Meerjaren Perspectief op Grondexploitaties en Ontwikkellocaties 2025 / 2026 (MPGO)

Van de gemeente Echt-Susteren, oktober 2025

Behandeling in de raadsvergadering van 11 december 2025

Inhoud

Managementsamenvatting 4
Inleiding 5
Status van het MPGO 5
Uitgangspunten grondexploitaties 6
Nota Grondbeleid 6
Didam 6
Grondprijsbeleid en Grondprijsbrief 2025 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
Wet regie op de Volkshuisvesting 10
Prognose 10
Marktontwikkelingen koopwoningen 11
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) 13
Gemeentelijke economische behoefte 13
Regionale afstemming vraag en aanbod 14
Kantoren 14
Projecten Bedrijven 15
Herstructurering bedrijventerrein De Loop in Echt (B05) 15
Ontwikkeling Businesspark Midden Limburg (BPML) in Echt (B27) 16
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 24
Integrale gebiedsontwikkeling Bocage in Echt (B46) 24
Bloemenhof (Dakpannenlocatie Cuijpers) (B49) 26
Ruimte voor ruimte Weijenpasweg in Sint Joost (B51) 27
Woningbouwontwikkeling Louerveld in Susteren (B53) 29
Strategische aankopen & ontwikkelingen 31
Bedrijventerrein ’t Vonderen 31
Oud Roosteren 33
Resultaat, meerjarenprognose, opbrengsten en investeringen 35
Risicomanagement, weerstandsvermogen 36

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. Via 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. Het MPGO is ter kennisname en de Grondprijsbrief ter vaststelling.

Inleiding

Met dit MPGO 2025 wordt inzicht gegeven in de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2025. 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. Als 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 invulling geven aan haar controlerende taak.
Het MPGO geeft inzicht 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 is de grens, met de ontwikkelingen ‘uitbreiding de Berk III’, ‘de Loop Echt’ en ‘het Vonderen’, voor uitbreiding van bedrijvigheid bereikt.

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 beëdigde taxateurs waarbij, indien nodig, een residuele methode gehanteerd wordt.

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

Didam

Bij de uitgifte van gronden in pacht en de verkoop van gronden en bezittingen wordt rekening gehouden met de uitspraken van het zogenaamde Didam arrest. De voorgenomen uitgifte in pacht of vervreemding wordt gepubliceerd.

Grondprijsbeleid en Grondprijsbrief 2025

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 het 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. In deze onafhankelijke taxatie wordt 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 erop gericht om zeer terughoudend te zijn met verkoop van landbouwgronden, maar enkel regulier of liberaal te verpachten. In het geval van eventuele verkoop wordt de waarde bepaald door een onafhankelijke deskundige adviseur. Verkoop van landbouwgronden kan wel aan de orde zijn in het kader van ruilingen ten dienste van realisering van een ruimtelijke doelstelling.

Overhoeken en snippergroen

De verkoop van overhoeken (snippergroen) is opgeschort. Vanwege de opgaven in het openbaar gebied voor de energietransitie en klimatologische en ecologische maatregelen hebben we alle ruimte nodig.

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 2025 gelden dezelfde prijzen als eerder, eventueel geïndexeerd.
Als indexering van de kosten wordt uitgegaan van 3,0%/ 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 2026 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 2025 (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
Vanaf dienstjaar 2025 wordt, conform de aanbevelingen van de commissie BBV, het omslagrente-percentage gehanteerd in de toerekening naar de grondexploitaties (verwezen wordt naar de notitie rente 2023 van de commissie BBV). De berekende omslagrente voor de begroting 2026 is 0%.
Voor de grondexploitaties de Berk III en Louerveld (langere doorlooptijd) is, vanuit het voorzichtigheidsprincipe, rekening gehouden met 0,69% (rekenrente jaarrekening 2024).

Tussentijdse winstnemingen
Tussentijdse winstneming bij de grondexploitaties moet volgens de Commissie BBV plaatsvinden via 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.

Wonen

Woonbeleid

De Structuurvisie Wonen 2022-2025 vormt op dit moment de basis voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit document geeft inzicht in de woningbehoefte en het wenselijke bouwvolume binnen de gemeente. Bij de beoordeling van woningbouwinitiatieven hanteren we twee belangrijke afwegingskaders:

- De ruimtelijke kwaliteit;
- De mate waarin wordt voorzien in de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste locatie.

De bevolkingsopbouw verandert. Uit recente onderzoeken blijkt dat de groep senioren de komende jaren fors toeneemt. Dit leidt tot een toenemende vraag naar:

- Grondgebonden levensloopbestendige woningen;
- Appartementen met lift;
- Geclusterde woonvormen voor ouderen.

Tegelijkertijd groeit de vraag onder jongeren en starters (iemand die voor het eerst een woning koopt of huurt). De woningbehoefte van deze groep richt zich voornamelijk op betaalbare huur- en koopwoningen. Zowel woningcorporaties ZOwonen en Nester als andere initiatiefnemers worden nadrukkelijk betrokken bij het realiseren van woningen voor deze doelgroepen.

Een groot 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 eerdergenoemde woningen. Focuspunten hierbij zijn:

- Duurzaamheid: energiezuinige woningen;
- Levensloopbestendigheid: woningen geschikt maken voor ouderen en mensen met een zorgvraag;
- Transformatie van panden of gebieden waar wonen en detailhandel gemengd zijn, met het oog op leefbaarheid en herbestemming.

De nadruk in het woningbouwbeleid ligt op inbreiding en transformatie, al blijven uitbreidingslocaties (“het straatje erbij”) onderwerp van nader onderzoek.

Vertaling provinciaal en landelijk beleid naar ons gemeentelijk beleid

Het Rijk heeft met het Programma Woningbouw de ambitie om tot en met 2030 900.000 woningen te realiseren, waarvan 2/3 betaalbaar. Voor Limburg betekent dit een doelstelling van ten minste 26.550 nieuwe woningen, met een aanvullende ambitie van 20.000 extra woningen. In dat kader heeft Limburg aangegeven dat het bod met nog eens 3.000 woningen verhoogd kan worden. Deze ambitie is door het Rijk omarmd binnen de herijkte Woondeal.

De gemeente Echt-Susteren levert hieraan haar aandeel met een ambitie van gemiddeld 100 tot 125 woningen per jaar. Deze ambitie gold oorspronkelijk tot en met 2025, maar met het verstrijken van deze periode is het van belang om de koers voor de periode 2025-2030 te herijken. De gemeente zet nadrukkelijk in op een actieve programmering van woningbouwplannen. Deze inzet gebeurt in nauwe samenwerking met woningcorporaties, ontwikkelaars, maatschappelijke partners en de provincie, waarbij de versterking van de regionale samenwerking een belangrijk uitgangspunt is.

Wet regie op de Volkshuisvesting

Met de aankomende invoering van de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om een aantal instrumenten op te stellen die richting geven aan het lokale en regionale woonbeleid. Concreet betekent dit:

- Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma, waarin gemeenten hun ambities, keuzes en programmering op het gebied van wonen vastleggen, inclusief aandacht voor thema's als betaalbaarheid, leefbaarheid, verduurzaming, wonen met zorg en de huisvesting van aandachtsgroepen.

De gemeenten in Midden-Limburg trekken gezamenlijk op bij het vormgeven van het volkshuisvestingsprogramma. Er is gestart met de voorbereiding, zoals het delen van relevante data en analyses. Doel is om medio 2026 te komen tot een lokaal volkshuisvestingsprogramma met, waar van toepassing, een regionale component.

Prognose

In 2025 bedraagt het aantal inwoners in de gemeente Echt-Susteren 32.269 personen. De bevolking van de gemeente Echt-Susteren is met 367 inwoners gegroeid van 31.902 inwoners in 1995 tot 32.269 inwoners in 2025 (dat is een toename van 1,15%). Het gemiddelde verschil per jaar over de hele periode van 1995 tot en met 2025 was 12 inwoners (0,04%) *(bron: alle cijfers).* Volgens eerdere prognoses zou de bevolkingsomvang vanaf 2020/2021 gaan krimpen. Deze daling is tot op heden echter niet ingezet. De meest recente prognoses verschuiven deze verwachte krimp naar 2029 en latere jaren.

Hoewel de bevolkingsgroei in de gemeente Echt-Susteren minimaal is, blijft de vraag naar woningen toenemen. Dit komt met name door:

- Veranderende huishoudensamenstelling: het aantal één- en tweepersoonshuishoudens neemt toe, wat leidt tot meer huishoudens bij een gelijkblijvend of zelfs dalend bevolkingsaantal;
- Migratie: met name binnenlandse, maar ook buitenlandse, migratie zorgt voor extra woningvraag, bijvoorbeeld door nieuwe inwoners uit andere regio's, arbeidsmigratie of statushouders;
- Vergrijzing en doorstroming: senioren wonen langer zelfstandig, maar hun woonwensen veranderen. Door geschikte en levensloopbestendige woningen te bouwen, kan doorstroming worden gestimuleerd, wat ook starters en jonge gezinnen weer kansen biedt;

Daarnaast groeit de werkgelegenheid binnen de gemeente, mede door de uitbreiding van bedrijventerreinen. Dit kan ertoe leiden dat meer werknemers zich permanent in de gemeente willen vestigen, wat eveneens de woningvraag vergroot.

Marktontwikkelingen koopwoningen

De druk op de koopwoningmarkt is hoog. In 2025 bedraagt de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Echt-Susteren € 373.000. De gemiddelde verkoopduur is slechts 26 dagen. *(Bron: Funda)*

Voor huishoudens met een laag of modaal inkomen wordt het steeds moeilijker om een koopwoning te bemachtigen. Dit raakt vooral jongeren, starters en gezinnen die willen doorstromen. Via gerichte plannen en afspraken met initiatiefnemers stuurt de gemeente op het soort woningbouw (bijvoorbeeld betaalbare koop- en huurwoningen). In de grondnota is opgenomen dat de gemeente met de grondprijs kan sturen op maatschappelijke waarde.

Volgens de meest recente gegevens zijn er 15.141 woningen in de gemeente Echt-Susteren. Er zijn 10.599 koopwoningen en 4.542 huurwoningen. Hiervan zijn er 2.877 in bezit van woningcorporaties, 1.665 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 gemiddelde actieve zoektijd bedraagt 29 maanden. De grootste groep actief woningzoekenden betreft momenteel eenoudergezinnen (30,4%), gevolgd door stellen met kinderen (29,6%). In 2024 zijn er 189 verhuurcontracten gesloten door de corporaties, waarvan 50% met eigen inwoners. 95 woningen werden toegewezen aan alleenstaanden, 38 woningen aan eenoudergezinnen, 30 woningen aan stellen zonder kinderen, 24 woningen aan stellen met kinderen en 2 woningen onbekend. We kiezen ervoor 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 het jaar 2026 staan ten tijde van de opstelling van dit MPGO 130 woningen op de planlijst. Deze planning is gebaseerd op de huidige inzichten en voortgang van projecten. Het betreft een mix van nieuwbouw, transformatie en inbreidingslocaties. Dit betreft een inschatting van de verwachte realisatie in 2026. Projecten kunnen – afhankelijk van procedurele, planologische of marktomstandigheden – vertraging oplopen en (gedeeltelijk) doorschuiven naar latere jaren. De gemeente monitort de voortgang actief en stuurt bij waar nodig.

De voorgenomen woningbouwopgave voor de komende jaren is:

- Echt
  - Bocage
  - Apollo/Stoba-locatie
  - Populierlaan (voormalig sportveld Connect College)
  - Diverse locaties transformatie detailhandel centrum Echt
- Peij
  - Chatelainplein
  - Heerweg
- Susteren
  - Willibrordusplein
  - Reinoudhof
  - Louerveld
  - Heidestraat
  - Voormalig gemeentehuis
- Nieuwstadt
  - Holikiday, Susterderweg (zorggeschikte woningen – in een geclusterde woonvorm)
  - Voormalig gemeentehuis
- Roosteren
  - Tramhalte
- St Joost
  - Kerklocatie en omgeving
- Koningsbosch
  - Haverterstraat
- Maria Hoop
  - Vlaskuilseweg

Daarnaast zijn nog diverse particuliere bouwinitiatieven en kleinschalige inbreidingsprojecten of transformaties verspreid over de kernen in voorbereiding.

Bedrijven

Beleid betreffende bedrijven en bedrijventerreinen

De gemeente Echt-Susteren zet in op een gezonde economische ontwikkeling en het versterken van een aantrekkelijk en duurzaam ondernemingsklimaat. Hierbij ligt de nadruk op het behouden, verbeteren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen, evenals het faciliteren van nieuwe economische ontwikkelingen. We streven naar een goede landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen, met oog voor duurzaamheid, groenbeheer en bereikbaarheid.

In samenwerking met lokale ondernemersverenigingen en andere relevante partners werkt de gemeente aan het bevorderen van een sterk economisch vestigingsklimaat.

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. Zorgvuldig ruimtegebruik, benutting van bestaande locaties en motivering van uitbreidingen zijn richtinggevend in onze ruimtelijke en economische afwegingen.

Vanuit provinciaal perspectief speelt de herijking van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) een belangrijke rol. Er ligt 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 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 III circa 13 ha uitgeefbare kavels
- Uitbreiding De Loop circa 17 ha (reeds ingevuld)
- Uitbreiding ’t Vonderen circa 29 ha (in onderzoek)

Zoals aangegeven in de omgevingsvisie ontwikkelen we na deze 3 locaties geen nieuwe bedrijventerreinen meer, om een balans te houden zowel vanuit arbeidsmarktperspectief als vanuit het behoud van ons landelijk en natuurlijk buitengebied. 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, waarbij voor Echt-Susteren met de realisatie van de laatste 3 bedrijventerreinen geen verder uitbreiding meer wordt nagestreefd. Wel moet in gedachten gehouden worden dat de behoeften van ondernemingen in de loop der tijd kunnen veranderen en het belangrijk is dat de bestaande 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 moet worden opgemerkt dat de realisatie van kantoorruimte van meer dan 500 vierkante meter regionaal gemeld moet worden.

Projecten Bedrijven

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 al afgerond.
In dit kader wordt daarnaast in samenwerking met de gevestigde bedrijven in voorkomende gevallen een herstructurering op bedrijfslocatieniveau doorgevoerd.

Stand van zaken en planning

De uit te voeren infrastructurele maatregelen zijn afgerond. Op dit bedrijventerrein is nog één gemeentelijke kavel (naast de Gamma) te koop waarvoor momenteel verregaande onderhandelingen tot verkoop lopen. Aan de achterzijde van dit perceel dient t.b.v. toekomstig onderhoud aan het achtergelegen bedrijfspand een strook van 5 meter vrij te worden gehouden (middels erfdienstbaarheid). Dit heeft een lagere grondprijs tot gevolg waarmee in een onafhankelijke taxatie rekening is gehouden

Juridisch

Niet van toepassing op deze grondexploitatie.

Financieel

Voor het bedrijventerrein ‘De Loop’ wordt jaarlijks de grondexploitatie bijgesteld.
Voor deze laatste kavel (groot 3.418m2) is een (onafhankelijke) taxatie opgesteld, zijnde € 615.000 (was € 650.000). Deze lagere verkoopprijs, zijnde afgerond € 180,00/m2, heeft te maken met de vrij te houden onderhoudsstrook, zie ook stand van zaken en planning. Om deze reden is de voorliggende grondexploitatie licht negatief.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2024	€ 1.094.034	€ 1.108.414	€ 14.380
Begroot 2025	€ 1.087.132	€ 1.073.415	€ 13.717 (negatief)

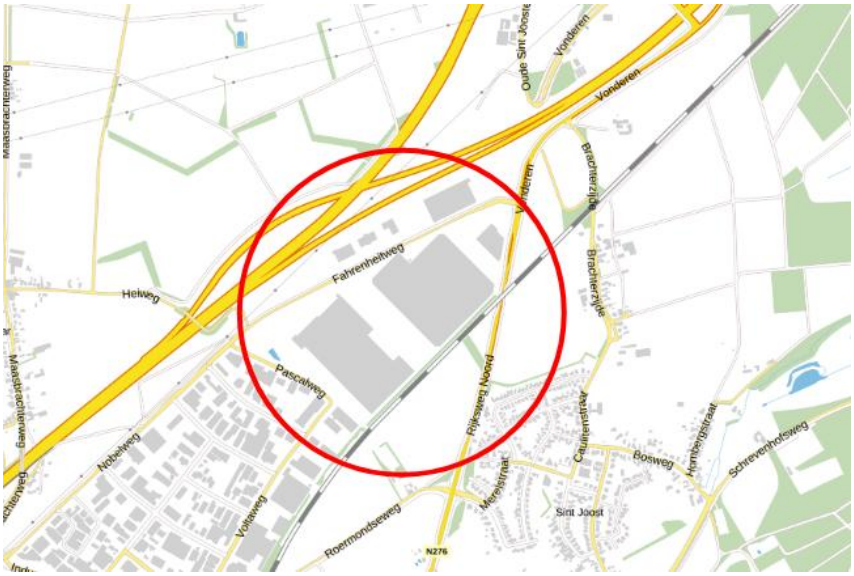
Ten aanzien van de kosten zijn de posten interne uren, planontwikkeling (jaarlijkse taxaties) en PDV-locatie (jaarlijkse maaien) verlaagd. De post bewegwijzering is verhoogd met € 10.000, dit i.v.m. een nog door te voeren totaalplan voor bewegwijzering.
Ten opzichte van de vorige calculatie (2024) is er door de nieuwe lagere grondprijs sprake van een verlies van € 13.717 in de voorliggende grondexploitatie (2025). Voor dit geschatte verlies wordt € 13.717 toegevoegd aan de voorziening 'Verliezen grondexploitaties' waarvan de dekking plaatsvindt uit de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). De in het verleden volgens de POC-methode ingeboekte winstnemingen (totaal€ 5.810) zijn teruggedraaid.

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 voor de laatste bedrijfskavel van ca. 1,6 ha een koopovereenkomst gesloten. Deze bedrijfskavel zal in 2 fases (2025 en 2026) afgenomen en bebouwd worden. Voor de 1e fase van het bouwplan is een omgevingsvergunning aangevraagd.

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 2025 rekening gehouden met € 79.785 aan vergoeding BVz. Deze raming wordt voor € 42.187 doorgeschoven naar boekjaar 2026. De looptijd van de gemeentelijke grondexploitatie wordt om deze reden met 1 jaar verlengd.
In 2025 is rekening gehouden met € 7.772 aan nog te maken kosten van woonrijp maken, deze raming wordt doorgeschoven naar 2026. De binnen de totale grondexploitatie geraamde rentekosten worden met € 280 afgeraamd, genoemde € 280 wordt in 2026 toegevoegd aan het geraamde budget voor woonrijp maken.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2024	€ 23.497.565	€ 25.402.071	€ 1.904.506
Begroot 2025	€ 23.497.565	€ 25.402.071	€ 1.904.506

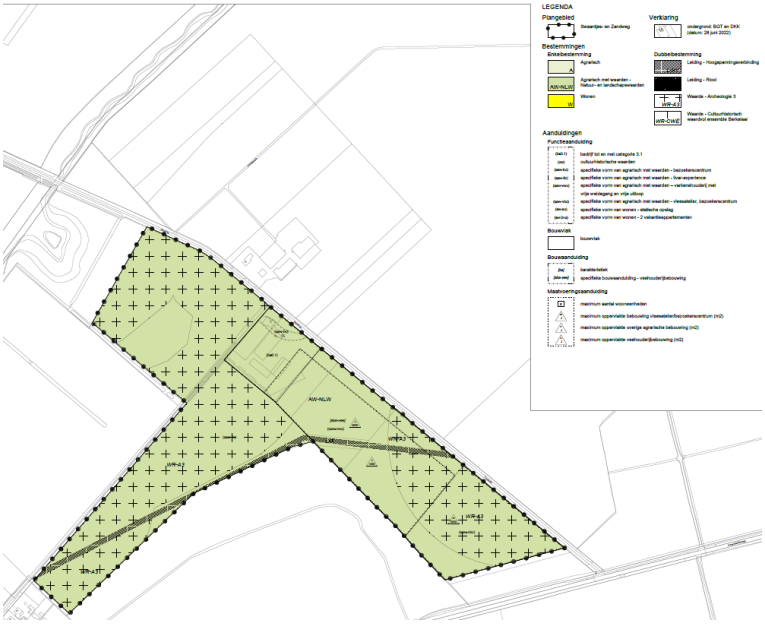
Conform de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)” van de commissie BBV is er tussentijds winst genomen volgens de percentage-of-completion-methode (POC-methode). Bovengenoemd batig exploitatiesaldo is exclusief de t/m 2024 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 1.900.425 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 € 4.081 (€ 1.904.506 - € 1.900.425).

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 Hoop. 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 zitting hiervoor heeft op 12 november 2025 plaatsgevonden. Vervolgens gaat de Raad van State een uitspraak doen.

De eigendomsoverdracht van de gronden vindt uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan plaats.

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

Vanwege de beroepsprocedure bij de Raad van State wordt de looptijd van de grondexploitatie met 1 jaar verlengd. Binnen de totale exploitatiebegroting worden de geraamde planontwikkelings- en rentekosten met € 5.031 resp. € 32 verlaagd, hetgeen zijn oorzaak vindt in de meevaller van genoemde kosten in 2024. In boekjaar 2025 en 2026 worden de planontwikkelingskosten verhoogd met € 3.000. De in 2025 geraamde inpassingssubsidie (€ 195.000), de grondopbrengst (€ 280.000) en bijdragen gemeentelijk kwaliteitsmenu (€ 195.000) schuiven door naar 2026.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2024	€ 291.296	€ 475.000	€ 183.704
Begroot 2025	€ 286.233	€ 475.000	€ 188.767

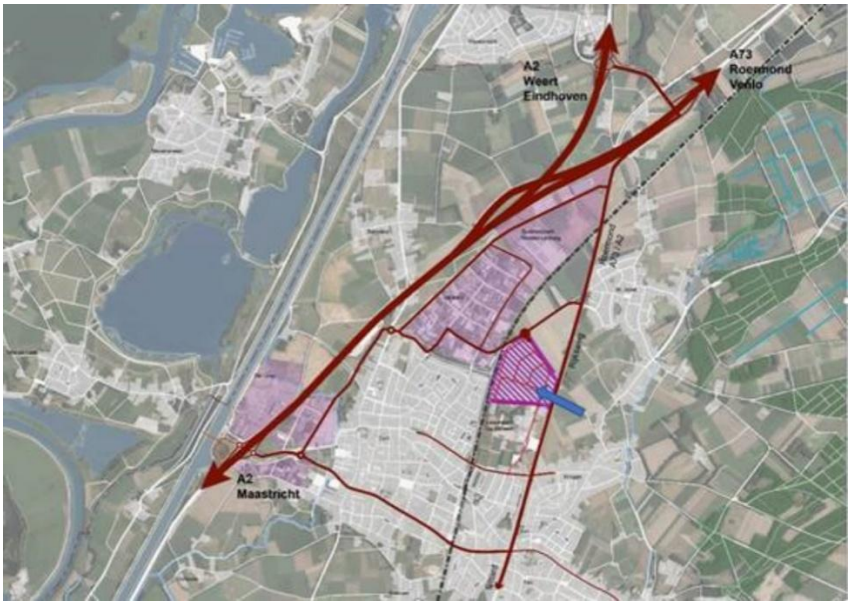
Het hierboven genoemde betekent dat het resultaat voor de gemeentebegroting stijgt van € 183.704 naar € 188.767, waardoor er meer (€ 5.063) wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.

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 vastgesteld 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 en begin 2025 onherroepelijk geworden. Alle in het plangebied gelegen gronden zijn eigendom /beschikbaar van de gemeente. De voorbereidingen voor de daadwerkelijke uitvoeringswerk-zaamheden zijn opgepakt. Een veldonderzoek m.b.t. detectie van mogelijk aanwezige explosieven is uitgevoerd en aanwezige munitie is benaderd en verwijderd. De gronden zijn daarmee t.a.v. explosieven vrijgegeven. Het archeologisch proefsleuvenonderzoek is medio oktober 2025 gestart en zal naar verwachting eind december gereed zijn. Het bestek voor het bouwrijp maken is aanbestedingsgereed gereed en start van de uitvoering is 2^{e} kwartaal van 2026 voorzien.

Juridisch

Het bestemming- en exploitatieplan is in november 2023 aan de raad voorgelegd en vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

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 2025 en Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkelingen’.

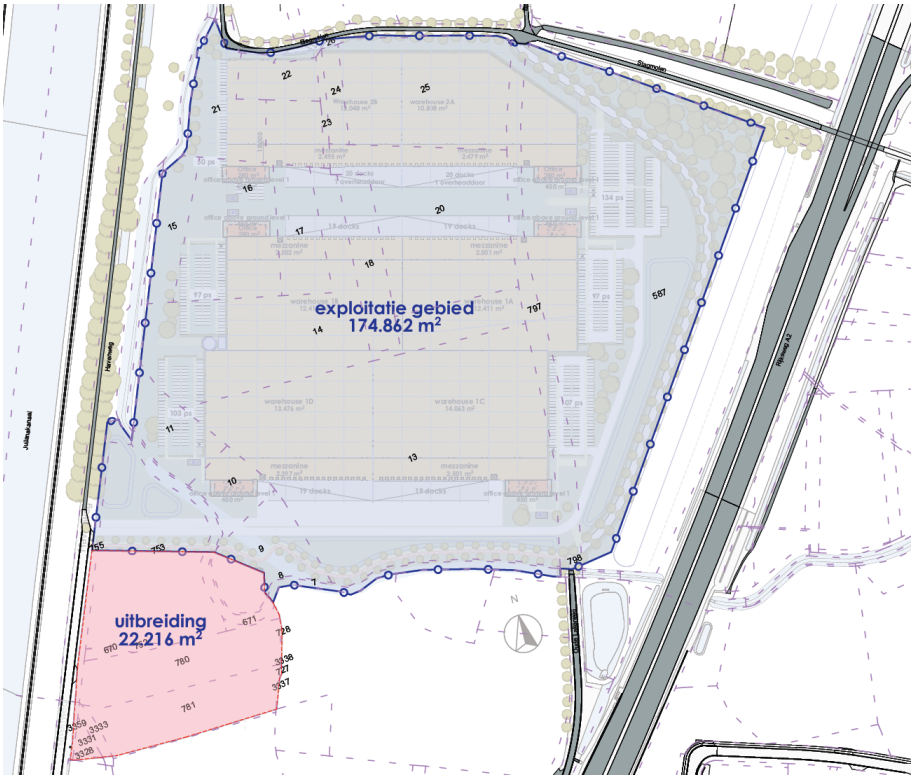
Risico’s

Het lijkt er op dat materiaal- en materieelprijzen alsook uurlonen stabiliseren. Kostenramingen zijn in de huidige situatie ‘houdbaarder’ en beter te voorspellen. Door de ramingen regelmatig te actualiseren houden we de vinger aan de pols. Op het moment van dit schrijven ligt er een extern opgestelde concept-besteksraming welke past binnen de raming van de grondexploitatie.

Momenteel is er 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 de energiemarkt ook een rem op daadwerkelijke grondverkoop betekenen.
Ook de onzekerheid en/of lange wachttijden voor het verkrijgen van een elektra-aansluiting kunnen een rol spelen in de snelheid van verkoop van de kavels. Dit blijft lastig inschatten. Uitgifte van de gronden is in de grondexploitatie uitgesmeerd over 2026 t/m 2029. De totale looptijd bedraagt momenteel nog ca. 6 jaar.

Uitbreiding bedrijventerrein De Loop-West in Echt (B52)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

De ontwikkelaar realiseert op de locatie ten noorden van het bestaande bedrijventerrein De Loop-west en ten zuiden van de Slagmolen het Bedrijvenpark De Loop-west. Het bedrijvenpark krijgt voornamelijk een functie voor logistieke en aanverwante bedrijven. Doelstelling is een duurzaam en landschappelijk ingepast bedrijventerrein. De ontsluiting van het park vindt geheel via de Havenweg plaats. 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 en het eerste van de twee gebouwen is klaar en operationeel. De Oude Lakerweg is omgelegd en opengesteld.

Juridisch

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst 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. Gezien het feit dat het tweede gebouw pas in 2026 wordt gerealiseerd en het project daarna pas volledig wordt opgeleverd is de looptijd van de grondexploitatie met 1 jaar verlengd.

De geraamde kosten voor verbetering van de openbare ruimte (€ 272.964) schuiven door naar boekjaar 2026. Van de in 2025 geraamde planontwikkelingskosten (€ 38.840) wordt (in verband met afrondende werkzaamheden) € 19.420 omgezet naar kosten bouwrijp maken. De resterende planontwikkelingskosten (€ 19.420) schuiven door naar 2026.

	Uitgaven	**Inkomsten**	**Resultaat**
Begroot 2024	€ 496.340	€ 1.182.963	€ 686.623
Begroot 2025	€ 496.339	€ 1.183.302	€ 686.963

Het hierboven genoemde betekent dat het resultaat voor de gemeentebegroting stijgt van € 686.623 naar € 686.963, waardoor er meer (€ 340) wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.

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 (€ 686.963) is exclusief de in 2024 al genomen tussentijdse winst. Deze winstneming bedraagt € 197.267 en is 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 € 489.696 (€ 686.963 - € 197.267).

Het actuele resultaat van de actieve én de faciliterende grondexploitatie bedraagt in totaliteit € 999.044, waarvan € 686.963 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

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 2025 zijn in totaal 158 kavels verkocht die gerealiseerd dan wel in aanbouw zijn. Het betreft 105 projectmatige- en 53 bouwkavels. In de grondexploitatie is uitgegaan van een gefaseerde uitgifte van de gronden. Het bouw- en woonrijp maken van de wegen voor de in aanbouw zijnde woningen wordt na de oplevering van een cluster woningen gefaseerd uitgevoerd.

Juridisch

Op 29 maart 2012 is de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar aangegaan. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn de uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling, de grondexploitatie, de opstalontwikkeling en de rollen van de partijen vastgelegd.
De samenwerking is vormgegeven 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 2025 t/m 2029 is rekening gehouden met een opbrengst bovenwijkse voorzieningen van € 45.000 per jaar. Binnen de totale gemeentelijke grondexploitatie resteert er nog een totaalbedrag van € 10.000 ten behoeve van te maken planontwikkelingskosten. Deze worden voor € 2.000 geraamd in boekjaar 2025 en voor € 8.000 in 2026.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2024	€ 63.549	€ 490.174	€ 426.625
Begroot 2025	€ 63.549	€ 490.687	€ 427.138

Het hierboven genoemde betekent dat het resultaat voor de gemeentebegroting stijgt van € 426.625 naar € 427.138, waardoor er meer (€ 513) wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf. 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 2024 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 218.976 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 € 208.162 (€ 427.138 - € 218.976).

Risico

De ontwikkelingen Bocage zijn meegenomen in de gemeentelijke risicoanalyse 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.

Bloemenhof (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 initiatiefnemer heeft de gemeentegrond in 2022 afgenomen. De 20 grondgebonden woningen en de 44 appartementen zijn in 2023 opgeleverd en verkocht dan wel verhuurd.

Juridisch

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

Financieel

In 2025 is het openbare gebied opgeleverd, zodat de grondexploitatie bij de jaarrekening 2025 kan worden afgesloten.
Binnen de totale exploitatiebegroting worden de geraamde planontwikkelingskosten, kosten woonrijp maken en rentekosten afgeraamd met € 2.424, € 45.000 en € 590. De grondverwervingskosten worden bijgeraamd met € 1.196.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2024	€ 211.021	€ 104.355	€ 106.666 (negatief)
Begroot 2025	€ 164.203	€ 104.355	€ 59.848 (negatief)

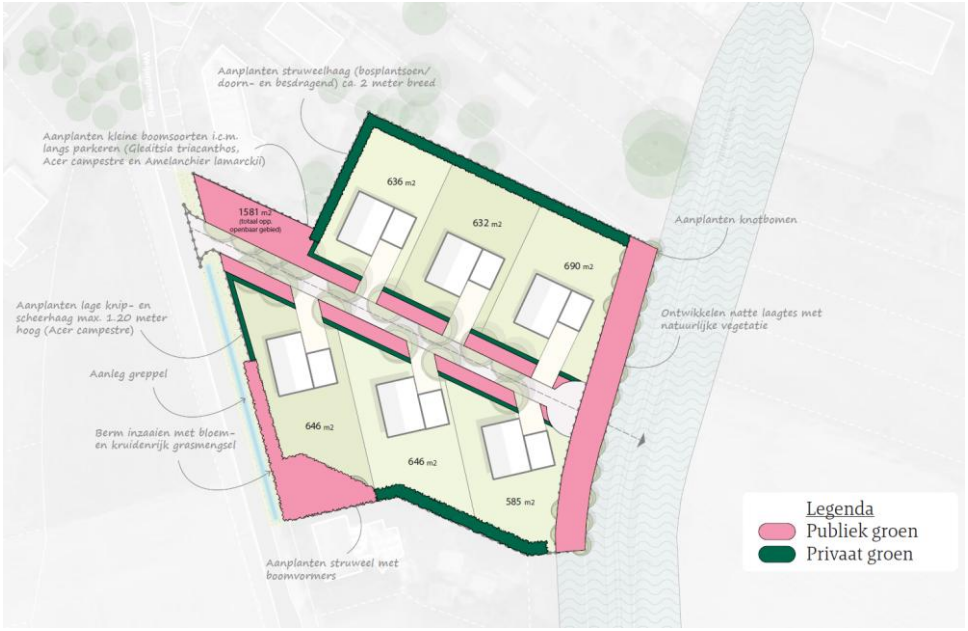
Voor het geschatte verlies van deze grondexploitatie is een voorziening gevormd. Bij het afsluiten van deze grondexploitatie wordt de voorziening ingezet om het daadwerkelijke verlies af te dekken. De voorziening is gevormd vanuit de Algemene reserve Grondbedrijf. Omdat het geraamde verlies is afgenomen, is er sprake van een vrijval van de verliesvoorziening van € 46.818. Voorgesteld wordt om deze vrijval weer terug te storten in de Algemene reserve Grondbedrijf.

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 Sint Joost (B51)

Grafische weergave locatie



Algemene informatie

Op 7 maart 2022 heeft de gemeente met Ruimte voor Ruimte Limburg CV (hierna Ruimte voor Ruimte) een exploitatieovereenkomst gesloten voor een woningbouwontwikkeling aan de Weijenpasweg in Sint Joost. Het is de bedoeling dat op deze locatie 6 woningen op uit te geven kavels worden gerealiseerd. 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 planologisch 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 gevoerd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ingediend, welk beroep naderhand weer is ingetrokken. Dat betekent dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Juridisch

Niet van toepassing.

Financieel

Als gevolg van het ingediende en nadien ingetrokken beroep wordt de looptijd van het project met 1 jaar verlengd. Voor de totale exploitatiebegroting leidt dit tot meer planontwikkelingskosten en kosten voor interne uren (totaal € 5.437). De in totaliteit geraamde rentekosten worden met € 19 afgeraamd en door een toename van de marktwaarde wordt de grondopbrengst € 9.480 hoger.
Een gedeelte van de grondopbrengst (€ 151.680) wordt in 2026 geraamd. De exploitatiebijdrage schuift voor € 27.875 door van 2025 naar 2027. In zowel 2026 en als in 2027 wordt een bedrag aan planontwikkelingskosten opgenomen van € 2.500 en in 2027 wordt een bedrag van € 3.395 aan interne uren bijgeraamd.

	Uitgaven	Inkomsten	Resultaat
Begroot 2024	€ 120.964	€ 207.180	€ 86.216
Begroot 2025	€ 126.382	€ 216.660	€ 90.278

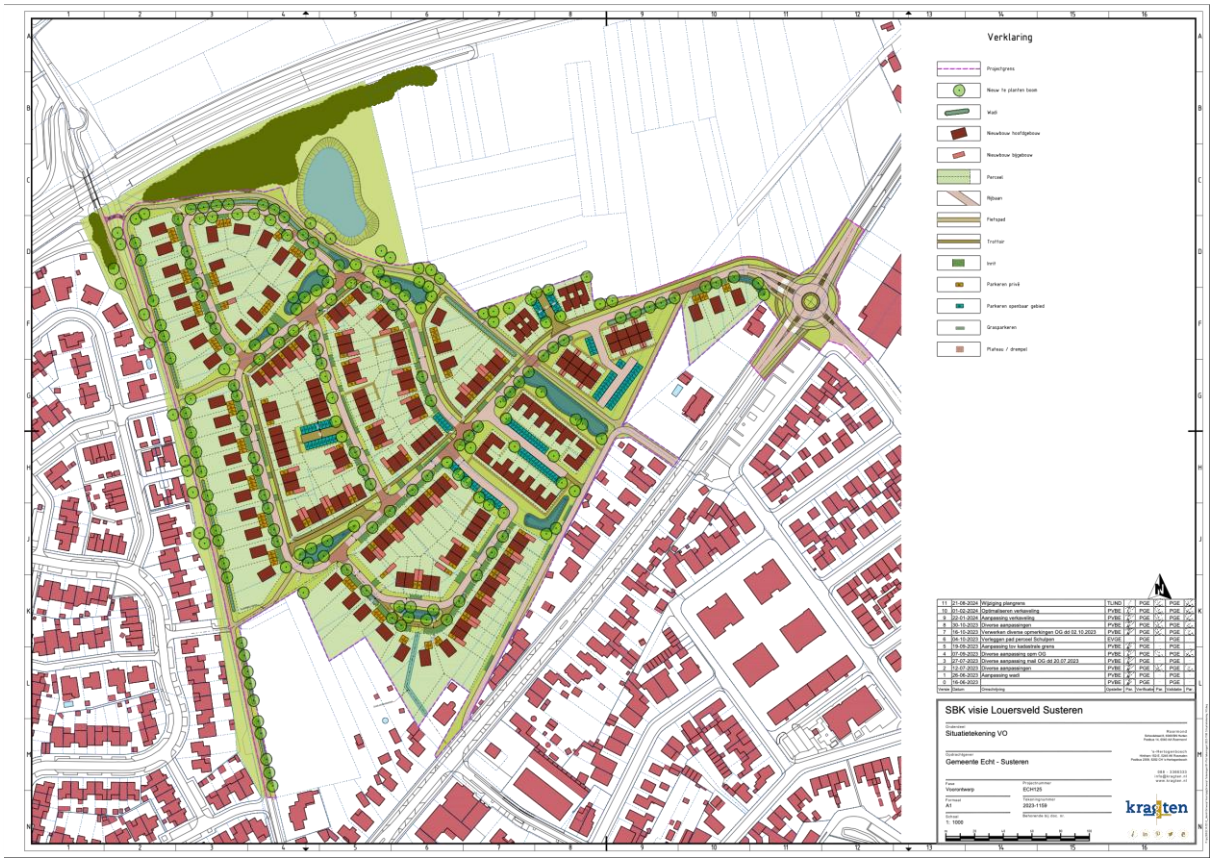
Het hierboven genoemde betekent dat het resultaat voor de gemeentebegroting stijgt van € 86.216 naar € 90.278, waardoor er meer (€ 4.062) wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Risico

Niet van toepassing.

Woningbouwontwikkeling Louerveld in Susteren (B53)

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 vastgestelde woningbouwprogramma heeft opgeleverd:

- 26 sociale huurwoningen (huur, betaalbaar)
- 16 starterswoningen (koop, betaalbaar)
- 16 senioren-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, bouwkavels (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.

Stand van zaken en planning

05 juni 2025 heeft de gemeenteraad het omgevingsplan en de bijbehorende grondexploitatie vastgesteld. In de daaropvolgende termijn is er geen beroep ingesteld tegen het plan waardoor dit nu onherroepelijk is. Deels wordt het plan door een ontwikkelaar uitgevoerd en deels door de gemeente (16 starters- en 14 seniorenwoningen). Eind 2025 tracht Mulleners met de eerste woningen in verkoop te gaan waarna in Q2 2026 gestart zal worden met het bouwrijp maken van de locatie.

Juridisch

In een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Mulleners Vastgoed bv (Projectnaam Louersveld bv) zijn de afspraken tussen partijen vastgelegd.

Financieel

In de eerdergenoemde anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de verdeling van kosten welke gevolg van en of voortvloeien uit deze ontwikkeling. De inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. De al gemaakte kosten worden vergoed door de ontwikkelaar, eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Voor wat betreft de toelichting op het financiële gedeelte wordt, in verband met geheimhouding die opgelegd is op deze informatie, verwezen naar bijlage 7 behorend bij het raadsvoorstel 'Slotbegrotingswijziging grondexploitaties 2025 en Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkelingen'.

Risico

In de anterieure overeenkomst worden de risico's grotendeels (behoudens eigen ontwikkeling 16 starters- en 14 seniorenwoningen) bij de ontwikkelaar neergelegd.

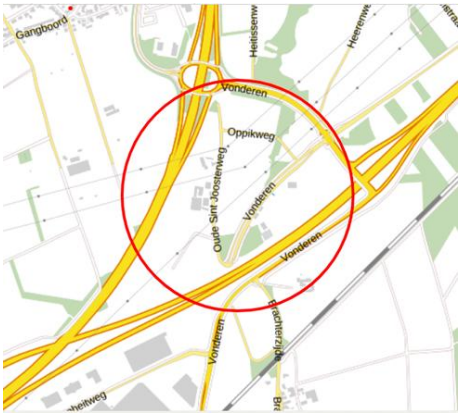
Strategische aankopen & ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden de volgende ontwikkelingen beschreven:
- Bedrijventerrein ’t Vonderen
- Oud-Roosteren

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 door OML een overeenkomst gesloten of zijn de gesprekken hiervoor in een afrondende fase. De gronden waarvoor EG Retail (Netherlands) B.V. een koopovereenkomst had gesloten zijn overgenomen door OML en toegevoegd aan de totale ontwikkeling van het gebied.
De onderzoeken voor de planologische procedure zijn in gang gezet.

Juridisch

Met OML is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de ruimtelijke inpassing, infrastructurele aanpassingen en het openbaar gebied.

Financieel

Voor de voorbereidingskosten met betrekking tot de ontwikkeling van het totale gebied, is gebruik gemaakt van het door de Raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet actieve en faciliterende grondexploitaties. Tot 1 september 2025 zijn € 58.894 aan voorbereidingskosten gemaakt.

De maximale activeringstermijn van voorbereidingskosten met betrekking tot actieve en faciliterende grondexploitaties is 5 jaar, waarbij het Besluit Begroting & Verantwoording de mogelijkheid biedt om voor gemaakte kosten ouder dan 5 jaar een voorziening te vormen. Een en ander om afboeken te voorkomen. Voor meer detailinformatie wordt verwezen naar de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)' van de commissie BBV.

In 2024 heeft de raad besloten om de voorziening "Voorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar" te vormen en hieraan € 1.778 toe te voegen, zijnde de in boekjaar 2019 verantwoorde voorbereidingskosten inzake de locatie Vonderen (waarvan de maximale activeringsgrens van 5 jaar is verstreken).

De in boekjaar 2020 verantwoorde en geactiveerde voorbereidingskosten m.b.t. de locatie Vonderen zijn € 17.423. Voorgesteld wordt om de voorziening "Voorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar" aan te vullen met € 17.423, waarbij dekking geschiedt vanuit de Algemene reserve Grondbedrijf.

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 ervoor gekozen om hierin een actieve rol te nemen. Het zogenaamde actief grondbeleid. Na de aankoop van de locaties Oud Roosteren 15 en 24 te Roosteren in 2024 is de ontwikkeling verder opgepakt.

Stand van zaken en planning

Op dit moment zijn de diverse onderzoeken afgerond die noodzakelijk zijn voor zowel de sloop van de opstallen (denk aan o.a. bodemonderzoek, quickscan flora en fauna, asbest onderzoek) als voor de ontwikkeling van een planologische kader voor herontwikkeling van de locatie voor woningbouw. Gezien de complexiteit en de wens om snel tot ontwikkeling te komen is ervoor gekozen om de ontwikkeling één op één aan een ontwikkelaar te verkopen. In het kader van Didam is dit voornemen gepubliceerd en is er een anterieure overeenkomst en een koopovereenkomst opgesteld met de beoogde ontwikkelaar. Na afloop van de publicatietermijn en goedkeuring door de omgevingscommissie wordt gestart met de sloopprocedure en kan de ontwikkelaar het planologische traject opstarten. De daadwerkelijke sloop van de opstallen Oud Roosteren 15 vindt volgens de huidige planning in 2026 plaats.

Juridisch

Zie Stand van zaken.

Financieel

Voor deze ontwikkeling is nog geen grondexploitatie geopend. Deze zal uiterlijk in 2026 aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Momenteel worden de kosten betaald uit het door de Raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet actieve en faciliterende grondexploitaties (€ 44.178 per 1 september 2025). De vastgoed aankopen (€ 1.252.558) zijn voorgefinancierd vanuit het krediet gelegenheidsaankopen grond/gebouwen). De kosten voor sloop en sanering zijn begroot op € 205.000. Dit is hoger dan in eerste instantie geraamd waardoor er sprake zal zijn van een negatieve grondexploitatie.

Risico

Uit de uitgevoerde milieutechnische onderzoeken is gebleken dat sprake is van asbest en zink verontreiniging op enkele plekken binnen het plangebied. De kosten voor de sloop en de sanering zijn begroot op € 205.000. Het is echter niet uitgesloten dat er nog verontreinigingen zitten onder de opstallen.

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.

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 2025 tot en met 2029.

MEERJARENRAMING ALGEMENE RESERVE GRONDBEDRIJF (ARG)

Bedragen in €		2025		2026	2027	2028	2029
Stand Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)	(1)	7.546.353	a)	7.171.759	8.222.084	8.780.762	9.326.762
STORTINGEN INZAKE PROJECTEN		**2025**		**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
		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
Bocage		45.000		45.000	45.000	45.000	45.000
BPML / BT St. Joost		0		4.081			
Livar Experience Centre		0		188.767			
Uitbreiding de Berk III		0		640.800	478.400	506.000	433.400
RvR Weilenpasweg				0	90.278		
Bedrijvenpark de Loop Echt		397.100		404.677			
Louerveld Susteren [4]		40.743					
Mutatie ARG n.a.v. resultaten (afgeronde) projecten in betreffend jaar	(2)	482.843		1.283.325	613.678	551.000	478.400
ONTREKKINGEN		**2025**		**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Div. kosten (bijv. prijzenboek)		5.000		5.000	5.000	5.000	5.000
VPB last Grondbedrijf cf 2e berap 2025		13.191		PM	PM	PM	PM
Voorziening voorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar		17.423					
Klooster Koningsbosch (cf 1e berap 2022, 1e berap 2023 en 2e berap 2025)		10.000		35.000			
Versterking economische structuur		102.005		45.000			
Activiteiten winkelhart programma centrum Echt		100.000		100.000	50.000		
Aanvulling voorziening verliezen grondexploitaties inzake herstructurering bt de Loop		13.717					
Aanvulling voorziening verliezen grondexploitaties inzake Livar experience Centre							
Aanvulling voorziening verliezen grondexploitaties inzake Woningbouw Op de Baant St. Joost							
Overname eigendom LPS							
CP Susteren cf raadsbesluit 16-12-2020							
CP Susteren archeologie cf 2e berap 2022 en 2023							
Ontwikkeling hoek Marktstraat-Willibrordusplein Susteren cf 1e berap 2022, 2e berap 2023, 1e en 2e berap 2024, 1e berap 2025		26.919		48.000			
Storting in de reserve afschrijvingslasten investeringen tbv de tijdelijke huisvesting Connect college cf 2e berap 2025		636.000					
TOTAAL ONTREKKINGEN	(3)	924.255		233.000	55.000	5.000	5.000
TOEVOEGINGEN / STORTINGEN		**2025**		**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Klooster Koningsbosch cf 2e berap 2025		20.000					
Vrijval verliesvoorziening ivm Dakpannenlocatie Cuijpers		46.818					
TOTAAL TOEVOEGINGEN / STORTINGEN	(4)	66.818		0	0	0	0
PROGNOSE ARG excl. niet in de begroting opgenomen claims (= 1 plus 2 minus 3 plus 4)	(5)	**7.171.759**		**8.222.084**	**8.780.762**	**9.326.762**	**9.800.162**

Niet in de begroting opgenomen claims		**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Echt-Zuidoost: reserve kapitaalstorting en aanv. finan. kapitaalstorting, conform rpsl. dec. 2011		72.849				
Voorbereidingskrediet faciliterende en actieve grondexploitaties [c]		200.972	100.000	100.000	100.000	100.000
Poort van Echt cf raadsbesluit juni 2021		727.000				
Totaal niet uit de begroting blijkende claims	(6)	1.000.821	100.000	100.000	100.000	100.000
PROGNOSE ARG incl. niet in de begroting opgenomen claims (= 5 minus 6)		**6.170.938**	**8.122.084**	**8.680.762**	**9.226.762**	**9.700.162**
per 31-12		**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**

a) Betreft de ARG per 31 december 2024 conform de jaarrekening 2024
b) Een (positief) resultaat/afdracht naar de ARG wordt (tevens) pas na 2029 verwacht
c) In de bovenstaande meerjarenraming is jaarlijks een claim van € 100.000 opgenomen t.b.v. het voorbereidingskrediet faciliterende 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.