gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Herontwikkeling Centrumkwartier**
Zaaknummer: **49200-2025**
Datum: **29 April 2025**

Inleiding

De herontwikkeling van de V&D locatie en omgeving, hierna te noemen het Centrumkwartier, is urgent en van groot belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de binnenstad en Roermond in zijn geheel. Gelet op het economisch belang en rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht van de binnenstad is door het college aangestuurd op de ontwikkeling van een totaalplan voor deze locatie. De herontwikkeling van het centrumkwartier is een eenmalige kans. Een planontwikkeling binnen het centrumkwartier biedt grote kansen om de huidige grootschalige en langdurige leegstand tegen te gaan alsmede een ruimtelijke en programmatische kwaliteitsimpuls te geven aan dit deel van de binnenstad. Een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van het centrumkwartier biedt een unieke kans op de lang gewenste impuls voor het kernwinkelgebied als geheel, het realiseren van een stadspark, vergroten van de leefbaarheid en een aantrekkelijk verblijfsgebied in de binnenstad van Roermond.

Cofinanciering

In het raadsvoorstel met zaaknummer 12608-2024 'Instellen bestemmingsreserve voor herontwikkeling Centrumkwartier' bent u geïnformeerd omtrent de kansen die een tweetal initiatiefnemers zien voor een gezamenlijke herontwikkeling van het centrumkwartier. Uit dit voorstel bleek tevens dat een kwalitatieve herontwikkeling op deze beeldbepalende locatie in Roermond niet haalbaar is zonder een gegarandeerde cofinanciering. Ten tijde van het raadsbesluit op 25 april 2024 werd het tekort op de grondexploitatie ingeschat in een bandbreedte van 12 tot 15 miljoen euro. De gemeenteraad heeft bij dit besluit een bestemmingsreserve ingesteld ter hoogte van 10 miljoen euro met als doel te voorzien in het te verwachten tekort op de grondexploitatie. Uitgangspunt bij dit besluit was de verwachting dat de rest van het tekort zou kunnen worden aangevuld middels subsidies vanuit de Rijksregeling RVO Impulsaanpak Winkelgebieden en de Provincie. Helaas is inmiddels duidelijk geworden dat de subsidieaanvraag door de gemeente Roermond voor de Rijksregeling RVO Impulsaanpak Winkelgebieden niet is gehonoreerd. Hierover is uw raad geïnformeerd middels de raadsinformatiebrief d.d. 12 december 2024 (Zie bijlage 1).

Het niet toekennen van de subsidie vanuit de RVO in combinatie met de voortdurende onduidelijkheid omtrent een eventuele bijdrage vanuit de Provincie, betekent dat de gemeente de uitgangspunten alsook de strategie van het project noodgedwongen moet herijken om tot een haalbare herontwikkeling van het Centrumkwartier te kunnen komen.

Doelstelling bij de voortgang van de planvorming en de herontwikkeling van het Centrumkwartier vormen zowel de verwezenlijking van de ambities uit het coalitieakkoord alsmede het behouden van de regie en sturing op het project zodat de uitgangspunten, zoals beschreven in het voorstel met zaaknummer 12608-2024 'Instellen bestemmingsreserve voor het ontwikkeling Centrumkwartier', ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden binnen het tijdspad dat de gemeente voor ogen heeft. Een

keuze dient te worden gemaakt over de rol die de gemeente voor zichzelf ziet in deze ontwikkeling. Wil de gemeente een sturende, actieve rol of wil de gemeente een faciliterende, en daarmee een meer toetsende rol?

Met dit voorstel wordt uw raad in kennis gesteld van het voornemen van het college om een positie in te nemen in de herontwikkeling van het Centrumkwartier door het verwerven van het voormalige V&D pand. Het innemen van een positie in de herontwikkeling van het Centrumkwartier houdt in dat de gemeente in eerste instantie het voormalige V&D pand verwerft, sloopt, de locatie tijdelijk inricht en vervolgens als bouwrijpe grond verkoopt aan de twee initiatiefnemers. In een latere fase dienen afspraken te worden gemaakt met de marktpartijen aangaande het overige vastgoed in het Centrumkwartier. Tevens staat de gemeente aan de lat voor het inrichten van de openbare ruimte en het beoogde stadspark.

Om vastgoed te verwerven en daarmee een actief grondbeleid te voeren is het noodzakelijk om een grondexploitatie en een grondcomplex te laten openen. Hierbij wordt tevens het te verwachten tekort inzichtelijk gemaakt waarvoor een voorziening dient te worden getroffen in de begroting. Slechts na besluitvorming in uw raad kan het college het definitieve besluit nemen aangaande de verwerving van het vastgoed.

Omdat de marktpartijen een exclusiviteitsovereenkomst hebben met de eigenaren van het vastgoed in het Centrumkwartier, danwel reeds eigenaar zijn van het vastgoed, is het college voornemens om, in een later stadium, een bouwclaimovereenkomst aan te gaan met de marktpartijen. In deze overeenkomst zal onder andere worden vastgelegd dat de gemeente het vastgoed mag verwerven van de marktpartijen onder de voorwaarde dat marktpartijen het ontwikkelrecht van de locatie verkrijgen.

Voorstel
Uw raad wordt voorgesteld:

1. Ten behoeve van het project 'Herontwikkeling Centrumkwartier' de grondexploitatie vast te stellen en te openen;
2. Het grondcomplex voor deze grondexploitatie vast te stellen;
3. Conform de bij het grondcomplex behorende grondexploitatieberekening, de budgetten binnen deze grondexploitatie vast te stellen;
4. Een voorziening te treffen voor het verwachtte tekort op de grondexploitatie ter hoogte van 14,4 miljoen euro;
5. De bestemmingsreserve "exploitatietekort herontwikkeling centrumkwartier" van 10 miljoen euro vrij te laten vallen ten gunste van de algemene reserve;
6. De begroting te wijzigen conform de toelichting op de middelen;
7. De geheimhouding op de betreffende bijlagen niet eerder op te heffen dan na juridische levering van alle bouwrijpe gronden.

Argumenten

1.1 De voorgestelde grondbeleid strategie ligt in lijn met het coalitieakkoord en de ambitie om enkele majeure projecten actief op te pakken in de gemeente

De herontwikkeling van het centrumkwartier is urgent en van groot belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de binnenstad en Roermond in zijn geheel. Een planontwikkeling binnen het centrumkwartier biedt grote kansen om de huidige grootschalige en langdurige leegstand tegen te gaan alsmede een ruimtelijke en programmatische kwaliteitsimpuls te geven aan dit deel van de binnenstad. Een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van het centrumkwartier biedt een unieke kans op de lang gewenste impuls voor het kernwinkelgebied als geheel, het realiseren van een stadspark, vergroten van de leefbaarheid en een aantrekkelijk verblijfsgebied in de binnenstad van Roermond.
Uw raad heeft met het vaststellen van het gebiedsprofiel voor het centrumkwartier de kaders alsmede de strategische aanpak vastgesteld van de beoogde herontwikkeling en kwaliteit van het openbaar gebied. Hierbij is er aandacht voor de aanpak van de kwetsbare kanten van de stad voor thema's als ruimtelijke kwaliteit, beleving, leefbaarheid, vergroening, verduurzaming, hittestress en de kansen bij transformatie van wonen boven en tussen winkels. De binnenstad krijgt hiermee een nieuw toekomstperspectief.
Een wijze voor de gemeente om in het project Centrumkwartier zowel de ambities uit het coalitieakkoord te verwezenlijken als de regie en sturing op de kwaliteit te vergroten, opdat het plan daadwerkelijk gerealiseerd wordt conform de vastgestelde uitgangspunten en binnen het tijdspad dat de gemeente voor ogen heeft, is het kiezen van een actieve rol door het innemen van een positie in deze ontwikkeling.

1.2 De voorgestelde strategie is passend binnen het huidige grondbeleid van de gemeente Roermond

Binnen het huidige grondbeleid wordt als uitgangspunt het faciliterend grondbeleid gehanteerd. Het voeren van een actief grondbeleid is echter toegestaan indien de realisering van beleidsdoelen in het gedrang komt omdat marktpartijen gebiedsontwikkelingen niet oppakken zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. Vanwege het belang van dit project voor de stad wordt voldaan aan de voorwaarden uit het huidige beleid.

1.3 De markt is niet in staat gebleken om zonder actieve regie van de gemeente het project te realiseren

Het pand van de voormalige V&D staat ruim acht jaar leeg. In de loop der tijd zijn er door verschillende projectontwikkelaars gesprekken gevoerd met de gemeente om te komen tot een invulling van de V&D locatie. Echter altijd zonder resultaat. De urgentie van de herontwikkeling van deze locatie is hoog daar deze locatie van grote ruimtelijk-economische waarde is voor de gemeente Roermond. Het Munsterplein heeft, als meest centrale plein van de binnenstad, een strategische functie binnen het kernwinkelgebied van de binnenstad. Gelet op het economisch belang van een nieuwe invulling van het pand en rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht van de binnenstad is een kwalitatieve herontwikkeling van het grootste belang. Indien de markt het niet uit zichzelf oppakt, is het aan de gemeente zelf om de kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van de V&D locatie en omgeving op te pakken.

1.4 Het voeren van een actief grondbeleid stelt de gemeente in staat om te sturen op de kwaliteit

Met de initiatiefnemers is overeenstemming bereikt over een voorlopig plan (massastudie). Bij de uitwerking van de massastudie is gepoogd de businesscase te optimaliseren en zo het tekort te verkleinen. Het verkleinen van het tekort gaat echter in de praktijk meestal ten koste van de kwaliteit van het plan. Kwaliteit die de gemeente juist wenst toe te voegen aan het Centrumkwartier.

Het project is verlieslatend. Dit komt doordat de gemeente zowel kwalitatieve als stedenbouwkundige uitgangspunten heeft vastgesteld waar de marktpartijen zich aan dienen te houden. Deze uitgangspunten gaan over het maximaal te realiseren programma, de maximaal te realiseren bouwhoogte, het toevoegen van een stadspark van minimaal 3000m2, het opnemen van een maatschappelijke bestemming in het project en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid in, of binnen een straal van 400m rondom, het projectgebied (e.e.a. conform het parkeerbeleid van de gemeente). Indien deze eisen door de gemeente niet zouden zijn gesteld, zou er een veel groter programma (bouwmassa) kunnen worden gerealiseerd op deze locatie. Dit zou echter ten koste gaan van de kwaliteit. Kwaliteit die wordt gerealiseerd door het aanleggen van een park, het beperken van de bouwhoogte en het toevoegen van een maatschappelijke bestemming. Door middel van het innemen van een positie in het project heeft de gemeente meer grip op de ontwikkeling en kan de gemeente actief sturen op de beoogde kwaliteitsverbetering die wordt gerealiseerd in de openbare ruimte en de doorlooptijd van het project.

De gemeente heeft tevens inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de kwaliteit van de planvorming (en het project als geheel) wanneer de gemeentelijke bijdrage aan het project maximaal 10 miljoen euro is (en blijft). Hierbij is berekend hoeveel vierkante meters woonoppervlak aan het totale programma moet worden toegevoegd om te komen tot een sluitende businesscase. Dit is verbeeld in een tweetal scenario's. Er is een scenario gemaakt waarbij de toevoeging in het programma is gerealiseerd door een groter hoogteaccent en er is een scenario waarbij de ambitie tot het realiseren van een stadspark is losgelaten. Beide scenario's laten een situatie zien waarin de kwaliteit van het project zwaar onder druk komt te staan wat nadelig is voor het totale centrum van Roermond. Zie voor het voorkeursscenario, met een gemeentelijke bijdrage van 14,4 miljoen euro, bijlage 2a en voor de alternatieve scenario's, met een gemeentelijke bijdrage van 10 miljoen euro, bijlage 2b.

1.5 Om als gemeente een actief grondbeleid te kunnen voeren dient het grondcomplex inclusief een gemeentelijke grondexploitatie te worden vastgesteld en geopend

Indien het geval zich voordoet dat een grootschalige ruimtelijke ontwikkeling middels een actieve grondstrategie worden gerealiseerd dient inzichtelijk te worden gemaakt welke kosten en welke opbrengsten te verwachten zijn in het project. Aan de kostenkant betreft dit onder andere, naast de kosten voor het verwerven van het vastgoed, de sloop en het bouwrijp maken van de locatie, tevens alle proceskosten en onderzoeken die nodig zijn om de locatie te her-ontwikkelen en een nieuw planologisch kader vast te stellen. Ook de inrichting van het stadspark en de definitieve inrichting van openbare ruimte wordt gedekt door de grondexploitatie. De gemaakte kosten worden (slechts gedeeltelijk) gedekt door de opbrengsten uit de verkoop van de bouwrijpe grond. Voor het verschil tussen de kosten en opbrengsten wordt een voorziening (artikel 44.1 BBV) getroffen. Na openen wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd en aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Zie bijlage 3 voor de grondexploitatie Centrumkwartier.

1.6 Er is een tekort geconstateerd op de grondexploitatie van 14,4 miljoen euro

Na het raadsvoorstel van april '24 hebben er verschillende partijen, namens zowel gemeente als de marktpartijen, gerekend aan het project en heeft er een taxatie plaatsgevonden op basis waarvan een grondexploitatie is opgesteld. Ook heeft een contra expertise plaatsgevonden (zie bijlage 4). De resultaten van de grondexploitatie (op basis van een taxatie) en de contra expertise bevestigen dat het tekort zich nog steeds bevindt binnen de bandbreedte van 12 tot 15 miljoen euro zoals die bij de raadsbehandeling van de bestemmingsreserve in april '24 is aangegeven, ondanks het behaalde onderhandelingsresultaat. Nemen we hierin de prijs- en bouwkostenstijgingen van het afgelopen jaar mee als gevolg van de geopolitieke onrust, is een verschuiving van de bandbreedte richting 14 tot 16 miljoen euro te verwachten en te rechtvaardigen. Dan nog ligt het verwachtte tekort van 14,4 miljoen euro binnen deze bandbreedte.

Het verwachtte tekort is berekend op basis van de huidige tijdgeest en kan nog wijzigen afhankelijk van (onvoorziene) marktinvloeden. Hierdoor kunnen gaandeweg het project de kosten of de opbrengsten wijzigen. Om deze reden wordt de grondexploitatie jaarlijks door de raad geactualiseerd.

Voor dit verwachte exploitatietekort is eerder een bestemmingsreserve van 10 miljoen euro ingesteld. Bij het vaststellen van een grondexploitatie met een negatief saldo wordt conform de BBV echter een voorziening getroffen ter hoogte van het verwachte tekort. Hiermee kan de eerder bestemmingsreserve van 10 miljoen euro vrij vallen.

1.7 Het tekort kan lager uitvallen door de onverminderde inzet om subsidie te verkrijgen voor het project

De gemeente streeft voortdurend naar aanvullende cofinanciering, bijvoorbeeld vanuit het Rijk en/of de Provincie. Hiermee wordt gezocht naar een optimum tussen de inzet van eigen middelen aangevuld met een cofinanciering door derden. Hiertoe heeft de gemeente in juni 2024 een aanvraag ingediend bij de RVO ten behoeve van de Rijkssubsidie Impulsregeling winkelgebieden. Op 11 december 2024 is de gemeente geïnformeerd dat de aanvraag voor 5 miljoen euro subsidie niet is gehonoreerd. Tegen dit besluit is bezwaar aangetekend (zie bijlage 5). De behandeling van dit bezwaarschrift loopt nog. Daarnaast is de gemeente in gesprek met de Provincie over de cofinanciering vanuit het Leefbaarheidsfonds. Naast de bijdrage uit het leefbaarheidsfonds zijn gemeente en Provincie in overleg over een aanvullende bijdrage ten behoeve van het Centrumkwartier. Hierover is echter op korte termijn nog geen duidelijkheid te verwachten. De gemeente blijft onverminderd de verbinding zoeken met zowel het Rijk als de Provincie teneinde cofinanciering voor het project te verkrijgen.

Regiodeal

De regiodeal is gestoeld op 3 pijlers.

- Een duurzaam en klimaatbestendig Midden-Limburg
- Een toekomstbestendige (circulaire) economie
- Een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Het Centrumkwartier is één van de elf kansrijke ontwikkelingen binnen het Gebiedsprofiel Binnenstad. De herontwikkeling van het Centrumkwartier draagt actief bij aan de doelen van de klimaat-adaptie van de binnenstad door het tegengaan van hittestress en het toevoegen van groen aan een versteend centrum wat een positief effect heeft op de vitaliteit en leefbaarheid van de binnenstad. De gemeente Roermond werkt momenteel samen met twee andere gemeenten in de regio aan een voorstel voor de besluitvormende organen om een bijdrage vanuit de Regio deal.

Bij het vaststellen van de grondexploitatie is er nog geen sprake van definitieve toekenning van subsidies door het Rijk of de Provincie. Derhalve is er in de grondexploitatie nu geen rekening gehouden met mogelijk aanvullende subsidie. Dit leidt tot een te vormen voorziening van 14,4 miljoen euro. Alleen daarmee kan het project in zijn huidige vorm doorgang vinden.

Indien er meer subsidies danwel gelden van derden beschikbaar komen, dan zal dit bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie tot uiting komen en kan dit leiden tot een verlaging van de gemeentelijke bijdrage en een bijstelling van de voorziening.

1.8 Het is een bevoegdheid van de raad om een grondexploitatie en een grondcomplex te openen

Op basis van de nota grondbeleid gemeente Roermond 2021 (hs. 3.5. Grondbeleid gemeente Roermond) kan actief grondbeleid alleen worden toegepast nadat uw raad daartoe heeft besloten. Het vaststellen en openen van het grondcomplex inclusief grondexploitatie is in het kader van het budgetrecht tevens een bevoegdheid van uw raad.

4.1 Voor het tekort uit de grondexploitatie dient een voorziening te worden getroffen

Het tekort op de grondexploitatie bedraagt14,4 miljoen euro. Omdat de gemeente een grondexploitatie gaat openen wordt voor het verwachte verlies een voorziening getroffen 'Herinrichting Centrumkwartier'.

5.1 De bestemmingsreserve exploitatietekort herontwikkeling centrumkwartier vrij te laten vallen

Als gevolg van het openen van de grondexploitatie dient er een voorziening 'Herinrichting Centrumkwartier' voor het te verwachten verlies te worden getroffen die de bestemmingsreserve 'exploitatietekort herontwikkeling centrumkwartier' vervangt. De10 miljoen euro die is opgenomen in de bestemmingsreserve was oorspronkelijk gereserveerd voor het tekort op de exploitatie en kan hiermee vrij komen te vallen ten gunste van de algemene reserve. Per saldo heeft het vormen van de grondexploitatie derhalve een negatief financieel effect van 4,4 miljoen euro.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er zijn risico's verbonden aan het voeren van een actief grondbeleid

Het actief verwerven van grond of een grondpositie ten behoeve van het realiseren van een project kan een risicovolle aangelegenheid zijn. Ook als duidelijkheid bestaat over de haalbaarheid van het plan is een ruimtelijke ontwikkeling niet zonder risico. Zelfs bij een grondexploitatieresultaat dat neutraal of positief is. Door actief grondbeleid toe te passen worden er veel investeringen pas op termijn gedekt door de opbrengsten uit gronduitgifte. Gedurende deze termijn kunnen (economische en geopolitieke) omstandigheden het resultaat zowel positief (bijv. door het stijgen van de gronduitgifteprijzen) als negatief (bijv. door het stijgen van de bouwkosten) beïnvloeden. In dit specifieke geval zijn vanwege het aangaan van een bouwclaimovereenkomst echter de afnemers van de bouwrijpe grond al bekend. Het vastgoed wordt immers door de gemeente van marktpartijen gekocht onder voorwaarde dat er bouwrijpe grond aan hen wordt terug verkocht tegen marktwaarde. Dit verkleint het afzetrisico van de gronden.

Bijkomend voordeel van deze handelswijze is dat het verdedigbaar is om één-op-één zaken te doen met de twee marktpartijen omdat er redelijkerwijs geen andere gegadigden zijn voor het project. Hiermee wordt voldaan aan het zogenaamde Didam-arrest (zie hiervoor bijlage 6).

1.2 Faciliterend versus actief grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid maakt de gemeente het mogelijk dat private partijen voor eigen rekening en risico de gewenste bestemming realiseren. De gemeente loopt dan geen of slechts een beperkt risico en kan dan met publiekrechtelijke middelen (bijvoorbeeld door middel van omgevingsplannen of vergunningen) sturen. Bij actief grondbeleid liggen er meer risico's bij de gemeente. Echter vanwege de urgentie, het grote belang voor de gemeente Roermond, de wens om kwaliteit toe te voegen aan het centrum en de noodzaak om snelheid te maken in dit dossier dat al zo lang stilstaat, is het innemen van een positie in het project gerechtvaardigd.

De risico's van het project zijn conform gemeentelijk beleid middels de IFLO-norm (Financiën Lokale en provinciale Overheden) in beeld gebracht en gekwantificeerd. Volgens de IFLO-norm wordt rekening gehouden met 10% van de boekwaarde en 10% van de nog te realiseren opbrengsten. Het beleid van de gemeente wijkt hier iets op af en gaat uit van 5%. Gezien de verhouding tussen kosten en opbrengsten wordt voor dit project aansluiting gezocht op de landelijke IFLO-norm. Het risicobedrag voor het project 'Herontwikkeling Centrumkwartier' komt hiermee op 1,87 miljoen euro.

1.3 Zonder een extra financiële impuls en een actieve grondstrategie van de gemeente is een kwalitatieve herontwikkeling niet haalbaar

Het tekort op de grondexploitatie is het directe gevolg van gemeentelijke planvorming waarbij er ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd aan het centrumkwartier als geheel. Enerzijds door het toevoegen van een park en het realiseren van een maatschappelijk programma maar anderzijds ook door het programma kunstmatig laag te houden waardoor de bouwhoogte beperkt blijft en de zontoetreding in de Graaf Gerardstraat gewaarborgd blijft. Ook stelt de gemeente eisen aan het te realiseren programma en de minimale grootte van de te realiseren woningen. Hieruit blijkt dat de gestelde ambities van de gemeente niet haalbaar en te realiseren zijn zonder een actieve grondstrategie vanuit de gemeente. Een verlaging van het tekort met circa 5 miljoen euro houdt immers ruwweg een verdubbeling van het woonprogramma in. De gemeentelijke ambities leiden tot een tekort op de grondexploitatie. Tot op heden heeft geen enkele marktpartij dit tekort als gevolg van de gemeentelijke kwalitatieve ambities willen dragen. Het project zal dan ook alleen in deze vorm worden gerealiseerd indien de gemeente bereid is het tekort naar zich toe te trekken.

1.4 Staatsteun

In de bouwclaimovereenkomst die na het besluit van de gemeenteraad over het openen van de grondexploitatie met de marktpartijen kan worden gesloten, wordt vastgelegd dat het vastgoed wordt aangeschaft tegen de marktwaarde (die ligt binnen een redelijke bandbreedte van de getaxeerde waarde) en dat marktpartijen op basis van de bouwclaim het ontwikkelrecht verkrijgen op de bouwrijpe gronden. Deze bouwrijpe gronden kopen de marktpartijen van de gemeente terug tegen de dan geldende marktwaarde. Deze werkwijze is door zowel een expert op het gebied van staatssteun van de marktpartijen als door een staatsteunexpert van de gemeente getoetst (zie hiervoor bijlage 7).

1.5 Haalbare businesscase

Met de marktpartijen is afgesproken dat het project doorgang kan vinden indien er sprake is van een voor beide partijen haalbare businesscase. De gemeentelijke businesscase (de grondexploitatie) is sluitend op een tekort van 14,4 miljoen euro. Dit houdt in dat het project zoals weergegeven in bijlage 2a te realiseren is met dit tekort. Ondanks dat een grondexploitatie of een businesscase slechts een schematische weergave van de werkelijkheid is en nooit helemaal de 'waarheid' weerspiegelt, liggen de gemeentelijke berekeningen en die van de marktpartijen dicht bij elkaar. Dit geeft het comfort aan beide partijen om gezamenlijk het project verder te brengen.

Natuurlijk zijn niet alle risico's uit te sluiten in een project van deze omvang en blijven er altijd risico's bestaan. Dit is tevens de reden dat elke gemeentelijke grondexploitatie jaarlijks aan de raad wordt voorgelegd. Dit geeft het college de kans om de raad tijdig te kunnen informeren over mogelijke positieve of negatieve invloeden op de het totale project.

Historisch overzicht

- *Herontwikkeling V&D gebouw*
  B&W besluit 21 december 2021 (zaaknummer 153121-2021) *Principemedewerking door het college aan JPO ten behoeve van de bouw van* circa 175 appartementen op de voormalige V&D locatie, waarvan 25 – 30 sociale huur en een commerciële plint op de begane grond, waar de mogelijkheid tot het vestigen van horeca bestaat;
- *Instellen bestemmingsreserve voor herontwikkeling centrumkwartier*
  Met het raadsbesluit van 25 april 2024 (zaaknummer 12608-2024) heeft de gemeenteraad een bestemmingsreserve van 10 miljoen euro beschikbaar gesteld met als doel 'exploitatietekort herontwikkeling centrumkwartier'.
- *Intentieovereenkomst Centrumkwartier*
  Op 17 juni 2024 heeft de gemeente Roermond een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers Jongen Projectontwikkeling & Focus on Impact Roermond.
- *Raadsinformatiebrief RVO impulsaanpak winkelgebieden d.d. 12 december '24*
  De subsidieaanvraag van de gemeente Roermond voor de RVO-regeling impulsaanpak winkelgebieden is afgewezen. U heeft de raad hierover geïnformeerd in de raadsinformatiebrief van 12 december 2024.

Financiële gevolgen

Het vaststellen van de grondexploitatie leidt tot een verwacht tekort van ca.14,4 miljoen euro. Op grond van het BBV (artikel 44 lid 1) dient er een voorziening gevormd te worden voor het verwachte tekort. De bestemmingsreserve 'exploitatietekort herontwikkeling centrumkwartier' van 10 miljoen euro valt hiermee vrij. Per saldo dient er een aanvullende onttrekking van 4.417.000 euro uit de algemene reserve plaats te vinden.
Ook worden de lasten en baten die voortkomen uit de grondexploitatie begroot in programma 8. Daarnaast was op de investeringsplanning binnen het gebiedsprofiel een bedrag van 900.000 euro gereserveerd voor het centrumkwartier. Aangezien alle kosten voor de ontwikkeling onderdeel zijn de van de GREX kan de investering Gebiedsprofielen verlaagd worden met 900.000 euro. De daarbij behorende kapitaallasten (rente en afschrijving) kunnen vrijvallen. Dit levert een jaarlijkse besparing op van 36.750 euro (2026).

(bedragen x € 1.000)	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Stand begroting 2025	**38.531**	**35.181**	**35.181**	**35.181**
(verwachte) besluitvorming:				
Vrijval bestemmingsreserve centrumkwartier	10.000			
Onttrekking voorziening centrumkwartier	-14.417			
Onttrekking voorstel implementatieplan nieuw financieel systeem	-1.225**			
Jaarrekeningresultaat 2024	PM*			
Prognose stand algemene reserve (na verwachte besluitvorming)	**32.889***	**29.539**	**29.539**	**29.539**

Benodigde weerstandscapaciteit (conform begroting 2025)	-10.580	-10.580	-10.580	-10.580
Waaronder claim sociaal domein	-5.100	-5.100	-5.100	-5.100
Prognose stand algemene reserve na aftrek minimumpositie	**22.309**	**18.959**	**18.959**	**18.959**
Ratio weerstandsvermogen	*3,11*	*2,79*	*2,79*	*2,79*

In de begroting 2025 (pagina 18) is de volgende incidentele financiële positie opgenomen. Onderstaand is de vrijval van de bestemmingsreserve van 10 miljoen euro t.g.v. de algemene reserve en de onttrekking voor vorming van de voorziening van 14,4 miljoen euro verwerkt. Dit leidt tot het volgende geactualiseerde overzicht:

** Prognose begrotingssaldo 3e tussenrapportage 2024 8,7 euro miljoen (pagina 16). Via de RIB decembercirculaire 2024 (pag. 3) bent u daarna geïnformeerd over een positieve mutatie van ca 700.000 euro. Dit heeft een positief gevolg voor het jaarrekeningresultaat 2024 en daarmee de stand van de algemene reserve. In de geprognosticeerde stand van de algemene reserve is de reeds (verwachte) besluitvorming (met uitzondering van het jaarrekening resultaat 2024) verwerkt.*

***Tijdens deze raadsvergadering ligt ook het voorstel "implementatieplan nieuw financieel systeem" aan u voor ter besluitvorming met een financieel effect op de algemene reserve.*

Er is momenteel voldoende financiële ruimte in de algemene reserve om (per saldo) 4,4 miljoen euro te onttrekken en te storten in een voorziening. In de nota weerstandsvermogen en risicobeheersing 2023 zijn door uw raad kaders vastgesteld. Zo is onder andere vastgesteld dat het ratio weerstandsvermogen (beschikbare weerstandscapaciteit/ benodigde weerstandscapaciteit) minimaal 1,4 dient te zien. Na onttrekking van de voorgestelde (per saldo) 4,4 miljoen euro is de ratio weerstandsvermogen nog 2,79 en ruim boven de gestelde norm.

De mutaties als gevolg van de GREX zijn opgenomen in onderstaande begrotingswijziging. Jaarlijks zal de GREX worden geactualiseerd. Mogelijke begrotingswijzigingen zullen via de P&C producten worden opgenomen en ter besluitvorming worden voorgelegd.

Begrotingswijziging					
Toelichting op de financiële gevolgen					
Veranderingen in de baten en lasten					
Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029
Verhoging lasten programma 8	9.898.307	273.150	3.016.715	273.150	6.007.864
Verhoging baten programma 8	-/- 9.898.307	-/- 273.150	-/- 3.016.715	-/- 273.150	-/- 6.007.864
Storting in nieuwe voorziening "grondexploitatie centrumkwartier" (programma 8)	14.417.353				
Onttrekking uit algemene reserve (programma 0)	-/- 14.417.353				
Onttrekking bestemmingsreserve (programma 0)	-/- 10.000.000				
Storting in algemene reserve (programma 0)	10.000.000				
Vrijval afschrijving gebiedsprofiel (programma 2, kostenplaats 61550)	0	-/- 30.000	-/- 30.000	-/- 30.000	-/- 30.000

Vrijval rente gebiedsprofiel (programma 2, kostenplaats 61550)	0	-/- 6.750	-/- 6.525	-/- 6.300	-/- 6.075
Doorbelasting rente (programma 0, kostenplaats 65171)	0	-/- 6.750	-/- 6.525	-/- 6.300	-/- 6.075
Doorbelasting rente (programma 0, kostenplaats 65170)	0	6.750	6.525	6.300	6.075
Positief resultaat begrotingssaldo (programma 0, kostenplaats 62083)	0	36.750	36.525	36.300	36.075

Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten

Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029
Nieuwe voorziening "grondexploitatie centrumkwartier"	14.417.353				
Onttrekking uit algemene reserve (claimnummer 50284)	-/- 14.417.353				
Vrijval bestemmingsreserve "exploitatietekort herontwikkeling centrumkwartier" (claimnummer 50706)	-/-10.000.000				
Storting in algemene reserve (claimnummer 50284)	10.000.000				
Vrijval investering gebiedsprofiel (activa 29096 en 29097)	-/- 900.000				

Op dit moment is er slechts 1 actieve grondexploitatie (Roerdelta fase 2). In de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing is voor de bepaling van de weerstandscapaciteit daarmee rekening gehouden. Na besluitvorming van de raad over het vaststellen en openen van het grondcomplex en de grondexploitatie herontwikkeling Centrumkwartier, wordt het risico opnieuw bepaald. De gemeente hanteert de IFLO-norm (Financiën Lokale en provinciale Overheden) bij het bepalen van het weerstandsvermogen om de mogelijke risico's van de grondexploitaties af te dekken. Volgens de IFLO-norm wordt rekening gehouden met 10,00% van de boekwaarde en 10% van de nog te realiseren opbrengsten ter bepaling van het risicobedrag. Het beleid van de gemeente wijkt hier iets op af en gaat uit van 5%. Gezien de verhouding tussen kosten en opbrengsten wordt voor dit project aansluiting gezocht op de landelijke IFLO-norm Het risicobedrag volgens de IFLO-methode komt hiermee op 1,87 miljoen euro. Op basis van de nota grondbeleid wordt hiermee ook de minimale omvang van de reserve Gebiedsontwikkeling claim Risico's grondexploitaties verhoogd met dit bedrag.

Fiscale gevolgen
Door middel van dit voorstel wordt voorgesteld om over te gaan tot herontwikkeling van het huidige V&D pand en de naastliggende omgeving. Het uitgangspunt is dat gemeente Roermond hierbij actief grondbeleid zal voeren en zich derhalve opstelt als een marktpartij op eigen gronden en voor eigen rekening en risico alle taken uitvoert om uiteindelijk te komen tot de uitgifte van bouwrijpe gronden.

- Het huidige V&D pand zal onder voorwaarden verkocht en geleverd worden aan de gemeente Roermond. Onder voorbehoud dat deze levering aan de gemeente ook daadwerkelijk plaatsvindt bij notariële akte, zullen er over deze levering geen belastingen verschuldigd zijn. Dit betreft namelijk de aankoop van bestaand vastgoed wat conform de samenloopvrijstellig is vrijgesteld van btw. Tevens is de gemeente op grond van artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer vrijgesteld van overdrachtsbelasting;
- De gemeente zal overgaan tot het slopen van het huidige V&D pand. Gelet op de uiteindelijke beoogde doelstelling, het verkopen van bouwrijpe gronden, handelt de gemeente als ondernemer en is de btw op de sloopkosten verrekenbaar op aangifte;
- De gemeente zal uiteindelijk overgaan tot verkoop van de bouwgrond(en). Over deze verkoop is de koper te zijner tijd btw verschuldigd.

In dit stadium wordt het huidige V&D pand voorwaardelijk overgedragen aan de gemeente Roermond. Indien deze voorwaarden niet intreden en de levering rechtstreeks van de huidige eigenaar plaatsvindt aan de initiatiefnemers, zal gemeente Roermond het recht op verrekenen van de btw over de sloopkosten verliezen en zullen de initiatiefnemers over de aankoop overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Communicatie
Na besluitvorming worden de initiatiefnemers schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit als onderdeel van de vervolgstappen die gezet dienen te worden om te komen tot een bouwclaimovereenkomst tussen de genoemde partijen.

Vervolgproces
Na het raadsbesluit wordt een voorziening geopend ter hoogte van het gehele tekort op de grondexploitatie en wordt de begroting gewijzigd zoals weergegeven in de financiële gevolgen. Vervolgens worden de benodigde actief opgestart om te komen tot de verwerving van het voormalige V&D pand. Na verwerving kan het pand worden gesloopt waarna de locatie bouwrijp kan worden gemaakt en tijdelijk kan worden ingericht in afwachting van het doorlopen van de planologische procedure.

Uitvoering en evaluatie
Na dit besluit valt een bedrag van 4,4 miljoen euro vanuit de algemene reserve vrij en wordt dit gestort in de nieuwe voorziening ten behoeve van het tekort op de grondexploitatie van het Centrumkwartier en wordt de begroting gewijzigd zoals weergegeven in de financiële gevolgen.

Uitzondering op de openbaarheid en geheimhouding:
Om te voorkomen dat het financieel belang van de gemeente wordt geschaad in het verdere proces alsmede ter bescherming van de belangen van betrokken partijen heeft het college besloten dat er op grond van artikel 5.1., tweede lid onder b en artikel 5.1., tweede lid onder f van de Wet open overheid uitzonderingen op de openbaarheid van toepassing zijn op:

- bijlage 2a en 2b (presentatie en scenariostudies). De uitzondering op de openbaarheid zijn niet van toepassing op pagina 28 t/m 33 van bijlage 2a waardoor deze pagina's openbaar zijn,

- bijlage 3 (Grondexploitatie Centrumkwartier Roermond),
- bijlage 4 (second opinion),
- bijlagen 5.1, 5.5 en 5.6. (bijlagen behorende bij het bezwaarschrift tegen besluit RVO subsidie) bijlage 6 (memo Didam-regels en het Centrumkwartier)
- 7 (memo aangaande staatssteun inclusief bijlagen 7.1 en 7.2).

Tevens is op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op bijlagen 3 (grondexploitatie), 4 (contra expertise) en 5.6. (bijlage bij bezwaarschrift tegen besluit afwijzing RVO subsidie) opgelegd. Op grond van artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet verstrekken wij uw raad de stukken onder geheimhouding. Deze geheime bijlagen liggen bij de griffie voor uw raad ter inzage.

De geheimhouding kan worden opgeheven op het moment dat alle bouwrijpe gronden juridisch zijn geleverd.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders

Ter inzage:

Bijlage 2a	**240702 Presentatie college BW_aangevuld**
Bijlage 2b	**250317 Centrumkwartier Roermond_Appendix scenariostudie**
Bijlage 3	**250415 Grondexploitatie Centrumkwartier Roermond 2025 inclusief bijlagen**
Bijlage 4	**MMX250416.QS-stiko_Centrumkwartier (contra expertise)**
Bijlage 5.1	**E-mail RVO J. de Win d.d. 14.01.2025**
Bijlage 5.5	**Email van mevr. S. Arts, Impulsaanpak Winkelgebieden - vragen voor gemeente Roermond 05.09.2024**
Bijlage 5.6	**Scenariostudie Centrumkwartier Roermond zonder aanvullende subsidie**
Bijlage 6	**20250318 Memo Didam-regels en het Centrumkwartier**
Bijlage 7	**Memo Staatssteun Justion advocaten d.d. 16 april 2025 met bijlagen (7.1 en 7.2)**