

Meerjaren Perspectief op Grondexploitaties en Ontwikkellocaties 2024 / 2025 (MPGO)

Van de gemeente Echt-Susteren,

Behandeling in de raadsvergadering van 11 december 2024

Inhoud

Managementsamenvatting	4
Inleiding.....	5
Status van het MPGO	5
Uitgangspunten grondexploitaties	6
Nota Grondbeleid	6
Didam	6
Grondprijsbeleid en Grondprijsbrief 2024	6
Woningbouw	7
Bedrijventerreinen	7
Maatschappelijk vastgoed	7
Landbouwgronden	7
Overhoeken en snippergroen.....	7
Uitgangspunten en parameters.....	8
Grondprijsbeleid:.....	8
Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)	8
Wonen	9
Woonbeleid	9
Vertaling provinciaal en landelijk beleid naar ons gemeentelijk beleid	9
Prognose.....	10
Marktontwikkelingen koopwoningen	10
Prestatieafspraken met woningcorporaties	11
Gemeentelijke planvoorraad.....	11
Bedrijven	12
Beleid betreffende bedrijven en bedrijventerreinen	12
Vertaling provinciaal en landelijk beleid naar ons gemeentelijk beleid	12
Samenwerking Ontwikkelingsmaatschappij Midden Limburg (OML)	12
Gemeentelijke economische behoefte	13
Regionale afstemming vraag en aanbod	13
Kantoren	13
Projecten Bedrijven	14
Bedrijventerrein De Berk in Echt (B03).....	14
Herstructurering bedrijventerrein De Loop in Echt (B05)	15
Ontwikkeling Businesspark Midden Limburg (BPML) in Echt (B27)	17
Livar Experience Centre (B47)	18
Uitbreiding bedrijventerrein De Berk III in Echt (B50)	20

Uitbreiding bedrijventerrein De Loop-West in Echt (B52).....	22
Projecten Wonen.....	25
Herstructurering schoollocatie Burgemeester Willemeschool in Nieuwstadt (B44).....	25
Integrale gebiedsontwikkeling Bocage in Echt (B46).....	26
Dakpannenlocatie Cuijpers (B49)	28
Ruimte voor ruimte Weijenpasweg in Echt (B51)	29
Strategische aankopen & ontwikkelingen	32
Bedrijventerrein 't Vonderen	32
Oud Roosteren	34
Louersveld in Susteren	35
Resultaat, meerjarenprognose, opbrengsten en investeringen.....	38
Risicomanagement, weerstandsvermogen	39

Managementsamenvatting

In 2023 heeft uw raad voor de eerste keer een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO) voorgelegd gekregen. In de Nota Grondbeleid, door de raad vastgesteld op 14 december 2022, is deze wijze van rapporteren van de gemeentelijke grondexploitaties vastgelegd. Middels het 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 2024 wordt inzicht gegeven in de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2024. 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 inzicht te geven in de ontwikkelingen en mogelijke risico's. 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 dit gepubliceerd. Pas nadat aan de wettelijke verplichtingen is voldaan vindt eventuele transactie plaats.

Grondprijsbeleid en Grondprijsbrief 2024

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 zeer terughoudend te zijn met verkoop van landbouwgronden. Maar enkel reguliere of liberale verpachting. 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 2024 gelden dezelfde prijzen als eerder, eventueel geïndexeerd.

Als indexering van de kosten wordt uitgegaan van 3% / 5,5%. 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 2025 en verdere jaren worden de prijzen of de methodiek zoals vastgelegd in de grondprijsbrief van het betreffende jaar gehanteerd.

Voor de indexering van de opbrengsten wordt in 2024 (en verdere jaren) 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 onzekere economische omstandigheden kunnen een remmende werking op de grond- en huizenmarkt hebben. Voor een werkelijke grondtransactie bepaalt een taxatie op residuele methode de prijs. De betreffende grondexploitatie wordt dan op basis hiervan bijgesteld.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Rente

Conform de regelgeving inzake het BBV is de rentetoe rekening aan de grondexploitaties tot en met boekjaar 2024 gebaseerd op het gemiddelde percentage over het vreemde vermogen. Als rentecomponent wordt uitgegaan van een voorcalculatorische rekenrente van 0,74% in 2024. Vanaf dienstjaar 2025, wordt conform de aanbevelingen van de commissie BBV (verwezen wordt naar de notitie rente 2023 van de commissie BBV), het omslagrente% gehanteerd in de toerekening naar de grondexploitaties. De berekende omslagrente voor de begroting 2025 is 0%.

Tussentijdse winstnemingen

Tussentijdse winstneming bij de grondexploitaties moet volgens de Commissie BBV plaatsvinden middels de 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.

Inbrengwaarde grond Algemene Dienst

Conform de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)” zijn interne leveringen van grond niet toegestaan. Dit leidt ertoe dat de begrote interne inbrengwaarden (gebaseerd op taxatie) van gronden die historisch eigendom zijn van de gemeente Echt-Susteren, binnen een aantal grondexploitaties financieel komen te vervallen. Door het vervallen van de inbrengwaarden (een kostenpost voor de grondexploitatie) neemt het resultaat (dat gestort wordt in de ARG) van deze grondexploitaties toe.

Voor de Algemene Dienst betekent bovenstaand dat de grondopbrengsten, die op het moment van verkoop van de grond werden geboekt en op grond van het bepaalde in de ‘Nota reserves en voorzieningen 2023’ werden toegevoegd aan de reserve majeure projecten, komen te vervallen. Resumé, de inbrengwaarde grond komt ten gunste van de ARG in plaats van de reserve majeure projecten.

Voor het fiscale resultaat (vennootschapsbelasting) is het inbrengen van de grondwaarde wel toegestaan. Voor de berekeningen van de aangifte van de vennootschapsbelasting zal genoemde wijziging daarom niet plaatsvinden. 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. Het is een praktisch document dat inzage geeft in de woningbehoefte en het wenselijke bouwvolume. 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. Dat heeft consequenties voor de woningmarkt: de behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen, appartementen met lift en geclusterd wonen neemt toe. Een andere doelgroep waarvan de vraag naar woningen toeneemt zijn starters en jongeren. Dat betekent een vraag naar huur en koopwoningen in het betaalbare segment. De binnen de gemeente werkzame woningcorporaties Nester en ZOwonen worden hierbij actief betrokken, maar ook andere initiatiefnemers in onze gemeente worden gevraagd om aandacht te hebben voor de genoemde doelgroepen.

Het grootste deel van de benodigde woningvoorraad in 2040 staat er nu al. Naast zorgdragen voor nieuwbouw, is het dus minstens zo belangrijk om te kijken naar de bestaande woningvoorraad. Die moeten we verbeteren/transformeren door de woningen duurzamer en/of levensloopbestendig te maken. Transformatie kan bijdragen aan het leefbaar en aantrekkelijk houden van aanloopgebieden waar nu wonen en detailhandel gemengd is en tegelijkertijd bijdragen aan de behoefte aan eerder genoemde woningen. Andere aspecten die in toenemende mate van belang zijn, zijn duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de woningen. Woningbouw richt zich primair op inbreiding en transformatie, hoewel ‘het straatje erbij’ ook tot de mogelijkheid van onderzoekslocaties kan leiden.

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 een extra ambitie van 20.000 woningen extra. Limburg heeft aan het Rijk aangegeven dat het Limburgs bod met 3.000 opgehoogd kan worden. De zogeheten herijking van de Woondeal en die ambities omarmt het Rijk. 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 de 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) en (regionale) huisvestingsverordening 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. Gemeenten maken binnen de regio afspraken over de evenredige verdeling, deze afspraken worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. 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 32.041 personen in 2024 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 2024 is de gemiddelde transactieprijs voor een woning in Echt-Susteren € 330.454,-. 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 25 dagen. Dit is sneller vergeleken met het gemiddelde van Nederland.

Middels bestemmingsplan en exploitatieplan (anterior 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 geldt voor de huurwoningen met uiteraard specifieke aandacht voor sociale huur.

Volgens de meest recente gegevens zijn er 15.110 woningen in de gemeente Echt-Susteren. Er zijn 10.560 koopwoningen en 4.550 huurwoningen. Hiervan zijn er 2.969 in bezit van woningcorporaties, 1.581 woningen zijn particuliere huurwoningen. De druk op de woningmarkt heeft binnen de gemeente Echt-Susteren invloed op de sociale huurvoorraad. We zien een stijging in het aantal actief woningzoekenden en de zoekduur. De grootste groep actief woningzoekenden zijn alleenstaande (65%), gevolgd door stellen zonder kinderen (17,5%). In 2023 zijn er 218 verhuurcontracten gesloten door de corporaties, waarvan 141 aan alleenstaande, 25 aan eenoudergezinnen, 38 aan stellen zonder kinderen en 14 aan stellen met kinderen. De gemiddelde actieve zoektijd bedraagt 26 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, zorgpartijen 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 2025 staan, ten tijde van de opmaak van dit MPMO, 196 woningen op de planlijst. Hiervan zijn in Echt 22 woningen voorzien in het nieuwbouwplan Bocage, 20 skillpod (prefab) woningen voor jongeren, 20 woningen op de Apollo locatie. Daarnaast streven we er naar 30 woningen op het Chatelainplein in Pey, 20 woningen op het Willibrordusplein te Susteren en 20 woningen in het nieuwbouwplan Egmondhof te Koningsbosch te realiseren. De overige 64 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. Met onderstaande ontwikkelingen dragen wij bij aan de vraag van potentiële 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 Ontwikkelingsmaatschappij 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 beperkt aanbod. Door als gemeente mee te werken aan 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 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 de realisatie van kantoorruimte van meer dan 500 vierkante meter regionaal gemeld moet worden.

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.

Stand van zaken en planning

Alle kavels op bedrijventerrein de Berk zijn verkocht en de bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Alle werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn in 2024 afgerond.

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

In 2024 vindt er een verschuiving van ramingen plaats tussen de kosten van woonrijp maken (een aframing van € 5.000) en de planontwikkelingskosten (een bijraming van € 5.000). De verwachting is dat er vanaf 2025 geen aanvullende kosten meer hoeven te worden gemaakt. Daarmee wordt de grondexploitatie in 2024 worden afgesloten.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 11.483.322	€ 21.669.175	€ 10.185.853
Begroot 2024	€ 11.484.290	€ 21.670.143	€ 10.185.853

De verhoging van de geraamde uitgaven en inkomsten (€ 968) heeft te maken met de bijraming van renteopbrengst, die ingezet is ten behoeve van te maken planontwikkelingskosten. Conform de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)” 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 2023 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 10.106.634 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 € 79.219 (€ 10.185.853 - € 10.106.634).

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.

Om de verkeersveiligheid en -afwikkeling op de Aasterbergerweg-Zuiderpoort te (blijven) waarborgen is in 2023 de rotonde op de Aasterbergerweg-Zuiderpoort omgevormd tot een turborotonde. Omdat bij dit project 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 zijn een gedeelte van de gemaakte kosten in de grondexploitatie (zie BBV 469708 m.b.t. exploitatiebegroting BT de Loop 2016) verwerkt.

Stand van zaken en planning

De uit te voeren infrastructurele maatregelen zijn begin 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.

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 eveneens € 650.000). De grondprijs bedraagt hiermee € 190,17 /m² excl. BTW . De looptijd van dit project wordt met een jaar verlengd naar 2026. geraamd. De kosten voor bouwrijp maken zijn iets hoger uitgevallen. Daarnaast zijn diverse kosten o.a. planontwikkeling en omleggen kabels en leidingen) lager uitgevallen waardoor de het eindresultaat per saldo toeneemt met € 2.479. 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 2023	€ 1.096.423	€ 1.108.324	€ 11.901
Begroot 2024	€ 1.094. 034	€ 1.108.414	€ 14.380

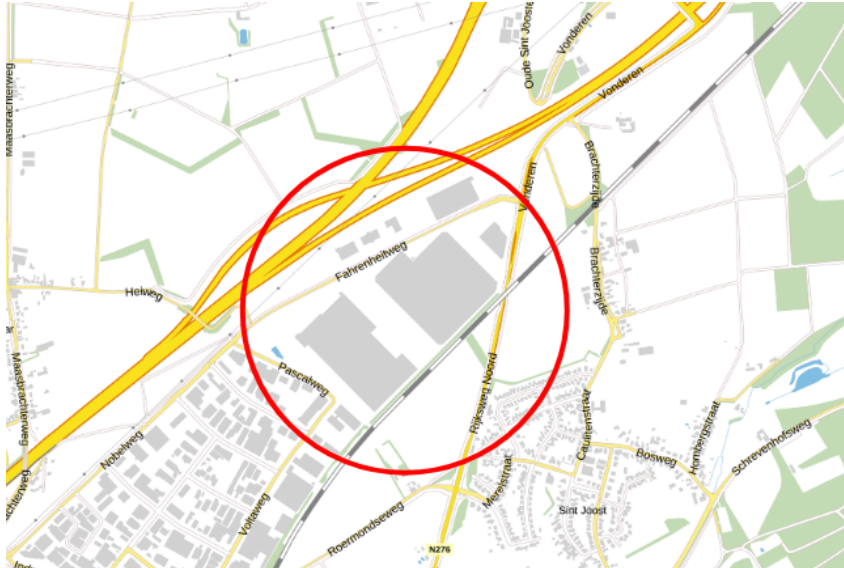
Bovengenoemde batige exploitatiesaldi (€ 11.901 resp. € 14.380) zijn exclusief de tot en met 2023 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 4.714 en zijn conform besluitvorming van de raad toegevoegd aan de Algemene reserve Grondbedrijf/ Reserve winst grondexploitaties. Volgens de geactualiseerde calculatie bedraagt het aan de Algemene reserve Grondbedrijf toe te voegen restresultaat € 9.666 (€ 14.380 - € 4.714).

Risico

Met het afronden van de uit te voeren maatregelen op de Zuiderpoort zijn er geen (uitvoerings)risico's meer.

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). In de gemeentebegroting is in de jaren 2024 en 2025 rekening gehouden met € 99.560 en € 88.855 aan vergoeding BVz. In werkelijkheid is in 2024

€ 108.630 ontvangen. Dit betekent een bijraming aan opbrengsten van € 9.070 in 2024 en een aframing van opbrengsten BVz van € 9.070 in 2025.

De rentekosten zijn in 2024 bijgeraamd met € 1.265. Verder wordt in 2025 rekening gehouden met nog te maken kosten van woonrijp maken, hiervoor wordt € 10.000 bijgeraamd. Door deze bijstellingen daalt het resultaat van de grondexploitatie met € 11.265.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroet 2023	€ 23.486.300	€ 25.402.071	€ 1.915.771
Begroet 2024	€ 23.497.565	€ 25.402.071	€ 1.904.506

Conform de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)” 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 2023 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 1.901.298 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 € 3.208 (€ 1.904.506 - € 1.901.298).

Risico

Niet van toepassing

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 is op 30 mei 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is bij de Raad van State beroep aangetekend. De eigendomsoverdracht van de gronden vindt uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan plaats.

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

Als gevolg van het ingediende beroep en de behandeling door de Raad van State worden de planontwikkelingskosten verhoogd met € 9.772. Als gevolg van een lager rentepercentage nemen de rentekosten af met € 651.

Livar Experience Centre is een verliesgevende grondexploitatie met een tot op heden geprognoseerd verlies van € 41.695. Voor dit verlies is een verliesvoorziening gevormd. Door de bijstelling neemt het geprognoseerde verlies toe met € 9.121 en komt daarmee op € 50.816.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 516.695	€ 475.000	€ 41.695 (negatief)
Begroot 2024	€ 525.816	€ 475.000	€ 50.816 (negatief)

Bovenstaande cijfers zijn inclusief de inbrengwaarde grond van de algemene dienst (€ 234.521). Het betreft hier gronden die historisch eigendom van de gemeente zijn, waarbij genoemde inbrengwaarde

is gebaseerd op taxatie. De algemene dienst ontvangt bij verkoop van de grond genoemde inbrengwaarde vanuit het grondbedrijf. Binnen de algemene dienst wordt deze opbrengst op grond van het bepaalde in de 'Nota reserves en voorzieningen 2023' toegevoegd aan de reserve majeure projecten.

Conform de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)" zijn interne leveringen van grond niet toegestaan. Dit leidt ertoe dat de begrote interne inbrengwaarde financieel komt te vervallen. Onderstaand de begrote uitgaven en inkomsten, waarbij de inbrengwaarde grond van de algemene dienst als symbolische waarde van € 1 is opgenomen. Deze cijfers worden opgenomen in de gemeentebegroting van 2024 en verdere jaren:

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 282.175	€ 475.000	€ 192.825
Begroot 2024	€ 291.296	€ 475.000	€ 183.704

Het hierboven genoemde betekent dat het resultaat voor de gemeentebegroting wijzigt van € 41.695 nadelig resultaat naar € 183.704 positief resultaat. De toevoeging aan de verliesvoorziening (€ 41.695) komt te vervallen en wordt teruggestort in de Algemene reserve Grondbedrijf (ARG) en het positieve resultaat (€ 183.704) wordt toegevoegd aan de ARG.

Voor het fiscale resultaat (vennootschapsbelasting) is het inbrengen van de grondwaarde wel toegestaan. Voor de berekeningen van de aangifte van de vennootschapsbelasting zal genoemde wijziging daarom niet plaatsvinden.

Risico

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

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 is geen plaats 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

In november 2023 zijn het bestemmingsplan en het exploitatieplan vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen het exploitatieplan is beroep ingesteld. De voorbereidingen voor de daadwerkelijke uitvoeringswerkzaamheden zijn opgepakt. Een veldonderzoek m.b.t. detectie van mogelijk aanwezige explosieven is deels uitgevoerd. Daaropvolgend zal archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moeten worden alvorens gestart kan worden met het bouwrijp maken van het terrein (medio 2025).

Juridisch

Het bestemming- en exploitatieplan is in november 2023 aan de raad voorgelegd en vastgesteld. Tegen het exploitatieplan is door twee belanghebbenden beroep bij de Raad van State ingesteld.

Financieel

Voor wat betreft de toelichting op het financiële gedeelte wordt, in verband met geheimhouding die opgelegd is op deze informatie, verwezen naar bijlage 4 behorend bij het raadsvoorstel 'Slotbegrotingswijziging grondexploitaties 2024 en Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkelingen'.

Risico's

Het bestemmings- en exploitatieplan is door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, tegen het exploitatieplan is beroep ingesteld.

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 (in pandige) verhoging van het geluidsniveau door verkeerslawaaai. 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 en zijn de uit onderzoek voorgestelde maatregelen, voorgelegd aan de bewoners. Vooralsnog hebben twee bewoners gekozen voor maatregelen aan de woning en een voor uitkoop.

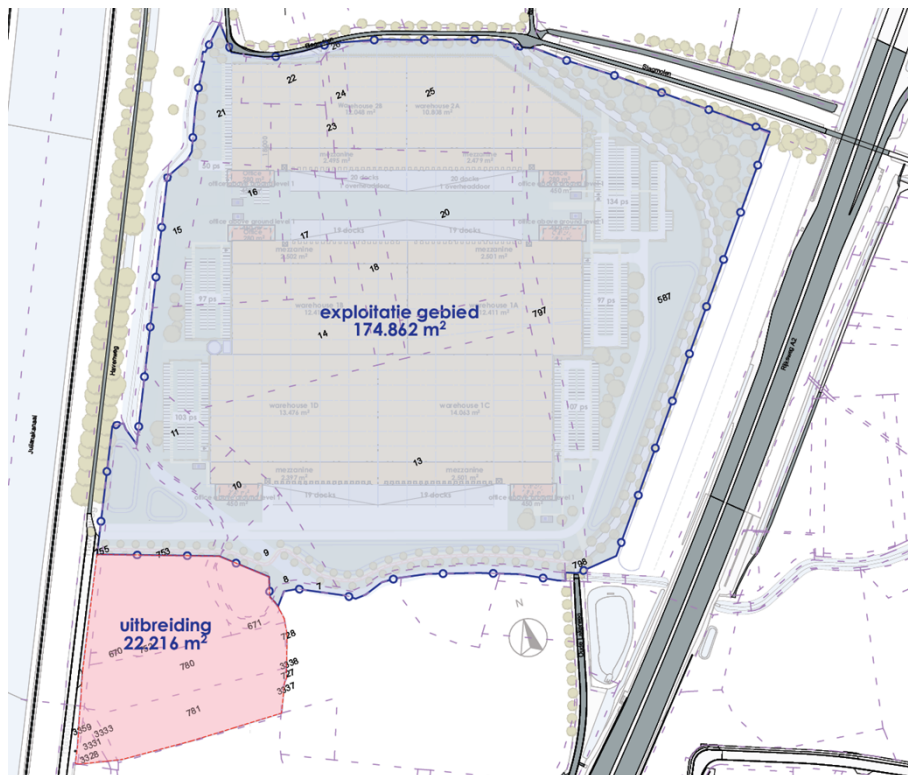
Er bestaat nog altijd een kans dat de overige bewoner(s) uiteindelijk ook kiezen voor uitkoop. Dit brengt uiteraard meer kosten met zich mee dan het treffen van maatregelen aan de woning.

Het lijkt er op dat materiaal- en materieelprijzen alsook uurlonen stabiliseren. Extreem stijgende prijzen vanwege bijv. de oorlog in Oekraïne lijken even voorbij. Kostenramingen zijn in de huidige situatie 'houdbaarder' en iets beter 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 hogere 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 uitgesmeerd over een looptijd van ca. 6 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

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen zijn onherroepelijk. De ontwikkelaar is gestart met de bouwwerkzaamheden. De Oude Lakerweg is inmiddels omgelegd.

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. Onderstaande ramingen hebben betrekking op de actieve grondexploitatie. Door latentie in de grondopbrengsten is er sprake van een rente nadeel van € 8.773. In 2024 zijn € 31.265 aan kosten bouwrijp maken bijgeraamd, hier tegenover staan hogere grondopbrengsten van eveneens € 31.265.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 518.173	€ 1.159.520	€ 641.347
Begroot 2024	€ 550.389	€ 1.182.963	€ 632.574

Bovenstaande cijfers zijn inclusief de inbrengwaarde grond van de algemene dienst (€ 54.050). Het betreft hier gronden die historisch eigendom van de gemeente zijn, waarbij genoemde inbrengwaarde is gebaseerd op taxatie. De algemene dienst ontvangt bij verkoop van de grond genoemde inbrengwaarde vanuit het grondbedrijf. Binnen de algemene dienst wordt deze opbrengst op grond van het bepaalde in de 'Nota reserves en voorzieningen 2023' toegevoegd aan de reserve majeure projecten.

Conform de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)" zijn interne leveringen van grond niet toegestaan. Dit leidt ertoe dat de begrote interne inbrengwaarde financieel komt te vervallen.

Onderstaand de begrote uitgaven en inkomsten, waarbij de inbrengwaarde grond van de algemene dienst als symbolische waarde van € 1 is opgenomen. Deze cijfers worden opgenomen in de gemeentebegroting van 2024 en verdere jaren:

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 464.124	€ 1.159.520	€ 695.396
Begroot 2024	€ 496.340	€ 1.182.963	€ 686.623

Het hierboven genoemde betekent dat het resultaat voor de gemeentebegroting stijgt van € 641.347 naar € 686.623, waardoor er meer (€ 45.276) wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf. De inbrengwaarde grond komt ten gunste van de Algemene reserve Grondbedrijf in plaats van de reserve majeure projecten.

Voor het fiscale resultaat (vennootschapsbelasting) is het inbrengen van de grondwaarde wel toegestaan. Voor de berekeningen van de aangifte van de vennootschapsbelasting zal genoemde wijziging daarom niet plaatsvinden.

Het actuele resultaat van de actieve én de faciliterende grondexploitatie bedraagt in totaliteit € 998.704, waarvan € 686.623 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.

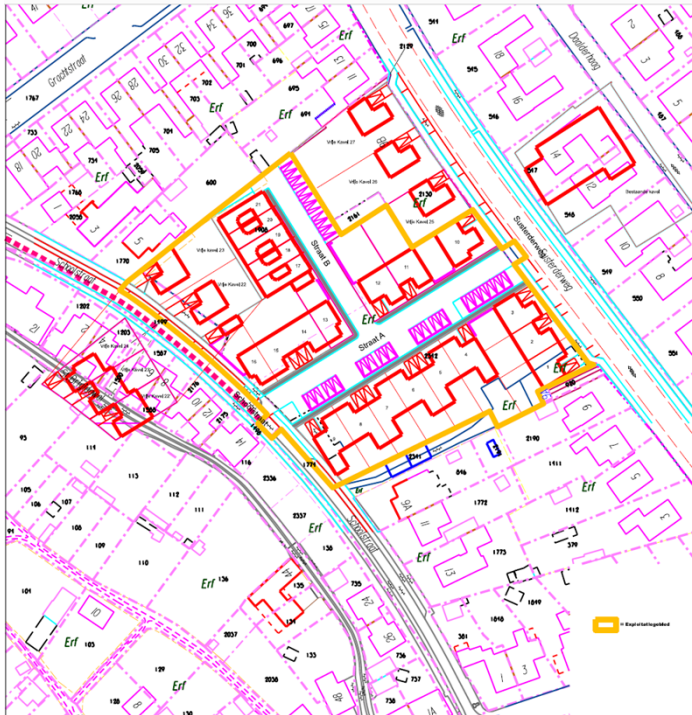
Risico

Niet van toepassing.

Projecten Wonen

Herstructurering schoollocatie Burgemeester Willemeschool in Nieuwstadt (B44)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Op 28 mei 2019 hebben burgemeester en wethouders met een 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 woning op 1 van de 2 kavels is nog in aanbouw. De eindoplevering van de infrastructuur heeft begin 2024 plaats gevonden. Het openbaar gebied is aan de gemeente in eigendom overgedragen.

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

De verwachting is dat de grondexploitatie in 2024 wordt afgesloten. Ingeschat wordt dat vanaf 2025 geen kosten meer worden gemaakt.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 414.276	€ 714.871	€ 300.595
Begroot 2024	€ 414.276	€ 714.871	€ 300.595

Conform de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)” van de commissie BBV is er tussentijds winst genomen volgens de percentage-of-completion-methode (POC-methode). Bovengenoemd batig exploitatiesaldo (€ 300.595) is exclusief de t/m 2023 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 289.208 en zijn conform besluitvorming van de raad via de Algemene reserve Grondbedrijf toegevoegd aan de reserve majeure projecten. Het restresultaat, zijnde € 11.387 (€ 300.595 - € 289.208), zal via de Algemene reserve Grondbedrijf toegevoegd worden 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. In de exploitatiebegroting is rekening gehouden met eventueel te betalen planschade.

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 2024 zijn in totaal 144 kavels verkocht die gerealiseerd dan wel in aanbouw zijn. Het betreft 97 projectmatige- en 47 bouw kavels. 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. In de gemeentebegroting 2024 t/m 2028 is rekening gehouden met een opbrengst bovenwijkse voorzieningen van € 45.000 per jaar. De in 2024 geraamde planontwikkelingskosten worden voor € 12.137 afgeraamd. Dit enerzijds vanwege de overschrijding met € 5.137 van de geraamde planontwikkelingskosten in 2023 en anderzijds schuift € 7.000 door naar 2025.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 63.549	€ 489.604	€ 426.055
Begroot 2024	€ 63.549	€ 490.174	€ 426.625

Conform de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)” 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 2023 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 169.503 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 € 257.122 (€ 426.625 - € 169.503).

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.

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. Het totale project is opgeleverd in 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

In 2024 vindt er een verschuiving van ramingen plaats tussen de planontwikkelingskosten (aframing van € 50.000) en kosten woonrijp maken (bijraming met € 50.000). Dit ten behoeve van eventuele afrondende werkzaamheden bij oplevering van het openbare gebied. De verwachting is dat er door de gemeente vanaf 2025 geen kosten meer hoeven te worden gemaakt. Daarmee kan de grondexploitatie in 2024 worden afgesloten.

Het afsluiten van de grondexploitatie vindt plaats bij het vaststellen van de jaarrekening 2024.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 207.460	€ 100.794	€ 106.666 (negatief)
Begroot 2024	€ 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 de voorziening ingezet om het daadwerkelijke verlies af te dekken.

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 Weijenasweg in Sint Joost. Het is de bedoeling dat op deze locatie 6 woningen op uit te geven kavels worden gerealiseerd. De opbrengst van één kavel is voor de gemeente. In verband hiermee 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

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. De procedure hiervoor is gaande. Tegen het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan is beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld. Eerst wanneer de Afdeling uitspraak heeft gedaan is duidelijk of het plan door kan gaan.

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

Als gevolg van het ingediende beroep en de behandeling door de Raad van State wordt de doorlooptijd van het project langer. Hierdoor wordt de grondexploitatie met één jaar verlengd. Dit leidt tot meer planontwikkelingskosten en kosten voor interne uren (meerkosten € 12.399). Ook de kosten voor grondverwerving zijn iets hoger (€ 920). Daartegenover staat een marginaal hogere grondopbrengst (€ 100).

Aanpassing en het doorschuiven van kosten en opbrengsten betekent dat de rentekosten met € 48 stijgen. De rentebaten worden verlaagd met € 386.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 185.216	€ 207.466	€ 22.250
Begroot 2024	€ 198.583	€ 207.180	€ 8.597

Bovenstaande cijfers zijn inclusief de inbrengwaarde grond van de algemene dienst (€ 76.700 in 2023 en € 77.620 in 2024). Het betreft hier gronden die historisch eigendom van de gemeente zijn, waarbij genoemde inbrengwaarde is gebaseerd op taxatie. De algemene dienst ontvangt bij verkoop van de grond genoemde inbrengwaarde vanuit het grondbedrijf. Binnen de algemene dienst wordt deze opbrengst op grond van het bepaalde in de 'Nota reserves en voorzieningen 2023' toegevoegd aan de reserve majeure projecten.

Conform de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)" zijn interne leveringen van grond niet toegestaan. Dit leidt ertoe dat de begrote interne inbrengwaarde financieel komt te vervallen. Onderstaand de begrote uitgaven en inkomsten, waarbij de inbrengwaarde grond van de algemene dienst als symbolische waarde van € 1 is opgenomen. Deze cijfers worden opgenomen in de gemeentebegroting van 2024 en verdere jaren:

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2023	€ 108.517	€ 207.466	€ 98.949
Begroot 2024	€ 120.964	€ 207.180	€ 86.216

Het hierboven genoemde betekent dat het resultaat voor de gemeentebegroting stijgt van € 22.250 naar € 86.216, waardoor er meer (€ 63.966) wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf. De inbrengwaarde grond komt ten gunste van de Algemene reserve Grondbedrijf in plaats van de reserve majeure projecten.

Voor het fiscale resultaat (vennootschapsbelasting) is het inbrengen van de grondwaarde wel toegestaan. Voor de berekeningen van de aangifte van de vennootschapsbelasting zal genoemde wijziging daarom niet plaatsvinden.

Risico

Het ingediende beroep leidt tot vertraging en onzekerheid over de uitkomst. Initiatiefnemer en de indiener van het beroep zijn in overleg om proberen te komen tot een minnelijke regeling. Indien dat lukt zal het beroep worden ingetrokken.

Strategische aankopen & ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden de volgende ontwikkelingen beschreven:

- Bedrijventerrein 't Vonderen
- Oud-Roosteren
- Louersveld

Daarnaast heeft de gemeente in september 2024 de locatie Bleekwal 4, 6 en 8 in Susteren verworven. Plannen voor deze ontwikkeling worden in overleg met de omgeving nog uitgewerkt.

Bedrijventerrein 't Vonderen

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).

Stand van zaken en planning

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. De gesprekken met de grondeigenaren verlopen constructief. 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.

Vanwege de herfinanciering van alle Vastgoedprojecten in Europa heeft EG Retail (Netherlands) B.V. (EG) besloten om niet door te gaan met de ontwikkeling van een tankstation met diverse horeca voorzieningen op 't Vonderen. De gronden waarvoor EG een koopovereenkomst gesloten heeft worden overgenomen door OML en toegevoegd aan de totale ontwikkeling van het gebied.

Juridisch

Met OML is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein een anterieure overeenkomst met een aanvulling voor de overname van de EG gronden afgesloten. In deze overeenkomsten zijn onder andere afspraken opgenomen betreffende de ruimtelijke inpassing, infrastructurele aanpassingen en het openbaar gebied.

Financieel

Voor de ontwikkeling van het totale gebied is gebruik gemaakt van het door de Raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet actieve en faciliterende grondexploitaties. Tot 1 oktober 2024 zijn er € 54.731 aan planontwikkelingskosten gemaakt. In boekjaar 2019 bedroegen de (geactiveerde) kosten € 1.778. De maximale activeringstermijn van 5 jaar verstrijkt in 2024. Het Besluit Begroting & Verantwoording biedt de mogelijkheid om voor deze kosten een voorziening te vormen om afboeken te voorkomen. In bijbehorend raadsvoorstel wordt voorgesteld om een voorziening “Vorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar” te vormen en hieraan een bedrag toe te voegen van € 1.778. Dekking geschiedt ten laste van de Algemene reserve Grondbedrijf. Voor meer detailinformatie wordt verwezen naar de notitie ‘Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)’ van de commissie BBV.

Wanneer de planologische procedure is doorlopen wordt de grondtransactie van gemeente naar OML geëffectueerd en wordt er een GREX geopend.

Risico

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.

Oud Roosteren

Grafische weergave locatie



In Oud Roosteren is overeenstemming gekomen over sanering van een intensieve veehouderij in de woonkern. Vanwege het maatschappelijk belang en een kwalitatieve ruimtelijke verbetering heeft de gemeente er voor gekozen om hierin een actieve rol te nemen. Het zogenaamde actief grondbeleid. Nu de aankoop van de locaties Oud Roosteren 15 en 24 te Roosteren gerealiseerd is, kan de ontwikkeling worden opgestart.

Stand van zaken en planning

Op dit moment worden diverse onderzoeken uitgevoerd die noodzakelijk zijn voor zowel de sloop van de opstallen (denk aan o.a. bodemonderzoek, quickscan flora en fauna) als voor de ontwikkeling van een planologische kader voor herontwikkeling van de locatie voor woningbouw. Om op deze locatie uiteindelijk woningen te kunnen bouwen zijn omgevingsvergunningen nodig voor een “buitenplanse omgevingsplanactiviteit” en een “binnenplanse omgevingsplanactiviteit”. Het geldende bestemmingsplan biedt namelijk geen direct bouwrecht. Na / tijdens het doorlopen van deze procedures zal ook het verkoopproces worden opgestart (verwachting medio 2025).

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

Voor deze ontwikkeling is nog geen grondexploitatie geopend. Dit zal in 2025 plaatsvinden. Momenteel worden de kosten betaald uit het door de Raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet actieve en faciliterende grondexploitaties (€ 33.479 per 1 oktober 2024). De vastgoed aankopen (€ 1.252.558) zijn voorgefinancierd vanuit het krediet gelegenheidsaankopen grond/gebouwen)

Risico

Uit de tot op heden uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat er sprake is van asbest en zink verontreiniging op enkele plekken binnen het plangebied. De omvang van de verontreiniging en de saneringskosten worden momenteel in kaart gebracht.

Doordat er nog planologische procedures moeten worden doorlopen voor de bouw van woningen op de locaties Oud Roosteren 15 en 24, bestaat het risico dat omwonenden bezwaar maken en mogelijk beroep instellen (rechtbank en eventueel Raad van State) tegen de voorgestelde herontwikkelingsplannen. Dit zou het project vertragen en extra proceskosten meebrengen.

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(ca 167 stuks) ontwikkeld met een dorps karakter. Hierbij is de behoefte aan woningen voor doelgroepen leidend, hetgeen het volgende woningbouwprogramma heeft opgeleverd:

- 26 sociale huurwoningen (huur, betaalbaar)
- 16 starterswoningen (koop, betaalbaar)
- 16 senioren patio-woningen (koop, betaalbaar)
- 54 tweekappers (koop, betaalbaar)

----- +
Totaal 112 woningen

- 4 seniorenpatio's (koop, vrije sector)
- 10 vrijstaand geschakelde woningen (koop, vrije sector)
- 41 vrijstaande woningen, bouwkelevs (koop, vrije sector)

----- +
Totaal 55 woningen

Ambities m.b.t. duurzaamheid zijn energie neutrale woningen, opvang van regenwater binnen het gebied, klimaat adaptief bouwen en een groene omgeving.

Opvang van regenwater afkomstig van de daken voor hergebruik (middels een wateropvangbak van 5 m3) wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Door de energieproblematiek en bijbehorende prijsstelling neemt de vraag naar woningen met Label A of hoger toe. In de opzet van het plan wordt door toepassing van groen met bomenstructuur (hitte-stress), wadi's (opvang en infiltratie van oppervlaktewater), keuze bestrating en bebouwingsdichtheid ingespeeld op een duurzaam bouwplan. Door toepassing van circulaire bouwmaterialen, voldoende groen rondom woning, infiltratie oppervlaktewater binnen het plan, maatregelen klimaatopwarming en levensloopbestendige indelingen wordt grote nadruk gelegd op duurzaam leven, wonen en bouwen. Energiematching in het kader van energieneutraal wonen wordt momenteel onderzocht.

Stand van zaken en planning

De planvoorbereiding is zo ver gevorderd dat het ontwerp TAM-omgevingsplan in oktober 2024 ter inzage is gelegd. Mochten er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend, dan kan het plan in het 2^e kwartaal 2025 worden vastgesteld door de gemeenteraad. Deels wordt het plan door een ontwikkelaar uitgevoerd en deels door de gemeente (16 starters- en 14 seniorenwoningen).

Juridisch

Door de verdeling van de grondposities – ca. 55% eigendom gemeente, 42% eigendom ontwikkelaar Mulleners Vastgoed bv (projectnaam Louersveld bv) en 3% eigendom derden – wordt momenteel een anterieure overeenkomst opgesteld met Louersveld bv.

Financieel

Op dit moment wordt eerdergenoemde anterieure overeenkomst afgerond.

De inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. De reeds gemaakte kosten worden vergoed door de ontwikkelaar, eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Voor deze ontwikkeling is nog geen grondexploitatie geopend. Bij de vaststelling van

het plan door van de gemeenteraad (verwachting 2^e kwartaal 2025) wordt ook een grondexploitatie geopend. Momenteel worden de kosten betaald uit het door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet

Risico

In de anterieure overeenkomst worden de risico's grotendeels (behoudens eigen ontwikkeling 16 starters- en 14 seniorenwoningen) 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 2024 tot en met 2028.

MEERJARENRAMING ALGEMENE RESERVE GRONDBEDRIJF (ARG)						
Bedragen in €		2024	2025	2026	2027	2028
Stand Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)	(1)	7.168.807 a)	7.901.307	8.470.306	9.006.988	9.435.988
PROJECTEN		2024	2025	2026	2027	2028
		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		79.219				
Herstructurering BT de Loop		0		9.666		
Bocage		45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
BPML / BT St. Joost			3.208			
Herstructurering schoollocatie (voormalige) Burg. Willemsschool Nieuwstadt		11.387				
Livar Experience Centre			183.704			
Uitbreiding de Berk III ^{b)}			381.600	545.800	439.000	409.500
RvR Weijenasweg				86.216		
Bedrijvenpark de Loop Echt		771.217	227.487			
Mutatie ARG n.a.v. resultaten (afgeronde) projecten in betreffend jaar	(2)	906.823	840.999	686.682	484.000	454.500
ONTREKKINGEN		2024	2025	2026	2027	2028
Div. kosten (bijv. prijzenboek)		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
VPB last Grondbedrijf		31.545	PM	PM	PM	PM
Voorziening voorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar		1.778				
Reserve majeure projecten inzake herstructurering schoollocatie (voormalige) Burg. Willemsschool Nieuwstadt		11.387				
Klooster Koningsbosch (cf 1e berap 2022 en 1e berap 2023)		50.000	25.000			
Versterking economische structuur		45.000	95.000	45.000		
Activiteiten winkelhart programma centrum Echt		50.000	100.000	100.000	50.000	
CP Susteren archeologie cf 2e berap 2022 en 2023		13.000				
Ontwikkeling hoek Marktstraat-Willibrordusplein Susteren cf 1e berap 2022, 2e berap 2023, 1e en 2e berap 24		63.718	47.000			
TOTAAL ONTREKKINGEN	(3)	271.428	272.000	150.000	55.000	5.000
TOEVOEGINGEN / STORTINGEN		2024	2025	2026	2027	2028
Rentetoevoeging over de stand per 01-01 ^{c)}		55.410	0	0	0	0
Vrijval verliesvoorziening ivm Livar Experience Centre		41.695				
TOTAAL TOEVOEGINGEN / STORTINGEN	(4)	97.105	0	0	0	0
PROGNOSE ARG excl. niet in de begroting opgenomen claims (= 1 plus 2 minus 3 plus 4)	(5)	7.901.307	8.470.306	9.006.988	9.435.988	9.885.488
Niet in de begroting opgenomen claims		2024	2025	2026	2027	2028
Echt-Zuidoost: reserve kapitaalstorting en aanw. finan. kapitaalstorting, conform rbsl. dec. 2011		72.849				
Voorbereidingskrediet faciliterende en actieve grondexploitaties ^{d)}		784.236	100.000	100.000	100.000	100.000
Poort van Echt cf raadsbesluit juni 2021		727.000				
Totaal niet uit de begroting blijvende claims	(6)	1.584.085	100.000	100.000	100.000	100.000
PROGNOSE ARG incl. niet in de begroting opgenomen claims (= 5 minus 6)		6.317.222	8.370.306	8.906.988	9.335.988	9.785.488
per 31-12		2024	2025	2026	2027	2028
a) Betreft de ARG per 31 december 2023 conform de jaarrekening 2023						
b) Een (positief) resultaat/afdracht naar de ARG wordt pas na 2028 verwacht						
c) Conform nota 'Reserves en voorzieningen' vindt rentetoevoeging plaats aan de ARG, waarbij het rente% gelijk is aan het % dat toegerekend wordt aan de grondexploitaties (grexen). Voor wat betreft de rentetoerekening aan de grexen, wordt conform de aanbevelingen van de commissie BBV, vanaf begrotingsjaar 2025 het omslagrente% gehanteerd in de toerekening naar de grexen. Aangezien het omslagrente% in 2025 0% bedraagt, wordt er vanaf 2025 geen rente toegerekend aan de ARG.						
d) In de bovenstaande meerjarenraming is jaarlijks een claim van € 100.000 opgenomen t.b.v. het voorbereidingskrediet facilitaire en actieve grondexploitaties.						

Risicomanagement, weerstandsvermogen

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.