gemeente Roermond

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen 2023-2027**
Zaaknummer: **53519-2023**
Datum: **30 mei 2023**

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 Gebiedsontwikkelingen (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 22 september 2022 is het MPG 2022-2026 vastgesteld. Voor u ligt het MPG 2023-2027.
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 2023 met een doorkijk naar de komende jaren.

Wij stellen uw raad voor:
1. het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen 2023-2027 vast te stellen inclusief het geactualiseerde grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2;
2. de begroting te wijzigen conform de toelichting op de middelen;

Argumenten

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 P & C cyclus wordt hierin o.a. 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.

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.
De kader stellende rol van de gemeenteraad vertaalt zich in ruimtelijke plannen met als doel uitvoering te geven aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

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.

Projecten
Binnen de ruimtelijke kaders en beleidsuitgangspunten worden ruimtelijke projecten gerealiseerd.
Paragraaf 2.3.9 van het MPG bevat overzichten van alle lopende projecten (gemeentelijke grondexploitaties en projecten faciliterend grondbeleid).
Daarnaast is een aantal projecten faciliterend grondbeleid in voorbereiding. Het gaat dan om locaties waarvoor principemedewerking is verleend, een intentie- of samenwerkingsovereenkomst is gesloten of waarover afspraken zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Paragraaf 2.3.9 geeft een overzicht van deze locaties. Naast deze projecten waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden, zijn er nog initiatieven in voorbereiding waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Als voorbeeld locatie Mathilde de Haanstraat.

Gemeentelijke grondexploitaties
Er is één gemeentelijke grondexploitatie: Roerdelta fase 2. In paragraaf 3.5 van het MPG is een tabel opgenomen, waarin het resultaat is opgenomen van een aan de hand van de daadwerkelijke realisering in 2022 en de actuele verwachtingen herziene grondexploitatieberekening. De berekening is aangepast aan de meest recente planning, waarover wij u hebben geïnformeerd per commissie informatiebrief van 27 maart 2023. Met name de te verwachten verkoopopbrengsten zijn daaraan aangepast in de tijd.
Deze herziene berekening sluit met een positief saldo van afgerond € 222.000,-. Dit resultaat ligt bijna € 90.000,- hoger dan de in 2022 vastgestelde berekening. De belangrijkste reden hiervoor zijn de in de nieuwe berekening meegenomen extra inkomsten door het verlengen van het tijdelijk gebruik tot eind 2024.
In **bijlage 1** van het MPG 2023-2027, een overzicht van deze berekening.

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 zijn tabellen opgenomen die inzicht geven in de te verwachten exploitatiebijdragen en boekwinsten op grondverkopen.
In bijlage 2 van het MPG 2023-2027, een overzicht van deze tabellen.
Het saldo bestaat uit het verschil tussen de boekwaarde en de verkoopprijs. Dat is de boekwinst die de gemeente de komende jaren naar verwachting zal realiseren, afhankelijk van de voortgang van de projecten.

Overige gronden
Het gaat om gronden die per 31 december 2015 als nog "niet in exploitatie genomen plannen" stonden geregistreerd. 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. Onderstaand een samenvatting van deze tabel.

Gronden zonder concreet plan:	Boekwaarde 1 januari 2022	Marktwaarde
Totaal:	€ 605.965	€ 931.000

Kanttekeningen en risico's
Door het faciliterend grondbeleid zijn de risico's voor de gemeente binnen de projecten met grondexploitatieovereenkomsten beperkt, omdat de projecten door en voor rekening en risico van marktpartijen worden gerealiseerd.
Voor de gemeente kan een vertraging in de uitvoering van projecten in financieel opzicht betekenen, dat

overeengekomen exploitatiebijdragen of verkoopopbrengsten niet of later worden ontvangen.
Voor de gemeente kan dit bovendien betekenen, dat beleidsdoelstellingen niet of pas later gerealiseerd zullen worden.

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. Dit risico kan naar verwachting binnen de grondexploitatie worden opgevangen op basis van het verwachte positieve saldo.

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 noodzakelijke afwaardering zeer beperkt is. Een risico ontstaat pas op het moment dat door de marktomstandigheden de waarde van de gronden conform de huidige bestemmingen daalt tot onder de boekwaarde of de gemeente besluit de bestemming te wijzigen in een bestemming die een lagere marktwaarde heeft.

In paragraaf 6.1 van het MPG worden deze risico's nader toegelicht.

Voor het kwantificeren van de onvoorzienbare risico's wordt conform de Nota Grondbeleid 2021 gebruik gemaakt van de IFLO-methode (IFLO staat voor: inspectie Financiën Lagere Overheden). Volgens deze methode wordt het weerstandvermogen voor grondexploitaties berekend aan de hand van een percentage van het geïnvesteerd vermogen en een percentage van de nog te realiseren opbrengsten. Conform de Nota Grondbeleid 2021 wordt een percentage van 5% van het geïnvesteerd vermogen en 5% van de nog te realiseren opbrengsten gehanteerd. Paragraaf 6.2 van het MPG bevat een berekening en komt uit op een bedrag van € 420.000,-.
Conform de Nota Grondbeleid 2021 is de reserve Gebiedsontwikkeling ingesteld, waarbij dit bedrag de minimale omvang van de claim risico's grondexploitaties binnen deze reserve is. Deze claim wordt gevoegd door de storting van boekwinsten bij de verkoop van gronden binnen projecten met een faciliterend grondbeleid en voormalige grondexploitaties. Door stortingen van boekwinsten afgelopen jaar in deze reserve is deze minimale omvang bereikt.

Historisch overzicht

- Besluit van de gemeenteraad van 8 april 2021 waarbij de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 is vastgesteld.
- Besluit van de gemeenteraad van 18 oktober 2021 tot vaststelling van het MPG 2021-2025.
- Besluit van de gemeenteraad van 22 september 2022 tot vaststelling van het MPG 2022-2026.

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 paragraaf 4.2 van het MPG is een tabel opgenomen met daarin de per project nog te verwachten exploitatiebijdragen.
Conform de Nota Grondbeleid is een complex faciliterend grondbeleid ingesteld, dat is bedoeld om de kosten en opbrengsten per project te administreren die voortvloeien uit de met private initiatiefnemers gesloten overeenkomsten.

Gemeentelijke grondexploitaties
Er is één gemeentelijke grondexploitatie: Roerdelta fase 2.
In paragraaf 3.5 van het MPG is een tabel opgenomen, waarin het resultaat is opgenomen van een aan de hand van de daadwerkelijke realisering in 2022 en de actuele verwachtingen herziene grondexploitatieberekening.

De hiervoor toegelichte en uit de Nota Grondbeleid 2021 en het MPG voortvloeiende aspecten zijn verwerkt in onderstaande begrotingswijziging.

Begrotingswijziging					
Toelichting op de financiële gevolgen					
Veranderingen in de baten en lasten					
Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027
Projecten faciliterend grondbeleid					
Totaal ambtelijke kosten	99.577	108.327	83.651	56.939	-5.000
Totaal storting bovenwijks in reserve	28.992	166.617	55.710	27.820	-112.500
Totaal exploitatiebijdragen	128.569	274.944	139.361	84.759	-117.500
Projecten gemeentelijke grondexploitaties					
Totaal kosten/activering	43.500	-2.069.000	2.140.000	-1.978.584	-83.861
Totaal opbrengsten/activering	43.500	-2.069.000	2.140.000	-1.978.584	-83.861
Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten					
Omschrijving	2022	2023	2024	2025	2026
Reserve Gebiedsontwikkelingen: Claim bovenwijkse voorzieningen	28.992	166.617	55.710	27.820	-112.500

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:

Er zijn uitzonderingen op de openbaarheid van toepassing op het aangepaste grondexploitatiecomplex voor het project Roerdelta Fase 2 inclusief de aangepaste grondexploitatieberekening. Dit document bevat 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 genoemd document geheimhouding opgelegd. Het document liggen onder geheimhouding voor u bij de griffie ter inzage.
Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk om te voorkomen dat het financieel belang van de gemeente wordt geschaad in het kader van toekomstige contractvorming (artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet open overheid) en ter bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens (artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder f, van de Wet open overheid). De geheimhouding/ niet openbaarheid wordt 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 (wnd) secretaris, de (wnd) burgemeester,

S. Scheepers O. Hoes

Ter inzage:
- Grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2 inclusief geactualiseerde grondexploitatieberekening (geheim)

Bijlage(n):
- Concept raadsbesluit tot vaststelling van het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen
- Concept Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen gemeente Roermond 2023 - 2027