gemeente **Roermond**

MPG 2021-2025
MEERJARENPROGRAMMA GEBIEDSONTWIKKELINGEN

GEMEENTE ROERMOND



Inhoudsopgave MPG

1 Inleiding en doel MPG 2
2 Beleid en Ontwikkelingen 4
3 Gemeentelijke grondexploitaties 12
4 Faciliterend Grondbeleid 14
5 Overige gronden 16
6 Risico's en weerstandsvermogen 18

Bijlage: Grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2 inclusief grondexploitatieberekening (geheim).

1 Inleiding en doel MPG

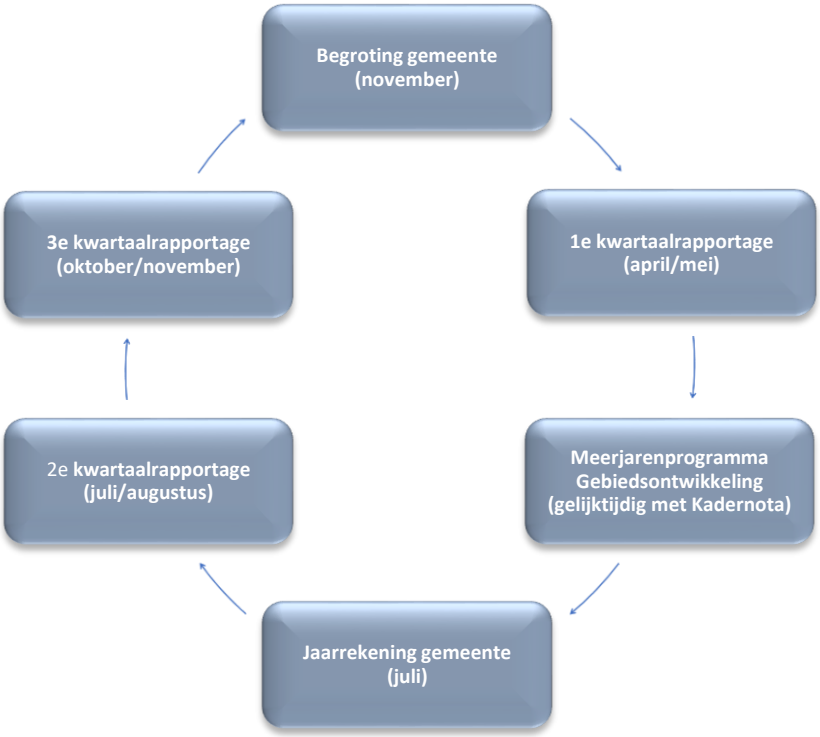
De gemeente Roermond heeft ambities en beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, economie, voorzieningen, duurzaamheid, groen, mobiliteit. Dit vertaalt zich naar ruimtelijke projecten en activiteiten. Om de realisatie van deze ambities en beleidsdoelstellingen, op een bestuurlijk en economisch verantwoorde wijze mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van grondbeleid als sturingsinstrument.
Uitgangspunt van de Nota Grondbeleid 2021 is een voortzetting van het huidige faciliterende grondbeleid, echter met de mogelijkheid om voor bepaalde gebieden te kiezen voor een regie-faciliterend grondbeleid. Dat maakt het voor de gemeente mogelijk om aan de voorkant meer te kunnen sturen. Het biedt de mogelijkheid om marktpartijen te verleiden om te investeren in deze gebieden.
Het regie-faciliterend grondbeleid past ook binnen de gewijzigde rol van de gemeente op grond van de Omgevingswet, waarbij een actievere samenwerking met de omgeving wordt verlangd.
Van een afwachtende naar een meer regie voerende rol, waarbij aan de voorkant samen met de omgeving wordt nagedacht over initiatieven. Om in die samenwerking als volwaardig partner te kunnen functioneren is het zaak dat de gemeente een helder beeld heeft voor een bepaald gebied, voordat ontwikkelingen worden geïnitieerd.

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.

Conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 wordt er jaarlijks op meerdere manieren over de grondexploitaties aan de raad gerapporteerd:
- paragraaf grondbeleid bij de Begroting: één keer per jaar;
- paragraaf grondbeleid bij de Jaarrekening: één keer per jaar;
- het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (MPG): één keer per jaar;
- een voortgangsrapportage per kwartaal, waarvan een samenvatting ter informatie aan de raad wordt gezonden.

Dit MPG wordt door de gemeenteraad jaarlijks vastgesteld en geeft ook doorkijk naar de komende jaren. De uitkomsten van het MPG worden verwerkt in de Jaarrekening en de programmabegroting van de gemeente. In het MPG informeert het college de raad en doet indien noodzakelijk voorstellen tot prioritering over:
- de voortgang in de lopende projecten:
  - de grondexploitaties
  - de projecten op basis van faciliterend grondbeleid
  - overige grond
- prognose van de te verwachten projecten;
- risico's en weerstandsvermogen;
- de trends en samenhang van de ontwikkelingen.

In onderstaand schema is het grondbeleid in de P en C cyclus weergegeven:


Begroting gemeente (november)
1e kwartaalrapportage (april/mei)
Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (gelijktijdig met Kadernota)
Jaarrekening gemeente (juli)
2e kwartaalrapportage (juli/augustus)
3e kwartaalrapportage (oktober/november)

2 Beleid en Ontwikkelingen

2.1 Visie grondbeleid

Op 8 april 2021 is de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 vastgesteld. In deze nota is de gemeentelijke visie betreffende het grondbeleid vastgelegd.

De gemeente Roermond heeft ambities en beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, economie, voorzieningen, duurzaamheid, groen, mobiliteit. Dit vertaalt zich naar ruimtelijke projecten en activiteiten.
Om de realisatie van deze ambities en beleidsdoelstellingen, op een bestuurlijk en economisch verantwoorde wijze, mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van grondbeleid als sturingsinstrument. Grondbeleid is geen doel op zich, het biedt handvaten om de regie over de ruimtelijke ontwikkelingen te voeren. De Nota Grondbeleid biedt dan ook een “gereedschapskist” voor het door de gemeente Roermond te voeren grondbeleid. Deze gereedschapskist is noodzakelijk om de opgaven en doelstellingen uit het gemeentelijk beleid te kunnen realiseren.

De gemeente voert een faciliterend grondbeleid, waarbij wordt uitgegaan van zelfrealisatie door marktpartijen.
Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen is de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML) opgericht, een samenwerkingsverband van vijf Midden-Limburgse gemeenten. Dit samenwerkingsverband heeft onder ander tot doel de realisering van nieuwe bedrijventerreinen.

Door het faciliterend grondbeleid heeft de gemeente voor de grotere woningbouwlocaties slechts beperkt eigen grondexploitaties. Vrijwel alle projecten worden door en voor rekening en risico van de marktpartijen gerealiseerd, waardoor ook de risico’s van vertragingen en mogelijk niet verrekenbare kosten niet bij de gemeente liggen.

2.2 Beleidskaders

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. 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.

Fysieke doorvertaling
De opgaven in samenhang met de sterktes en zwaktes die Roermond karakteriseren laten zich vertalen in vier concrete fysieke speerpunten waar we ons de komende jaren voor gaan inzetten en waar gebiedsontwikkelingen aan kunnen bijdragen:
1. De gezonde en veilige stad;
2. Aantrekkelijke woon- en werkstad;
3. De Duurzame Stad/ Energie en klimaat;
4. Stad van drie grote trekkers.

De gezonde en veilige stad
De gemeente wil een gezonde en veilige leefomgeving voor al haar inwoners. Een brede benadering van gezondheid is belangrijk. Gezondheid gaat niet alleen maar over niet ziek zijn. Het gaat ook over: zorgen voor een goede milieukwaliteit, aandacht voor toegankelijkheid en inclusiviteit, goede langzaam verkeersverbindingen, passende huisvesting, elkaar ontmoeten, voldoende mogelijkheden om in de publieke ruimte te sporten en te bewegen en bereikbaarheid van parken en buitengebied.

Uitgangspunten gezonde en veilige stad:
- Een gezonde en veilige leefomgeving;
- Goede bereikbaarheid voor fietsers;
- De publieke ruimte is gericht op beweging en ontmoeten;
- Iedereen moet makkelijk bij groene longen/gebieden komen binnen en buiten de stad.

Aantrekkelijke woon- en werkstad
We willen een onderscheidend profiel in de regio ontwikkelen, als moderne stad voor jong en oud. De plannen voor onderwijslocaties, nieuwe woningen, werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen sluiten hierop aan. Bouwontwikkelingen worden zorgvuldig voorbereid. Zowel kwaliteit, kwantiteit, behoefte en vraag nemen we me in onze overwegingen. Daarbij letten we op de wijze waarop nieuwe bouwontwikkelingen bijdragen aan een aantrekkelijke, veilige, gezonde en duurzame leefomgeving.

Uitgangspunten aantrekkelijke woon- en werkstad:
- Inzetten op Roermond als woon- en werkstad voor goed opgeleide jongeren;
- Eigentijdse onderwijslocaties in verbinding met de stad (nieuwe locaties in/aan de binnenstad);
- We passen de principes van duurzaam ruimtegebruik toe;
- Streven naar spreiding van maatschappelijke voorzieningen over de gemeente.

De Duurzame Stad / Energie en klimaat
Roermond zet zich in voor een klimaatneutraal Roermond. Duurzaamheid is een opgave voor ons allemaal. Het heeft betrekking op hoe we wonen, werken, recreëren, hoe we ons verplaatsen, kortom op alle keuzes die we maken. Dat betekent dat we bij alle ontwikkelingen nadenken over de wijze waarop we een klimaatneutrale en klimaatbestendige invulling hieraan geven, waarbij we ook aspecten zoals veiligheid meewegen. Daarnaast werken we aan hoogwaterveiligheid, waarbij water en stad elkaar versterken.

Uitgangspunten duurzame stad / energie en klimaat
- Duurzaamheid stellen we als randvoorwaarde;
- We werken uit waar duurzame energieopwekking plaats kan vinden;
- We zetten in op meervoudig ruimtegebruik;
- We streven naar een toekomstbestendig beheer en ontwikkeling van de ondergrond;
- Integrale afweging met betrekking tot hoogwaterveiligheid;
- We stimuleren transport over water (om vrachtverkeer te verminderen).

Stad van drie grote trekkers
Vanuit ruimtelijk en economisch perspectief heeft Roermond drie grote trekkers: de historische binnenstad, de stedelijke Maasplassen en het Designer Outlet Roermond. Hier is plek voor ontspanning en ontmoeting voor zowel de eigen inwoners als bezoekers. Ontspanning en ontmoeting is ook hetgeen deze drie met elkaar verbindt. De onderlinge fysieke verbindingen en naar de rest van stad zijn beperkt en verdienen opwaardering. Alleen zo kunnen deze onderscheidende kwaliteiten voor de stad goed benut worden.

Uitgangspunten stad van drie grote trekkers:
- Roermond ontwikkelt zich als stad voor meerdaags bezoek;
- Betere ontsluiting;
- Beleving van de stad op peil houden;
- Cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten in stand houden, versterken, en meer zichtbaar maken en gebruiken als inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen.

2.3 Ontwikkelingen
Voor de uitvoering van projecten is een aantal ontwikkelingen van belang.

2.3.1 Maatschappelijke ontwikkelingen
De coronacrisis heeft grote gevolgen voor de samenleving. De beperkende maatregelen om het virus onder controle te brengen en te houden hebben niet alleen gevolgen voor de samenleving, maar ook voor bedrijven en de werkgelegenheid. Dit heeft het afgelopen anderhalf jaar geresulteerd en stagnatie in de economische groei.
De economische effecten zijn beperkt door de financiële ondersteuning die door het rijk is geboden aan bedrijven die zijn getroffen door de beperkende maatregelen als gevolg van de coronacrisis. Bovendien is de rente nog steeds laag.
Hierdoor blijft de vraag naar woningen nog altijd hoog, ondanks de gevolgen van de coronacrisis. De rijksoverheid zal de financiële ondersteuning aan door de coronacrisis getroffen bedrijven de komende tijd gaan afbouwen. Afgewacht moet worden wat de gevolgen daarvan zullen zijn op bijvoorbeeld de werkgelegenheid en in het verlengde daarvan op de economische ontwikkelingen.

2.3.2 Woningbouw
Roermond is en blijft een prachtige stad met aantrekkelijke woon-, verblijfs- en werkmilieus voor inwoners, ondernemers en bezoekers.
De in de regionale Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 opgenomen afspraken en kaders vormen de basis van toetsing van nieuwe plannen, waarbij we met aanvullende woningbouwplannen inspelen op een gebleken grotere woningbehoefte. Dit aspect wordt ook betrokken bij de in 2022 te actualiseren Structuurvisie wonen Midden-Limburg.
In 2022 leggen we de lokale woonvisie ter vaststelling aan de raad voor.
Streven is het bereiken van zoveel mogelijk evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt naar typologie en huur versus koop.

2.3.3 Economie

Roermond is een krachtige centrumstad die inzet op het versterken van de binnenstad en die tevens werk maakt van vitale werklocaties, verblijfstoerisme en evenementen. Wij geven uitvoering aan de gemeentelijke economische visie en het Regionaal beleidskader werklocaties. Hierbij zetten we in op het behouden en versterken van een sterke positie in het stedelijk netwerk van Zuidoost- Nederland. We besteden ook aandacht aan het bevorderen van de circulaire economie. Dit alles tot doel de brede welvaart van de inwoner te versterken door het bieden van werk, inkomen, maatschappelijke betrokkenheid en een gezond milieu.

2.3.4 Verduurzaming

De gemeente Roermond is in 2050 een klimaatneutrale en klimaat adaptieve gemeente en de gemeentelijke organisatie werkt al in 2030 klimaatneutraal. Ook past de gemeente steeds meer klimaatadaptieve maatregelen toe in de openbare ruimte. Als gemeente geven wij het goede voorbeeld op het gebied van duurzaamheid en energietransitie, maar de opgaven realiseren we samen met partners en burgers. Daarbij hebben we oog voor de ruimtelijke impact van deze energietransitie als ook de sociale aspecten.
Steeds vaker zorgt extreem weer voor wateroverlast, droogte en hittestress. Maatregelen in de openbare ruimte en op particulier eigendom zijn nodig om goed met deze extremen om te gaan. De ambitie van gemeente Roermond is om klimaatbestendig en waterrobuust te zijn in 2050. Vergroening helpt om de gevolgen te dempen en draagt eveneens bij aan het klimaatneutraal maken van de gemeente.

2.3.5 Mobiliteit en parkeren

Ten aanzien van mobiliteit is onze leidraad de visie en doelstellingen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP). We zetten hierbij met name de komende jaren in op uitvoering van de lopende infraprojecten en het stimuleren van duurzame en actieve mobiliteit. CO_2-reductie en het stimuleren van lopen en fietsen zijn daarbij speerpunten.
Daarnaast houdt Roermond zijn fysieke leefomgeving in de openbare ruimte duurzaam in stand. De openbare ruimte in onze gemeente nodigt uit tot wandelen, fietsen, buitenspelen en ontmoeten. Bij nieuwe ontwikkelingen sturen we op een passende openbare ruimte en waar mogelijk faciliteiten voor ongeorganiseerd sporten. Wij beschermen de volksgezondheid, het milieu en de ont- en afwatering van het stedelijk gebied met een goed functionerend rioleringsstelsel.
De gemeente heeft bovendien als doel afval te voorkómen en om afval dat ontstaat, te scheiden voor een zo hoogwaardig mogelijke verwerking. Daarmee wordt een bijdrage beoogd aan een schone-, veilige- en gezonde leefomgeving.

2.3.6 Omgevingswet

Naar verwachting zal de Omgevingswet per 1 juli 2022 in werking treden.
Omdat ruimtelijk, economisch en maatschappelijk beleid elkaar raken in gebiedsontwikkelingen, leggen we in deze nota nadruk op een brede integrale afweging. Dit integrale denken - gericht op het bereiken van meerwaarde door het combineren van uiteenlopende doelen - staat centraal in de nieuwe Omgevingswet.
De komst van de Omgevingswet, maatschappelijke ontwikkelingen, wijzigende regelgeving en het feit dat ontwikkelingen steeds meer in binnenstedelijk gebied plaatsvinden, maken dat het realiseren van gebiedsontwikkelingen steeds complexer wordt. In de Nota Grondbeleid 2021 is een afwegingskader opgenomen om te komen tot een goede belangenafweging.

2.3.7 Projecten

Binnen de hiervoor aangegeven ruimtelijke kaders en beleidsuitgangspunten worden ruimtelijke

projecten gerealiseerd.

Onderstaande tabellen bevatten overzichten van alle lopende projecten.

Gemeentelijke grondexploitaties

Project:	Looptijd:	Toelichting:	Projectfase:
Roerdelta Fase 2	2019-2029	Herontwikkeling van het gebied Roerdelta fase 2, globaal begrensd door de Ster, Voorstad St. Jacob en de jachthaven, tot een hoogwaardige woonwijk met maximaal 400 woningen.	Nog niet in uitvoering.

Projecten faciliterend grondbeleid

Project:	Looptijd:	Toelichting:	Projectfase:
Merum Zuid	2005-2021	Bouw van 73 grondgebonden woningen en 13 woningbouwkavels in het gebied Merum Zuid.	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Jazz City	2007-2024	Herontwikkeling van het gebied Maashaven/Schipperswal/ Scheepvaartweg met 330 woningen en commerciële functies.	In uitvoering.
Bosstraat-Zuid	2002-2022	Realisering van ongeveer 150 woningen in het gebied Bosstraat-Zuid in Swalmen.	In uitvoering.
Zuidelijke Stadsrandzone	2005-2030	Ontwikkeling van een bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van ongeveer 32 ha, grotendeels gesitueerd tussen het spoor en de rijksweg tussen Linne en Roermond.	In uitvoering.
Roerdelta Fase 1	2011-2021	De herontwikkeling van het gebied Roerdelta fase 1, globaal begrensd door de rivier de Roer, de Roersingel en de Lindanussingel. Het plan voorziet in de bouw van in totaal 370 woningen.	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Neeldervelt (Tegelarijeveld Oost)	2012-2024	Bouw van 207 woningen in het gebied globaal begrensd door de bestaande wijk Tegelarijeveld, de Elmpterweg, de St. Wirosingel en de N280.	In uitvoering.
Melickerveld	2014-?	De realisering van het project Kaleidos (bestemmingsplan Melickerveld), waarbij is voorzien in de gefaseerde bouw van maximaal 468 woningen. De Raad van State heeft op 14 augustus 2019 het bestemmingsplan Melickerveld vernietigt, vanwege de stikstofproblematiek. Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad een raamwerk stedenbouwkundig model voor een gewijzigd plan vastgesteld.	In voorbereiding.
't Parcje (Odgerusstraat)	2015-2021	De bouw van 85 woningen in het gebied globaal begrensd door de St. Wirosingel, de Heinsbergerweg en de bestaande wijk Kitskensdal.	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Bedrijventerrein Oosttangent	2005-2027	Ontwikkeling van een bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van ongeveer 14 ha, tussen de N293 en het	In uitvoering.

		bestaande bedrijventerrein Roerstreek-Noord.	
Sjtadshaof (Componistenbuurt Oost)	2008-2024	Bouw van 110 grondgebonden woningen en 30 appartementen op de locatie gelegen tussen de St. Wirosingel, Koninginnelaan en de Rijksweg 73 Zuid (ten oosten van de bestaande Componistenbuurt).	In uitvoering.
Marktstraat-Merumerbroekweg	2009-2021	Bouw van 7 woningen aan de Marktstraat-Merumerbroekweg.	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Ridder van Asenrodeweg	2012-2024	Bouw van 55 grondgebonden woningen op de locatie ten westen van de Ridder van Asenrodeweg in Asenray.	In uitvoering.
Merumerkerkweg 11	2018-2021	De bouw van 10 appartementen op de locatie Merumerkerkweg 11.	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Dokter Homanstraat-Bredeweg	2017-2021	De bouw van 6 patiowoningen op een locatie tussen de Dokter Homanstraat en de Bredeweg.	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Oolder Veste	2000-2024	De bouw van 895 grondgebonden woningen en 40 appartementen in het gebied tussen Herten, Ool en Merum.	In uitvoering.
Maasnielderbeek (Parkwijk)	2008-2021	De bouw van 49 woningen op de locatie van het voormalige tuincentrum aan de Bredeweg/Terbaansweg.	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Burchthof	2008-2021	De bouw van 21 grondgebonden woningen op de locatie tussen de Bob Boumanstraat en de Broekhin Noord.	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Dorpsstraat/ Maalderstraat Asenray	2008-2021	De bouw van 33 grondgebonden woningen op de locatie tussen de Dorpsstraat en Maalderstraat in Asenray.	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Schepersweg	2011-2022	De bouw van 4 bedrijfsverzamelgebouwen en 5 bedrijfskavels op een locatie aan de Schepersweg in Herten.	In uitvoering.
Groenezijweg Ool	2009-2022	De bouw van 5 grondgebonden woningen aan de Groenezijweg te Ool.	In uitvoering.
De Rekenkamer	2018-2022	De bouw van 18 grondgebonden woningen en 18 appartementen aan de Heilige Geeststraat.	In uitvoering.
Groene Campagne	2007-2021	De bouw van 72 grondgebonden woningen aan de Pastoor Adamsstraat (locatie 6 en 7 uit Wijkontwikkelingsplan De Kemp).	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Area M (Campinalocatie)	2018-2021	De bouw van 23 grondgebonden woningen en 19 appartementen op de Campinalocatie aan de Prins Bernhardstraat (project maakt deel uit van het Wijkontwikkelingsplan Roermondse Veld).	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Waterschapskantoor en omgeving	2019-2021	Vergroening en verduurzaming van het Waterschapskantoor en omliggend gebied aan de Maria Theresialaan.	In uitvoering, wordt in 2021 afgerond.
Parkwijk ’t Ham	2020-2024	Herontwikkeling van de voormalige PABO locatie tot een bouwplan voor 35 woningen, aanleg openbare ruimte.	In uitvoering.
Min. Bongaertsstraat/Dr. Philpslaan	2020-2023	Sloop van 76 woningen, herbouw van 74 sociale huurwoningen, aanleg van de openbare ruimte.	In 2022 in uitvoering.
Zorgvilla Oudeborg	2020-2022	Kleinschalige woonzorgvoorziening aan de Oudeborgstraat te	In uitvoering.

		Merum-Herten.	
Bosstraat 51 a-b Swalmen	2020-2022	Bouw van 10 levensloopbestendige woningen op de locatie Bosstraat 51 a-b te Swalmen.	In 2021 in uitvoering.
Peelveldlaan 60	2020-2023	Herontwikkeling van de voormalige school Peelveldlaan 60 voor bedrijfsdoeleinden.	In 2022 in uitvoering.
Heinsbergerweg zorgappartementen	2020-2022	Bouw van een kleinschalige woonzorgvoorziening aan de Heinsbergerweg.	In uitvoering.
Woonzorgcomplex Donderhof	2021-2023	Bouw van een woonzorgvoorziening aan de Donderbergweg/ Kasteel Hornstraat.	In 2022 in uitvoering.
Eiermijn	2021-2024	Herontwikkeling van de locatie voormalige Eiermijn aan de Bernhardstraat tot maximaal 67 woningen.	In 2023 in uitvoering.

In voorbereiding zijnde projecten faciliterend grondbeleid
Daarnaast is een aantal projecten faciliterend grond in voorbereiding. Het gaat dan om locaties waarvoor voor 1 augustus 2021 principemedewerking is verleend, een intentie- of samenwerkingsovereenkomst is gesloten of waarover afspraken zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.
Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze locaties.

Project:	**Toelichting:**
Asenray Oost	Ontwikkeling locatie ten Oosten van Asenray tot maximaal 30 ruimte voor ruimte woningen. Op 16 maart 2021 heeft het college besloten principemedewerking te verlenen aan een door de initiatiefnemer ingediend stedenbouwkundig plan.
Emmalaan	Herontwikkeling locatie hoek Emmalaan/Bernhardstraat tot maximaal 36 woningen. Deze locatie maakt deel uit van het Wijkontwikkelingsplan Roermondse Veld. In september 2018 is een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers voor de ontwikkeling van 16 sociale huurwoningen en 28 zorgeenheden.
Latiers-Braam	Herontwikkeling van de locatie Latiers-Braam aan de Dokter Leurszijstraat voor de bouw van appartementen en grondgebonden woningen. Op 8 september 2020 is principemedewerking verleend voor dit bouwplan.
Voormalig Philipsterrein Bredeweg	Herontwikkeling voormalig Philipsterrein aan de Bredeweg en omgeving. In november 2021 is een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin procesafspraken zijn vastgelegd. Op 3 juni 2021 is de gebiedsvisie Vrijveld Noord (waarvan deze locatie onderdeel uitmaakt) door de gemeenteraad vastgesteld.
Schepen van Hertefeltstraat 10	Herontwikkeling voormalige schoollocatie tot woningbouw met een groene invulling. In 2018 is een intentieovereenkomst gesloten op basis waarvan een plan is uitgewerkt voor in totaal 20 sociale huurwoningen.
Stationspark	Herontwikkeling locatie Stationspark. In 2010 is een vergunning verleend voor de realisatie van circa 20.000m2 kantoren op de hoek van de Oranjelaan en Maria Theresialaan. Door de ontwikkelaar is een alternatief plan ingediend, gericht op een woonfunctie (75 appartementen met zorgvoorzieningen en commerciële ruimten.
Van Appeven Ool	Herontwikkeling locatie van Appeven in Ool tot woningbouw. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader is op 18 februari 2020 door het college vastgesteld. Initiatiefnemer werkt in overleg met gemeente een stedenbouwkundig plan uit.

Beeckerhof	Bouw 13 levensloopbestendige woningen en herinrichting voorterrein Beeckerhof te Swalmen. Op 22 december 2020 is een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.
V & D locatie Munsterplein	Herontwikkeling voormalig V & D pand aan het Munsterplein. Met de initiatiefnemer vindt overleg plaats over een alternatieve invulling van deze locatie.
WOP Donderberg	Binnen het WOP Donderberg wordt verschillende locaties voorbereid, waarbij sprake is van sloop en nieuwbouw van woningen, waarvoor ook aanpassingen aan de openbare ruimte nodig zijn.
Gebroeklaan – Lindelaan	Herontwikkeling van de locatie van de voormalige Aldi tussen de Gebroeklaan en de Lindelaan. Door de initiatiefnemer is een plan ingediend voor de bouw van 13 levensloopbestendige woningen.
Lief Vrouweveld 1	Herontwikkeling van een voormalige schoollocatie. In 2018 is een ontwikkelkader voor de locatie Lief-Vrouweveld 1 vastgesteld. Uitgangspunt is een woningbouwontwikkeling met groen.
Mathilde Haanstraat	Herontwikkeling locatie Mathilde Haanstraat tot maximaal 8 woningen. Deze locatie maakt deel uit van het Wijkontwikkelingsplan De Kemp/Kitskensberg.
Van Heutszstraat	Sloop van 12 gestapelde woningen en nieuwbouw van 8 grondgebonden woningen.

Of en wanneer deze projecten in uitvoering genomen kunnen worden is afhankelijke van de verdere uitwerking van de plannen. Ook wijzigende marktomstandigheden kunnen de uitvoering van projecten beïnvloeden.

In het kader van de implementatie en uitvoering van het regie-faciliterend grondbeleid zullen de komende tijd een aantal werkzaamheden worden uitgevoerd. In 2022 zal de Structuurvisie wonen Midden-Limburg worden geactualiseerd en zal de lokale Woonvisie worden vastgesteld. Daarnaast is de gemeentelijke organisatie nog in ontwikkeling. Daarom bevat dit MPG nog geen prioritering van deze toekomstige projecten.
Vanuit deze documenten zal rekening houdend met de capaciteit binnen de organisatie een gebiedsgerichte prioritering van de in voorbereiding zijnde projecten worden uitgewerkt.

3 Gemeentelijke grondexploitaties

3.1 Projecten

Er is één gemeentelijke grondexploitatie: Roerdelta fase 2.
Voor dit project is in januari 2018 een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten, op basis waarvan het project voor rekening en risico van de ontwikkelaar wordt gerealiseerd. Hierdoor is bij dit project in de basis sprake van faciliterend grondbeleid. Op basis van de anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt de grond verkocht aan de ontwikkelaar.
Daarnaast heeft het project ook een aantal kenmerken van een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente is grotendeels eigenaar en er is sprake van een aantal werkzaamheden dat door de gemeente wordt uitgevoerd en die kunnen worden aangemerkt als bouwrijp maken.
Om deze redenen is voor dit project door de gemeenteraad bij besluit van 19 september 2019 een grondexploitatie geopend. In de vergaderingen van 19 december 2019 en 4 juni 2020 heeft de gemeenteraad een herziening van deze grondexploitatie vastgesteld.

3.2 Boekwaarde

De ontwikkeling van de boekwaarde van dit project in 2020 is als volgt samengevat weer te geven:

	Boekwaarde 31-12-2020	Totaal kosten 2020	Totaal opbrengsten 2020	Saldo dienstjaar 2020	Boekwaarde 31-12-2020
Gemeentelijke grondexploitaties	1.088.380	2.086.410	10.238	2.076.172	3.164.552

De geboekte kosten in 2020 hebben met name betrekking op de vergoeding einde erfpacht, sloopwerkzaamheden, tijdelijk beheer, planontwikkeling en rente. De in 2020 gerealiseerde opbrengst heeft betrekking op een bijdrage van de ontwikkelaar in de beheerskosten.
Per saldo waren de kosten in 2020 € 2.076.172,-. hoger dan de opbrengsten, waardoor de boekwaarde met dat bedrag is toegenomen tot € 3.164.552,- op 31 december 2021.

3.3 Afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde exploitatieopzet

Conform de op 4 juni 2020 vastgestelde exploitatieberekening voor Roerdelta Fase 2 waren de totale kosten voor 2020 geraamd op € 2.369.588,-.
De daadwerkelijk gerealiseerde kosten (€ 2.086.410,-) waren afgerond € 283.000,- lager dan geraamd. Dit komt met name doordat:

- de geraamde sloopkosten voor 2020 grotendeels zijn doorgeschoven naar 2021 als gevolg van de verlenging van het gebruik van de locatie Steelhaven met een jaar;
- een opdracht door de gemeente is verstrekt voor een inventariserend bodemonderzoek, waarvan de kosten conform de realiseringsovereenkomst in rekening worden gebracht bij de ontwikkelaar.

Het college heeft bij het vaststellen van de 3e kwartaalrapportage 2020 besloten het niet benutte budget voor de sloopkosten door te schuiven naar 2021 en het budget voor planontwikkeling en de bijdrage van de ontwikkelaar op te hogen.

3.4 Parameters

De parameters voor rentetoerekening en kosten- en opbrengstenstijgingen worden, jaarlijks herijkt en opnieuw vastgesteld. Conform de in de nota grondbeleid vastgelegde uitgangspunten wordt voorgesteld de volgende parameters vast te stellen:

- rente: 1,2%;
- disconteringsvoet: 2%;

- kostenstijging: 2%;
- opbrengstenstijging: 1%.

Omdat geen sprake is van projectfinanciering wordt de rente gebaseerd op het gewogen gemiddelde rentepercentage conform de verslagleggingsregels van de commissie BBV.
Voor de opbrengstenstijging van de te verkopen bouwgrond binnen gemeentelijke grondexploitaties wordt voor zover er nog geen verkoopafspraken vastliggen gerekend met een percentage, dat uit voorzichtigheidsprincipe minimaal 1% lager ligt dan de kostenstijging. Omdat voor de enige grondexploitatie een prijs is afgesproken in de gesloten overeenkomst, wordt in de berekening uitgegaan van 0% opbrengstenstijging.

3.5 Verwacht resultaat/Winstneming

Aan de hand van de daadwerkelijke realisering in 2020 en de actuele verwachtingen heeft een herberekening van de grondexploitatie Roerdelta Fase 2 plaatsgevonden. 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.
Het resultaat daarvan is weergegeven in onderstaande tabel. Deze herziene berekening sluit met een positief saldo van afgerond € 131.000,-, nagenoeg hetzelfde bedrag als de vorige berekening uit de Jaarrekening 2020.

Bedragen x € 1.001	Raming	Boekwaarde 31-12-2019	Geboekt in 2020	Boekwaarde 31-12-2020	Nog te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Roerdelta Fase 2														
Totaal kosten (1)	4.364	1.088	2.070	3.158	1.206	487	6	6	373	84	83	83	83	1
Totaal opbrengsten (2)	4.757	-	10	10	4.747	-	50	50	2.140	-	2.000	-	-	507
Nominaal saldo (1 - 2)	**-393**	**1.088**	**2.060**	3.148	**-3.541**	**487**	**-44**	**-44**	**-1.767**	**84**	**-1.917**	**83**	**83**	**-506**
Kostenstijging	15	-	-	-	**15**	5	0	8	1	0	0	0	0	0
Opbrengstenstijging	-	-	-	-	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente	247	-	16	16	**230**	38	44	44	44	24	25	2	3	4
Saldo	-131	1.088	2.076	3.165	**-3.296**	530	1	9	-1.722	108	-1.891	85	86	-501
Saldo Cumulatief						**3.694**	**3.696**	**3.704**	**1.982**	**2.090**	**199**	**284**	**370**	**-131**

In 2019 is door de commissie BBV een nieuwe notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)” uitgebracht. Deze notitie bevat onder andere uitgangspunten over de wijze van het vaststellen en berekenen van tussentijdse winstnemingen bij grondexploitaties met een verwacht positief resultaat. Op basis van deze notitie wordt naar rato van voortgang van de grondexploitatieprojecten tussentijds winst verantwoord. De voortgang van de projecten wordt berekend op naar mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. Hierbij dient de Percentage of Completion (POC) methode gehanteerd te worden. Op basis van deze berekening wordt niet eerder winstneming verwacht dan bij het afsluiten van de grondexploitatie in 2029. Conform de Nota Grondbeleid zal deze winst worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

3.6 Verliesnemingen

Op grond van de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 worden voorzieningen getroffen voor exploitaties met een te verwachten tekort, op het moment dat dit verlies onafwendbaar is.
Bij grondexploitatie Roerdelta Fase 2 wordt geen negatief saldo verwacht, zodat er geen sprake is van een onafwendbaar verlies. Het treffen van een voorziening is derhalve niet aan de orde.

4 Faciliterend grondbeleid

4.1 Projecten

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 2.3.7 is een overzicht opgenomen van deze projecten.

4.2 Exploitatiebijdragen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de projecten met daarin een overzicht van de projecten waarbinnen nog exploitatiebijdragen moeten worden gerealiseerd. De tabel geeft inzicht in de per project in 2020 en per 1 januari 2021 gerealiseerde en de nog te verwachten exploitatiebijdrage.

Exploitatiebijdragen Faciliterend Grondbeleid	Totaalbedrag exploitatie-bijdrage:	Gerealiseerd per 1 januari 2020	Gerealiseerd in 2020	Gerealiseerd per 1 januari 2021	Nog te realiseren per 1 januari 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Ambtelijke kosten											
OVK001 Merum Zuid	37.000	37.000	-	37.000	-	-	-	-	-	-	-
OVK002 Jazz City	48.317	32.467	-	32.467	15.850	-	5.282	-	10.568	-	-
OVK004 Zuidelijke stadsrandzone	250.000	250.000	-	250.000	-	-	-	-	-	-	-
OVK006 Neeldervelt	50.022	20.000	10.000	30.000	20.022	10.000	10.022	-	-	-	-
OVK007 Melickerveld	-	-	-	-	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
OVK009 Bedrijventerrein Oosttangent	60.000	60.000	-	60.000	-	-	-	-	-	-	-
OVK012 Asenray West (Ridder van Asenrodeweg)	15.664	12.613	3.052	15.664	-	-	-	-	-	-	-
OVK017 Roerdelta Fase 2	32.140	-		-	32.140	-		-	12.987	-	19.153
OVK033 Parkwijk 't Ham	107.600	-	-	-	107.600	107.600	-	-	-	-	-
OVK035 Zorgvilla Oudeborg	25.429	-	25.429	25.429	-	-	-	-	-	-	-
OVK036 Bosstraat 51 a-b Swalmen	11.566	-	5.783	5.783	5.783	5.783	-	-	-	-	-
OVK037 Peelveldlaan 60 Swalmen	52.000	-	26.000	26.000	26.000	-	26.000	-	-	-	-
OVK038 Zorgappartementen Heinsbergerweg	13.480	-	6.740	6.740	6.740	6.740	-	-	-	-	-
OVK039 Herontwikkeling locatie Eiermijn	60.500	-	-	-	60.500	-	60.500	-	-	-	-
Totaal ambtelijke kosten	**763.718**	**412.080**	**77.004**	**489.083**	**274.635**	**130.123**	**101.804**	**-**	**23.555**	**-**	**19.153**
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen											
OVK001 Merum Zuid	222.190	216.940	-	216.940	5.250	5.250	-	-	-	-	-
OVK002 Jazz City	459.769	380.537	-	380.537	79.232	-	26.412	-	52.820	-	-
OVK004 Zuidelijke stadsrandzone	1.154.790	464.190	18.840	483.030	671.760	26.125	205.625	50.000	50.000	50.000	290.010
OVK006 Neeldervelt	250.110	100.000	50.000	150.000	100.110	50.000	50.110	-	-	-	-
OVK007 Melickerveld	PM	-	-	-	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
OVK009 Bedrijventerrein Oosttangent	448.660	31.560	-	31.560	417.100	30.210	15.020	37.500	37.500	37.500	259.370
OVK012 Asenray West (Ridder van Asenrodeweg)	78.321	63.063	15.258	78.321	-	-	-	-	-	-	-
OVK017 Roerdelta Fase 2	160.700	-	-	-	160.700	-	-	-	64.935	-	95.765
OVK033 Parkwijk 't Ham	116.700	-	-	-	116.700	116.700	-	-	-	-	-
OVK035 Zorgvilla Oudeborg	11.500	-	11.500	11.500	-	-	-	-	-	-	-
OVK036 Bosstraat 51 a-b Swalmen	9.425	-	4.713	4.713	4.713	4.713	-	-	-	-	-
OVK037 Peelveldlaan 60 Swalmen	59.620	-	-	-	59.620	-	59.620	-	-	-	-
OVK038 Zorgappartementen Heinsbergerweg	3.070	-	1.535	1.535	1.535	1.535	-	-	-	-	-
OVK039 Herontwikkeling locatie Eiermijn	28.200	-	-	-	28.200	-	28.200	-	-	-	-
Totaal bijdrage bovenwijkse voorzieningen	**3.003.055**	**1.256.290**	**101.846**	**1.358.136**	**1.644.920**	**234.533**	**384.987**	**87.500**	**205.255**	**87.500**	**645.145**
Totaal exploitatiebijdragen	**3.766.773**	**1.668.370**	**178.849**	**1.847.219**	**1.919.555**	**364.656**	**486.791**	**87.500**	**228.810**	**87.500**	**664.298**

De in 2020 ontvangen bijdragen hebben betrekking op de volgende projecten:

- Zuidelijke Stadsrandzone (bijdrage bovenwijkse voorzieningen);
- Asenray West (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten);
- Neeldervelt (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten);
- Zorgvilla Oudeborg (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten);
- Bosstraat 51 a-b Swalmen (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten);
- Peelveldlaan 60 (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten);
- Heinsbergerweg zorgappartementen (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten).

Bij het berekenen van de bijdrage voor ambtelijke kosten hanteren we sinds 1 januari 2020 de plankostenscan behorende bij de “Regeling plankosten exploitatieplan”. Deze scan houdt rekening met de specifieke omstandigheden van de projecten en in welke mate een ontwikkelaar zelf zorgt draagt voor het opstellen van plannen ter uitvoering van projecten.

Voor enkele na 1 januari 2020 gesloten nieuwe overeenkomsten is deze plankostenscan toegepast, hetgeen de relatief hogere bedragen bijdrage ambtelijke kosten in de tabel in 2021 en 2022 verklaart. Voor de meeste in uitvoering zijnde en nog in uitvoering te nemen projecten zijn in het verleden al overeenkomsten afgesloten.

Conform de Nota Grondbeleid worden de ontvangen bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen gestort in de Reserve Gebiedsontwikkelingen, claim bovenwijkse voorzieningen. In deze nota zijn de projecten Reconstructie Singelring fase III en de Reconstructie Oranjelaan aangeduid als te realiseren bovenwijkse voorzieningen.

4.3 Gronden binnen projecten faciliterend grondbeleid

Voor zover de gemeente gronden in eigendom heeft binnen projecten waarbij een grondexploitatieovereenkomst is gesloten met een marktpartij, zijn daarin afspraken gemaakt over grondprijs en levering van die grond. Deze gronden worden aan de marktpartijen geleverd in de huidige staat. Het bouw- en woonrijp maken vindt plaats door en voor rekening van de marktpartijen.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de projecten met daarin een overzicht van de projecten waarbinnen nog grondverkopen moeten worden gerealiseerd. De tabel geeft inzicht in de per project in 2020 en per 1 januari 2021 gerealiseerde en de nog te verwachten grondverkopen.

Grondverkopen Faciliterend grondbeleid	Totaalbedrag grond-verkopen:	Gerealiseerd per 1 januari 2020	Gerealiseerd in 2020	Gerealiseerd per 1 januari 2021	Nog te realiseren per 1 januari 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Totaal verkoopopbrengsten	4.179.813	1.625.181	371.972	1.997.153	2.629.642	-	1.339.247	-	1.290.395	-	-
Totaal boekwaarde	13.998	1	2	3	13.995	-	7.615	-	-	-	6.380
Saldo verkoopopbrengst	4.165.815	1.625.180	371.970	1.997.150	2.615.647	-	1.331.632	-	1.290.395	-	-6.380

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.
Conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 zullen deze boekwinsten worden toegevoegd aan de Reserve Gebiedsontwikkelingen, claim risico's grondexploitaties tot de door de raad vastgestelde minimale omvang daarvan. Is deze minimale omvang bereikt, dan worden boekwinsten toegevoegd aan de Algemene Reserve.

5 Overige gronden

5.1 Gronden voormalige grondexploitaties

Dit zijn enkele resterende kavels binnen voormalige grondexploitatieprojecten die bouwrijp zijn, uitgezonderd trottoir en inrit. Voor de nog te maken kosten is een voorziening getroffen.

Het gaat om de volgende projecten:

Locatie:	Looptijd:	Toelichting
Kavels Gerbergaweg	2009-2020	Drie woonkavels ter plaatse van de gesloopte boerderij Gerbergaweg 2. In 2017 zijn 2 kavels verkocht. In 2020 heeft de levering van de 3e kavel plaatsgevonden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ontwikkeling van de boekwaarde van deze gronden. Uitgangspunt is de boekwaarde per 1 januari 2020. In de kolom “Inkomsten” is het totaal van de in 2020 gerealiseerde verkoopopbrengsten opgenomen. Van deze opbrengsten is het bedrag in de kolom “Ten gunste van boekwaarde” in mindering gebracht op de boekwaarde. Dit resulteert in de boekwaarde per 31 december 2020. Het saldo van de kolommen “Inkomsten” en “Ten gunste van boekwaarde” is de in 2020 gerealiseerde boekwinst.

Grond voormalige gemeentelijke grondexploitaties:	Boekwaarde 1 januari 2020	Uitgaven/ investeringen	Inkomsten	Ten gunste van boekwaarde	Boekwinst 2020	Boekwaarde 31 december 2020	Marktwaarde
Kavels Gerbergaweg 21726	87.015	-	121.837	87.015	34.822	-	-
Drie woonkavels ter plaatse van de gesloopte boerderij Gerbergaweg 2. In 2017 zijn 2 kavels verkocht. In 2020 heeft de levering van de 3e kavel plaatsgevonden.							

In 2020 heeft de verkoop van de derde en laatste kavel aan de Gerbergaweg plaatsgevonden. De gerealiseerde verkoopopbrengst bedraagt € 121.837,-. Deze grond stond per 1 januari 2020 op de balans voor een boekwaarde van € 87.015,-. Deze boekwaarde is afgeboekt met de gerealiseerde verkoopopbrengst. Het restant van de verkoopopbrengst is de boekwinst die € 34.822,- bedraagt.

5.2 Gronden zonder concreet plan

Dit zijn gronden die per 31 december 2015 als nog “niet in exploitatie genomen plannen” stonden geregistreerd. Hierbij gaat het om gronden waarvoor weliswaar een ontwikkelingsvisie of ruimtelijk kader is vastgesteld, maar waarvoor nog geen concreet plan beschikbaar is. Na indiening van een concreet plan door een marktpartij dat past binnen de visie of kader wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten met daarin afspraken over verkoop van de gemeentegrond.

Het gaat om gronden binnen de volgende projecten:

Project:	Toelichting:
Noordelijke en Oostelijke Stadsrandzone	Ontwikkelingsvisie vastgesteld. Na indiening concreet plan door marktpartij passend binnen visie exploitatieovereenkomst met daarin afspraken over verkoop grond gemeente.
Zuidelijke Stadsrandzone	Ontwikkelingsvisie vastgesteld. Ontwikkeling door OML. Na concreet plan voor deze grond, passend binnen visie, afspraak over verkoop grond conform uitgangspunten gesloten exploitatieovereenkomst (prijs op basis taxatie).
Voormalige Sportvelden Maastrichterweg	Planologisch kader vastgesteld. Indien concreet plan zich aandient, afspraken maken over verkoop grond op basis van taxatie.

In de in juli 2019 verschenen notitie Grondbeleid van de commissie BBV kunnen deze gronden onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen een waarde uitgaande van de toekomstige bestemming in plaats van de huidige. Het gaat dan om gronden die gemeenten bezitten met het oog op gebiedsontwikkeling op de langere termijn, maar waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld, de zogenaamde “warme gronden”.
Een van de voorwaarden is dat het moet gaan om woningbouw en niet om bedrijventerreinen. In dit

geval gaat het (op basis van de door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders) om bedrijventerreinen en worden deze niet tot de “warme gronden” gerekend.

De huidige boekwaarde van deze gronden is lager dan of gelijk aan de marktwaarde. De marktwaarde op grond van de huidige bestemmingen is opgenomen in onderstaande tabel en is gebaseerd op een waardering uit 2019 door een externe deskundige:

Gronden zonder concreet plan:	Boekwaarde 1 januari 2021	Marktwaarde	Marktwaarde per m2
Noordelijke en Oostelijke Stadsrandzone	€ 1	€ 177.800	€ 5
Zuidelijke Stadsrandzone	€ 170.364	€ 277.300	€ 7
Voormalige Sportvelden Maastrichterweg	€ 435.600	€ 435.600	€ 11
Totaal:	€ 605.965	€ 890.700	

6 Risico’s - weerstandsvermogen

6.1 Risico’s

Onvoorziene omstandigheden kunnen zich uiteraard altijd voordoen. De aard van dergelijke risico's brengt met zich mee dat de omvang feitelijk niet is in te schatten. Bij het inzichtelijk maken van de risico's van de grondexploitaties, wordt veelal onderscheid gemaakt in twee soorten risico's. Dat zijn:

- voorzienbare risico's (risico's op planniveau, ook wel aangeduid als project specifieke risico’s);
- onvoorzienbare risico's of algemene risico's (conjuncturele of marktrisico's).

De voorzienbare risico's worden jaarlijks door actualisatie van de grondexploitaties berekend. Afhankelijke van de uitkomsten van die berekening dienen maatregelen getroffen te worden.

Binnen de projecten met grondexploitatieovereenkomsten zijn de risico’s beperkt, omdat het project door en voor rekening en risico van marktpartijen wordt gerealiseerd.

Behalve dat afstemming met externe partijen door de coronamaatregelen lastiger te organiseren is en soms sprake is van een vertraagde levering van bouwmaterialen, is er in de voortgang van de projecten nog weinig te merken van stagnatie.
Door de lage rentestand en de steunmaatregelen van de overheid aan bedrijven om de economische gevolgen van de coronamaatregelen te beperken is de vraag op de woningmarkt nog altijd groot. De steunmaatregelen van de overheid zullen in de loop van 2021 worden afgebouwd. Het is afwachten wat de gevolgen daarvan voor de bedrijven en de daarmee samenhangende werkgelegenheid zullen zijn.
Maar het zal duidelijk zijn dat de economische terugslag als gevolg van de coronacrisis op enig moment ook zijn uitwerking kan hebben op de voortgang van de projecten. In welke mate daarvan sprake zal zijn is vooral afhankelijk van de vraag hoe groot de economische gevolgen zullen zijn en hoe lang deze zullen duren. Door het faciliterend grondbeleid liggen de financiële risico’s daarvan bij de marktpartijen.
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.

Daar waar de gemeente gronden heeft zonder concreet plan, 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.

Bij de grondexploitatie Roerdelta Fase 2 is sprake van een project specifiek risico. In de vergadering van 19 september 2019 heeft de gemeenteraad besloten een grondexploitatie te openen voor dit project. In de vergaderingen van 19 december 2019 en 4 juni 2020 heeft de gemeenteraad herzieningen van deze grondexploitatie vastgesteld. Zoals in het raadsvoorstel voor de op 4 juni 2020 vastgestelde herziening is vermeld, resteert binnen dit project dan nog een 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.

6.2 Weerstandsvermogen

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.
Het risicobedrag dat wordt bepaald middels deze methode wordt gezien als de (onder)grens van het benodigde weerstandvermogen voor grondexploitaties.
Deze norm toegepast op basis van de verwachte situatie per 31 december 2021 resulteert in het volgende bedrag:

– 5% van de boekwaarde ad € 3,6 miljoen	€ 180.000,00
– 5% van de nog te realiseren opbrengsten ad € 4,7 miljoen	€ 235.000,00
Totaal benodigd weerstandsvermogen grondexploitaties	€ 415.000,00

Conform de Nota Grondbeleid 2021 is de reserve Gebiedsontwikkeling ingesteld. Dit is dus de minimale omvang van de claim risico's grondexploitaties binnen de reserve Gebiedsontwikkeling. Deze claim wordt gevoed door de storting van boekwinsten bij de verkoop van gronden binnen projecten met een faciliterend grondbeleid, voormalige grondexploitaties en zonder concreet plan.

6.3 Beheersing risico's

Conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 voert de gemeente over het algemeen een faciliterend grondbeleid. Dit betekent, dat de realisering van projecten wordt overgelaten aan marktpartijen, die derhalve ook de financiële risico's dragen. Gevolg hiervan is ook dat de gemeente relatief weinig eigen grondposities heeft.
In grondexploitatieovereenkomsten met marktpartijen worden zekerheidsstellingen opgenomen in de vorm van een bankgarantie, concerngarantie of een depot. Deze garanties zijn met name bedoeld voor het geval de ontwikkelende partij de verplichtingen tot aanleg en herinrichting van de openbare ruimte niet meer kan nakomen.
Daarnaast heeft de gemeente conform de Nota Grondbeleid een aantal beheersmaatregelen genomen, die zijn bedoeld om een juist inzicht te krijgen in de voortgang van de grondexploitaties en de grondexploitatieovereenkomsten. Daardoor kunnen eventuele risico's tijdig worden gesignaleerd, waardoor het mogelijk is maatregelen te nemen om deze te beheersen.