gemeente **Roermond**

**VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND**

---

**Onderwerp:** **Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen 2022-2026**
**Zaaknummer:** **3654-2022**
**Datum:** **24 mei 2022**

---

**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 18 oktober 2021 is het MPG 2021-2025 vastgesteld. Voor u ligt het MPG 2022-2026. 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 31 december 2021 met een doorkijk naar de komende jaren.

Wij stellen uw raad voor:
1. het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen 2022-2026 vast te stellen inclusief het geactualiseerde grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2;
2. de begroting te wijzigen conform de toelichting op de middelen;
3. de door het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding omtrent de inhoud van de bij het MPG 2022-2026 behorende bijlage grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2, inclusief de grondexploitatieberekening, te bekrachtigen.

**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 en 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. Vanuit deze kaders en 'de ladder voor de duurzame verstedelijking' moeten primair de mogelijkheden voor nieuwe gebiedsontwikkelingen worden benut, die liggen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Belangrijke elementen voor ruimtelijke inpassing van gebiedsontwikkelingen zijn neergelegd in de ruimtelijke kaders van de gemeente Roermond. Het ruimtelijk toetsingskader bestaat met name uit de thans nog vigerende Structuurvisie Roermond 2001, de Toekomstvisie Swalmen uit 2004 en de Toekomstvisie Roermond 2030.
In de op 8 april 2021 vastgestelde Nota Grondbeleid 2021 worden de speerpunten van beleid uit het ontwerp van de omgevingsvisie genoemd als toetsingskader voor gebiedsontwikkelingen.
De ontwerp omgevingsvisie is opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente en zal de hiervoor genoemde nu nog vigerende ruimtelijke kaders gaan vervangen. Naar verwachting zal deze visie in de tweede helft van 2022 ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.
Deze visie brengt de verschillende (deel)beleidsvisies met elkaar in verband en zorgt voor een overkoepelend integraal afwegingskader voor nieuwe initiatieven. De visie bevat het beleid op hoofdlijnen voor de toekomst van de gemeente Roermond. De visie gaat over de fysieke leefomgeving en richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond en veilig leefklimaat.

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.

Binnen de ruimtelijke kaders en beleidsuitgangspunten worden ruimtelijke projecten gerealiseerd. Paragraaf 2.3.7 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. De in paragraaf 2.3.7 opgenomen tabel geeft een overzicht van deze locaties.

De in 2021 vastgestelde Nota Grondbeleid biedt de mogelijkheid om middels de jaarlijkse vaststelling van het MPG om prioriteiten te stellen. Daartoe bevat deze nota een afwegingskader.
Een prioritering dient gebaseerd te zijn op een beleidsmatige afweging en onderbouwing.
In 2022 zal de geactualiseerde Structuurvisie wonen Midden-Limburg worden vastgesteld. Ook zal dit jaar de lokale Woonvisie worden vastgesteld.
Nadat eind 2022 de Omgevingsvisie is vastgesteld, zal gestart worden met het opstellen van een uitvoeringsprogramma.
Dit zijn allemaal beleidsdocumenten waaruit een noodzaak tot prioritering kan voortvloeien voor de in het MPG opgenomen projecten. Indien die noodzaak bij de vaststelling van deze documenten blijkt, zal deze prioritering worden vastgelegd in de gedurende de komende jaren vast te stellen MPG's. Als prioritering noodzakelijk blijkt, zal het in de Nota Grondbeleid opgenomen afwegingskader daarvoor worden gehanteerd.

*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 2021 en de actuele verwachtingen herziene grondexploitatieberekening.

Deze herziene berekening sluit met een positief saldo van afgerond € 133.000,00, nagenoeg hetzelfde saldo als bij het de vaststelling van de vorige grondexploitatieberekening in het kader van het MPG 2021-2025 (€ 131.000,00). Onderstaand een samenvatting van deze berekening.

| Bedragen x € 1.001 | Raming | Boekwaarde 31-12-2020 | Geboekt in 2021 | Boekwaarde 31-12-2021 | Nog te realiseren | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Roerdelta Fase 2** | | | | | | | | | | | | | |
| Totaal kosten (1) | 4.604 | 3.175 | 49 | 3.223 | 1.381 | 513 | 59 | 418 | 68 | 108 | 85 | 86 | 45 |
| Totaal opbrengsten (2) | 4.737 | 10 | - | 10 | 4.727 | 40 | 40 | 2.140 | - | 2.000 | - | - | 507 |
| Saldo (1 - 2) | -133 | 3.165 | 49 | 3.213 | -3.346 | 473 | 19 | -1.722 | 68 | -1.892 | 85 | 86 | -462 |
| Saldo Cumulatief | | | | | | 3.686 | 3.704 | 1.982 | 2.050 | 158 | 243 | 329 | -133 |

*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. Onderstaand een samenvatting van deze tabellen.

| Exploitatiebijdragen Faciliterend Grondbeleid | Totaalbedrag exploitatie-bijdrage: | Gerealiseerd per 1 januari 2021 | Gerealiseerd in 2021 | Gerealiseerd per 1 januari 2022 | Nog te realiseren per 1 januari 2022 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 e.v. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Totaal ambtelijke kosten** | **1.233.562** | **463.300** | **135.123** | **618.423** | **615.139** | **188.883** | **269.521** | **32.165** | **29.748** | **19.178** | **65.865** |
| **Totaal bijdrage bovenwijkse voorzieningen** | **4.125.935** | **1.352.880** | **234.533** | **1.587.418** | **2.538.517** | **745.680** | **488.823** | **223.326** | **211.211** | **158.391** | **711.285** |
| **Totaal exploitatiebijdragen** | **5.359.497** | **1.836.186** | **369.656** | **2.205.841** | **3.153.656** | **814.343** | **758.144** | **255.492** | **240.958** | **177.570** | **807.151** |

| Grondverkopen Faciliterend grondbeleid | Totaalbedrag grond-verkopen: | Gerealiseerd per 1 januari 2021 | Gerealiseerd in 2021 | Gerealiseerd per 1 januari 2022 | Nog te realiseren per 1 januari 2022 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 e.v. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Totaal verkoopopbrengsten** | **5.263.686** | **1.296.784** | **109.024** | **1.405.808** | **3.857.878** | **450.858** | **1.782.635** | **-** | **1.280.385** | **92.232** | **241.758** |
| **Totaal boekwaarde** | **92.200** | **-** | **-** | **-** | **92.200** | **1** | **92.199** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Saldo verkoopopbrengst** | **5.171.486** | **1.296.784** | **109.024** | **1.405.808** | **3.765.678** | **450.857** | **1.690.436** | **-** | **1.280.385** | **92.232** | **241.758** |

*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 2021 | Marktwaarde | Marktwaarde per m2 |
|---|---|---|---|
| **Totaal:** | **€ 605.965** | **€ 890.700** | |

**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 % van het geïnvesteerd vermogen en een % 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 € 420.000,00.
Conform de Nota Grondbeleid 2021 wordt 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.

**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.

**Financiële gevolgen**

In de Nota Grondbeleid 2021 is een aantal financiële uitgangspunten opgenomen, waarvoor een uitwerking nodig is om deze op te kunnen nemen in de begroting en de financiële administratie.

*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 wordt 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 2020 en de actuele verwachtingen herziene grondexploitatieberekening Op basis daarvan wordt voorgesteld om de looptijd van deze grondexploitatie met twee jaar te verlengen. Dat betekent ook dat een aantal kosten en opbrengsten in de tijd verschuiven.

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 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Projecten faciliterend grondbeleid | | | | | |
| Totaal kosten en storting bovenwijks in reserve | +567.996 | +436.010 | +124.113 | +142.890 | +90.070 |
| Totaal exploitatiebijdragen | +567.996 | +436.010 | +124.113 | +142.890 | +90.070 |
| Projecten gemeentelijke grondexploitaties | | | | | |
| Totaal kosten/activering | +13.705 | +7.733 | +2.467 | -39.587 | -574 |
| Totaal opbrengsten/activering | +13.705 | +7.733 | +2.467 | -39.587 | -574 |
| | | | | | |
| **Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten** | | | | | |
| | | | | | |
| Omschrijving | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Reserve Gebiedsontwikkelingen: Claim bovenwijkse voorzieningen | +448.513 | +313.303 | +18.071 | +123.711 | +70.891 |

**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**:

Onder geheimhouding ligt voor u bij de griffie ter inzage 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. Daarnaast bevat dit document informatie over de hoogte van de met de erfpachter overeengekomen vergoeding en de met de ontwikkelaar overeengekomen grondprijs. In de berekening van de hoogte van de

erfpachtvergoeding zitten exploitatiegegevens van de bedrijfsvoering door de erfpachter. 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.
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 wordt opgeheven op het moment dat de geraamde kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd, de afspraken over de erfpachtvergoeding zijn afgewikkeld en de juridische levering van de gemeentegrond heeft plaatsgevonden.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris, De burgemeester,

drs. J.W.A. Kradolfer (a.i.) M.J.D. Donders – de Leest

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 2022 - 2026