Meerjaren Perspectief op Grondexploitaties en Ontwikkellocaties 2022 / 2023 (MPGO)

Van de gemeente Echt-Susteren

Behandeling in de raadsvergadering van 14 december 2023

Inhoud

Managementsamenvatting 6
Inleiding 7
Status van het MPGO 7
Uitgangspunten grondexploitaties 8
Nota Grondbeleid 8
Didam 8
Grondprijsbeleid en Grondprijsbrief 2023 8
Woningbouw 9
Bedrijventerreinen 9
Maatschappelijk vastgoed 9
Landbouwgronden 9
Overhoeken en snippergroen 9
Uitgangspunten en parameters 9
Grondprijsbeleid 9
Wonen 10
Woonbeleid 10
Vertaling provinciaal en landelijk beleid naar ons gemeentelijk beleid 11
Prognose 11
Marktontwikkelingen koopwoningen 12
Prestatieafspraken met woningcorporaties 12
Gemeentelijke planvoorraad 12
Bedrijven 13
Beleid betreffende bedrijven en bedrijventerreinen 13
Vertaling provinciaal en landelijk beleid naar ons gemeentelijk beleid 13
Samenwerking Ontwikkelmaatschappij Midden Limburg (OML) 13
Gemeentelijke economische behoefte 14
Regionale afstemming vraag en aanbod 14
Kantoren 14
Projecten Bedrijven 15
Bedrijventerrein De Berk in Echt (B03) 15
Grafische weergave locatie 15
Algemene informatie 15
Stand van zaken en planning 15
Juridisch 15
Financieel 15

Risico 16
Herstructurering bedrijventerrein De Loop in Echt (B05) 16
Grafische weergave locatie 16
Algemene informatie....16
Stand van zaken en planning....17
Juridisch....17
Financieel....17
Risico 17
Ontwikkeling Businesspark Midden Limburg (BPML) in Echt (B27) 18
Grafische weergave locatie 18
Algemene informatie....18
Stand van zaken en planning....18
Juridisch....18
Financieel....18
Risico 19
Uitbreiding bedrijventerrein De Berk III in Echt (B50)....19
Grafische weergave locatie 19
Algemene informatie....20
Stand van zaken en planning....20
Juridisch....20
Financieel....20
Risico's....20
Uitbreiding bedrijventerrein De Loop-West in Echt (B52)....21
Grafische weergave locatie 21
Algemene informatie....21
Stand van zaken en planning....22
Juridisch....22
Financieel....22
Risico 22
Bedrijventerrein 't Vonderen in Echt....22
Grafische weergave locatie 22
Algemene informatie....22
Stand van zaken en planning....23
Juridisch....23
Financieel....23
Risico 23

Livar Experience Centre (B47) 24
Grafische weergave locatie 24
Algemene informatie 24
Stand van zaken en planning 25
Juridisch 25
Financieel 25
Risico 25
Projecten Wonen 26
Herstructurering schoollocatie Burgemeester Willemeschool in Nieuwstadt (B44) 26
Grafische weergave locatie 26
Algemene informatie 26
Stand van zaken en planning 26
Juridisch 26
Financieel 27
Risico 27
Ruimte voor Ruimte Oude Rijksweg Noord in Susteren (B45) 27
Grafische weergave locatie 27
Algemene informatie 28
Stand van zaken en planning 28
Juridisch 28
Financieel 28
Risico 28
Integrale gebiedsontwikkeling Bocage in Echt (B46) 28
Grafische weergave locatie 28
Algemene informatie 29
Stand van zaken en planning 29
Juridisch 29
Financieel 29
Risico 30
Julianastraat / Emmastraat / Mussenstraat in Echt (B48) 30
Grafische weergave locatie 30
Algemene informatie 30
Stand van zaken en planning 30
Juridisch 31
Financieel 31
Risico 31

Dakpannenlocatie Cuijpers (B49) 31
Grafische weergave locatie 31
Algemene informatie 32
Stand van zaken en planning 32
Juridisch 32
Financieel 32
Risico 32
Ruimte voor ruimte Weijenpasweg in Echt (B51) 33
Grafische weergave locatie 33
Algemene informatie 33
Stand van zaken en planning 33
Juridisch 33
Financieel 33
Risico 34
Middelveld (werknaam Louersveld) in Susteren 34
Grafische weergave locatie 34
Algemene informatie 34
Stand van zaken en planning 35
Juridisch 35
Financieel 35
Risico 35
Resultaat, meerjarenprognose, opbrengsten en investeringen 36
Risicomanagement, weerstandsvermogen en eindconclusie 37

Managementsamenvatting

Voorheen werd de raad met verschillende aparte voorstellen geïnformeerd over de financiële stand van zaken van de verschillende gemeentelijke grondexploitaties. In de Nota Grondbeleid, door de raad vastgesteld op 14 december 2022, is aangekondigd om jaarlijks een rapportage aan de raad aan te bieden betreffende de gemeentelijke grondexploitaties. Middels het zogenaamde Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO) kan de raad de stand van zaken en nadere informatie vinden over de gemeentelijke grondexploitaties. Het jaarlijkse MPGO wordt gelijktijdig met de Grondprijsbrief aan de raad aangeboden. De MPGO is ter kennisname en de Grondprijsbrief ter vaststelling.

Inleiding

Met dit MPGO 2023 wordt inzicht gegeven in de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2023. Ook wordt een doorkijk gegeven in de verwachtingen voor de komende jaren. In het MPGO wordt ingegaan op:

- Wat we willen bereiken met de grondexploitaties en wat we daarvoor doen;
- De manier waarop de programma's in de grondexploitaties afgestemd zijn op het gemeentelijk beleid;
- Wat zijn de kosten, de opbrengsten en het uiteindelijk te verwachten eindresultaat;
- Toelichting op de (financiële) ontwikkelingen ten opzichte van het voorgaande jaar, indien er sprake is van bijstelling van of verschuivingen binnen de grondexploitatie worden die toegelicht;
- Inzicht in de risico's en het bijbehorende risicomanagement.

Het MPGO legt hiermee de verbinding tussen beleid en markt die in de gemeentelijke grondexploitaties zijn opgenomen.

Status van het MPGO

Het MPGO heeft als doel om de raad inzicht te geven in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de grondexploitaties. De raad kan op deze manier meer invulling geven aan haar controlerende taak.
Het MPGO heeft nadrukkelijk tot doel de ontwikkelingen en mogelijke risico's in kaart te brengen. Wanneer dit resulteert in noodzaak tot bestuurlijk handelen dan vindt hiervoor afzonderlijke besluitvorming plaats conform geldende procedures.

Uitgangspunten grondexploitaties

Nota Grondbeleid

In december 2022 heeft de raad de Nota Grondbeleid vastgesteld. Met de vaststelling heeft de raad kaders meegegeven waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid voert. Grondbeleid zoals beschreven in de Nota Grondbeleid is leidend voor de keuzes die we maken en de wijze waarop ontwikkelingen gefaciliteerd worden. Het grondbeleid is een middel voor de gemeente om de regie te nemen op kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen. Het huidige grondbeleid biedt mogelijkheden om daadkrachtig in te kunnen spelen op demografische en economische ontwikkelingen.
De strategische ligging van de gemeente biedt kansen voor de ontwikkeling van bedrijvigheid. In ruimtelijke ontwikkelingen staat de leefbaarheid centraal. In een goede balans tussen natuur, wonen en werken lijkt de grens, met de ontwikkelingen uitbreiding de Berk III en de Loop Echt, voor uitbreiding van bedrijvigheid bereikt.
Met een meer actief pachtbeleid proberen we ruimte te creëren voor jonge agrariërs om samen met hen een duurzame en natuur inclusieve landbewerking te krijgen.
Keuzes worden integraal genomen waarbij specifieke omgevings- en maatschappelijke factoren worden meegenomen in de besluitvorming. Maatwerk is hierin de sleutel. Afhankelijk van de situatie kiest de gemeente een meer actieve of faciliterende rol. In de besluitvorming wordt ook de maatschappelijke meerwaarde van een ruimtelijke ontwikkeling meegenomen. Financiële gevolgen zijn niet primair leidend in de besluitvorming. De gemeente acteert marktconform en transparant. De gemeente handelt steeds vanuit behoud en verbeteren van een kwalitatieve leefomgeving. Marktconformiteit wordt gewaarborgd door onafhankelijke taxaties door beëdigd taxateurs waarbij, indien nodig, een residuele methode gehanteerd wordt.

Samengevat gaan we als gemeente meer de regie nemen op kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling. Een goede balans tussen kwalitatief voldoende aanbod van woningen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Leefbaarheid staat centraal. Het buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Om dit te bereiken hanteren we een actief situationeel grondbeleid. Dat wil zeggen dat we als gemeente aansturen op wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen en per situatie bekijken welke rol we als gemeente in de wenselijke ontwikkeling pakken.

Didam

Bij de uitgifte van gronden in pacht en de verkoop van gronden en bezittingen wordt rekening gehouden met de uitspraken van het zogenaamde Didam arrest. De voorgenomen uitgifte in pacht of vervreemding wordt gepubliceerd. Pas nadat aan de wettelijke verplichtingen is voldaan vindt eventuele transactie plaats.

Grondprijsbeleid en Grondprijsbrief 2023

In de Nota Grondbeleid is bepaald dat de raad jaarlijks een besluit neemt over de grondprijzen. Deze Grondprijsbrief is het kader voor het aangaan van transacties door het college van burgemeester en wethouders. De kaders voor de Grondprijsbrief zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid.

Doelen van het grondprijsbeleid zijn:

- Marktconforme grondprijzen met inachtneming van spelregels rondom staatssteun en Didam-arrest.
- Optimalisatie van grondopbrengsten rekening houdend met de residuele waarde van verschillende functies.
- Bevorderen van een kwalitatief en kwantitatief woningaanbod.
- Behoud en waar mogelijk versterken van werkgelegenheid en bedrijvigheid.
- Transparantie.

In de Grondprijsbrief wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën.

Woningbouw

In de basis wordt de grondprijs bij woningbouwprojecten residueel bepaald. De gemeente streeft naar een programma met een ruim aanbod aan betaalbare woningen zowel in huur als in koop. Bij de residuele waardebepaling van de grond wordt hiermee rekening gehouden.

Bedrijventerreinen

Bij uitgifte van bedrijventerreinen wordt voor de bepaling van de grondprijs uitgegaan van een onafhankelijke taxatie met residuele methode. In de onafhankelijke taxatie wordt ook een vergelijking met regionale bedrijfsontwikkelingen gemaakt.

Maatschappelijk vastgoed

Uitgiftes van eigendom aan maatschappelijke instellingen en sportverenigingen is maatwerk en de prijsstelling wordt per situatie beoordeeld waarbij de door de Raad vastgestelde uitgangspunten en kaders leidend zijn. Bij de prijsstelling wordt rekening gehouden met de wenselijkheid van de maatschappelijke functie en is het criterium markconformiteit van ondergeschikt belang.

Landbouwgronden

Het huidige beleid is er op gericht om terughoudend te zijn met verkoop van landbouwgronden. In het geval van verkoop wordt de waarde bepaald door een onafhankelijke deskundige adviseur.

Overhoeken en snippergroen

Er wordt terughoudend omgegaan met de verkoop van overhoeken en snippergroen. Deze gronden worden primair ingezet ten behoeve van de energietransitie en klimatologische en ecologische maatregelen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij centraal.

Uitgangspunten en parameters

De grondexploitaties worden vanuit een conservatieve benadering berekend. Speculatieve risico's worden vermeden en er wordt behoudend omgegaan met verwachte inkomsten. Kosten worden zo realistisch mogelijk ingeschat. De inschatting van de kosten wordt waar mogelijk gebaseerd op werkelijk kosten van vergelijkbare werkzaamheden en / of calculaties van adviesbureaus.

Grondprijsbeleid

Voor 2022 en de doorkijk naar 2023 en 2024 gelden dezelfde prijzen als eerder, eventueel geïndexeerd.

Als indexering van de kosten wordt uitgegaan van 10%. Hierbij de kanttekening plaatsend dat de kosten na indexering worden getoetst aan marktprijzen.
De markt is de afgelopen jaren enorm in beweging geweest. Schaarste van materialen en mensen hebben een meer dan gebruikelijke prijsopdrijvende werking gehad. De markt is inmiddels enigszins, hoewel op een aanzienlijk hoger niveau, gestabiliseerd.
Voor 2023 en verder worden de prijzen of de methodiek zoals vastgelegd in de grondprijsbrief van het betreffende jaar gehanteerd.

Voor de indexering van de opbrengsten wordt bij de bepaling van de grondexploitaties voor 2022 uitgegaan van een index van 2%. Voor 2023 wordt uitgegaan van een index van 1% tot 2%. In het geval van een Publiek-Private-Samenwerking (PPS) vindt indexering plaats in overleg met de ontwikkelaar. Voor de opbrengsten wordt uitgegaan van de index zoals deze binnen de gemeente gehanteerd wordt. De na-ijlende gevolgen van corona en onzekere economische omstandigheden hebben een remmende werking op de grond- en huizenmarkt. Voor een werkelijke grondtransactie bepaalt een taxatie op residuele methode de prijs. De betreffende grondexploitatie wordt dan op basis hiervan bijgesteld.

Als rentecomponent wordt uitgegaan van een voorcalculatorische rekenrente van 0,71% in 2023 en 0,74% in 2024 en verdere jaren.
De voorcalculatorische rente is berekend op de wijze die het BBV voorschrijft.
Tussentijdse winstneming bij de grondexploitaties geschiedt door de Commissie BBV voorgeschreven “Percentage of completion - methode” (Poc-methode). De gemeente is zelf voorstander van een voorzichtiger beleid. Hetgeen inhoudt dat er ook daadwerkelijk sprake moet zijn van gerealiseerde winsten (rekening houdende met de nog te realiseren kosten).
Het verschil tussen de verplichte winstneming conform Poc-methode en de door de gemeente gehanteerde winstneming wordt toegevoegd aan een aparte reserve “Winst Grondexploitaties” (RWG). Zodra winsten ook volgens gemeentelijk beleid als gerealiseerd gelden, worden deze bij de afsluiting van het boekjaar vanuit de RWG overgeboekt naar de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Conform huidige besluitvorming ligt op de RWG telkenmale een claim voor het nog aan de ARG over te boeken bedrag.
Overboekingen vanuit de RWG kunnen dus enkel naar de ARG plaatsvinden. Deze methode is vastgelegd in de richtlijnen die we als gemeente moeten hanteren en zijn vastgelegd in de Besluitvorming Begroting en Verantwoording (BBV).

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)
In alle verslaglegging en toegepaste methodes worden de richtlijnen zoals vastgelegd in het BBV gevolgd. De aangifte vennootschapsbelasting gebeurt in opdracht van de gemeente Echt-Susteren door een extern gespecialiseerd adviesbureau.

Wonen

Woonbeleid

De huidige basis voor het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid is de Structuurvisie Wonen 2022 tot en met 2025. Afwegingkaders zijn ruimtelijke kwaliteit en de behoefte aan de te realiseren woningen: de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste locatie.

Voor de komende jaren geven onderzoekscijfers aan dat de groep senioren sterk toeneemt, hiermee neemt de behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift toe. Een andere doelgroep waarvan de vraag naar woningen toeneemt zijn starters en jongeren. Dat betekent behoefte aan huur- en koopwoningen in het betaalbare segment en het inzetten van flexibele wooneenheden in de vorm van micro-wonen of tijdelijke woningen. De binnen de gemeente werkzame woningcorporaties worden hierbij actief betrokken.
Daarnaast wordt binnen de gemeente Echt-Susteren ingezet op transformatie van detailhandel en ander vastgoed naar wonen. Deze transformatie draagt bij aan het leefbaar en aantrekkelijk houden van de leefomgeving en tegelijkertijd aan de behoefte aan eerder genoemde woningen. Andere aspecten, in toenemende mate van belang, zijn duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de woningen.

Vertaling provinciaal en landelijk beleid naar ons gemeentelijk beleid

Om het nationale woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, zet het Rijk met het Programma Woningbouw in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. De Limburgse gemeenten gaan een bijdrage leveren aan de Rijks-versnellingsopgave door de toevoeging van minimaal 26.550 woningen tot en met 2030, met de mogelijkheid van 20.000 woningen extra. Het Rijk streeft in de versnellingsopgave naar 2/3 betaalbaar en naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad in 2030. Gemeente Echt-Susteren streeft naar realisatie van 125 woningen per jaar, vooralsnog tot 2025. In deze Woondeal wordt een knip gemaakt voor plannen tot en met 2024 en voor de periode daarna. Midden-Limburg koppelt aan deze knip een evaluatiemoment. Dit betekent dat wij in aanloop naar de periode 2025-2030 met het Ministerie willen evalueren, in hoeverre de uitwerking van de afspraken - waaronder de noodzakelijke wederkerigheid en aansluiting bij de lokale behoefte - voor Midden-Limburg geconcretiseerd worden.

In de aankomende Wet Regie op de Volkshuisvesting wordt opgenomen dat elke gemeente een woonprogramma (omgevingsprogramma Wonen) moet maken. In dit woonprogramma gaat de gemeente in op het woningbouwprogramma, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Maar ook op de huisvesting van aandachtsgroepen en op de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen, dit alles vormt de woonzorgvisie. De woonzorgvisie en de afspraken uit de Woondeal zullen een plek krijgen in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. Deze afspraken worden voortdurend herijkt op basis van de meest recente inzichten.

Prognose

Het aantal inwoners in de gemeente Echt-Susteren is met 31.967 personen in 2023 bijna gelijk gebleven ten opzichte van het aantal in 2003 (bron: alle cijfers). Volgens de oorspronkelijke prognoses zou de gemeente Echt-Susteren vanaf 2020/2021 qua bewonersaantallen krimpen. Deze trend is niet ingezet, prognoses geven een verschuiving aan naar latere jaren (2029 en verder). Gezien de toenemende werkgelegenheid binnen onze gemeente door de uitbreiding van de bedrijventerreinen kan de vraag worden gesteld of deze eventuele krimp wordt opgevangen doordat meer werknemers zich hier vestigen. Deze ontwikkelingen worden gevolgd, zodat hier adequaat op kan worden ingespeeld.

Samen met woningcorporaties en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters op de woningmarkt en senioren.

Nieuwe woonconcepten en ontwikkelingen als transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn hierbij aanvullende opgaven.

Marktontwikkelingen koopwoningen

De druk op de woningmarkt is toegenomen. In 2023 is de gemiddelde vraagprijs voor een woning in Echt-Susteren € 396.339,-. We zien dat burgers met een kleine of modale portemonnee steeds moeilijker een betaalbare koopwoning kunnen vinden. Vooral de slaagkans van de reguliere woningzoekende zoals jongeren, starters en doorstromende gezinnen wordt kleiner. De gemiddelde verkoopduur van huizen in Echt-Susteren is 29 dagen. Dit is sneller vergeleken met het gemiddelde van Nederland.
Middels bestemmingsplan en exploitatieplan (anterieure overeenkomst) sturen we als gemeente op gewenste woningbouwcategorieën. In de grondnota is de mogelijkheid vastgelegd om als gemeente aan de knop 'grondprijs' te draaien doordat er een maatschappelijke waarde aan kwalitatieve ontwikkelingen kan worden toegekend.

Ditzelfde voor de huurwoningen met uiteraard specifieke aandacht voor sociale huur
Volgens de meest recente gegevens uit de database van de provincie Limburg zijn er 14.743 woningen in de gemeente Echt-Susteren. Er zijn 10.337 koopwoningen en 4.406 huurwoningen. Hiervan zijn er 2.881 in bezit van woningcorporaties, 1.525 woningen zijn particuliere huurwoningen.

De druk op de woningmarkt heeft binnen de gemeente Echt-Susteren een beperkte invloed op de sociale huurvoorraad. We zien vanaf 2020 een stijging in de actief woningzoekende, maar deze toont ook weer een lichte daling in 2022. De grootste groep actief woningzoekende zijn alleenstaande (56%), gevolgd door de eenoudergezinnen (20%). In 2022 zijn er 161 verhuurcontracten gesloten door de corporaties, waarvan 86 aan alleenstaande, 26 aan eenoudergezinnen, 26 aan stellen zonder kinderen en 23 aan stellen met kinderen. De gemiddelde actieve zoektijd bedraagt 18 maanden, regionaal betreft de gemiddelde zoektijd 25 maanden.
We kiezen er voor om middels de prestatieafspraken met de woningcorporaties te sturen op aanbod.

Prestatieafspraken met woningcorporaties

Vanuit de Woningwet hebben woningcorporaties de verplichting om concreet aan te geven op welke wijze zij een bijdrage willen leveren aan het woonbeleid van de gemeente. De regionale structuurvisie wonen vormt hiervoor de basis. De bijdrage komt tot stand in samenspraak met de woningcorporaties en de gemeente. Het jaarlijkse bod van twee corporaties die in gemeente Echt-Susteren actief zijn, te weten ZOwonen en Nester, wordt vertaald in prestatieafspraken. De prestatieafspraken komen tot stand in samenspraak met de woningcorporaties, huurdersbelangenorganisaties en de gemeente. Deze prestatieafspraken worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Ondertekening vindt plaats door de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente. Tevens worden de prestatieafspraken geëvalueerd. In de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt op basis van de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen met zorg en maatschappelijk doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid.

Gemeentelijke planvoorraad

Voor 2024 staan, ten tijde van de opmaak van dit MPGO, 144 woningen op de planlijst. Hiervan zijn 32 woningen voorzien in het nieuwbouwplan Bocage. De overige 106 woningen betreffen inbreiding/transformatie.

Bedrijven

Beleid betreffende bedrijven en bedrijventerreinen

Het beleid van de gemeente Echt-Susteren met betrekking tot bedrijven en bedrijventerreinen is gericht op het stimuleren van een gezonde economische ontwikkeling en het creëren van een gunstig ondernemingsklimaat. Het beleid is gericht op het behoud, verbetering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen. Er wordt gestreefd naar een optimale inpassing van bedrijventerreinen in het landschap en de omgeving, met aandacht voor duurzaamheid, groenbeheer en goede ontsluiting.
De gemeente Echt-Susteren werkt nauw samen met lokale ondernemersverenigingen en andere relevante stakeholders om een goed ondernemingsklimaat te bevorderen.

Vertaling provinciaal en landelijk beleid naar ons gemeentelijk beleid

In 2018 is het Regionaal Beleidskader Werklocaties opgesteld. Het doel van dit Regionaal Beleidskader Werklocaties is om vraag en aanbod van werklocaties naar de toekomst toe in balans te brengen en de bijbehorende afspraken vast te leggen. Het beleidskader Werklocaties richt zich op de regionale toepassing van het gebruik van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Vanuit de Omgevingsvisie Limburg (POVI, Provincie Limburg) ligt daar een opgave voor alle gemeenten in Limburg: genoeg werklocaties en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven, zoals bedrijven(terreinen), kantoorlocaties en winkelgebieden met een efficiënt ruimtebeslag. Midden-Limburg, waartoe wij als Echt-Susteren toe behoren, kenmerkt zich door differentiatie. Deze differentiatie is de kracht van de regio.
Gemeente Echt-Susteren kijkt specifiek naar de vraag en het aanbod van de bedrijventerreinen. Hierbij gaat onze eerste aandacht uit naar lokale en regionale vestigers. Dat kan ook een internationaal bedrijf zijn dat al regionaal actief is. Onderstaande ontwikkelingen dragen bij aan de vraag van potentiele vestigers:

- Uitbreiding De Berk circa 13 ha uitgeefbare kavels
- Uitbreiding De Loop circa 17 ha uitgeefbare kavels
- Uitbreiding ’t Vonderen circa 29 ha (in onderzoek)

Parallel aan het uitvoering geven aan bovenstaande uitbreidingen richt gemeente Echt-Susteren zich ook op de revitalisatie van bedrijventerreinen.

Samenwerking Ontwikkelmaatschappij Midden Limburg (OML)

OML draagt bij aan de economische ontwikkeling van Midden-Limburg en streeft daarbij naar een verbetering van de leefbaarheid. De toegevoegde waarde zit in het creëren van een goed vestigingsklimaat voor bedrijven én hun omgeving. Het juiste bedrijf op de juiste plek en een goede afstemming van vraag en aanbod. De kernactiviteiten en de focus ligt op:

- locatie- en gebiedsontwikkeling, waaronder herstructureringsprojecten;
- acquisitie van bedrijven en sales van bedrijventerreinen;
- mogelijke ontwikkeling en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen;
- advisering bij ruimtelijk-economische vraagstukken.

OML sluit daarnaast aan op landelijke klimaatafspraken om uiterlijk in 2050 volledig duurzaam, klimaatneutraal en circulair te ondernemen.

In de revitalisering van onze bestaande bedrijventerreinen alsook bij de uitbreidingen werken we als gemeente samen met OML. Gebruik maken van elkaars kwaliteiten om zo complementair aan elkaar tot optimale oplossingen te komen.

Gemeentelijke economische behoefte

De economie in Echt-Susteren en de omliggende regio groeit, dit vraagt om een toename van bedrijvigheid en de vraag naar het vergroten van bedrijfsruimte. Daarnaast hebben bestaande bedrijven behoefte aan uitbreiding van hun faciliteiten, wat leidt tot vraag naar extra bedrijventerreinen. In de gemeente wordt evenwicht gezocht in de uitbreiding van bedrijvigheid en de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Voor de verkoop van de nieuwe ontwikkelingen worden verkoopcriteria vastgesteld. Dit met als doel lokale ondernemers en ondernemers met groot economische en maatschappelijk rendement een plek te bieden.

Regionale afstemming vraag en aanbod

We zien dat het aanbod aan bedrijventerreinen de komende tijd opdroogt, omdat het beschikbare areaal op Midden-Limburgse schaal de afgelopen jaren sterk is teruggelopen. De opgave is om programmatisch te werken aan herstructurering van verouder(en)de werklocaties en om tijdig nieuwe werklocaties te reserveren en vraag en aanbod op elkaar af te stemmen.
We vinden het belangrijk om flexibel te zijn in de ruimtelijke planning en ontwikkeling van bedrijventerreinen. De behoeften van ondernemingen kunnen in de loop der tijd veranderen, en het is belangrijk dat de beschikbare terreinen kunnen worden aangepast aan nieuwe trends en ontwikkelingen.

Kantoren

Op dit moment worden we als gemeente geconfronteerd met een vraag naar kantoorruimte. We hebben heel beperkt aanbod.
Door als gemeente mee te werken aan de planologische procedures kunnen we de ontwikkeling van kantoorruimte faciliteren. Dit voornamelijk bij aanvragen vanuit de eigen ondernemers die vanwege de bedrijfsontwikkelingen naar een nieuwe locatie willen verplaatsen.
Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om extra bedrijfslocaties te realiseren binnen de gemeente. Het realiseren van extra kantoorruimte moet bij voorkeur binnen de bestaande bedrijfslocaties plaatsvinden door planologische aanpassing. De planologische aanpassing moet bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke inrichting of een economische bijdrage leveren. Het doen van een strategische aankoop als gemeente is in dit proces niet uitgesloten.
Hierbij opgemerkt dat bij realisatie van kantoorruimte van meer dan 500 vierkante meter er regionale afstemming moet plaatsvinden maar dat een dergelijke ontwikkeling niet het streven is.

Projecten Bedrijven

Bedrijventerrein De Berk in Echt (B03)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Het ontwikkelen en uitgeven van bedrijfskavels op bedrijventerrein De Berk. De kwaliteit van het bedrijventerrein de Berk wordt gewaarborgd conform de Algemene Richtlijnen Infrastructuur gemeente Echt-Susteren (ARIGES) en het beeldkwaliteit plan. Bedrijventerrein de Berk heeft al jaren het certificaat Keurmerk Veilig Ondernemen . Voor dit keurmerk moet eens per 4 jaar een audit plaatsvinden. Deze audit start in 2023 en wordt begin 2024 afgerond.

Stand van zaken en planning

Alle kavels op bedrijventerrein de Berk zijn verkocht en de bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Eind 2023 wordt de laatste groenaanplant gerealiseerd waarna de werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn afgerond.

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

De verwachting is dat er na 2023 geen aanvullende kosten meer hoeven te worden gemaakt. Daarmee kan de grondexploitatie in 2023 worden afgesloten. Voor de financiële afronding van de groenaanplant, Keurmerk Veilig Ondernemen en de uitwerking van de archeologische vondsten wordt een voorziening gevormd. Het vormen van de voorziening en de afsluiting van de grondexploitatie vindt plaats bij de jaarrekening 2023.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2022	€ 11.483.322	€ 21.669.175	€ 10.185.853
Begroot 2023	€ 114.83.322	€ 21.669.175	€ 10.185.853

Conform de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)” van de commissie BBV is er tussentijds winst genomen volgens de percentage-of-completion-methode (POC-methode). Bovengenoemd batig exploitatiesaldo is exclusief de t/m 2022 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 10.075.237 en zijn conform besluitvorming van de raad toegevoegd aan de Algemene reserve Grondbedrijf. Volgens de calculatie bedraagt het aan de Algemene reserve Grondbedrijf toe te voegen restresultaat € 110.616 (€ 10.185.853 - € 10.075.237).

Risico

In het verleden is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het gebied aan de Kelvinweg. Hierbij zijn enkele vondsten gedaan die uitgewerkt en beschreven moeten worden. Voor deze werkzaamheden is reeds opdracht gegeven.

Herstructurering bedrijventerrein De Loop in Echt (B05)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Dit terrein is gelegen aan de westkant van de kern Echt, aansluitend aan de A2. Het terrein is in de herstructureringsagenda Midden-Limburg (2011) aangemerkt als een van de 18 te herstructureren terreinen. De gemeente heeft de infrastructurele maatregelen in dit verband reeds afgerond.
In dit kader wordt daarnaast in samenwerking met de gevestigde bedrijven in voorkomende gevallen een herstructurering op bedrijfslocatieniveau doorgevoerd.

Los van de (afgeronde) herstructurering heeft een onderzoek naar de verkeersstructuur plaatsgevonden. Om de verkeersveiligheid en -afwikkeling op de Aasterbergerweg-Zuiderpoort te

(blijven) waarborgen blijkt uit een onafhankelijk rapport dat het noodzakelijk is een aantal verkeersmaatregelen uit te voeren. Omdat hier een verband ligt met (ontwikkelingen op) het bedrijventerrein de Loop én een goede ontsluiting via vernoemde wegen ook van belang is voor het bedrijventerrein zelf is één van deze (noodzakelijke) maatregelen opgenomen in de grondexploitatie (zie BBV 469708 m.b.t. exploitatiebegroting BT de Loop 2016). Deze maatregel wordt in totaliteit en samenhang meegenomen in het Programma Centrum Echt.

Stand van zaken en planning

De uit te voeren infrastructurele maatregelen zijn in uitvoering en worden volgens planning eind 2023 opgeleverd. Naar verwachting zijn dan alle werkzaamhedenbegin 2024 afgerond. Op dit bedrijventerrein is nog één gemeentelijke kavel te koop. Deze is gelegen naast de Gamma. Voor deze bedrijfskavel is een onafhankelijke taxatie opgesteld. Momenteel lopen gespreken met een geïnteresseerde partij. Mede als gevolg van de nog lopende handelingen wordt de looptijd van de grondexploitatie voor 'De Loop' vooralsnog verlengd, de eindatum is 31-12-2025.

Juridisch

Niet van toepassing op deze grondexploitatie.

Financieel

Voor het bedrijventerrein 'De Loop' wordt jaarlijks de grondexploitatie bijgesteld.

Op de Loop is nog een gemeentelijke kavel te koop (naast de Gamma). Voor deze laatste kavel (groot 3.418m2) is een (onafhankelijke) taxatie opgesteld, zijnde € 650.000 (was € 660.000). De grondprijs bedraagt hiermee € 190,20 /m^2 excl. BTW. De looptijd van dit project wordt met een jaar verlengd naar 2025. Als gevolg hiervan zijn extra kosten voor interne uren (€ 3.600) en rentekosten (€ 4.600) geraamd. Tevens zijn extra kosten opgenomen voor bewegwijzering (€ 5.000) daar tegenover is de post onvoorziene planontwikkelingskosten met ca. € 5.200 verlaagd. Conform nota reserves en voorzieningen 2023 wordt de inbrengwaarde van de interne uren via de algemene reserve van de algemene dienst toegevoegd aan de reserve "Majeure projecten".

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2022	€ 1.088.351	€ 1.118.168	€ 29.817
Begroot 2023	€ 1.096.423	€ 1.118.324	€ 11.901

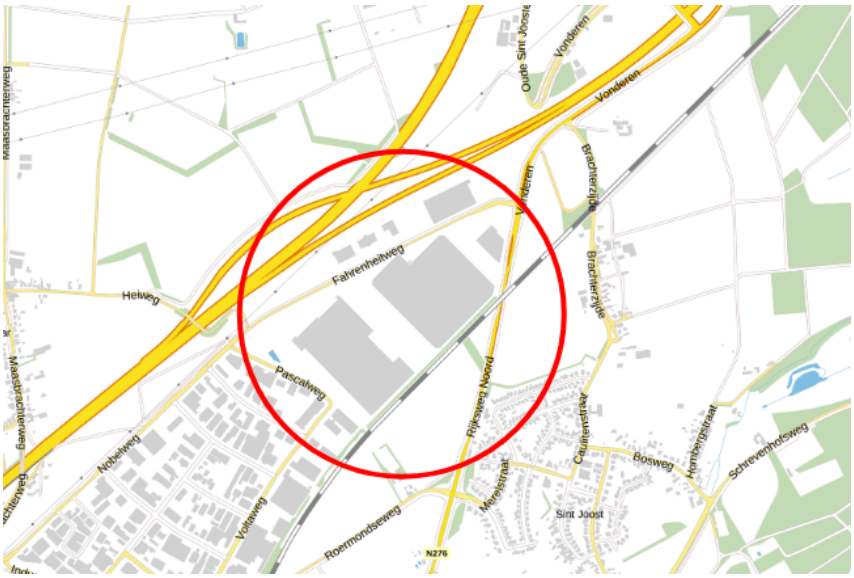
Bovengenoemde batige exploitatiesaldi (€ 29.817 resp. € 11.901) zijn exclusief de tot en met 2022 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 3.036 en zijn conform besluitvorming van de raad toegevoegd aan de Algemene reserve Grondbedrijf. Volgens de geactualiseerde calculatie bedraagt het aan de Algemene reserve Grondbedrijf toe te voegen restresultaat € 8.865 (€ 11.901 - € 3.036).

Risico

Risico's m.b.t. de exploitatie van 'Loop' zijn er nauwelijks, hooguit de reguliere uitvoeringsrisico's bij de uit te voeren maatregelen op de Aasterbergwerweg-Zuiderpoort.

Ontwikkeling Businesspark Midden Limburg (BPML) in Echt (B27)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein met een oppervlakte van ca. 40 ha. in de segmentering transport en distributie, logistiek en modern gemengd. Het bedrijventerrein is gelegen ten noorden van bedrijventerrein De Berk nabij het knooppunt Het Vonderen, de Rijkswegen A73/A2 en de provinciale weg N276.

Op 13 januari 2012 is de 'Realiseringsovereenkomst bedrijventerrein St. Joost (de Berk II) Echt', genaamd Businesspark Midden-Limburg, met Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML) getekend en zijn de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, geleverd aan OML BV en heeft OML BV de grondexploitatie overgenomen.

Stand van zaken en planning

Op Businesspark ML is nog één bedrijfskavel van ca. 1,6 ha beschikbaar, te weten de zuidelijke kopkavel. Door de ligging van deze kavel aan de Rijksweg A73, de beperkingen en de toegestane bebouwingsvorm is maatwerk noodzakelijk waarbij ook bekeken wordt of een transformatie naar een andere bestemming, zoals kantoren, mogelijk dan wel wenselijk is.

Juridisch

Niet van toepassing

Financieel

De gemeente ontvangt conform de gesloten realisatieovereenkomst een vergoeding van € 5 per m² verkochte bouwgrond bovenwijkse voorzieningen (BVz). Conform overeenkomst wordt de vergoeding gefactureerd en ontvangen in het jaar na verkoop. In 2022 is één bedrijfskavel van 12.594 m2 verkocht, de vergoeding BVz (€ 62.970) is in boekjaar 2023 in de gemeentebegroting verwerkt.

In 2023 is tot nu toe 19.912 m2 (BVz € 99.560) bouwgrond verkocht. De afrekening van de vergoeding bovenwijkse voorzieningen vindt conform overeenkomst in 2024 plaats. Genoemde € 99.560 is in de gemeentebegroting in jaarschijf 2024 opgenomen als raming.

Ten laste van het geraamde budget voor het uitvoeren van kleine aanpassingen aan de infrastructuur, groen, straatmeubilair en/of verlichting na realisatie van bedrijfsgebouwen zijn er in 2023 geen kosten gemaakt. In 2023 is voor deze kosten woonrijp maken € 12.000 geraamd. Rekening houdende met de nog te maken kosten van woonrijp maken wordt € 10.000 opgenomen als raming in dienstjaar 2024. De vrijval aan kosten woonrijp maken (€ 2.000) wordt ingezet voor verhoging van de post rentekosten van deze grondexploitatie.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2022	€ 23.486.300	€ 25.402.071	€ 1.915.771
Begroot 2023	€ 23.486.300	€ 25.402.071	€ 1.915.771

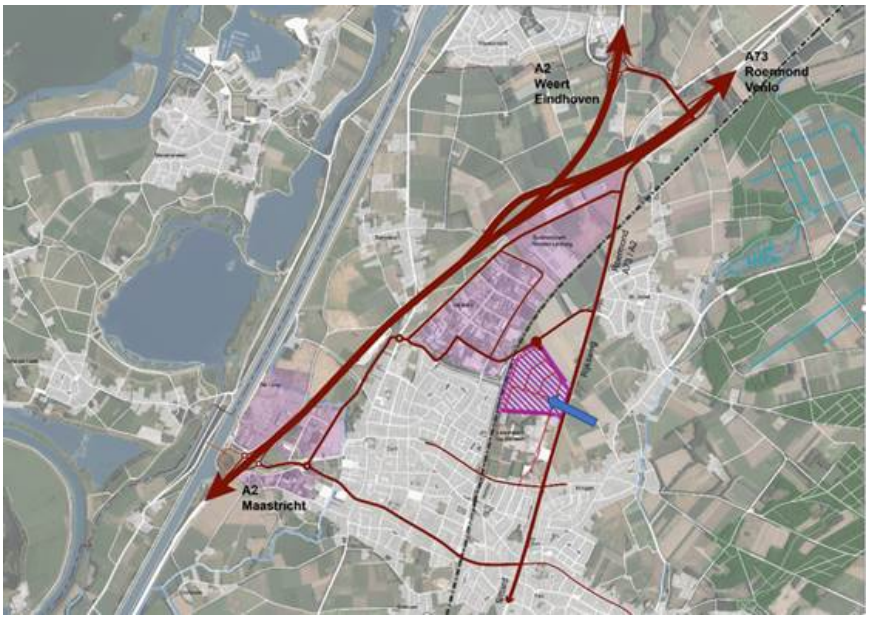
Conform de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)” van de commissie BBV is er tussentijds winst genomen volgens de percentage-of-completion-methode (POC-methode). Bovengenoemd batig exploitatiesaldo is exclusief de t/m 2022 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 1.895.854 en zijn conform besluitvorming van de raad toegevoegd aan de Algemene reserve Grondbedrijf en aan de Reserve Winst Grondexploitaties. Volgens de calculatie bedraagt het aan de Algemene reserve Grondbedrijf toe te voegen restresultaat € 19.917 (€ 1.915.771 - € 1.895.854).

Risico

Niet van toepassing

Uitbreiding bedrijventerrein De Berk III in Echt (B50)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Dit project betreft uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein De Berk met ca. 22 hectare (bruto) om (lokale) MKB bedrijven te faciliteren voor nieuwvestiging en/of uitbreiding. Het betreft (ca.45) kavels van gemiddeld 2.000-3.000 m2. Op deze locatie geen plaats is voor grootschalige bedrijvigheid of grootschalige logistiek. Een van de uitgangspunten is het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein waarbij rekening wordt gehouden met de doelstellingen vanuit de energietransitie. Daarnaast is sprake van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit welke o.a. gewaarborgd wordt door een beeldkwaliteit plan en het volgen van de Algemene Richtlijnen Infrastructuur gemeente Echt-Susteren (ARIGES).

Stand van zaken en planning

Het ontwerp bestemmings- en exploitatieplan heeft juni/juli ter inzage gelegen waarop een aantal zienswijzen zijn ingediend. De planning is om november 2023 het bestemmings- en exploitatieplan vast te laten stellen door de gemeenteraad.
Parallel hieraan worden de voorbereidingen opgepakt voor de daadwerkelijke uitvoering van de uitvoeringswerkzaamheden. Als eerste zal een veldonderzoek m.b.t. detectie van mogelijk aanwezige explosieven dienen te worden uitgevoerd (begin 2024). Daaropvolgend zal archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moeten worden alvorens gestart kan worden met het bouwrijp maken van het terrein (medio 2024) .

Juridisch

Het bestemming- en exploitatieplan wordt volgens planning in november 2023 aan de raad voorgelegd voor vaststelling. Na vaststelling is beroep bij de Raad van State mogelijk.

Financieel

Voor wat betreft de toelichting op het financiële gedeelte wordt, in verband met geheimhouding van deze informatie, verwezen naar bijlage 4 behorend bij het raadsvoorstel ‘Slotbegrotingswijziging grondexploitaties 2023 en Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkelingen’.

Risico’s

Op dit moment zijn er reeds kosten gemaakt m.b.t. onder andere grondverwerving, planvoorbereiding en bestemmings- en exploitatieplanprocedure. Het bestemmings- en exploitatieplanplan dient nog door de gemeenteraad te worden vastgesteld, waarna beroep bij de Raad van State mogelijk is. Indien het plan geen doorgang zou vinden staan tegenover deze gemaakte kosten geen opbrengsten vanuit de gronduitgifte.

Op dit moment heeft de gemeente nog niet alle benodigde gronden in bezit. Er moet nog ca. 5 ha verworven worden. Minnelijke verwerving heeft nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Door de onzekerheid of minnelijke verwerving voor vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan afgerond kan worden, wordt er een onteigeningsprocedure opgestart. Dit kan leiden tot een vertraging in de uitgifte van bedrijfskavels.

Voor een drietal woningen is er vanwege de uitbreiding sprake van een (inpandige) verhoging van het geluidsniveau door verkeerslawaai. Er zijn 3 keuzemogelijkheden voor de bewoners: accepteren en geen maatregelen treffen, maatregelen aan de woning treffen (voor rekening van de gemeente) en uitkoop van de woning door de gemeente. Met de betreffende bewoners hebben diverse overleggen plaatsgevonden. Vooralsnog hebben al drie de bewoners gekozen voor maatregelen aan de woning . De uit onderzoek voorgestelde maatregelen zijn voorgelegd aan de bewoners. Er bestaat nog altijd

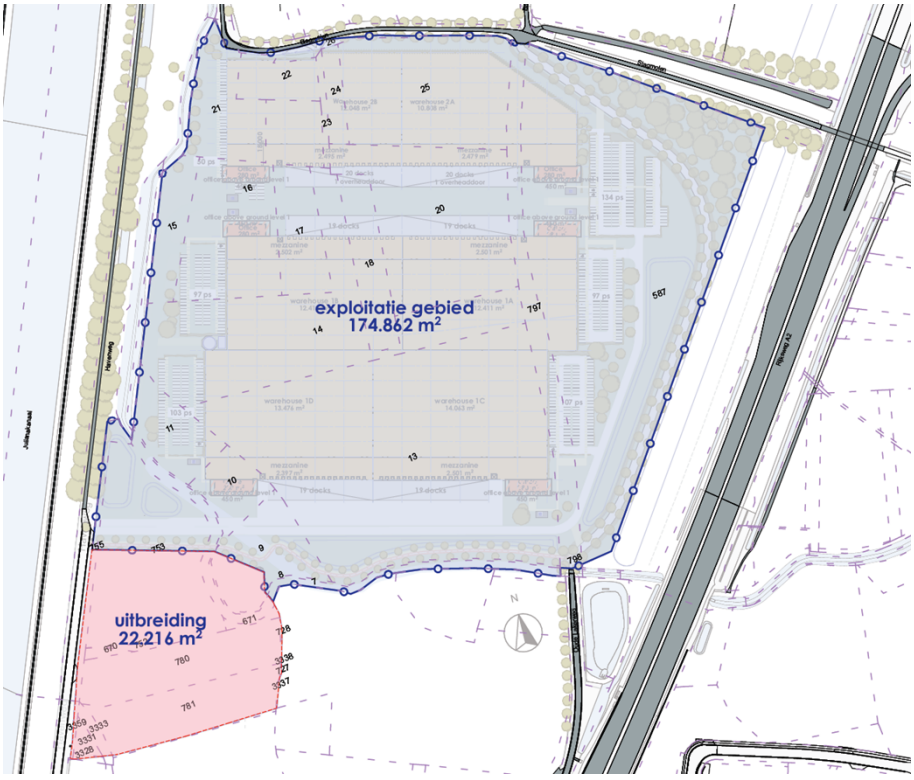
een kans dat een bewoner uiteindelijk kiest voor uitkoop. Dit brengt meer kosten met zich mee dan het treffen van maatregelen aan de woning.

Zoals reeds vermeld zien we nog steeds als gevolg van de oorlog in de Oekraïne stijgende materiaal- en materieelprijzen alsook uurlonen zij het niet meer zo. Kostenramingen zijn dus in de huidige situatie beperkt 'houdbaar' en daarnaast lastiger te voorspellen. Door de ramingen regelmatig te actualiseren houden we de vinger aan de pols.

Op dit moment is nog steeds veel interesse uit de markt voor het beoogde bedrijventerrein. Echter de huidige hoge(re) bouwkosten, de fors gestegen rente voor financiering kunnen naast de hoge energiekosten en onzekerheid op deze energiemarkt ook een rem op daadwerkelijke grondverkoop betekenen. Dit blijft lastig inschatten. Uitgifte van de gronden is (uit voorzichtigheidsprincipe) uitgesmeerd over een looptijd van ca. 8 jaar.

Uitbreiding bedrijventerrein De Loop-West in Echt (B52)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

De ontwikkelaar wil op de locatie ten noorden van het bestaande bedrijventerrein De Loop-west en ten zuiden van de Slagmolen het Bedrijvenpark De Loop-west ontwikkelen. Het bedrijvenpark krijgt voornamelijk een functie voor logistieke en aanverwante bedrijven. Doelstelling is een duurzaam en landschappelijk ingepast bedrijventerrein. De ontsluiting van het park zal geheel via de Havenweg plaatsvinden.
Eventuele revitalisering van het bestaande bedrijventerrein wordt parallel aan dit project opgepakt.

Stand van zaken en planning
Bestemmingsplan ligt bij Raad van State. Een eerder aangevraagd verzoek tot voorlopige voorziening is door de rechter afgewezen. Beoogde start werkzaamheden is laatste kwartaal 2023.

Juridisch
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomsten afgesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken opgenomen betreffende verkoop van grond, de ruimtelijke inpassing en infrastructurele aanpassingen en openbaar gebied.

Financieel
Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is hier sprake van een gemengde grondexploitatie, actief en facilitair. De benodigde budgetten zijn recent in de 1e bestuursrapportage 2023 gevoteerd en opgenomen in de boekhouding. De geraamde kosten en opbrengsten zijn nog steeds actueel. Onderstaand de ramingen met betrekking tot de actieve grondexploitatie.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 518.173	€ 1.159.520	€ 641.347

Het resultaat van de actieve én de faciliterende grondexploitatie bedraagt in totaliteit € 953.428, waarvan € 641.347 voor de actieve grondexploitatie (zie bovenstaand) en € 312.081 voor de facilitaire grondexploitatie. Op basis van het gemeentelijk beleid worden de genoemde resultaten toegevoegd aan de Algemene reserve Grondbedrijf.

Risico
Bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn op het moment van opmaak van dit rapport in werking getreden maar nog niet onherroepelijk.

Bedrijventerrein ’t Vonderen in Echt

Grafische weergave locatie



Algemene informatie
De locatie Vonderen gelegen tussen rijksweg A2-A73 en de provinciale weg N276 heeft de gemeente als ontwikkellocatie aangemerkt. Binnen het totale plangebied ontwikkelt Ontwikkelingsmaatschappij

Midden-Limburg B.V. (OML) een nieuw bedrijventerrein voor Midden- en Kleinbedrijf (MKB) en ontwikkelt EG Retail (Netherlands) B.V. (EG) een tankstation met diverse horeca voorzieningen.

Stand van zaken en planning

EG ontwikkeling:

De onderzoeken en het ontwerp bestemmingsplan zijn in een afrondende fase. Na afronding hiervan kan besluitvorming plaatsvinden waarna de planologische procedure gestart kan worden.

Bedrijventerrein ontwikkeling door OML:

In het kader van de grondverwerving worden door OML gesprekken gevoerd met de grondeigenaren. De nadruk ligt hierbij op de bestaande bedrijven en de bewoners van het gebied. Met een aantal van hen is een overeenkomst door OML gesloten of zijn de gesprekken hiervoor in een afrondende fase. De onderzoeken voor de planologische procedure zijn in gang gezet.
De gesprekken met de grondeigenaren verlopen constructief.

Juridisch

Met EG wordt voor de ontwikkeling van een tankstation met diverse horeca voorziening een exploitatie- en erfpachtovereenkomst gesloten. In deze overeenkomsten zijn onder andere afspraken opgenomen betreffende de ruimtelijke inpassing, infrastructurele aanpassingen, openbaar gebied en de met partijen gemaakte afspraken.

Met OML is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomsten zijn onder andere afspraken opgenomen betreffende de ruimtelijke inpassing, infrastructurele aanpassingen en het openbaar gebied. Ook zijn hierin de afspraken over de samenhang met de ontwikkeling van het tankstation en de bijbehorende horeca voorzieningen opgenomen.

Financieel

EG ontwikkeling:

De gemeente verpacht de in haar eigendom zijnde gronden voor de EG ontwikkeling aan EG . Gedurende een vastgestelde periode ontvangt de gemeente hiervoor een jaarlijkse pachtvergoeding.

Bedrijventerrein ontwikkeling door OML:

Voor de ontwikkeling van het totale gebied is een voorbereidingskrediet geopend. Wanneer de planologische procedure is doorlopen wordt de grondtransactie van gemeente naar OML geëffectueerd en wordt er een GREX geopend.

Voor de totale ontwikkeling van het plangebied is door het college een voorbereidingskrediet van € 58.000 beschikbaar gesteld. Hiervan is € 2.736 gebruikt ten behoeve van aanleg groenstructuren.

Risico

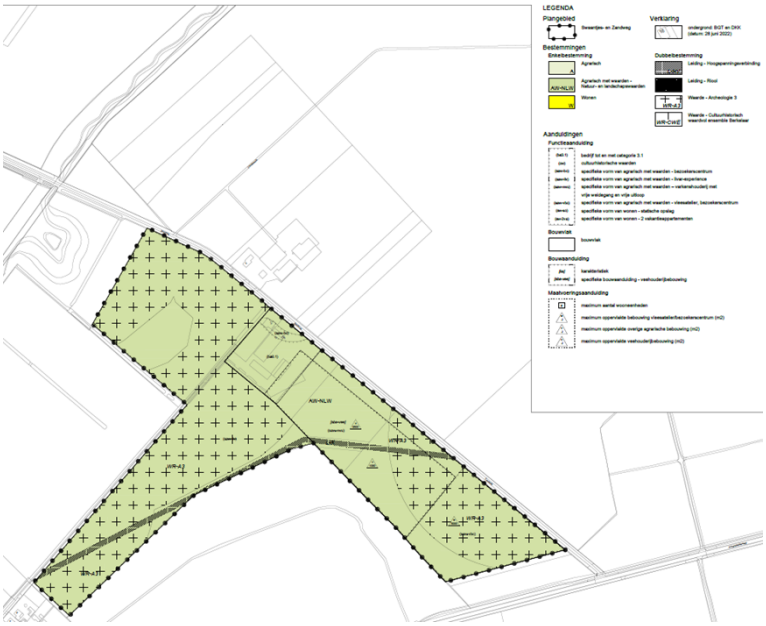
EG ontwikkeling:

Het bestemmingsplan van het door EG te ontwikkelen gedeelte moet nog in procedure gebracht worden. De planologische procedure kan leiden tot zienswijze en/of beroep bij de Raad van State.

Bedrijventerrein ontwikkeling door OML:
Voor de ontwikkeling moet grond worden verworven. In een aantal gevallen wordt gevraagd naar ruilgronden. Op dit moment is er slechts beperkt ruilgrond beschikbaar binnen de gemeente Echt-Susteren waardoor onderhandelingen vertraging kunnen oplopen.

Livar Experience Centre (B47)

Grafische weergave locatie



Uitsnede verbeelding Zandweg 10 Maria Hoop

Algemene informatie

Initiatiefnemer Holding Sus-Scrofa is voornemens om haar veehouderijactiviteiten rondom het Limburgse kloostervarken (Livar-varken) uit te breiden en hieraan een totaalconcept rondom het Livar-varken te verbinden. Ten behoeve hiervan wordt op het adres Zandweg 10 te Maria Hoop een Livar Experience Centre (LEC) gerealiseerd. Het geheel wordt als een agrarische bouwkavel bestemd. Binnen deze bestemming is het mogelijk om veehouderijbebouwing, een vleesatelier en bezoekerscentrum te realiseren. De totale omvang van de bebouwing bedraagt 15.500 m2

Ten behoeve van de ontwikkeling zullen gemeentelijke gronden aan initiatiefnemer worden verkocht. De gemeente is een verkoopovereenkomst aangegaan met de Holding Sus-Scrofa over de verkoop van 41.680 m² landbouwgrond aan de Zandweg in Maria. Deze verkoop en de overige voorwaarden die aan de ontwikkeling zijn gekoppeld, zijn geregeld in een anterieure overeenkomst. Ten behoeve van de ontsluiting van de locatie zal 250 m van de Zandweg door de gemeente verhard worden. Deze kosten zullen gedragen worden door de initiatiefnemer. Eventuele planschadekosten komen ook voor rekening van initiatiefnemer. Het bouwrijp maken van het terrein dient door initiatiefnemer te gebeuren.

Stand van zaken en planning

Het initiatief is in eerste instantie geregeld in het bestemmingsplan ‘Abdij Lilbosch/Livar Experience Centre’. Bij uitspraak van 17 februari 2021 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd, omdat er sprake was van een nieuwvestiging van een intensieve veehouderij bij Abdij Lilbosch.
Inmiddels is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan wordt volgens planning het 1e kwartaal 2024 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De verwachting is dat het plan in 2024 onherroepelijk wordt. De eigendomsoverdracht van de gronden vindt uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan plaats.

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2022	€ 508.515	€ 475.850	€ 26.965
Begroot 2023	€ 516.695	€ 475.000	€ 41.730

Livar Experience Centre is een verliesgevende grondexploitatie met een tot op heden geprognosticeerd verlies van € 26.965. Door de bijramingen neemt het geprognosticeerde verlies toe met € 14.730 en komt daarmee op € 41.695. Conform de BBV-voorschriften wordt de reeds gevormde verliesvoorziening (€ 26.965) in 2023 aangevuld met € 14.730. Dekking vindt plaats door inzet van de Algemene reserve grondbedrijf (verwezen wordt naar de nota reserves en voorzieningen 2023).

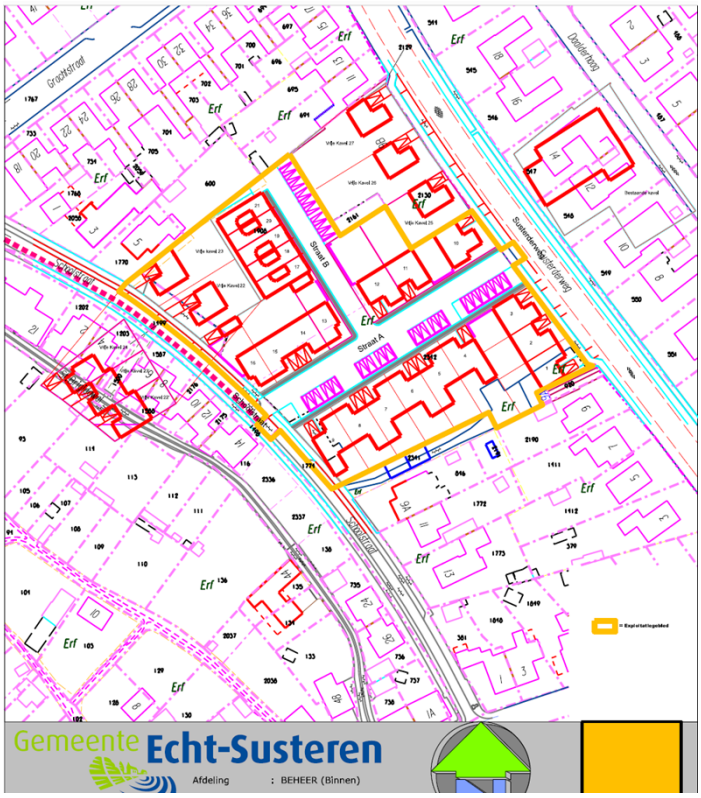
Risico

De planologische procedure blijft het grootste risico in deze faciliterende grondexploitatie. Grondoverdracht vind pas plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Projecten Wonen

Herstructurering schoollocatie Burgemeester Willemeschool in Nieuwstadt (B44)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Op 28 mei 2019 hebben burgemeester en wethouders met ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten voor een woningbouwontwikkeling op de voormalige schoollocatie in Nieuwstadt.
Het realiseren van een hoogwaardig woningbouwplan dat voorziet in de bouw van een divers woningprogramma. De openbare ruimte wordt met kwalitatief duurzame materialen ingericht conform het door de gemeente vastgestelde programma van eisen.

Stand van zaken en planning

Op deze locatie zijn 16 koopwoningen en 5 sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er 2 kavels voor eigenbouwers uitgegeven. Op de naastgelegen locatie waar eerder het fitnesscentrum heeft gelegen zijn nog eens 3 koopwoningen gebouwd. De woningen zijn eind 2022 opgeleverd aan de kopers. De eerste oplevering van de bijbehorende infrastructuur heeft begin 2023 plaats gevonden. Na afloop van de garantietermijn van 1 jaar (begin 2024) vindt de eindoplevering van de infrastructuur plaats.

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

De looptijd van de grondexploitatie wordt verlengd tot en met 2024. Voor 2024 worden aanvullend € 485 aan interne uren geraamd, de in boekjaar 2023 geraamde planschadekosten (€ 20.000) worden bijgesteld met € 10.000 en de resterende € 10.000 schuiven door naar 2024.
De voor boekjaar 2023 geraamde planontwikkelingskosten worden bijgesteld met € 1.000.
Kosten bouwrijp maken worden bijgesteld met € 7.500 en € 5.000 schuift van 2023 naar 2024.
De verlenging van de looptijd en aanpassing van de kosten hebben effect op de rente. Per saldo stijgen de rentebaten van de grondexploitatie met € 272.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2022	€ 432.291	€ 714.599	€ 282.308
Begroot 2023	€ 414.276	€ 714.871	€ 300.595

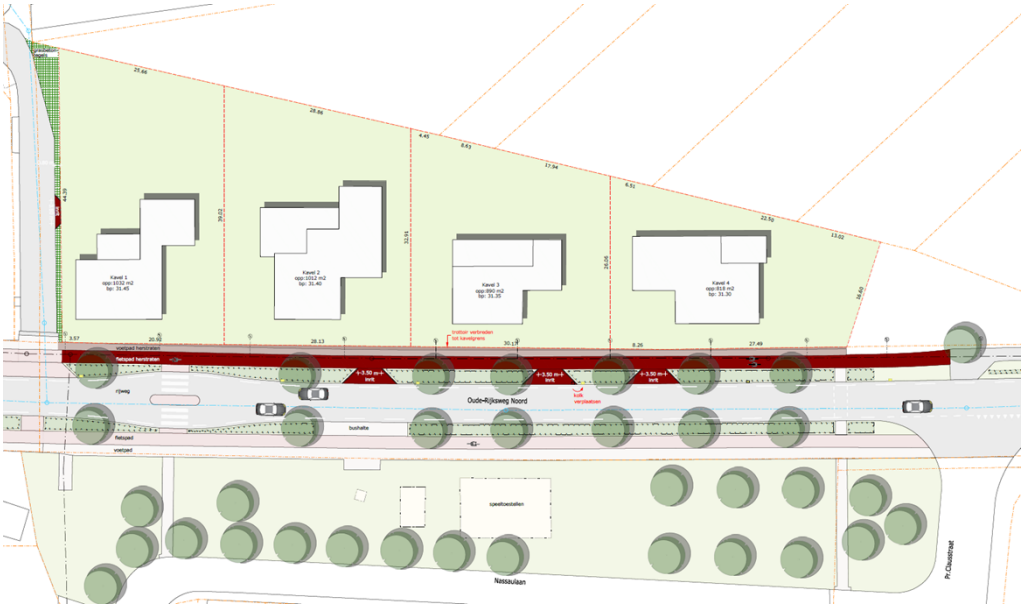
Conform de POC-methode is er op deze grondexploitatie tussentijds al een winst genomen van totaal € 258.967 en conform besluitvorming van de raad via de Algemene reserve Grondbedrijf toegevoegd aan de reserve majeure projecten. Het restresultaat, na de bijstelling, zijnde € 41.628 (€ 300.595 - € 258.967), wordt via de Algemene reserve Grondbedrijf toegevoegd aan de reserve majeure projecten.

Risico

De mogelijkheid bestaat dat er nog planschade wordt geclaimd. Te betalen planschade komt voor 50% voor rekening van de projectontwikkelaar en voor 50% voor rekening van de gemeente.

Ruimte voor Ruimte Oude Rijksweg Noord in Susteren (B45)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie
Door Ruimte voor Ruimte Limburg CV zijn vier woningbouwkavels gerealiseerd aan de Ouder Rijksweg Noord in Susteren. De locatie is gelegen aan de ingang van de bebouwde kom tegenover de Nassaulaan.

Stand van zaken en planning
De woningen zijn gerealiseerd en het project wordt met de jaarrekening 2023 afgesloten.

Juridisch
Niet van toepassing voor dit project.

Financieel
De gronden zijn conform begroting in eigendom overgedragen aan Ruimte voor Ruimte Limburg CV. In het project heeft een verschuiving plaatsgevonden van planontwikkelingskosten naar interne ambtelijke kosten. Deze verschuiving heeft geen invloed op het begrote resultaat van het project. Conform nota reserves en voorzieningen 2023 wordt de inbrengwaarde van de ambtelijke kosten via de algemene reserve van de algemene dienst toegevoegd aan de reserve “Majeure projecten”.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2022	€ 50.000	€ 50.000	€ -
Begroot 2023	€ 50.000	€ 50.000	€ -

Risico
Het project wordt afgesloten bij het vaststellen van de jaarrekening 2023. Er worden dan ook geen risico’s meer verwacht.

Integrale gebiedsontwikkeling Bocage in Echt (B46)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Het doel van het project is een integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied gelegen tussen de Peyerstraat en Gebroek en het saneren van de bedrijfsbestemming aan de Peutenweg.

In het plangebied wordt een hoogwaardig woningbouwplan ontwikkeld met grondgebonden woningen (circa 215 stuks) in een dorps woonmilieu. Het plangebied wordt groen ingericht met een open bebouwingsstructuur. De openbare ruimte wordt met kwalitatief duurzame materialen ingericht conform het door de gemeente opgestelde “Programma van Eisen”. De kwaliteitseisen zijn vastgelegd in het door de raad vastgestelde ‘Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteit plan Bocage’ van 3 juli 2017.

Stand van zaken en planning

Per 1 oktober 2023 zijn in totaal 107 kavels verkocht die gerealiseerd dan wel in aanbouw zijn. Het betreft 71 projectmatige- en 36 bouwkavels. In de grondexploitatie is uitgegaan van een gefaseerde uitgifte van de gronden. Het bouw- en woonrijp maken van de wegen voor de in aanbouw zijnde woningen wordt na de oplevering van een cluster woningen gefaseerd uitgevoerd.

Juridisch

Op 29 maart 2012 is de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar aangegaan. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn de uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling, de grondexploitatie, de opstalontwikkeling en de rollen van de partijen vastgelegd.
De samenwerking is vorm gegeven door het oprichten van een Commanditaire Vennootschap ‘Grondexploitatiemaatschappij Bocage CV’ en een GEM (gezamenlijke Besloten Vennootschap ‘GEM Bocage Beheer BV’. Binnen deze entiteiten wordt de gebiedsontwikkeling voor gezamenlijke rekening en risico gerealiseerd.

Financieel

De grondexploitatie wordt gevoerd door Grondexploitatiemaatschappij Bocage CV. via de eerder beschreven PPS-constructie.

De gemeente ontvangt vanuit de grondexploitatie van de Grondexploitatiemaatschappij Bocage CV een vergoeding bovenwijkse voorzieningen van € 5,- per m² verkochte bouwgrond, die wordt toegevoegd aan de Algemene reserve grondbedrijf. De inkomsten volgen de planning en gronduitgifte van de grondexploitatie. Door de oorlog in Oekraïne en de internationale sancties tegen Rusland zijn onder andere de energie- en bouwkosten flink gestegen. Ook heeft de hoge inflatie geleid tot een forse stijging van de hypotheekrente. Hierdoor zijn in 2023 minder bouwkavels verkocht dan vooraf werd ingeschat. In 2023 is tot nu toe 4.876 m2, (bovenwijkse voorziening € 24.380) bouwgrond verkocht, hetgeen 5 bouw kavels en 8 projectmatige kavels betreft. De verwachting is dat dit jaar nog 2.060 m2 (bovenwijkse voorziening € 10.300) verkocht wordt, zijnde 4 bouwkavels. In de gemeentebegroting is rekening gehouden met een opbrengst bovenwijkse voorzieningen van € 84.150 in 2023 en € 45.000 in 2024 en verdere jaren. Middels deze begrotingswijziging worden de opbrengsten 2023 afgeraamd met € 46.470 (81.150-/- 24.380-/-10.300). De afgeraamde opbrengsten schuiven door naar 2028.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2022	€ 63.549	€ 489.604	€ 426.055
Begroot 2023	€ 63.549	€ 489.604	€ 426.055

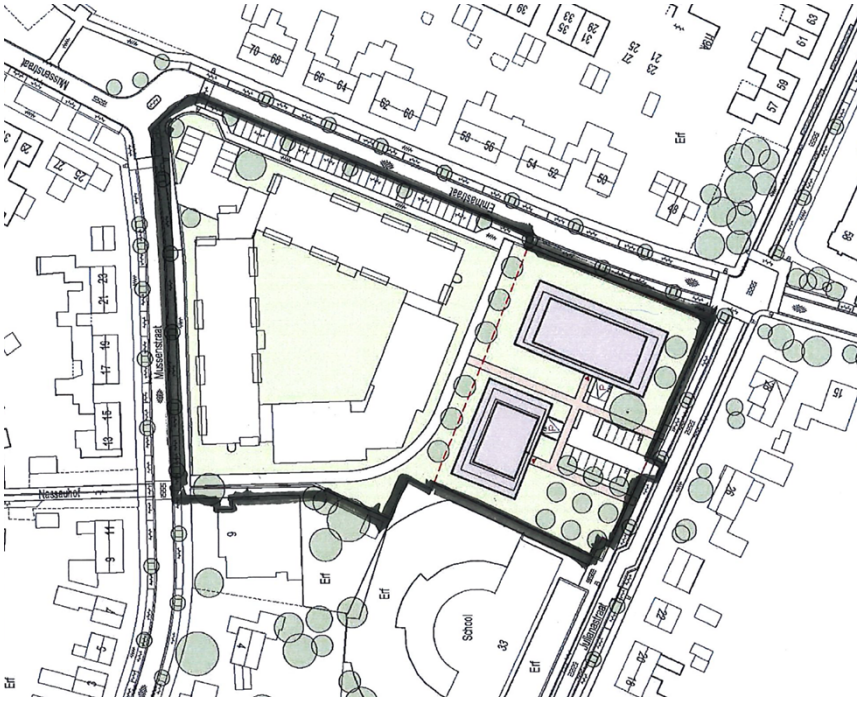
Conform de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)” van de commissie BBV is er tussentijds winst genomen volgens de percentage-of-completion-methode (POC-methode). Bovengenoemd batig exploitatiesaldo is exclusief de t/m 2022 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 125.852 en zijn conform besluitvorming van de raad toegevoegd aan de Algemene reserve Grondbedrijf. Volgens de calculatie bedraagt het aan de Algemene reserve Grondbedrijf toe te voegen restresultaat € 300.203 (€ 426.055 - € 125.852).

Risico

De ontwikkelingen Bocage zijn meegenomen in de gemeentelijke risico analyse ter bepaling van het weerstandsvermogen bij de begroting en jaarrekening. De gesprekken voor de verwerving van de laatste stukken grond in het plangebied worden nog gevoerd.

Julianastraat / Emmastraat / Mussenstraat in Echt (B48)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Op de locatie Julianastraat / Emmastraat / Mussenstraat worden twee projecten gerealiseerd. Op de locatie van de voormalige huishoudschool worden 24 appartementen gerealiseerd. Op de hoek van de Emmastraat en de Mussenstraat ontwikkelt een woningcorporatie voor een zorgaanbieder een zorgcomplex.

Stand van zaken en planning

Beide projecten zijn medio 2023 opgeleverd.

Juridisch

Er zijn twee aparte anterieure overeenkomsten afgesloten. Eén voor de ontwikkeling Julianastraat / Emmastraat (wonen) en één voor de ontwikkeling Emmastraat / Mussenstraat (zorg). In deze overeenkomsten zijn afspraken opgenomen betreffende de ruimtelijke inpassing en infrastructurele aanpassingen en openbaar gebied.
Door de beide initiatiefnemers is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het onderdeel bouwen. De bestemmingsplannen en de omgevingsvergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. De notariële aktes met betrekking tot de overdracht van gemeentegrond ten behoeve van beide ontwikkelingen hebben in 2021 plaatsgevonden.

Financieel

Voor deze locatie zijn twee bestemmingsplannen door de raad vastgesteld. Beide projecten zijn door de initiatiefnemers inmiddels opgeleverd en afgerond. In 2023 is een bedrag van € 4.000 besteed aan extra groenvoorzieningen in het exploitatiegebied. Het geraamde bedrag voor woonrijp maken wordt derhalve verhoogd met € 4.000. Het begrote bedrag voor planontwikkelingskosten kan daarentegen afgeraamd worden met € 4.000.De verwachting is dat er door de gemeente geen kosten meer hoeven te worden gemaakt. Daarmee kan de grondexploitatie in 2023 worden afgesloten.
Bij het afsluiten van de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een bedrag voor eventueel te betalen planschade, voortvloeiend uit de anterieure overeenkomst met de woningcorporatie. Dit bedrag zal gestort worden in een voorziening. Het vormen van de voorziening en de afsluiting van de grondexploitatie vindt plaats bij de jaarrekening 2023.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2022	€ 357.598	€ 1.282.628	€ 925.030
Begroot 2023	€ 357.598	€ 1.282.628	€ 925.030

Conform de POC methode is er op deze grondexploitatie al een resultaat van € 735.843 als tussentijdse winstneming via de Algemene Reserve Grondbedrijf toegevoegd aan de Reserve Majeure Projecten. Het resterende positieve resultaat op de grondexploitatie, € 189.187, wordt op dezelfde wijze administratief verwerkt.

Risico

Er zijn meerdere ontwikkelaars bij deze grondexploitatie betrokken. Met beide ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt betreffende het gemeentelijk aandeel in de eventuele planschade. Voor beide projecten is een planschaderisico analyse gemaakt. Voor de woonontwikkeling is het potentiële planschaderisico nihil. Voor de zorgontwikkeling is wordt wel rekening gehouden met planschade. In de grondexploitatie is hiervoor een bedrag opgenomen voor het gemeentelijk aandeel (25%) in deze. er een bedrag van € 22.500,- opgenomen voor planschade. Zijnde het 25% gemeentelijk aandeel in de planschade. Dit bedrag is in een voorziening gestort van waaruit een eventuele planschadeclaim wordt voldaan.

Dakpannenlocatie Cuijpers (B49)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Het betreft de ontwikkeling van 20 grondgebonden woningen en 44 appartementen waarvan 32 sociale huur. Het project betreft een samenwerking tussen woningcorporatie Nester en een ontwikkelaar. Het plan is langere tijd niet tot ontwikkeling gekomen. Gemeentelijke inspanningen hebben geresulteerd in het vlot trekken van deze ontwikkeling. De verwachte oplevering van het project is vierde kwartaal 2024.

Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is in 2022 onherroepelijk geworden, en de omgevingsvergunningen voor de realisatie van de 20 grondgebonden woningen en 44 appartementen zijn verleend en onherroepelijk. De initiatiefnemer heeft de gemeentegrond in 2022 afgenomen. De 20 grondgebonden woningen en de 44 appartementen zijn in 2023 opgeleverd en verkocht dan wel verhuurd aan de toekomstige bewoners.

Juridisch

Met de ontwikkelaar en de woningcorporatie is een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is eventuele planschade bij de initiatiefnemers gelegd.

Financieel

De verwachting is dat er door de gemeente geen kosten meer hoeven te worden gemaakt. Daarmee kan de grondexploitatie in 2023 worden afgesloten.
Het afsluiten van de grondexploitatie vindt plaats bij het vaststellen van de jaarrekening 2023.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 207.460	€ 100.794	€ 106.666 negatief

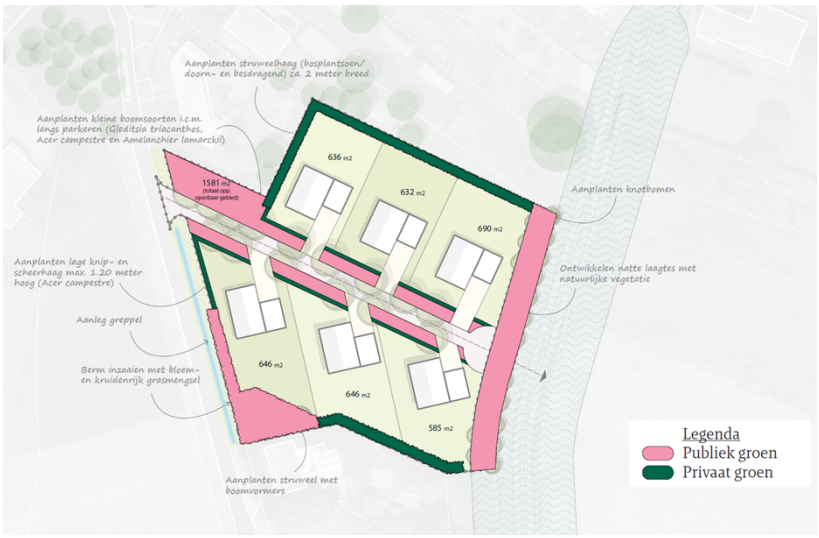
Voor het geschatte verlies van deze grondexploitatie is een voorziening gevormd. Bij het afsluiten van deze grondexploitatie wordt het verlies vanuit deze voorziening afgeboekt en verwerkt

Risico

Het risico van eventuele planschade ligt helemaal bij de initiatiefnemer. Dit is zo in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd.

Ruimte voor ruimte Weijenpasweg in Echt (B51)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Op 7 maart 2022 heeft de gemeente met Ruimte voor Ruimte Limburg CV (hierna Ruimte voor Ruimte) een exploitatieovereenkomst gesloten voor een woningbouwontwikkeling aan de Weijenpasweg in Sint Joost. Het is de bedoeling dat op deze locatie 6 woningen op uit te geven kavels worden gerealiseerd. Van deze kavels wordt één kavel door de gemeente uitgegeven. In ruil hiervoor draagt de gemeente bij in de kosten voor de aanleg van de benodigde infrastructuur die door Ruimte voor Ruimte wordt gerealiseerd. Ruimte voor Ruimte is verantwoordelijk voor de aanleg van de infrastructuur. De gemeente is verantwoordelijk voor een passend planologische regime.
De grondexploitatie voor deze ontwikkeling is geopend bij de eerste bestuursrapportage 2022.

Stand van zaken en planning

De planvoorbereiding is zo ver gevorderd dat er gestart is met de bestemmingsplanprocedure. Deze procedure duurt minimaal een half jaar. In het geval er tegen het bestemmingsplan beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingesteld zal de procedure aanzienlijk langer duren.
De uiteindelijke uitkomst bepaalt of en wanneer gestart kan worden met de uitgifte van de bouwkavels.

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

In de oorspronkelijke raming is nog uitgegaan van een interne begeleiding van de bestemmingsplanprocedure. Uiteindelijk is gekozen voor externe begeleiding (inhuur). Dit leidt tot minder interne uren en meer externe uren.
De over de jaren 2022 tot en met 2025 geraamde interne uren (€ 30.555) zijn dan ook te hoog ingeschat. Deze kosten worden nu geraamd op € 27.215.
De geraamde externe kosten (planontwikkelingskosten) nemen daarentegen toe met € 14.430 (was € 10.700, wordt € 25.130), waarbij € 8.500 wordt doorgeschoven naar 2024.

De in boekjaar 2023 geraamde gemeentelijke bijdrage in de kosten van de infra ter hoogte van € 27.875 schuift door naar 2024. Ook de in 2023 geraamde grondopbrengst en bijbehorende inbrengwaarde grond algemene dienst schuiven door naar 2024.
Om de woningen landschappelijk in te passen is een landschapsinpassingsplan opgesteld. Als gevolg van deze landschappelijke inpassing is het aantal m2 uitgeefbare grond afgenomen met 500 m2 (was 4.335 m2, wordt 3.835 m2). Dit heeft ook gevolgen voor de grondopbrengst en de inbrengwaarde van de grond. De grondopbrengst is € 16.320 lager en de inbrengwaarde is € 10.000 lager.
Aanpassing en het doorschuiven van kosten en opbrengsten betekent dat de rentekosten met € 232 stijgen. De rentebaten worden verlaagd met € 558.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2022	€ 183.894	€ 224.344	€ 40.450
Begroot 2023	€ 185.216	€ 207.466	€ 22.250

Door de stijging van de planontwikkelingskosten en hierboven beschreven grondmutaties daalt het resultaat van € 40.450 naar € 22.250, waardoor er een bedrag van € 18.200 minder wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Risico
De kans bestaat dat tegen het bestemmingsplan beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingesteld.

Middelveld (werknaam Louersveld) in Susteren

Grafische weergave locatie



Algemene informatie
Het doel van het project is een integrale gebiedsontwikkeling voor woningbouw in (een deel van) het plangebied gelegen tussen de Louerstraat, Oude Rijksweg Noord en N276 in Susteren. In het plangebied worden grondgebonden woningen ontwikkeld met (ca 165 stuks) in een dorps woonmilieu. Hierbij is de behoefte aan woningen voor doelgroepen en behoefte leidend; seniorenwoningen met een levens-loopbestendig programma op de begane grond, starterswoningen,

twee-onder-een-kap woningen in het betaalbare segment, (sociale) huur, vrijstaande woningen en vrije bouwkavels. Uitgangspunten zijn energie neutrale woningen, opvang van regenwater binnen het gebied, klimaat adaptief bouwen en een groene omgeving. Door de energieproblematiek en bijbehorende prijsstelling neemt de vraag naar woningen met Label A of hoger alsmaar toe. In de opzet van het plan wordt door toepassing van groen met bomenstructuur (hitte-stress), infiltratiebuffers (wateropvang), keuze bestrating en bebouwingsdichtheid ingespeeld op een duurzaam bouwplan. Door toepassing van circulaire bouwmaterialen, all-electric in kader energieneutraal wonen, voldoende groen rondom woning, infiltratie oppervlaktewater binnen het plan, maatregelen klimaatopwarming en levensloopbestendige indelingen wordt grote nadruk gelegd op duurzaam leven, wonen en bouwen.

Stand van zaken en planning

De planvoorbereiding is zo ver gevorderd dat het Ontwerp bestemmingsplan eind 2023 ter visie kan worden gelegd. Mochten er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend zou het plan medio 2024 kunnen worden vastgesteld door de Raad.

Juridisch

Door de verdeling van de grondposities – ongeveer 50% eigendom gemeente, 47% eigendom ontwikkelaar en 3% eigendom derden – wordt er momenteel onderhandeld over een samenwerking met de ontwikkelaar middels een anterieure overeenkomst.

Financieel

Op dit moment vindt de onderhandeling plaats voor de (nog af te sluiten) overeenkomst met de ontwikkelaar en noodzakelijk voor eventuele toekomstige grondverwervingen.
Bij inbreng van de gemeentegrond worden de inkomsten, gerelateerd aan de nog vast te stellen inbrengwaarde.
Voor deze ontwikkeling is nog geen grondexploitatie geopend. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt er een grondexploitatie geopend. Momenteel worden de kosten betaald uit het voorbereidingskrediet actieve en faciliterende grondexploitaties en uit het krediet gelegenheidsaankopen grond. De tot en met augustus 2023 gemaakte planontwikkelingskosten bedragen € 207.181 of en de gemaakte kosten voor aangekochte grond bedragen € 395.838.

Risico

In de onderhandelingen met de ontwikkelaar over de anterieure overeenkomst worden de risico’s bij de ontwikkelaar neergelegd.

Resultaat, meerjarenprognose, opbrengsten en investeringen

Op basis van voorliggende geactualiseerde grondexploitaties/herzieningen en daarnaast ook rekening houdend met onttrekkingen, bijvoorbeeld voor verliesvoorzieningen, claims en toevoegingen/stortingen, wordt in onderstaand overzicht een meerjarig overzicht van de ARG weergegeven voor de jaren 2023 tot en met 2027.

Overzicht ARG: na actualisatie alle grexen

MEERJARENRAMING ALGEMENE RESERVE GRONDBEDRIJF (ARG)

Bedragen in €		2023		2024	2025	2026	2027
Stand Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)	(1)	7.069.738	a)	7.556.605	7.549.015	8.293.804	8.371.214
PROJECTEN		**2023**		**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
		VAN PROJECT-RESULTAAT NAAR ARG		VAN PROJECT-RESULTAAT NAAR ARG	VAN PROJECT-RESULTAAT NAAR ARG	VAN PROJECT-RESULTAAT NAAR ARG	VAN PROJECT-RESULTAAT NAAR ARG
De Berk		110.616					
Herstructurering BT de Loop		0		0	8.865		
Bocage		34.680		45.000	45.000	45.000	45.000
BPML / BT St. Joost		62.220			19.917		
Herstructurering schoollocatie (voormalige) Burg. Willemeschool Nieuwstadt		0		41.629			
Locatie Julianastraat/Emmastraat/Mussenstraat		189.187					
Uitbreding de Berk III [b]							
RvR Weijenpasweg					22.250		
Bedrijvenpark de Loop Echt		312.081			641.347		
Mutatie ARG n.a.v. resultaten (afgeronde) projecten in betreffend jaar	(2)	708.784		86.629	737.379	45.000	45.000
ONTREKKINGEN		**2023**		**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Representatie grondbedrijf		10.000		18.000	18.000	18.000	18.000
Div. kosten (bijv. prijzenboek)		5.000		5.000	5.000	5.000	5.000
VPB last Grondbedrijf		PM		PM	PM	PM	PM
Reserve majeure projecten inzake locatie Julianastraat/Emmastraat/Mussenstraat		189.187					
Reserve majeure projecten inzake herstructurering schoollocatie (voormalige) Burg. Willemeschool Nieuwstadt		0		41.629			
Klooster Koningsbosch (cf 1e berap 2022 en 1e berap 2023)		25.000					
Versterking economische structuur		25.000		25.000	25.000		
Aanvulling voorziening verliezen grondexploitaties inzake Livar experience Centre		14.730					
CP Susteren archeologie cf 2e berap 2022 en 2023		7.000		30.000			
Ontwikkeling hoek Marktstraat-Willibrordusplein Susteren cf 1e berap 2022 en 2e berap 2023		0		30.000			
TOTAAL ONTREKKINGEN	(3)	275.917		149.629	48.000	23.000	23.000
TOEVOEGINGEN / STORTINGEN		**2023**		**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Rentetoevoeging over de stand per 01-01 [c]		54.000		55.410	55.410	55.410	55.410
TOTAAL TOEVOEGINGEN / STORTINGEN	(4)	54.000		55.410	55.410	55.410	55.410
PROGNOSE ARG excl. niet in de begroting opgenomen claims (= 1 plus 2 minus 3 plus 4)	(5)	**7.556.605**		**7.549.015**	**8.293.804**	**8.371.214**	**8.448.624**
Niet in de begroting opgenomen claims		**T/m 2023**		**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Echt-Zuidoost: reserve kapitaalstorting en aanv. finan. kapitaalstorting, conform rbsl. dec. 2011		72.849					
Voorbereidingskrediet faciliterende en actieve grondexploitaties [d]		405.112		100.000	100.000	100.000	100.000
Poort van Echt cf raadsbesluit juni 2021		727.000					
Totaal niet uit de begroting blijkende claims	(6)	1.204.961		100.000	100.000	100.000	100.000
PROGNOSE ARG incl. niet in de begroting opgenomen claims (= 5 minus 6)		**6.351.645**		**7.449.015**	**8.193.804**	**8.271.214**	**8.348.624**
per 31-12		**2023**		**2024**	**2025**	**2026**	**2027**

a) Betreft de ARG per 31 december 2022 conform de jaarrekening 2022
b) Een (positief) resultaat/afdracht naar de ARG wordt pas na 2027 verwacht
c) Conform de nota 'Reserves en voorzieningen' vindt een rentetoevoeging plaats aan de ARG.
Voor wat betreft de rente, zijn de rentebedragen zoals genoemd in de meerjarenbegroting 2024 aangehouden.
d) In de bovenstaande meerjarenraming is jaarlijks een claim van € 100.000 opgenomen t.b.v. het voorbereidingskrediet facilitaire en actieve grondexploitaties.

Risicomanagement, weerstandsvermogen en eindconclusie

Volgens de nota Risicomanagement worden van de grondexploitaties periodiek (o.a. bij de jaarrekening en begroting) op een systematische wijze de risicodragende gebeurtenissen geïnventariseerd, de kans op optreden en het effect daarvan ingeschat, de al bestaande beheersmaatregelen in kaart gebracht en tenslotte het restrisico gekwantificeerd. Deze restrisico's vormen de grondslag en worden meegenomen bij de bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit resp. het weerstandvermogen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing van de laatst vastgestelde jaarrekening en/of begroting
In het voorliggend MPGO zijn procesrisico's per grondexploitatie benoemd.