gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling 2025-2029**
Zaaknummer: **64929-2025**
Datum: **27 mei 2025**

Inleiding

In de vergadering van 8 april 2021 heeft uw raad de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 vastgesteld. Conform deze nota wordt jaarlijks een Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (hierna: MPG) vastgesteld door de gemeenteraad. In dit MPG informeert het college de gemeenteraad over de projecten gebiedsontwikkelingen en doet het college indien noodzakelijk voorstellen tot prioritering. Op 4 juli 2024 is het MPG 2024-2028 vastgesteld. Voor u ligt het MPG 2025-2029. Dit MPG bevat een toelichting op actuele ontwikkelingen. Het MPG bevat overzichten van de gemeentelijke grondexploitaties, projecten faciliterend grondbeleid en overige gronden. Het MPG geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2025 met een doorkijk naar de komende jaren.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor:

1. Het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling 2025-2029 vast te stellen inclusief het geactualiseerde grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2 en de recent vastgestelde grondexploitatie voor Centrumkwartier;
2. De begroting te wijzigen conform de begrotingswijziging in bijlage 4 bij dit voorstel.

Argumenten

1.1 Doel MPG

De gemeenteraad stelt de kaders vast waarbinnen het college uitvoering geeft aan de realisering van de gestelde doelen in de vorm van projecten gebiedsontwikkeling. Voor het uitvoeren van de controlerende taak is het voor de raad van belang inzicht te hebben in de ontwikkelingen binnen de in uitvoering zijnde en de te verwachten projecten. Binnen de Planning en Control cyclus (hierna P & C cyclus) wordt hierin onder andere voorzien door een jaarlijkse vaststelling van een MPG. In het MPG informeert het college de raad en doet indien noodzakelijk voorstellen tot prioritering of aanpassing van de lopende en in voorbereiding zijnde projecten, risico's en weerstandsvermogen, de trends en ontwikkelingen. Conform de Nota Grondbeleid wordt het MPG gelijktijdig met de Kadernota ter vaststelling aan de raad aangeboden. In de Nota Grondbeleid legt de gemeente Roermond het grondbeleid voor de komende jaren vast. Omstandigheden en regelgeving veranderen voortdurend. Daarom is een regelmatige toetsing van het beleid op actualiteit noodzakelijk. Afspraak is dat de Nota Grondbeleid eens per raadsperiode

wordt getoetst op actualiteit. De huidige nota is vastgesteld in 2021. Actualisatie van de Nota Grondbeleid is voorzien in de tweede helft van 2025.

1.2 Ontwikkelingen

In een aantal door de raad vastgestelde beleidskaders zijn gemeentelijke doelen vastgelegd die relevant zijn voor gebiedsontwikkeling. Het gaat dan om beleid op het gebied van wonen, economie, verduurzaming, mobiliteit en parkeren. Voor de uitvoering van projecten is een aantal ontwikkelingen van belang, die in paragraaf 2.3 van het MPG nader worden beschreven. De daarin beschreven ontwikkelingen hebben betrekking op de voor gebiedsontwikkelingen relevante verwachtingen en beleidsterreinen (woningbouw, economie, verduurzaming, mobiliteit/ parkeren en omgevingswet). De in deze paragraaf opgenomen teksten zijn een samenvatting van uitgangspunten afkomstig uit de relevante door de gemeenteraad vastgestelde documenten.

1.3 Projecten

Paragraaf 2.3.9 van het MPG bevat de belangrijkste informatie of ontwikkelingen in lopende projecten (gemeentelijke grondexploitaties en projecten faciliterend grondbeleid). Voor wat betreft de projecten faciliterend grondbeleid is aangegeven welke inmiddels zijn afgerond en voor welke in voorbereiding zijnde projecten in 2024 een intentie- of samenwerkingsovereenkomst is gesloten.

1.4 Gemeentelijke grondexploitaties

Na de recente vaststelling van de grondexploitatie Centrumkwartier zijn er twee gemeentelijke grondexploitaties: Roerdelta fase 2.en Herontwikkeling Centrumkwartier. In paragraaf 3 van het MPG is o.a. het resultaat opgenomen van een, aan de hand van de daadwerkelijke realisering in 2024 en de actuele verwachtingen, herziene grondexploitatieberekening van Roerdelta fase 2. Deze sluit met een positief saldo van afgerond € 87.000. Dit resultaat is € 83.000,- lager dan het in 2024 berekende en vastgestelde resultaat, maar er is nog steeds sprake van een grondexploitatie met een verwacht positief exploitatieresultaat.

In paragraaf 3 van het MPG is tevens het resultaat opgenomen van de nieuwe grondexploitatie Herontwikkeling Centrumkwartier. Aangezien het gaat om een verwacht tekort van afgerond € 14.417.000,- is ter grootte van dit bedrag een verliesvoorziening getroffen. Besluitvorming hieromtrent heeft reeds plaatsgevonden ten tijde van de raadsvergadering 28 mei 2025.

1.5 Faciliterend grondbeleid

In de overeenkomsten die voor projecten faciliterend grondbeleid zijn gesloten, zijn afspraken vastgelegd over exploitatiebijdragen en de verkoop van eventueel binnen deze projecten gelegen gemeentegronden. In paragraaf 4 van het MPG wordt ingegaan op de exploitatiebijdragen en op de boekwinsten op grondverkopen. Het saldo van grondverkopen bestaat uit het verschil tussen de boekwaarde en de verkoopprijs.

1.6 Overige gronden

Dit zijn gronden waarvoor weliswaar een ontwikkelingsvisie of ruimtelijk kader is vastgesteld, maar waarvoor nog geen concreet plan beschikbaar is. In paragraaf 5 van het MPG is een tabel opgenomen die inzicht geeft per project.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Faciliterend grondbeleid als risicobeheersing

In paragraaf 6.1 van het MPG worden de risico's nader toegelicht. Door het hoofdzakelijk faciliterend grondbeleid zijn de risico's voor de gemeente binnen projecten met grondexploitatieovereenkomsten beperkt, omdat de projecten door en voor rekening en risico van marktpartijen worden gerealiseerd.

1.2. Vertraging in uitvoering

Voor de gemeente kan een vertraging in de uitvoering van projecten in financieel opzicht betekenen, dat overeengekomen exploitatiebijdragen en/ of verkoopopbrengsten niet of later worden ontvangen. Voor de gemeente kan dit bovendien betekenen, dat beleidsdoelstellingen niet of pas later gerealiseerd zullen worden.

1.3. Project specifiek risico

Bij de grondexploitatie Roerdelta Fase 2 is sprake van een project specifiek risico van beperkte omvang met betrekking tot de mogelijke kosten voorfinanciering ophogen waterkeringen.

1.4. Overige gronden

Daar waar de gemeente gronden heeft zonder concreet plan (overige gronden), is de boekwaarde lager dan of gelijk aan de marktwaarde conform de huidige bestemming, waardoor het risico op afwaardering beperkt is.

1.5. Inspectie Lagere Overheden

Conform de Nota Grondbeleid 2021 wordt een percentage van 5% van het geïnvesteerd vermogen en 5% van de nog te realiseren opbrengsten gehanteerd om de risico's te kwantificeren. De berekening voor Roerdelta fase 2 komt uit op een bedrag van € 427.000,-. Voor het project Herontwikkeling Centrumkwartier was voorgesteld om in afwijking van de Nota grondbeleid 2021 uit te gaan van de landelijke norm van IFLO van 10%. Daarbij is voorgesteld om deze te berekenen over het geïnvesteerd vermogen en de nog te maken kosten. Toepassing van deze werkwijze bij dit project leidt tot een aanvullend bedrag van € 1.873.000,-. In totaliteit betekent dit een benodigd bedrag van € 2.300.000,-. Eind 2024 bedroeg de buffer voor alleen Roerdelta fase 2 € 415.000,-. Hiermee is de stand € 1.885.000,- lager dan het minimaal benodigde bedrag. Dat betekent dat conform de nota Grondbeleid 2021 dat grondverkoopopbrengsten die in 2025 en de daarop volgende jaren gerealiseerd worden, gestort worden in de reserve Gebiedsontwikkeling, totdat het vastgestelde plafond bereikt is.

Historisch overzicht

Hierna volgt een beknopt overzicht van besluitvorming inzake het MPG:

- Besluit van de gemeenteraad van 8 april 2021 waarbij de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 is vastgesteld.
- Besluit van de gemeenteraad van 14 oktober 2021 waarbij het MPG 2021-2025 is vastgesteld.
- Besluit van de gemeenteraad van 22 september 2022 tot vaststelling van het MPG 2022-2026
- Besluit van de gemeenteraad van 6 juli 2023 tot vaststelling van het MPG 2023-2027.
- Besluit van de gemeenteraad van 4 juli 2024 tot vaststelling van het MPG 2024-2028.

Financiële gevolgen

Faciliterend grondbeleid

In het kader van het door de gemeente Roermond gevoerde faciliterend grondbeleid worden anterieure grondexploitatieovereenkomsten gesloten met marktpartijen, die de projecten voor eigen rekening en risico realiseren. In deze overeenkomsten worden afspraken vastgelegd over exploitatiebijdragen. Deze bijdragen hebben met name betrekking op bijdragen ambtelijke kosten en bijdragen bovenwijkse voorzieningen. In de bijlage van het MPG is een tabel opgenomen met daarin de nog te verwachten exploitatiebijdragen. Hiervoor is een neutrale begrotingswijziging toegevoegd ter besluitvorming..

Gemeentelijke grondexploitaties

Op dit moment is er één gemeentelijke grondexploitatie: Roerdelta fase 2. Op 28 mei ligt het voorstel 'Herontwikkeling Centrumkwartier' voorgelegd aan de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad instemt met dit voorstel wordt er een 2e grondexploitatie geopend.

In paragraaf 3 van het MPG is de actualisatie van de grondexploitatie Roerdelta fase 2 opgenomen. Deze actualisatie leidt tot een neutrale begrotingswijziging (bijlage 5). Tevens wordt hier ingegaan op de nieuw te openen grondexploitatie 'Herontwikkeling Centrumkwartier'. De begrotingswijziging aangaande deze nieuwe grex is reeds bij het raadsvoorstel van 28 mei 2025 opgenomen.

Reserve gebiedsontwikkeling

In het MPG wordt het weerstandsvermogen voor grondexploitaties jaarlijks herrekend. Deze herberekening leidt tot een bijstelling van het benodigd weerstandsvermogen van € 415.000,- naar € 2.300.000,-. Hiermee is de stand € 1.885.000,- lager dan het minimaal benodigde bedrag. Conform de nota Grondbeleid 2021 worden grondverkoopopbrengsten die in 2025 of volgende jaren gerealiseerd worden, gestort in de reserve Gebiedsontwikkeling, totdat het vastgestelde plafond van € 2.300.000,- bereikt is.

Communicatie en participatie

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Na de vaststelling van het MPG door de gemeenteraad zal verder uitvoering worden gegeven aan de hierin opgenomen projecten. Het MPG wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld.

Geheimhouding:

Om te voorkomen dat het financieel belang van de gemeente wordt geschaad alsmede ter bescherming van de belangen van betrokken partijen heeft het college besloten dat er op grond van artikel 5.1., tweede lid onder ben artikel 5.1., tweede lid onder f van de Wet open overheid uitzonderingen op de openbaarheid van toepassing zijn op de bij het MPG 2025-2029 behorende bijlagen (3.1: Gemeentelijke Grondexploitaties MPG2025-2029) 4.1. (Grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2) en bijlage 4.2. (Grondexploitatie Centrumkwartier Roermond). Deze documenten bevatten ramingen van kosten en opbrengsten die nog moeten worden gerealiseerd. De grondprijs is gebaseerd op een residuele berekening. Dat betekent dat daarin ramingen zitten van werkzaamheden die door

de ontwikkelaar moeten worden uitgevoerd om de locatie bouw- en woonrijp te kunnen maken, hetgeen concurrentiegevoelige informatie is. Tevens is op deze stukken op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd. Op grond van artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet verstrekken wij uw raad de stukken onder geheimhouding. Deze geheime bijlagen liggen bij de griffie voor uw raad ter inzage. De geheimhouding kan worden opgeheven op het moment dat de geraamde kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en de juridische levering van de gemeentegrond heeft plaatsgevonden.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders

Ter inzage:

- Gemeentelijke grondexploitaties MPG 2025-2929 (bijlage 2.1.)
- Grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2 inclusief geactualiseerde grondexploitatieberekening (geheim) en
- nieuwe grondexploitatie Herontwikkeling Centrumkwartier (geheim)

Bijlage(n):

- Bijlage 1: Raadsbesluit tot vaststelling van het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling
- Bijlage 2: Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling gemeente Roermond 2025 2029
- Bijlage 3: Grondexploitatie Roerdelta en Herontwikkeling Centrumkwartier (GEHEIM)
- Bijlage 4: Begrotingswijzing