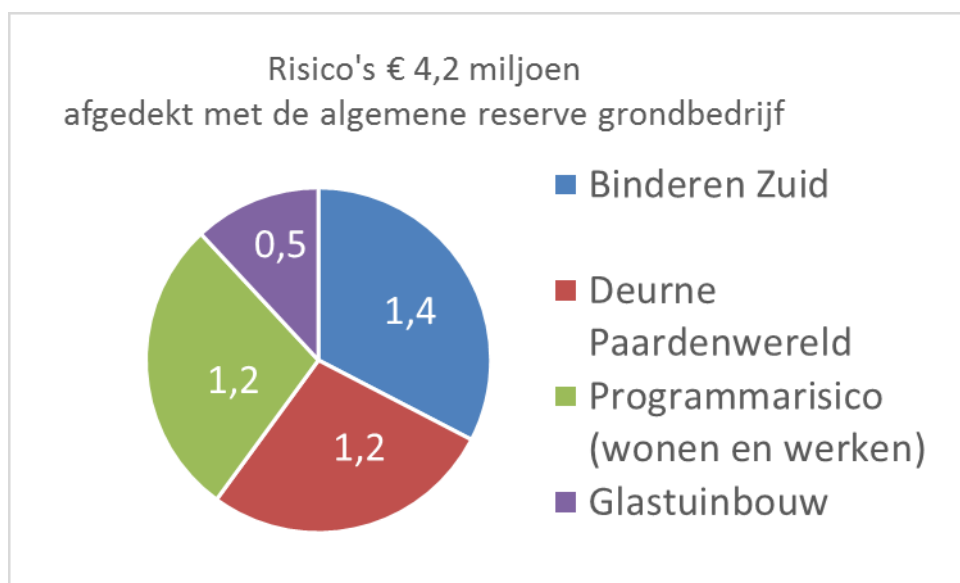
Het financieel resultaat van het grondbedrijf is het totaal van het financieel resultaat van de grondexploitaties. Het financieel resultaat kan op verschillende manieren gepresenteerd worden. In de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de Jaarrekening 2017 staat conform de BBV voorschriften per grondexploitatie de eindwaarde en het verwachte laatste jaar van de grondexploitatie. Om appels met appels te vergelijken en op portefeuilleniveau te kunnen rapporteren, wordt de netto contante waarde per 1 januari 2018 gebruikt. De netto contante waarde is de eindwaarde terug gerekend (contant gemaakt met de disconteringsvoet) naar nu (1 januari 2018). De hier onderstaande figuur laat zien dat de projectenportefeuille van het grondbedrijf per 1 januari 2018 een netto contante waarde heeft van € 27,1 miljoen negatief. De grondexploitaties met een positief financieel resultaat (hierna: positieve grondexploitaties) geven een resultaat van € 3,4 miljoen en de grondexploitaties met een negatief financieel resultaat (hierna: negatieve grondexploitaties) geven een resultaat van € 30,6 miljoen negatief.

Financieel resultaat: € 27,1 miljoen negatief
netto contante waarde per 1 januari 2018



Risico's

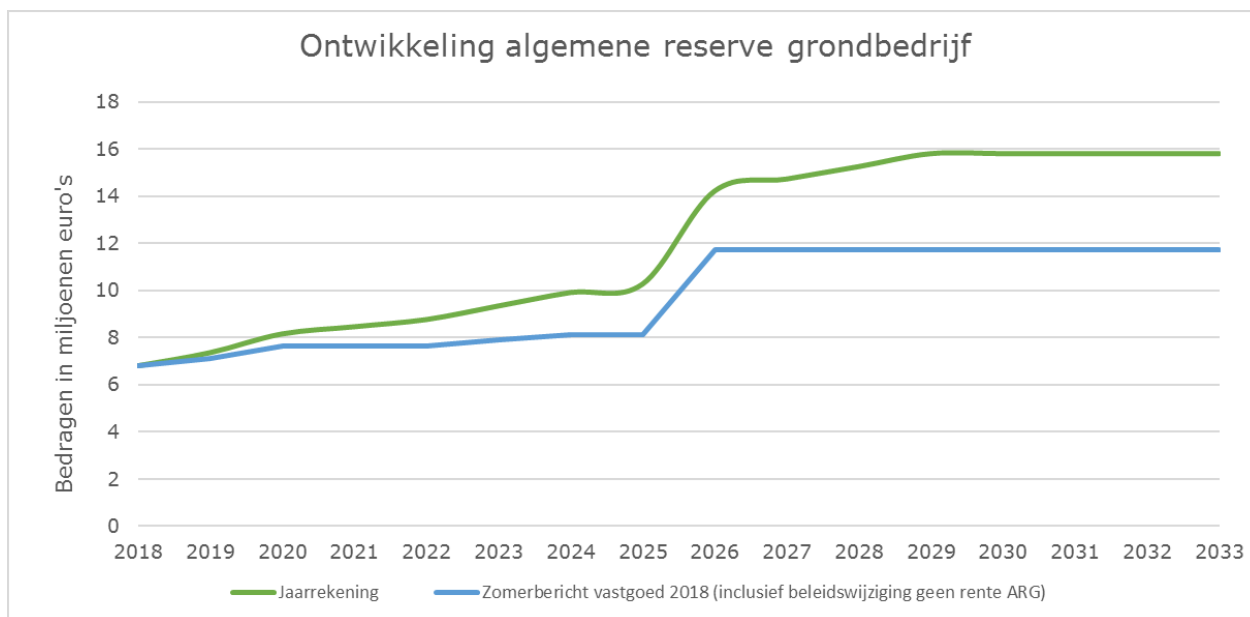
De portefeuille van grondexploitaties vraagt bij de Jaarrekening 2017 om een risicoafdekking van € 3,7 miljoen. Het betreft de projectrisico's en het programmarisico van de negatieve grondexploitaties. Het programmarisico is bij de Jaarrekening 2017 niet geactualiseerd; de beleidsregel is dat dit risico eenmaal per jaar bij de Nota B / Begroting geactualiseerd wordt. Om inzicht te geven in het risicoprofiel is het programmarisico globaal geactualiseerd. Het programmarisico stijgt van € 0,7 miljoen naar € 1,2 miljoen. Dit komt voornamelijk doordat het risico op een langere looptijd bij Willige Laagt (€ 0,6 miljoen) is bijgesteld. De reden hiervoor is dat bij de Jaarrekening 2017 de looptijd van de grondexploitatie Willige Laagt met 5 jaar is verkort. Het effect hiervan is dat het verwachte financieel resultaat met € 1,0 miljoen verbetert. Het totale risico van het grondbedrijf na aanpassing van het programmarisico wordt dan € 4,2 miljoen (€ 3,7 miljoen + € 0,5 miljoen). Het taartdiagram op de volgende pagina geeft inzicht in het risicoprofiel op grondexploitatie niveau.



Algemene reserve grondbedrijf

In de volgende grafiek staat de ontwikkeling van de ARG zien op basis van de grondexploitaties (actualisatie ten behoeve van de Jaarrekening 2017). In het volgende hoofdstuk volgen een aantal beleidswijzigingen, die invloed hebben op de resultaten van de grondexploitaties en daarmee de ontwikkeling van de ARG. Het betreft: geen rentebijbeschrijving op de ARG, geen rekeningcourantrente in de grondexploitatie (beperkte impact € 171.000 negatief), een verhogen van de kostenindex van 4,00% naar 2,00% (hogere afdekking verlies ten laste van de ARG nodig en lagere winstneming, die ten gunste aan de ARG komt; globale indicatie impact: € 1,3 miljoen negatief). Alleen de beleidswijziging om geen rente meer bij te schrijven op de ARG is bij dit Zomerbericht inzichtelijk gemaakt in onderstaande tabel. De overige beleidswijzigingen worden verwerkt bij het Herfstbericht / Begroting 2019-2022.

Bij het Herfstbericht 2018 / Begroting 2019-2022 worden de grondexploitaties en de risicoanalyse geactualiseerd en de beleidswijzigingen uit dit Zomerbericht verwerkt. Dit is een mooi moment om de verwachte ontwikkeling van de ARG af te zetten tegen het risicoprofiel van het grondbedrijf.



Voorziening verlieslatende exploitaties

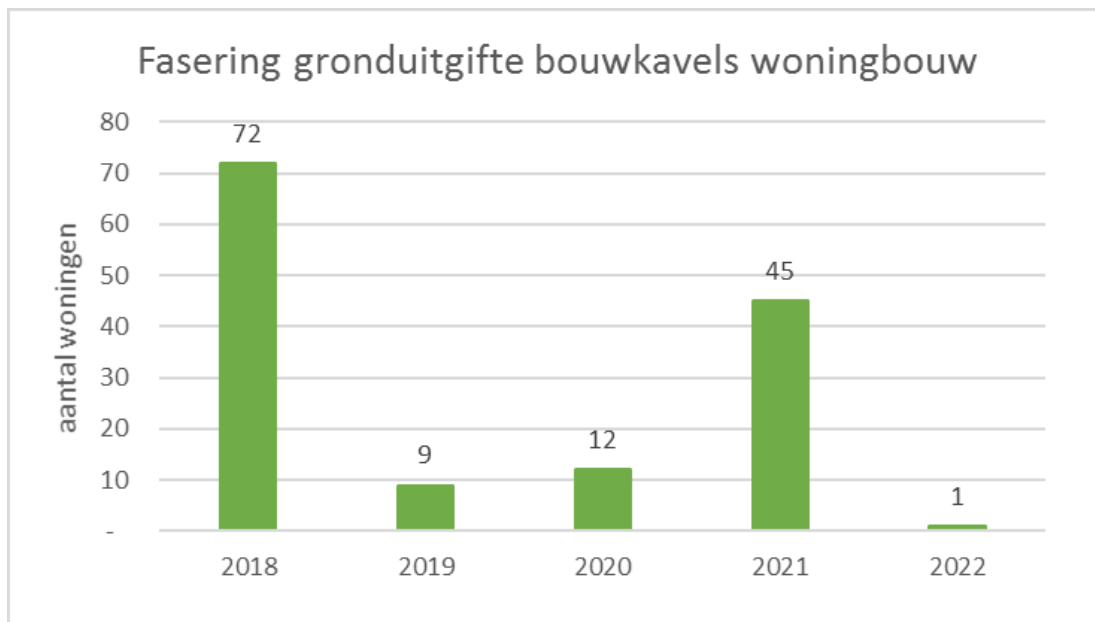
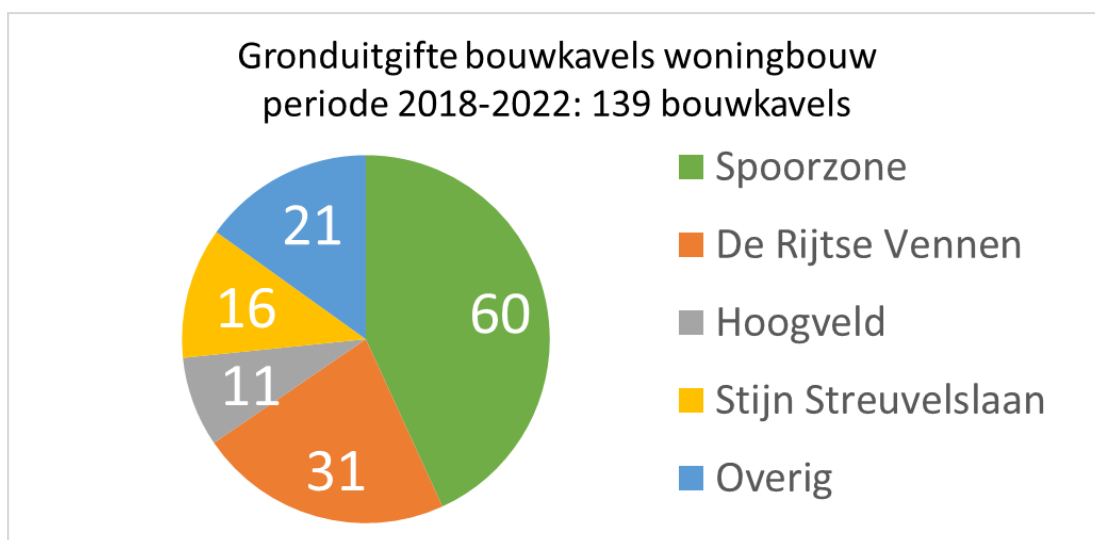
Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de VVE zien op basis van de actualisatie van de grondexploitaties ten behoeve van de Jaarrekening 2017. Naar verwachting sluit de laatste negatieve grondexploitatie in 2033 en daarmee is het saldo begin 2034 nihil. De beleidswijzigingen, die in het volgende hoofdstuk vermeld staan (geen rekeningcourantrente in de grondexploitatie en verhogen van de kostenindex van 2,00% naar 4,00%), worden verwerkt bij het Herfstbericht / Begroting 2019-2022.



Prognose gronduitgifte

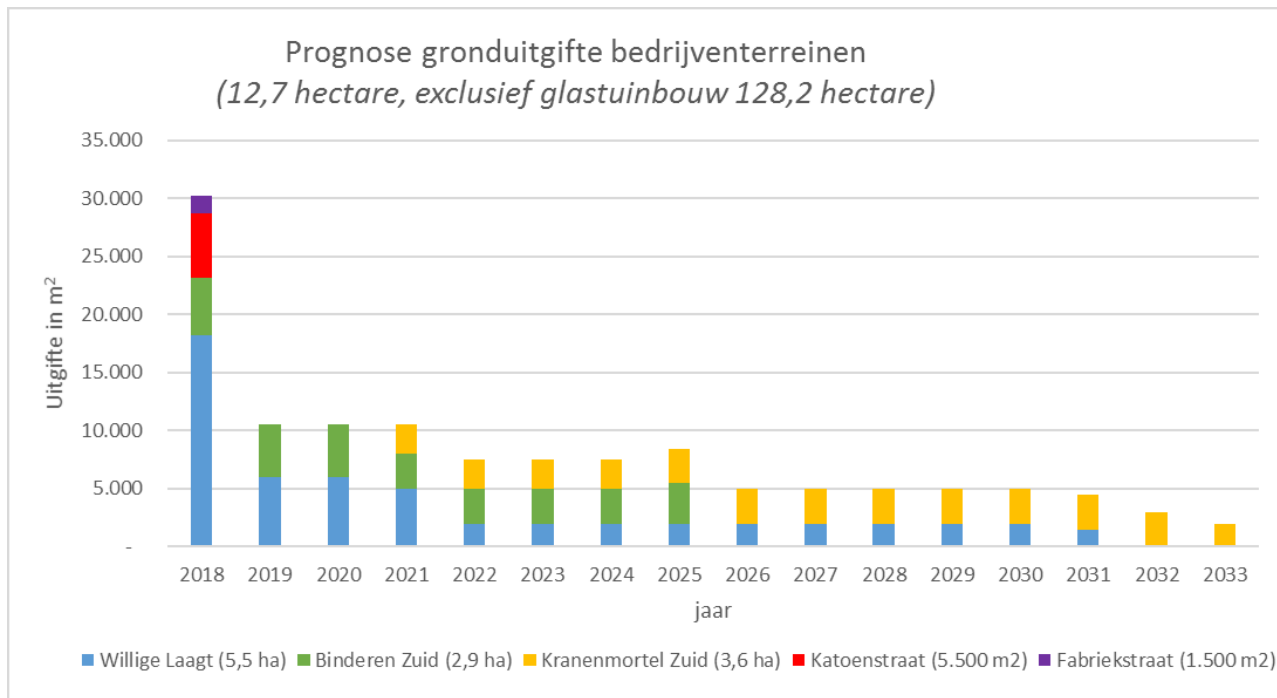
Wonen

In de periode 2018-2021 verwacht het grondbedrijf 139 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 aandeel is in lijn met de woningbouwprognose.



Economie

In de grondexploitaties 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.



Grondprijzen

De grondprijzen, die gelden in 2018, stelde de raad vast met de Nota grond- en vastgoedexploitaties deel A 2017 in juli 2017. In het volgende hoofdstuk wordt voorgesteld om de raad een kaderstellende rol te geven en het college als onderdeel van haar uitvoerende taak de grondprijzen te laten vaststellen. Hierdoor kan het college sneller inspelen op marktontwikkelingen. In lijn met dit voorstel zal het college eind 2018 de grondprijzen voor 2019 vaststellen.

Ontwikkelingen

Grondexploitatie JAV gebouw uitbreiden

De grondexploitatie van het JAV gebouw wordt uitgebreid met de bouwkegel aan de Einsteinstreet (verkocht in april 2018). De grondexploitatie verbetert hierdoor met circa € 120.000.

Grondexploitatie Kleine Bottel (Pastoor Jacobsstraat) openen

De gemeente heeft een strategische grondpositie aan de Kleine Bottel (Pastoor Jacobsstraat). Deze locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kern Deurne en heeft voor drie vrijstaande woningen een onherroepelijke woonbestemming. De afgelopen maanden informeerden geïnteresseerden naar deze grond en vroegen of hier bouwkegels te koop zijn of komen. Gezien deze interesse, is nu het momentum om deze locatie in exploitatie te nemen, ondanks dat het toevoegen van vrijstaande woningen geen prioriteit in de woonvisie is. In de directe omgeving staan weinig vergelijkbare woningen te koop, waardoor de directe concurrentie met de bestaande markt beperkt is.

Deze locatie geeft een positief financieel resultaat, aangezien de gronden een lage boekwaarde hebben en er beperkte plankosten en civiele- en cultuurtechnische maatregelen nodig zijn om de gronden uit te geven. Indien de raad instemt met het openen van deze grondexploitatie dan bereidt het college in de zomerperiode het project voor en zorgt voor een projectkader met daarin de uitgangspunten voor deze

locatie en een grondexploitatieberekening. Het projectkader legt het college als onderdeel van het Herfstbericht voor besluitvorming voor aan de raad.

Kranenmortel Zuid

Duidelijk is dat de er meer vraag naar grond voor bedrijven is. In de regio en in Deurne. De belangstelling voor beschikbare gronden op Bindereen-Zuid en Willige Laagt is fors toegenomen. Vooral nog kan op hoofdlijnen gesteld worden dat aan de vraag komende jaren voldaan kan worden.

In maart 2018 is gestart met een actualisatie van de vraag en het aanbod van bedrijfsgronden in de subregio De Peel. Dit zijn de grondgebieden van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren. Naast een kwantitatieve analyse is er ook een kwalitatieve inventarisatie van de vraag op basis van gesprekken met vertegenwoordigers van bedrijventerreinen. Onderzoeksdoel is expliciet maken hoe vraag en aanbod zich verhouden en welke opgave er wel of niet is voor de regionale afstemming in De Peel. Hoe urgent is de opgave en welke afspraken zijn er regionaal wel of niet nodig? De onderzoeksplanning voorziet er in dat in de zomer die vragen zijn beantwoord. Het is verstandig om op dat moment voorbereid te zijn op eventuele doorontwikkeling van het aanbod in Deurne, in lijn met de Structuurvisie Deurne 2030 die Kranenmortel-2 als 'afwegingsruimte bedrijventerrein' aanduidt. In welke mate er vraag naar is en afspraken in regionaal belang die ruimte in Deurne bieden is nu nog niet duidelijk.

5. Wijzigingen beleidskader grondexploitaties

De meeste spelregels voor de grondexploitaties vinden hun basis in de verslagleggingsregels (BBV en de uitspraken van de commissie BBV). Het document 'Beleidskader grondexploitatie' (toegevoegd bij het raadsvoorstel) geeft een overzicht van het beleidskader, de uitgangspunten en de toepassing binnen het grondbedrijf van Deurne. Het beleidskader wordt, na vaststelling, opgenomen in de Ontwikkelagenda. In dit hoofdstuk volgen voorstellen om het bestaande beleid te wijzigen. Deze voorstellen zijn verwerkt in het document 'Beleidskaders grondexploitatie'.

Rente algemene reserve grondbedrijf

Over het saldo aan het begin van het jaar ontving de ARG tot en met 2017 een rentevergoeding. Voorgesteld wordt om deze rentevergoeding te laten vervallen. Voor de ARG betekent dit een aanzienlijke vermogensverlies. Uitgaande van het saldiverloop volgens de Jaarrekening 2017, gaat het om een totaal renteverlies van € 3,8 miljoen over de periode 2018 tot en met 2028. Dit nadeel voor het grondbedrijf is omgekeerd een voordeel voor de algemene dienst.

Om de volgende redenen kan de rentevergoeding aan de ARG vervallen:

- **Omvang ARG**

De omvang van de ARG (op basis van de actualisatie ten behoeve van de Jaarrekening 2017) is voldoende groot om de risico's op te vangen. Het grondbedrijf legt geen beslag meer op de algemene reserve van de algemene dienst. De komende jaren groeit de ARG door (tussentijdse) winstneming;

- **Het grondbedrijf is 'in control' en bouwt in omvang af**

De grondexploitaties en de risicoanalyse worden twee maal per jaar geactualiseerd. Daarnaast zijn over vijf jaar op basis van de huidige projectenportefeuille nog slechts drie grondexploitaties actief, namelijk de drie bedrijventerreinen. Indien de gemeente besluit om nieuwe grondexploitaties te openen, brengt zij de risico's in kaart en zorgt voor risicoafdekking.

Rente grondexploitaties

Tot en met 2017 hanteerde de gemeente voor de grondexploitaties twee soorten rente, namelijk de kapitaalsrente en de rekeningcourantrente. De kapitaalsrente is de rente, die de grondexploitatie betaalt of ontvangt over de boekwaarde per 1 januari. Bij een negatieve boekwaarde betaalt de grondexploitatie kapitaalsrente over de boekwaarde per 1 januari en bij een positieve boekwaarde ontvangt de grondexploitatie een rentevergoeding over de boekwaarde per 1 januari. De rekeningcourantrente is de rente, die de grondexploitatie betaalt of ontvangt over het saldo van de kosten en opbrengsten in een jaar.

Het BBV schrijft voor dat vanaf 2016 alleen nog rente over de boekwaarde per 1 januari (de kapitaalsrente) mag worden toegerekend aan de grondexploitaties. De rekeningcourantrente vervalt dus met ingang van 2018. Omdat de meeste grondexploitaties in de eindfase zitten, heeft deze maatregelen een nadelig effect op het resultaat van de grondexploitaties. Immers, de opbrengsten zijn de komende jaren beduidend hoger dan de kosten. Tot en met 2017 ontvingen de grondexploitaties per saldo een vergoeding voor de rekeningcourantrente. De komende 6 jaar geeft dit in totaal € 171.000 aan verminderde rentebaten² voor de grondexploitaties en dit is een voordeel voor de algemene dienst.

Parameters

De ontwikkeling van de bouwkosten- en aanbestedingsindex voor Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) in de periode 2016-2018 geeft aanleiding om de kostenindex te verhogen van 2,00% naar 4,00%³. Bij de actualisatie van de grondexploitaties ten behoeve van het Herfstbericht 2018 / Begroting 2019-2022 wordt de kostenindex aangepast. Een grove doorrekening levert dat de impact op de grondexploitaties circa € 1,3 miljoen negatief zal zijn. Er is geen aanleiding om de overige parameters aan te passen.

Grondprijzen

De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen, mede om staatsteun te voorkomen. De gemeente bepaalt de grondprijzen met een residuele grondwaardeberekening en/of comparatieve methode. De marktconforme grondprijs is afgestemd op het toekomstig gebruik en het verdienmodel dat daarbij hoort. De gemeente hanteert voor bedrijventerreinen per kern en/ of bedrijventerrein een basisprijs voor bouwrijpe grond.

Voorheen bepaalde de raad de grondprijzen. Om slagvaardig te handelen, wordt voorgesteld om het college te delegeren om jaarlijks een grondprijzenbrief vast te stellen. Het college kan vooraf aan de besluitvorming een taxateur of een taxatiecommissie consulteren en doet dit minimaal eens in de drie jaar. De basisgrondprijzen voor bedrijventerreinen taxeerde een onafhankelijke taxateur in 2017.

Voorheen bepaalde de raad met de vaststelling van de Nota A welke bouwkvavels en panden voor taxatie in aanmerking kwamen. Om slagvaardig te handelen, wordt voorgesteld om dit los te laten door het college te delegeren om bij een niet courant kavel of bij bijzondere omstandigheden de grondprijs voor een specifiek kavel te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur en op basis van deze taxatie de grondprijs voor dit specifieke kavel vast te stellen.

Het college kan besluiten om grond via een tender in verkoop te brengen. Bij een tender geldt een minimale grondprijs conform de grondprijzenbrief.

² Exclusief de grondexploitatie Glastuinbouw in verband met externe renteaafspraken. In deze 6 jaar worden 22 van de 25 exploitaties beëindigd, waarna het rente-effect nagenoeg nihil is.

³ Bron: bouwkostenkompas

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 2 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 3.

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 2014. In 2018 wordt een nieuw IHP opgesteld.

Sport

Prettig wonen en leven betekent dat je moet kunnen voorzien in de behoeften die daarbij horen, zoals sport. Een sportaccommodatiebeleid wordt in 2018 opgesteld.

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 tactisch 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 pachtgronden⁴, 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.

⁴ 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 geadministreerd.

7. De portefeuille van vastgoedexploitaties: rapportage en ontwikkelingen

In het Herfstbericht bevat dit hoofdstuk 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 verhuuropbrengsten, de exploitatielasten, waaronder onderhoud en de risico's. De rapportage is gebaseerd op de budgetten uit de begroting. De rapportage geeft inzicht in de ontwikkeling van de onderhoudsvoorziening en -reserve.

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

Ontwikkelingen

Investering gemeentehuis

Bij de begrotingsbehandeling van in 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 betrokken en de noodzakelijke maatregelen voor de brandveiligheid. In de Kadernota 2018 wordt in het thema Dienstverlening de uitvoering van een bredere visie op het gemeentehuis nader uitgewerkt.

a. Tijdelijke maatregelen brandveiligheid

In afstemming met de Veiligheidsregio (brandweer) is besloten dat, vooruitlopend op de verbouwing, een aantal tijdelijke maatregelen worden doorgevoerd om de meest acute brandveiligheidsgebreken te verhelpen. 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. De zolder maakt geen onderdeel uit van de verbouwing. Deze werkzaamheden startte in april van dit jaar en worden wekelijks op vrijdag uitgevoerd om de overlast voor medewerkers en bezoekers tot een minimum te beperken.

b. Quick wins in de zorgvleugel

Om de dienstverlening in de zorgvleugel tot een acceptabel niveau te brengen, zijn een aantal quick wins doorgevoerd. Zo heeft o.a. een verruiming van de spreekkamers voor bezoekers plaatsgevonden. Daarnaast krijgt de Zorgvleugel een baliefunctie in de wachtkamer. Ook deze quick wins worden uitgevoerd, vooruitlopend op de verbouwing.

Verduurzaming vastgoed

In 2017 sprak de raad de ambitie uit om energieneutraal in 2050 te zijn. Hieraan wordt invulling gegeven door middel van de Route naar een energieneutraal Deurne in 2050. Deurne sluit hiermee aan bij de doelen uit het Klimaatakkoord van Parijs. In deze route is het verduurzamen van gemeentelijke gebouwen en eigendommen één van de thema's.

a. Eerste tranche - Panden in eigen beheer

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. De investeringen worden budgettair neutraal uitgevoerd, aangezien de lasten gedekt worden uit de energiebesparing. Momenteel worden de beoogde maatregelen nader onderzocht (o.a. onderzoeken dakconstructie). De uitvoering van de eerste maatregelen start in het derde kwartaal van 2018. 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.

Naast voorgaande panden in eigen beheer, beheert de gemeente ook parkeergarage de Wolfsberg. De elektrische installaties in dit gebouw niet zijn aangelegd conform de beoogde eigendomssituatie, daarom heeft de betreffende Vereniging van Eigenaren op 5 februari 2018 besloten tot een “ontrafeling.” Na de nodige aanpassingen (uitvoering augustus/ september 2018) betalen alle eigenaren het energieverbruik van hun eigen installaties en kunnen duurzaamheidsinvesteringen worden uitgevoerd. Voor de parkeergarage is dat met name vervanging van de huidige verlichting door LED- verlichting. De parkeergarage wordt dan ook meegenomen in de volgende tranche te verduurzamen panden.

b. *Tweede tranche*

In het Herftbericht / begroting volgt een voorstel voor de invulling van de tweede tranche voor het verduurzamen van vastgoed.

8. Wijzigingen beleidskader vastgoedexploitaties

Er zijn geen wijzigingen op het beleidskader voor de vastgoedexploitaties.

Bijlage 1 Stand van zaken woningbouwprogramma grondexploitaties

Kern	Grondexploitatie	Stand van zaken woningbouwprogramma
Deurne	De Rijtse Vennen	Restant 49 woningen / kavels deels verkocht, verkoop laatste kavels 2018 via loting en daarna laatste project (hoeve Zuidooit / 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: Gepland 12 (worden mogelijk 14) appartementen verkoop bestaand pand aan ontwikkelaar 2018
Deurne	Spoorzone - Stationsplein	Stationsplein 1, 1a en Spoorlaan 21: Gepland 14 appartementen verkoop bestaande panden aan ontwikkelaar 2018
Deurne	Spoorzone – Katoenstraat	Vervolg Katoenstraat: Gepland 11 woningen verkoop locatie aan ontwikkelaar 2018
Deurne	Zonnedaauw	10 kavels voor CPO-project verkocht 2017
Deurne	Hoek Hogeweg - Molenstraat CPO 't Stijn	Gepland 15 appartementen verkoop aan CPO 2018
Deurne	Peelslenk 14	Kavel verkocht 2016
Deurne	Meitmortel (Kleine Vos)	2 kavels verkocht 2017
Deurne	Zeilbergsestraat 120b (bovenwoning)	Kavel verkocht in 2017
Deurne	Stijn Streuvelslaen	Molenstraat 40: Kavel komt in verkoop in 2019
Deurne	Beukenstraat Zuid	Beukenstraat 245: Kavel verkoop 2018
Vlierden	Dorpsakkers	4 kavels verkocht 2016 en 2017
Vlierden	Belgerenseweg	5 kavels verkocht door gemeente aan Ruimte voor Ruimte, 3 kavels zijn doorverkocht, 2 kavels zijn nog te koop
Vlierden	Voormalige JAV-gebouw	Verkoop pand en 3 kavels verkoop 2018 (kopers bekend)
Vlierden	Voormalige JAV-gebouw	kavel achter De Vliert (Einsteinstraat): Kavel verkoop 2018 (koper bekend)
Vlierden	Keesomstraat / locatie voormalige gymzaal	5 kavels voor CPO-project verkoop 2018 (kopers bekend)

Kern	Grondexploitatie	Stand van zaken woningbouwprogramma
Liessel	Molenweg -West (Oude Molen)	2 kavels verkocht 2017
Liessel	Hoogveld	9 kavels voor CPO-project verkocht 2018 2 kavels in uitgifteprogramma
Liessel	Loon 8	1 kavel verkoop 2018 via loting
Neerkant	Schansweg / Vinkenpad	6 kavels verkoop 2018 (kopers bekend)
Helenaveen	Helenaveen Zuid	19 kavels beschikbaar, 2 verkoop 2018 (kopers bekend), 3 in uitgifteprogramma en overige 14 uitgifte naar behoefte Helenaveen (nog niet in onderstaand uitgifteprogramma opgenomen)
Buitengebied	Oude Bakelseweg	2 kavels verkocht 2017 en verkoop 2018 (koper bekend)

Bijlage 2 Lijst vastgoed en gronden verdeeld in categorieën

Uitgaande van akkoord op het voorliggende Zomerbericht 2018.

GRONDEXPLOITATIES - BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE)		Bezit (niet te koop)	In potentie te verkoop en/of te verhuren	Te koop
			(Eigendommen in deze categorie zijn in potentie te verkopen en / of te verhuren maar hier kunnen stringente condities aan verbonden zijn).	
Vlieden - Keesomstraat 2				
MV	X.2240 Keesomstraat 2, bouw kavels			■
Deurne - Stijn Streuvels laan				
MV	V.1040 Bouw kavels Stijn Streuvels laan			■
FV	X.2400 Molenstraat 38 (woonhuis)		■	■
FV	X.2400 Molenstraat 40 (kavel)			
Deurne - Beukenstraat Zuid				
MK	X.0300 Bouw kavel Beukenstraat 245			■
MV	X.3660 Wilgenhof 102		■	
Deurne - Spoorzone Middengebied				
VS	V.103911 Bouw kavels woningbouw			■
Deurne - Spoorzone Katoenstraat				
VS	X.1330 Katoenstraat 6			■
Deurne - De Rijtse Vennen				
MK	V.1410 Bouw kavels woningbouw			■
Neerkant - Schansweg				
MK	X.5840 Bouw kavels (I3493)			Verkocht onder voorbehoud
Helenaveen - Helenaveen Zuid				
MK	V.1910 Bouw kavels woningbouw			■
Liessel - Industrierrein "Willige Laagt"				
FV	X.2200 Loon 6			■
FV/DV	X.4900 G4083 - Loon 6		■	
MK	X.2220 G3741 (vorm. Loon 8) woningbouw kavel			■
FV/DV	V.2610 Industriegrond			■
Deurne - Industrierrein "Binderen"				
FV	V.2210 Industriegrond			■
Deurne - Glastuinbouwgebied "Langstraat"				
DV/EP	V.3010 Gronden			■
Deurne - Deurne Paardenwereld				
MV/EP	X.8200 V1019 - Klein Bruggen 2			In optie
Deurne - Industrierrein "Kranenmortel (Zuid)"				
FV	V.2020 Industriegrond		■	
Vlieden - "JAV gebouw"				
MK	X.3000 Schooteindseweg 2 woningbouw grond			Verkocht onder voorbehoud
Liessel - Hoogveld				
FV	X.1560 Hoogveld 4 - G4335 (2 woningbouw kavels voor 2^1)			Deels verkocht
Deurne - Oude Bakelseweg				
MK	V.1050 V1064 Oude Bakelseweg - bestemming woningbouw kavels			Verkocht onder voorbehoud
Deurne - Kleine Bottel (Past.Jacobsstraat)				
MK	X.4100 Bouw kavels Kleine Bottel (Past.Jacobsstraat)		■	

KERNBEZIT		Bezit (niet te koop)	In potentie te verkoen en/of te verhuren	Te koop
Gemeentebouw				
FV X.2300	Gemeentehuis (gedeeltelijk te huur)	■		
FV X.0840	Gemeentewerf	■		
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED		Bezit	In potentie te	Te koop
Sportlocaties binnen en buiten				
FV X.0520	Sporthal "De Peelhorst II" (vrm.Peellandhal)	■		
FV X.3100	Sporthal "De Peelhorst I" (nieuwbouw)	■		
FV X.3120	Kantine bij "De Peelhorst"	■		
FV X.0500	TC Neerkant	■		
FV X.0660	Sporthal De Kubus	■		
FV X.0800	Stichting Sportaccommodatie SV Deurne	■		
FV X.0820	Mixed Hockey Club Deurne	■		
FV X.1120	TC Deurne	■		
FV X.1380	VoeFValvereniging S.P.V. - Hoge Zijdweg 118	■		
FV X.1420	TC Vlieden - Hoge Zijdweg 120	■		
FV X.1800	Gymzaal De Springplank. VvE	■		
FV X.1940	Zeilbergse Sportvereniging	■		
FV X.1980	Sportpark Leeuwkensbroek	■		
FV X.2020	TC Helenaveen	■		
FV X.2040	VoeFValvereniging Helenaveen	■		
FV X.2280	Gymzaal Zeilberg	■		
FV X.2480	TC Liessel	■		
FV X.2500	Sporthal Liessel - De Smeltkroes - G5412	■		
FV X.2540	VoeFValvereniging Neerkandia	■		
FV X.3060	Microhal Schutsboom	■		
FV X.3560	Atletiekbaan en Clubhuis Atletiekver. Lopersgroep Deurne	■		
FV X.3580	VoeFValvereniging S.J.V.V.	■		
FV X.3600	TC Op Dreef - Vloeiendsedreef 15	■		
Gemeenschapsaccommodaties				
FV X.0680	Wijkcentrum de Heiakker	■		
FV X.1240	Wijkcentrum D'n Houtenhoek	■		
FV X.1540	Gemeenschapshuis De Kastanje	■		
FV X.2560	Gemeenschapshuis De Moost	■		
FV X.2660	De Gouden Helm	■		
FV X.2760	MFA 't Huis Vlieden	■		
Overig maatschappelijk vastgoed				
FV X.0040	Albert Schweitzerstraat 38 (De Muggenhof - scouting Deurne)	■		
FV X.0060	Albert Schweitzerstraat 40	■		
FV X.0160	Brandweerkazerne Deurne	■		
FV X.0860	Clubhuis St. Joris Gilde	■		
FV X.1020	OJC De Roos	■		
FV X.1060	JC Walhalla	■		
FV X.1140	Jong Nederland Zeilberg	■		
FV X.1180	Harmoniestraat 5	■		
FV X.1340	Handboogvereniging Rozenjacht	■		
FV X.1360	Scouting Vlieden	■		
FV X.1920	Clubhuis Handboogschutterij 'Vrede Lust'	■		
FV X.2360	Cultuurcentrum Martien van Doorne	■		
FV X.2520	Handboogvereniging De Batavieren	■		
FV X.3040	Schutsboom 28a	■		
FV X.3140	Brandweerkazerne Neerkant	■		
FV X.3180	De Wiek (scouting Helenaveen)	■		
FV X.3400	Stichting Scouting Deurne (Uilenbos)	■		

OVERIGE VASTGOED			Bezit (niet te koop)	In potentie te verkopen en/of te verhuren	Te koop
Overige Gronden					
DV X.2000	Kulertseweg 20a (Volkstuin)		■		
DV X.2720	B2588 - Pastoor Jacobsstraat 141		■		
DV X.2980	L6477 - Schelde 1 (vrm. Frans Hoebenshal)		■		
DV X.3680	Wittedijk 2 (vrm. KPJ-terrein)			■	
DV X.4010	B2115 - Blokpost/Helmondseweg		■		
DV X.4020	B2168 - Blokpostweg		■		
DV X.4060	B2231 - Helmondseweg		■		
DV X.4080	B2444 - Helmondseweg		■		
DV X.4090	B2475 - Helmondseweg		■		
DV X.4110	B2726 - waterloop terrein ORO 't Rijtven		■		
DV X.4111	B2727 - waterloop terrein ORO 't Rijtven		■		
DV X.4113	B2729 - waterloop terrein ORO 't Rijtven		■		
DV X.4114	B2730 - waterloop terrein ORO 't Rijtven		■		
DV X.4117	B2733 - waterloop terrein ORO 't Rijtven		■		
DV X.4118	B2734 - waterloop terrein ORO 't Rijtven		■		
DV X.4430	E3226 - Kranenmortelweg		■		
DV X.4440	E3277 - Grondstrook bij Voltstraat 1		■		
DV X.4470	E3368 - Hanenbergweg		■		
DV X.4620	F1042 - Sint Jozefstraat		■		
DV X.4630	F2113 - Sint Jozefstraat		■		
DV X.4640	F2212 - Sint Jozefstraat		■		
DV X.4650	F2263 - Sint Jozefstraat		■		
DV X.4660	F2275 - Sint Jozefstraat		■		
DV X.4670	F2304 - Jan Vermeerstraat		■		
DV X.4675	F2309 - Sint Jozefstraat		■		
DV X.4682	F2335 - Sint Jozefstraat		■		
DV X.4690	F2342 - Sint Jozefstraat		■		
DV X.4691	F2343 - Sint Jozefstraat		■		
DV X.4710	F2496 - Beukenstraat		■		
DV X.4720	F2503 - Vloeiendsedreef		■		
DV X.4730	F2506 - Vloeiendsedreef (vrm.F1882)		■		
DV X.4741	F2516 - Vloeiendsedreef (onderdeel van vrm.F1884)		■		
DV X.4910	G4457 - Loon - Ontsluitingsweg (deel)		■		
DV X.4960	G5210 - Sint Servatiusstraat		■		
DV X.4980	G5254 - Zandstraat - Evenemententerrein - 2e deel		■		
X.5045	G5414 - Aankoop van BOW (nabij Hoogveld)		■		
X.5046	G5415 - Aankoop van BOW (nabij Hoogveld)		■		
X.5047	G5418 - Aankoop van BOW (nabij Hoogveld)		■		
DV X.5050	G5432 - Loon		■		
DV X.5060	G5460 - Molenweg (vrm. G5413-van Loon)		■		
DV X.5240	H7652 - Imkerweg (kavelnr.328)		■		
DV X.5250	H7668 - Lagebrugweg		■		
DV X.5260	H7743 - Zandschelweg (kavelnr.21)		■		
DV X.5383	H7908 - Strook grond naast spoor (ged.)		■		
DV X.5387	H.8224 - Wegvak resp. strook grond naast spoor (ged.)		■		
DV X.5440	H8536 - Leegveld		■		
DV X.5441	H8537 - Leegveld		■		
DV X.5450	H8568 - Kwadestaartweg		■		
DV X.5452	H8570 - Kwadestaartweg		■		
DV X.5530	H8839 - Halvemaanweg (kavelnr.152)		■		
DV X.5531	H8840 - Halvemaanweg		■		
DV X.5562	H8864 - Bosrandweg		■		
DV X.5578	H8886 - Strook grond naast spoor (ged.)		■		
DV X.5620	H9148 - Kanvelweg		■		
DV X.5630	H9150 - Kanvelweg		■		
DV X.5635	H9215 - Strook grond bij spoor (ged.)		■		
DV X.5640	H9270 - Lagebrugweg		■		
DV X.5660	H9365 - Lagebrugweg		■		
DV X.5800	I2778 - Pijlkruidweg/Hazenpad		■		
DV X.5820	I2946 - Meistraat		■		
DV X.5850	I3522 - Dorpsstraat		■		
DV X.5860	I3707 - Meistraat (vrm. deel I2945)		■		
DV X.5900	K1919 - Haageind (Dierenweide)		■		
DV X.6000	L214 - Jagerweg		■		
DV X.6040	L2970 - Hazenveldweg		■		
DV X.6050	L2972 - Hazenveldweg		■		
DV X.6060	L2973 - Hazenveldweg - 2e dijk		■		
DV X.6080	L4530 - Frieslandstraat		■		
DV X.6087	L5296 - Arenbroek-Pijnakker - groenstrook		■		
DV X.6175	L7645 - Blasiusstraat - parkeren		■		
DV X.6560	Q328 - Maalweg/Waag		■		
DV X.6570	Q329 - Maalweg/Waag		■		
DV X.6580	Q478 - Maalweg/Waag		■		

OVERIGE VASTGOED			Bezit (niet te koop)	In potentie te verkoopen en/of te verhuren	Te koop
Overige Gronden					
DV	X.6690	Q1188 - Vlierdenseweg (Zuidelijk deel)	■		
DV	X.6810	Q1822 - As	■		
DV	X.6820	Q1823 - As	■		
DV	X.6823	Q1828 - Oude Aa / Hees	■		
DV	X.6830	Q1865 - Hoge Zijdweg - Pachtgrond AD	■		
DV	X.6850	Q1916 - Vlierdenseweg	■		
DV	X.7180	R772 - Oude Molen - agrarisch deel	■		
DV	X.7330	S193 - Moorveld	■		
DV	X.7370	S476 - Parkeerterrein Racing Boys	■		
DV	X.7380	S528 - Haverweg (kavelnr.231)	■		
DV	X.7410	S758 - Biezendreef - Paardewei - "Vriendschap Trouw"	■		
DV	X.7620	T523 - Snoertsebaan (kavelnr.281)	■		
DV	X.7870	U392 - Scheper Jannebaan	■		
DV	X.7930	U806 - Scheper Jannebaan	■		
DV	X.7940	U814 - Scheper Jannebaan (kavelnr.430)	■		
DV	X.7950	U816 - Scheper Jannebaan	■		
DV	X.7960	U817 - Grauwveenweg (kavelnr.427)	■		
DV	X.8170	V665 - Bruggenseweg	■		
Overige Panden					
FV	X.0260	Beukenstraat 100		■	
FV	X.0280	Beukenstraat 102		■	
FV	X.3620	Vloeiendseweg 15	■		
FV	X.0360	Garagebox Boerhaavestraat 2		■	
FV	X.0380	Garagebox Boerhaavestraat 4		■	
FV	X.0400	Garagebox Boerhaavestraat 6		■	
FV	X.0420	Garagebox Boerhaavestraat 8		■	
FV	X.0440	Garagebox Boerhaavestraat 10		■	
FV	X.0460	Garagebox Boerhaavestraat 12		■	
FV	X.0480	Kiosk Vlierden		■	
FV	X.0540	Garagebox Burgemeester Roefslaen 52		■	
FV	X.0560	Garagebox Burgemeester Roefslaen 54		■	
FV	X.0580	Garagebox Burgemeester Roefslaen 56		■	
FV	X.0600	Garagebox Burgemeester Roefslaen 58		■	
FV	X.0620	Garagebox Burgemeester Roefslaen 60		■	
FV	X.0640	Garagebox Burgemeester Roefslaen 62		■	
FV	X.0700	Zendmast - De Meent 5a - L7454	■		
FV	X.0720	Peuterspeelzaal Op Stap	■		
FV	X.0730	Openbare pomp - Derpsestraat (vrn.Martinetstr.1)		■	
FV	X.0740	Doctor Huub van Doorneweg 48		■	
FV	X.1040	Stichting NMEC De Ossenbeemd K 1661 (ged.)	■		
FV	X.1080	Groot Kasteel (ruïne)		■	
NV	X.1160	Harmoniestraat 3 - Wolfsberg 9 (parkeergarage)		■	
FV	X.1220	Haspelweg 33a		■	■
FV	X.1280	Helmondsingel 42-Bosschuur		■	
FV	X.1400	Hoge Zijdweg 118 - Zendmast - Q1442	■		
FV	X.1440	Hogebrug - 5 kazematten		■	
FV	X.1460	Hogebrug - 7 kazematten		■	
FV	X.1500	Hogeweg 8		■	
FV	X.1520	Molen De Volksvriend met bakhuis		■	
FV	X.1880	Kranenmortelweg 2a		■	
FV	X.1900	Kranenmortelweg 2b		■	
FV	X.2060	Langstraat 152		■	
FV	X.2320	Markt 2		■	
FV	X.2340	Kerkhofmuur St. Willibrorduskerk Markt 9	■		
FV	X.2380	Belt-/korenmolen 'Johanna Elisabeth'		■	
FV	X.2740	Begraafplaats Jacobshof - B2556	■		
FV	X.2800	Raadhuisstraat 1		■	
FV	X.2820	Raadhuisstraat 3		■	
DV	X.2940	Schansweg 18b		■	
DV	X.2960	Schansweg 18		■	
FV	X.3420	Zendmast - Textielstraat - B2557	■		
FV	X.3460	Molen met houtzagerij (Holten's molen)	■		
FV	X.3500	Vloeiendsereef 4 - F2496 - Beukenstraat, e.a.		■	
FV	X.3520	Vloeiendsereef 6		■	

OVERIGE VASTGOED			Bezit (niet te koop)	In potentie te verkoen en/of te verhuren	Te koop
Strategisch Vastgoed					
MK	V.T102	S479 Liesselseweg 239 - bestemming woningbouwkavels	■		
MV/DV	X.8140 ea	V327/V328 en V329 - Milhezerweg	■		
MV/DV	X.8210	V1029 Milhezerweg	■		
IC	X.7980	U1128 perceel (Korte Zeilkens)	■		
IC	X.7990	U1132 perceel (Korte Zeilkens)	■		
IC	X.8000	U1151 perceel (Korte Zeilkens)	■		
MV	V.102.903	Kulertseweg (30a) - (RvR Merlenberg)	■		
DV	X.4100	B2653 Past.Jacobsstraat - Perceel nabij de begraafplaats (OMO) (excl bouwkavels	■		
FV	X.3480	Vlierdenseweg 206 (Vlierden Zuid)	■		
DV	X.6590	Q540 Astensedreef (Vlierden Zuid)	■		
DV	X.6680	Q1188 Vlierdenseweg (Vlierden Zuid)	■		
DV	X.3640	Q477 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	■		
DV	X.6640	Q1003 Weiland (Waagweg)	■		
DV	X.6650	Q1004 Weiland (Waagweg)	■		
DV	X.6660	Q1005 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	■		
DV	X.6670	Q1006 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	■		
DV	X.6790	Q1779 Ondergrond bedrijfshal (Waagweg)	■		
DV	V.203501	I3086 - Bouwgrond (Meistraat)	■		
MV	V.203501	I3707 - Bouwgrond (Meistraat)	■		
EP	V.T105	H8129 (erfpacht) (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		
EP	X.5220	H6602 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		
EP	X.5650	H9347 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		
EP	X.5651	H9348 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		
EP	X.5670	H9374 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		
EP	X.5671	H9375 perceel (Sanering Glastuinbouw Helenaveen)	■		

Bijlage 3 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 (nota grond- en vastgoedexploitatie 2017, deel B).

Verwijderd			
NUMMER	PAND/PERCEEL	CATEGORIE / BIE	REDEN
X.0760	Doctor Huub van Doorneweg 50	Overige panden	Verkocht
X.3760	Overig Rode Kruisgebouw Rode Kruis	Overige panden	Gesloopt
X.2420	Molenstraat 42	Deurne - Stijn Streuvelsstraat	Verkocht
X.2440	Molenstraat 44	Deurne - Stijn Streuvelsstraat	Verkocht
X.6120	Bouwkavel Zeilbergsestraat 120b	Deurne - Heiakker 3e fase (Meitmortel)	Verkocht
V.102110	Overige grond	Deurne - Zonnedaauw	Verkocht
X.6110	Bouwkavel Kleine Vos 9 en 11	Deurne - Kleine Vos	Verkocht
X.5840	Bouwkavels (I3493)	Neerkant - Schansweg	Verkocht
X.3260	Stationsplein 1/1a	Deurne - Spoorzone Stationsplein	Verkocht
X.3220	Spoorlaan 21	Deurne - Spoorzone Stationsplein	Verkocht
X.3280	Stationsplein 30	Deurne - Spoorzone Stationsplein	Verkocht
X.7170	Bouwkavel Oude Molen (R771)	Deurne - Molenweg West	Verkocht
X.0980	Fabriekstraat 26, woon-werkkavel	Deurne - Industrieterrein "Leemskuilen"	Verkocht
X.3000	Schooteindseweg 2 woningbouwgrond	Vlieden - "JAV gebouw"	Verkocht
X.1560	Hoogveld 4 - G4335	Liessel - Hoogveld	Deels verkocht
X.6860	Q1919 perceel	Vlieden - Belgerenseweg	Verkocht (nog 2 bouwkavels via Ruimte voor Ruimte te koop)

Statuswijziging			
NUMMER	PAND/PERCEEL	CATEGORIE / BIE	Wijziging
X.2240	Keesomstraat 2, bouwkvavels	Vlierden - Keesomstraat 2	Naamswijziging (was: Vlierden - Lorentzstraat 2) en Te koop (was: niet te koop)
V.1040	Bouwkavels Stijn Streuvels laan	Deurne - Stijn Streuvels laan	Toegevoegd
X.2400	Molenstraat 38	Deurne - Stijn Streuvels laan	Naamswijziging (was: Molenstraat 38-40)
X.2400	Molenstraat 40	Deurne - Stijn Streuvels laan	Naamswijziging (was: Molenstraat 38-40); Bezit (niet te koop); (was: te koop, maar bestemmingsplanwijziging is hiervoor nodig)
X.0300	bouwkavel Beukenstraat 245	Deurne - Beukenstraat Zuid	Te koop (was: verkocht onder voorbehoud)
X.4100	Bouwkavels Kleine Bottel (Past.Jacobsstraat)	Deurne - Kleine Bottel (Past.Jacobsstraat)	Statuswijziging (deel perceel gaat naar categorie BIE)
X.6210	Steenovenweg N1312	Deurne - Spoorzone Middengebied	Toegevoegd aan V.1310 Bouwkavels woningbouw
X.6210	Steenovenweg N2287	Deurne - Spoorzone Middengebied	Toegevoegd aan V.1310 Bouwkavels woningbouw
X.6280	Fabriekstraat N2288	Deurne - Spoorzone Middengebied	Toegevoegd aan V.1310 Bouwkavels woningbouw
V.1330	Katoenstraat 6	Deurne - Spoorzone Katoenstraat	Wijziging nummer (was: V.103914)
V.1410	Bouwkavels woningbouw	Deurne - De Rijtse Vennen	Wijziging nummer (was: V.107201)
V.1910	Bouwkavels woningbouw	Helenaveen - Helenaveen Zuid	Wijziging nummer (was: V.V.204501) en naamswijziging (was: 0288 - Nieuwbouwlocatie)
X.2220	G3741 (vorm. Loon 8)	Liessel - Industrieterrein "Willige Laagt"	Te koop (was: In potentie te verkopen en / of te verhuren)
V.2610	Industrie grond	Liessel - Industrieterrein "Willige Laagt"	Te koop (was: In potentie te verkopen en / of te verhuren) en wijziging nummer (was: V.302201)
V.2210	Industrie grond	Deurne - Industrieterrein "Binderen"	Te koop (was: In potentie te verkopen en / of te verhuren) en wijziging nummer (was: V.303201)
V.3010	Gronden	Deurne - Glastuinbouwgebied "Langstraat"	Wijziging nummer (was: V.305102)
X.8200	V1019 - Klein Bruggen	Deurne - Deurne Paardenwereld	In optie (was: In potentie te verkopen en/of te verhuren)
V.2020	Industrie grond	Deurne - Industrieterrein "Kranenmortel (Zuid)"	Wijziging nummer (was: V.304401)
V.1050	V1064 Oude Bakelseweg - bestemming woningbouwkvavels	Deurne - Oude Bakelseweg	Wijziging nummer (was: V.T103)