



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling 2026-2030

Zaaknummer: 58805-2026

Datum: 2 juni 2026

Inleiding

In de vergadering van 18 september 2025 heeft uw raad de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2025 vastgesteld. Conform deze nota wordt jaarlijks een Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (hierna: MPG) vastgesteld door de gemeenteraad. In dit MPG informeert het college de gemeenteraad over de projecten gebiedsontwikkelingen en doet het college indien noodzakelijk voorstellen tot prioritering. Op 3 juli 2025 is het MPG 2025-2029 vastgesteld. Voor u ligt het MPG 2026-2030. Dit MPG bevat een toelichting op actuele ontwikkelingen. Het MPG bevat overzichten van de gemeentelijke grondexploitaties, projecten faciliterend grondbeleid en overige gronden. Het MPG geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2026 met een doorkijk naar de komende jaren.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor:

1. Het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling 2026-2030 vast te stellen inclusief het geactualiseerde grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2 en de geactualiseerde grondexploitatie voor Herontwikkeling Centrumkwartier inclusief de reeds getroffen verliesvoorziening conform BBV;
2. De financiële effecten zijn verwerkt in de Jaarrekening 2025 en worden voor zover van toepassing verder verwerkt via de reguliere P&C-cyclus.

Argumenten

1.1 Doel MPG

De gemeenteraad stelt de kaders vast waarbinnen het college uitvoering geeft aan de realisering van de gestelde doelen in de vorm van projecten gebiedsontwikkeling. Voor het uitvoeren van de controlerende taak is het voor de raad van belang inzicht te hebben in de ontwikkelingen binnen de in uitvoering zijnde en de te verwachten projecten. Binnen de Planning en Control cyclus (hierna P&C cyclus) wordt hierin onder andere voorzien door een jaarlijkse vaststelling van een MPG. In het MPG informeert het college de raad en doet indien noodzakelijk voorstellen tot prioritering of aanpassing van de lopende en in voorbereiding zijnde projecten, risico's en weerstandsvermogen, de trends en ontwikkelingen. Voor de Herontwikkeling Centrumkwartier is het negatieve resultaat volledig afgedekt door een verliesvoorziening conform BBV waardoor deze grondexploitatie niet wordt betrokken bij het weerstandsvermogen.

Conform de Nota Grondbeleid wordt het MPG gelijktijdig met de Kadernota ter vaststelling aan de raad aangeboden. In de Nota Grondbeleid legt de gemeente Roermond het grondbeleid voor de komende jaren vast. Omstandigheden en regelgeving veranderen voortdurend. Daarom is een regelmatige toetsing van het beleid op actualiteit noodzakelijk. Afspraak is dat deze nota eens per raadsperiode wordt getoetst op actualiteit. De huidige nota is vastgesteld in 2025.

1.2 Ontwikkelingen

In een aantal door de raad vastgestelde beleidskaders zijn gemeentelijke doelen vastgelegd die relevant zijn voor gebiedsontwikkeling. Het gaat dan om beleid op het gebied van wonen, economie, verduurzaming, mobiliteit en parkeren. Voor de uitvoering van projecten is een aantal ontwikkelingen van belang, die in paragraaf 2.3 van het MPG

nader worden beschreven. De daarin beschreven ontwikkelingen hebben betrekking op de voor gebiedsontwikkelingen relevante verwachtingen en beleidsterreinen (woningbouw, economie, verduurzaming, mobiliteit/ parkeren en omgevingswet). De in deze paragraaf opgenomen teksten zijn een samenvatting van uitgangspunten afkomstig uit de relevante door de gemeenteraad vastgestelde documenten.

1.3 Projecten

Paragraaf 2.3.9 van het MPG bevat informatie over de belangrijkste ontwikkelingen in lopende projecten (gemeentelijke grondexploitaties en projecten faciliterend grondbeleid). Voor wat betreft de projecten faciliterend grondbeleid is aangegeven welke inmiddels zijn afgerond en voor welke in voorbereiding zijnde projecten in 2025 een intentie- of samenwerkingsovereenkomst is gesloten.

1.4 Gemeentelijke grondexploitaties

Er zijn twee gemeentelijke grondexploitaties: Roerdelta fase 2 en Herontwikkeling Centrumkwartier. In paragraaf 3.5 van het MPG is het resultaat opgenomen van een, aan de hand van de daadwerkelijke realisering in 2025 en de actuele verwachtingen, herziene grondexploitatieberekening van Roerdelta fase 2. Deze sluit met een positief saldo van € 35.919,-.

Daarnaast is het resultaat opgenomen van de nieuwe grondexploitatie Herontwikkeling Centrumkwartier. Aangezien het gaat om een verwacht verlies van € 14.488.164,- is conform de BBV-regelgeving een verliesvoorziening getroffen. Dit verlies is bij de opening van de grondexploitatie verwerkt en ten laste van de Algemene Reserve gebracht.

1.5 Faciliterend grondbeleid

In de overeenkomsten die voor projecten faciliterend grondbeleid zijn gesloten, zijn afspraken vastgelegd over exploitatiebijdragen en de verkoop van eventueel binnen deze projecten gelegen gemeentegronden. In paragraaf 4.2 van het MPG wordt ingegaan op de exploitatiebijdragen en in paragraaf 4.3 op de boekwinsten op grondverkoop. Het saldo van grondverkoop bestaat uit het verschil tussen de boekwaarde en de verkoopprijs.

1.6 Overige gronden

Dit zijn gronden waarvoor weliswaar een ontwikkelingsvisie of ruimtelijk kader is vastgesteld, maar waarvoor nog geen concreet plan beschikbaar is. In paragraaf 5.1 van het MPG is een tabel opgenomen die inzicht geeft per project.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Faciliterend grondbeleid als risicobeheersing

In paragraaf 6.1 van het MPG worden de risico's nader toegelicht. Door het hoofdzakelijk faciliterend grondbeleid zijn de risico's voor de gemeente binnen projecten met grondexploitatieovereenkomsten beperkt, omdat de projecten door en voor rekening en risico van marktpartijen worden gerealiseerd.

1.2. Vertraging in uitvoering

Voor de gemeente kan vertraging in de uitvoering van projecten in financieel opzicht betekenen dat overeengekomen exploitatiebijdragen en/of verkoopopbrengsten later worden ontvangen. Daarnaast kan dit betekenen dat beleidsdoelstellingen niet of pas op een later moment worden gerealiseerd.

1.3. Project specifiek risico

Bij de grondexploitatie Roerdelta fase 2 is sprake van een beperkt project specifiek risico met betrekking tot mogelijke kosten voor de voorfinanciering van het ophogen van waterkeringen.

1.4. Overige gronden

Voor zover de gemeente gronden in eigendom heeft zonder concreet plan (overige gronden), ligt de boekwaarde lager dan of gelijk aan de marktwaarde op basis van de huidige bestemming, waardoor het risico op afwaardering beperkt is.

1.5. Inspectie Lagere Overheden

Bij het bepalen van het weerstandsvermogen voor grondexploitaties wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid 2025 en de toepassing daarvan in het MPG.

Voor de grondexploitatie Roerdelta fase 2 wordt het risicobedrag bepaald op basis van de gehanteerde IFLO-systematiek, hetgeen resulteert in een bedrag van circa € 433.500,-.

Voor het project Herontwikkeling Centrumkwartier is sprake van een negatief exploitatieresultaat dat volledig is afgedekt door een verliesvoorziening conform BBV. Hierdoor wordt deze grondexploitatie niet betrokken bij de bepaling van het weerstandsvermogen.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de beschikbare weerstandscapaciteit toereikend is voor de resterende risico's binnen de grondexploitaties.

Historisch overzicht

Hierna volgt een beknopt overzicht van besluitvorming inzake het MPG:

- Besluit van de gemeenteraad van 8 april 2021 waarbij de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 is vastgesteld.
- Besluit van de gemeenteraad van 14 oktober 2021 waarbij het MPG 2021-2025 is vastgesteld.
- Besluit van de gemeenteraad van 22 september 2022 tot vaststelling van het MPG 2022-2026.
- Besluit van de gemeenteraad van 6 juli 2023 tot vaststelling van het MPG 2023-2027.
- Besluit van de gemeenteraad van 4 juli 2024 tot vaststelling van het MPG 2024-2028.
- Besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2025 tot vaststelling van het MPG 2025-2029.
- Besluit van de gemeenteraad van 18 september 2025 waarbij de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2025 is vastgesteld.

Financiële gevolgen

Faciliterend grondbeleid

In het kader van het door de gemeente Roermond gevoerde faciliterend grondbeleid worden anterieure grondexploitatieovereenkomsten gesloten met marktpartijen, die de projecten voor eigen rekening en risico realiseren. In deze overeenkomsten worden afspraken vastgelegd over exploitatiebijdragen. Deze bijdragen hebben met name betrekking op bijdragen voor ambtelijke kosten en bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen. In paragraaf 4.2 van het MPG is een tabel opgenomen met daarin de nog te verwachten exploitatiebijdragen.

Gemeentelijke grondexploitaties

Er zijn twee gemeentelijke grondexploitaties: Roerdelta fase 2 en Herontwikkeling Centrumkwartier. In paragraaf 3.5 van het MPG is het resultaat opgenomen van een, aan de hand van de daadwerkelijke realisering in 2025 en de actuele verwachtingen, herziene grondexploitatieberekening van Roerdelta fase 2.

In paragraaf 3.5 van het MPG is tevens het resultaat opgenomen van de grondexploitatie Herontwikkeling Centrumkwartier. Voor deze grondexploitatie is, vanwege het verwachte negatieve resultaat, een verliesvoorziening getroffen conform BBV, welke ten laste is gebracht van de Algemene Reserve.

De hiervoor toegelichte en uit de Nota Grondbeleid 2025 en het MPG voortvloeiende aspecten zijn verwerkt in de Jaarrekening 2025.

Communicatie en participatie

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Na vaststelling van het MPG door de gemeenteraad wordt uitvoering gegeven aan de daarin opgenomen projecten. Het MPG wordt jaarlijks door de gemeenteraad geactualiseerd en vastgesteld.

Geheimhouding:

Onder geheimhouding liggen voor u bij de griffie ter inzage het geactualiseerde grondexploitatiecomplex voor het project Roerdelta fase 2 inclusief de bijbehorende grondexploitatieberekening en de grondexploitatie voor Herontwikkeling Centrumkwartier.

Deze documenten bevatten ramingen van nog te realiseren kosten en opbrengsten. De grondprijzen zijn (gedeeltelijk) gebaseerd op residuele berekeningen, waarbij gebruik wordt gemaakt van aannames over door marktpartijen uit te voeren werkzaamheden voor het bouwen woonrijp maken. Deze informatie is concurrentiegevoelig.

Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk ter bescherming van het financieel belang van de gemeente in het kader van toekomstige contractvorming en ter bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens (artikel 5.1, tweede lid, onder b en f, Wet open overheid).

De geheimhouding wordt opgeheven op het moment dat de geraamde kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en de juridische levering van de betreffende gronden heeft plaatsgevonden.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



J. van Putten



Y.F.W. Hooglanders

Ter inzage:

- Grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2 inclusief geactualiseerde grondexploitatieberekening (geheim) en
- Grondexploitatie Herontwikkeling Centrumkwartier (geheim)

Bijlage(n):

- Concept raadsbesluit tot vaststelling van het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling
- Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling gemeente Roermond 2026 2030