gemeente **Roermond**

MPG 2026-2030

MEERJARENPROGRAMMA GEBIEDSONTWIKKELING

Inzicht, sturing en grip op de gebiedsontwikkelingen van Roermond





Inhoudsopgave MPG

1 Inleiding en doel MPG 2
2 Beleid en Ontwikkelingen 4
3 Gemeentelijke grondexploitaties 11
4 Faciliterend Grondbeleid 13
5 Overige gronden 15
6 Risico's en weerstandsvermogen 16

Bijlagen:
A. Grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2 inclusief grondexploitatieberekening (geheim)
B. Grondexploitatiecomplex Centrumkwartier inclusief grondexploitatieberekening (geheim)

1 Inleiding en doel MPG

De gemeente Roermond actualiseert jaarlijks het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (MPG). Het MPG biedt de gemeenteraad, het college en de organisatie integraal inzicht in de financiële stand, risico's, voortgang en uitvoering van de strategische koers van de gebiedsontwikkelingen binnen Roermond. Het MPG vormt daarmee een essentieel onderdeel van de Planning- & Control cyclus en ondersteunt de sturing op ruimtelijke, financiële en maatschappelijke doelen.

Nieuw grondbeleid (2025): fundament voor dit MPG
In 2025 is door de gemeenteraad het nieuwe Grondbeleid Gemeente Roermond vastgesteld. Dit grondbeleid vormt het kader en het fundament voor dit MPG 2026–2030.
De belangrijkste uitgangspunten hierin zijn:

- het hanteren van een regie-faciliterend grondbeleid, waarbij de gemeente faciliteert waar mogelijk en regie voert waar nodig om maatschappelijke opgaven te realiseren;
- het toepassen van de IFLO-systematiek voor de bepaling van risico's en het benodigde weerstandsvermogen, met ruimte voor maatwerk per project;
- periodieke actualisatie van financiële parameters zoals rente, kosten- en opbrengstenstijging en ramingen van doorlooptijden, conform de geldende richtlijnen van de Commissie BBV;
- uniforme toepassing van de Plankostenscan onder de Omgevingswet voor het bepalen van exploitatiebijdragen;
- heldere kaders voor samenwerking met marktpartijen, waaronder toepassing van de uitgangspunten uit de Didam-jurisprudentie ten aanzien van transparantie en gelijkwaardigheid.

Met dit grondbeleid wordt geborgd dat gebiedsontwikkelingen financieel realistisch, juridisch zorgvuldig en maatschappelijk effectief worden vormgegeven.

Rol en positie van het MPG

De gemeenteraad stelt de kaders vast waarbinnen het college uitvoering geeft in de vorm van projecten voor gebiedsontwikkeling. Voor het uitoefenen van de kaderstellende en controlerende rol is het voor de raad van belang om inzicht te hebben in de ontwikkelingen binnen de lopende en te verwachten gebiedsontwikkelingsprojecten.
Binnen de kaders van de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2025 wordt de gemeenteraad jaarlijks op meerdere momenten geïnformeerd over het grondbeleid en de financiële voortgang van gebiedsontwikkelingen:

- via de paragraaf Grondbeleid bij de Begroting (één keer per jaar);
- via de paragraaf Grondbeleid bij de Jaarrekening (één keer per jaar);
- via het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (MPG) (één keer per jaar);
- via een projectenrapportage, waarvan een samenvatting ter informatie wordt opgenomen als bijlage bij de tussenrapportages.

Het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld en biedt tevens een doorkijk naar de komende jaren. De uitkomsten van het MPG worden verwerkt in de programmabegroting en de jaarstukken van de gemeente.

Inhoud en functie van het MPG

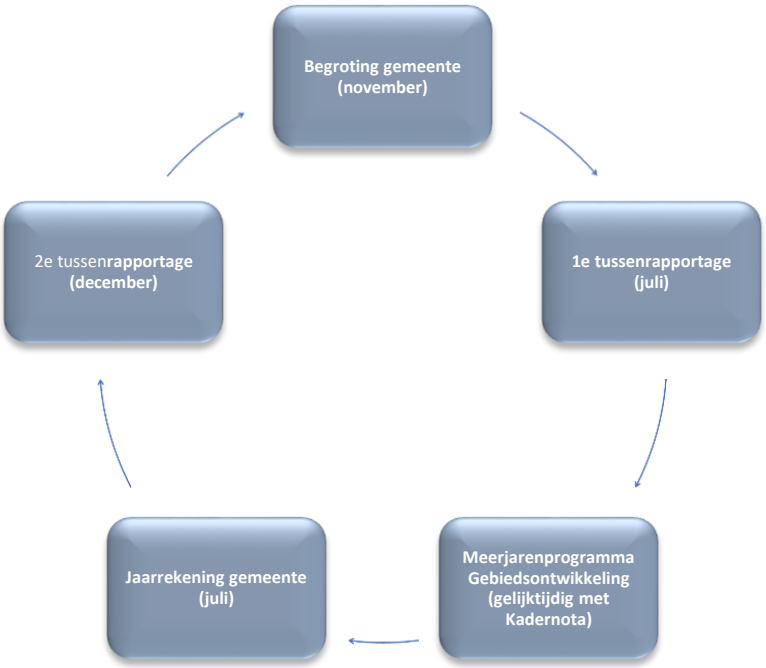
In het MPG informeert het college de gemeenteraad over de voortgang van de gebiedsontwikkelingen en doet het, indien noodzakelijk, voorstellen voor bestuurlijke prioritering.
Het MPG geeft inzicht in:

- de voortgang van de lopende projecten, met onderscheid naar:
  - gemeentelijke grondexploitaties;
  - projecten op basis van faciliterend grondbeleid;
  - overige gemeentelijke gronden;
- de prognose van te verwachten projecten;
- de financiële risico's en het bijbehorende weerstandsvermogen;

- trends en samenhang in de gebiedsontwikkeling portefeuille.

Het MPG vormt daarmee een belangrijk sturingsinstrument binnen de Planning- & Control cyclus van de gemeente.

In onderstaand schema is het grondbeleid in de Planning- & Control cyclus weergegeven:



2 Beleid en Ontwikkelingen

2.1 Visie grondbeleid

Op 18 september 2025 heeft de gemeenteraad het (nieuwe) Grondbeleid Gemeente Roermond vastgesteld. Dit grondbeleid vormt het strategische kader voor de wijze waarop Roermond ruimtelijke ontwikkelingen faciliteert, beoordeelt en stuurt. Het grondbeleid ondersteunt de realisatie van gemeentelijke opgaven binnen wonen, economie, duurzaamheid, mobiliteit, voorzieningen en groen.

2.1.1 Regie-faciliterend grondbeleid

Roermond hanteert in de basis een faciliterend grondbeleid, waarbij ontwikkelingen door marktpartijen worden gerealiseerd voor eigen rekening en risico. Waar publieke belangen of gebiedsopgaven daarom vragen, kiest de gemeente voor een regie-faciliterende rol. Dit geeft ruimte om:

- programmatische keuzes (zoals woningtypologieën en betaalbaarheid) te borgen,
- ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheidseisen te verankeren,
- fasering en uitvoerbaarheid te sturen,
- maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, voorzieningen) te realiseren.

Dit sluit aan bij de werkwijze van de Omgevingswet, waarin vroegtijdige samenwerking en gebiedsgericht ontwikkelen centraal staan.

2.1.2 Instrumentarium binnen het grondbeleid

Het nieuwe grondbeleid bestaat uit een samenhangende set van beleidsdocumenten en financiële instrumenten. Deze gereedschapskist ondersteunt de gemeente bij het verantwoord sturen op gebiedsontwikkelingen. Hieronder vallen onder meer:

- Grondprijzenbrief (in voorbereiding, beoogde vaststelling 2026)
  De grondprijzenbrief wordt periodiek vastgesteld en vormt het beleidsmatige kader voor marktconforme, transparante en juridisch zorgvuldige vaststelling van grondprijzen binnen Roermond. De brief wordt toegepast bij zowel gemeentelijke uitgifte als bij toetsing van marktvoorstellen onder de Didam-jurisprudentie.
- Programma Kostenverhaal (in voorbereiding, beoogde vaststelling 2027)
  Het Programma Kostenverhaal biedt een uniforme, juridisch verankerde methodiek voor het verhalen van gemeentelijke kosten bij particuliere initiatieven. De nota sluit aan op de Omgevingswet en de nieuwe systematiek van de Plankostenscan. Na vaststelling door de gemeenteraad geldt deze nota als verplicht kader bij anterieure overeenkomsten én eventuele publiekrechtelijke kostenverhaalsbesluiten.
- Toepassing IFLO-systematiek
  Het bepalen van risico's en benodigde weerstandscapaciteit vindt plaats volgens de landelijke IFLO-systematiek, waarmee risico's objectief en uniform worden geclassificeerd.

2.1.3 Positie van de gemeente: beperkte grondvoorraad, wel strategische GREX'en

Roermond beschikt over een beperkte gemeentelijke grondvoorraad. De meeste locaties worden ontwikkeld door marktpartijen, waardoor financiële risico's en uitvoeringsverantwoordelijkheid grotendeels buiten de gemeente liggen.
De gemeente heeft twee gemeentelijke grondexploitaties (GREX'en), waarvoor zij zelf verantwoordelijk is voor de financiële sturing:

- Roerdelta Fase 2
- Centrumkwartier

Deze GREX'en vragen om een actieve rol in risicobeheersing, planning en financiële monitoring. Dit past binnen het regie-faciliterende grondbeleid waarin eigen grondposities een bijzonder instrument blijven.

2.1.4 Regionale samenwerking

Voor bedrijventerreinen werkt Roermond samen binnen de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML), die verantwoordelijk is voor regionale programmering en uitgifte van werklocaties.

2.2 Beleidskaders

De gebiedsontwikkelingen binnen Roermond worden vormgegeven binnen een samenhangend geheel van beleidskaders op lokaal, regionaal en landelijk niveau. Deze kaders zorgen ervoor dat ruimtelijke initiatieven bijdragen aan de strategische opgaven van de gemeente en aansluiten bij de uitgangspunten van het nieuwe Grondbeleid 2025.

Met ingang van 2025 werkt de gemeente Roermond niet langer opgavegericht, maar wordt gestuurd vanuit het Directieplan 2026–2028 'Vooruitdagend Roermond in uitvoering'. Hierin is vastgelegd dat de organisatie werkt vanuit processen, programma's en projecten, waarbij integraal wordt samengewerkt aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken.

Binnen deze werkwijze worden ruimtelijke ontwikkelingen vormgegeven in samenhang tussen beleid, uitvoering en projecten. Afhankelijk van de aard en complexiteit van de opgave wordt gekozen voor procesregie, programmasturing of projectmatige aanpak.

De inhoudelijke richting voor deze ontwikkelingen wordt mede bepaald door de ambities uit het coalitieakkoord:

- De stad waar je wilt leven
- De stad van goud, groen en blauw
- De stad van ontwikkeling
- De stad die klaar staat voor haar inwoners

2.2.1 Ruimtelijke beleidskaders

Nieuwe gebiedsontwikkelingen worden getoetst aan de geldende ruimtelijke beleidskader en voor zover van toepassing, het juridisch kader van het in ontwikkeling zijnde Omgevingsplan.
De belangrijkste beleidskaders zijn:

- Omgevingsvisie Roermond (2023)
  Het integraal afwegingskader voor de ruimtelijke toekomst van Roermond, waarin wonen, werken, groen, mobiliteit, veiligheid, recreatie en leefkwaliteit in samenhang zijn beschreven.
- Ladder voor duurzame verstedelijking
  Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied worden ingepast, passend bij de regionale behoefte.
- Ruimtelijk toetsingskader
  Kaders voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefomgeving; basis voor beoordeling van initiatieven.
- Gebiedsprofiel Binnenstad Roermond (2023)
  Geeft richting aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de binnenstad, met aandacht voor verblijfskwaliteit, functiemenging, erfgoed, detailhandel en een aantrekkelijke openbare ruimte.
- Gebiedsprofiel Swalmen Centrum (2024)
  Beschrijft de gewenste ruimtelijke structuur en kwaliteit van het centrum van Swalmen, met focus op leefbaarheid, voorzieningen, verkeersstructuur en een herkenbare dorpskern.
- Hoogbouwnota Roermond (2025)

Kader voor de ontwikkeling van hoogbouw, waarin locaties, maximale bouwhoogten, stedenbouwkundige inpassing en effecten op het stadsbeeld en de leefomgeving zijn vastgelegd.

- Gebiedsprofiel Spoorzone Roermond (2025)
  Richt zich op de transformatie van de spoorzone tot een gemengd stedelijk gebied, met nadruk op wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid en de verbinding tussen stadsdelen.

2.2.2 Fysieke doorvertaling van de Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie vertaalt de Roermondse opgaven naar vier fysieke speerpunten die richtinggevend zijn voor gebiedsontwikkeling:

1. De gezonde en veilige stad
   Toegang tot groen, schone lucht, uitnodigende openbare ruimte, bereikbaarheid voor fietsers, ruimte om te bewegen en elkaar te ontmoeten.
2. Aantrekkelijke woon- en werkstad
   Moderne en diverse woonmilieus, toekomstbestendige onderwijslocaties, spreiding van voorzieningen en zorgvuldig ruimtegebruik.
3. De duurzame stad – energie en klimaat
   Klimaatadaptatie, energietransitie, waterveiligheid en zorgvuldig beheer van de ondergrond.
4. Stad van drie grote trekkers
   Versterken van de historische binnenstad, de Maasplassen en het Designer Outlet Roermond, inclusief verbeterde verbindingen en beleving.

Deze speerpunten vormen de inhoudelijke basis voor investeringskeuzes, programmering en prioritering in gebiedsontwikkeling.

2.2.3 Rol van de raad

De gemeenteraad stelt de ruimtelijke kaders vast en bepaalt via deze beleidsdocumenten de koers voor gebiedsontwikkeling. Het MPG geeft hier jaarlijks uitvoering aan door ontwikkelingen, risico's en financiële consequenties inzichtelijk te maken.

2.3 Ontwikkelingen

Gebiedsontwikkelingen staan voortdurend onder invloed van economische, maatschappelijke, juridische en planologische ontwikkelingen. Hieronder zijn de belangrijkste trends weergegeven die relevant zijn voor de uitvoering van projecten binnen Roermond.

2.3.1 Algemene ontwikkelingen

De markt voor gebiedsontwikkeling kenmerkt zich door wisselende economische omstandigheden. Kostenstijgingen in de bouwsector stabiliseren, maar bevinden zich nog steeds op een relatief hoog niveau. In de periode 2021–2024 zijn de bouwkosten cumulatief met circa 20% tot 30% gestegen, waarna in 2025 sprake is van een afvlakking en beperkte verdere stijging (circa 2%–4% op jaarbasis). Tegelijkertijd blijft de vraag naar nieuwbouwwoningen structureel groter dan het aanbod, wat zorgt voor blijvende druk op de woningmarkt.
De renteontwikkeling heeft eveneens invloed op de haalbaarheid van projecten. Waar de marktrente in de periode tot 2022 historisch laag was (circa 1%–2%), is deze in 2023–2024 gestegen naar circa 3%–4%, met in 2025 een lichte stabilisatie. Dit heeft gevolgen voor zowel de financieringslasten van ontwikkelaars als de betaalbaarheid voor kopers.
Door onzekerheden rondom rente, materiaalprijzen en de krapte op de arbeidsmarkt blijft het noodzakelijk om ramingen regelmatig te actualiseren en projecten zorgvuldig te faseren. Ontwikkelaars opereren voorzichtiger, waardoor financiële haalbaarheid en risicoverdeling nadrukkelijker onderwerp van gesprek zijn.

2.3.2 Woningbouw

De woningbouwopgave blijft een van de belangrijkste ruimtelijke opgaven voor Roermond. De vraag is groot in zowel sociale huur, middenhuur als betaalbare koop. Ook de behoefte aan levensloopbestendige en zorggeschikte woningen neemt verder toe.
Nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst op:

- bijdrage aan doorstroming;
- differentiatie in woningtypen en prijsklassen;
- haalbaarheid in relatie tot kostenontwikkeling;
- duurzaamheid en energieprestatie;
- de druk op onderliggende infrastructuur en voorzieningen.

Daarnaast vindt afstemming plaats binnen regionale woningbouwprogrammering en wordt aangesloten bij provinciale en landelijke afspraken, voor zover deze zijn vastgesteld.
Een toekomstbestendige woningvoorraad vraagt daarnaast om aandacht voor binnenstedelijke verdichting, herstructurering en innovatie in woonconcepten.

2.3.3 Economie

Roermond blijft zich ontwikkelen als centrumstad met een divers economisch profiel. De vraag naar kwalitatieve werklocaties blijft aanwezig, vooral voor productie, logistiek en ondersteunende dienstverlening. Tegelijkertijd staat de bedrijfsruimtemarkt onder invloed van:

- verduurzamingseisen;
- netcongestie;
- hogere energiekosten;
- schaarste aan geschikte kavels.

Binnenstedelijke gebieden, de Maasplassen en de historische binnenstad blijven van grote betekenis voor toerisme, recreatie en detailhandel. Deze sectoren vragen om goede bereikbaarheid, aantrekkelijke openbare ruimte en ruimte voor vernieuwing.

2.3.4 Verduurzaming

Duurzaamheid en klimaatadaptatie vormen een vast onderdeel van nieuwe gebiedsontwikkelingen. Projecten worden steeds vaker beoordeeld op hun bijdrage aan een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving. Relevante aandachtspunten zijn onder andere:

- waterberging, hittestressmaatregelen en vergroening;
- natuur inclusief bouwen en biodiversiteit;
- toekomstbestendig beheer van de ondergrond en bodemkwaliteit;
- hoogwaterveiligheid en maatregelen langs de Maas.

Daarnaast speelt energie-infrastructuur een steeds belangrijkere rol. De beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet (netcongestie) beïnvloedt woningbouw- en bedrijventerreinontwikkelingen. Hierdoor kunnen projecten vertraagd worden, moeten zij worden gefaseerd of afhankelijk worden van aanvullende investeringen door netbeheerders. Vroegtijdige afstemming en integratie van energievoorziening in stedenbouwkundige plannen wordt daardoor steeds noodzakelijker.

2.3.5 Strategische verwervingen en adaptief grondbeleid

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2025 is ingezet op een strategischer en adaptiever grondbeleid. De gemeente maakt per ontwikkeling een expliciete rolkeuze (toetsend, afwachtend, verleidend of initiërend) en beoordeelt initiatieven integraal op ruimtelijke, juridische, financiële en organisatorische aspecten.
Daarnaast is een revolverend investeringsbudget ingesteld voor strategische verwervingen. Hiermee kan de gemeente tijdig gronden aankopen om publieke belangen te borgen, gebiedsontwikkelingen te versnellen of ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Strategische verwervingen worden afgewogen binnen de bredere gebiedsopgaven en de beschikbare financiële ruimte.
De Reserve Gebiedsontwikkeling bevat sinds 2025 afzonderlijke deelreserves voor:

- *risico's bij strategische verwervingen*

- *winstrisico's*
- *bovenwijkse voorzieningen*
- *overige gebiedsontwikkelingsrisico's*

Deze beleidswijzigingen hebben directe invloed op programmering, prioritering en de financiële doorwerking van gebiedsontwikkeling in de komende jaren.

2.3.6 Omgevingswet en kostenverhaal

De inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft geleid tot een andere manier van besluitvorming en beoordeling van ruimtelijke initiatieven. De wet vraagt om:

- integrale afweging van belangen;
- vroegtijdige en aantoonbare participatie met omwonenden en stakeholders;
- de toepassing van vernieuwde regels voor kostenverhaal;
- een gefaseerde overgang naar het nieuwe Omgevingsplan.

De wijzigingen in de financiële systematiek hebben directe gevolgen voor gebiedsontwikkeling. Kostenverhaal wordt uitgevoerd op basis van de Plankostenscan en – na vaststelling – het Programma Kostenverhaal (beoogd in 2027). Hierdoor worden kosten transparanter en uniformer toegerekend. Dit beïnvloedt zowel anterieure overeenkomsten als faciliterende trajecten, en vraagt om vroegtijdige financiële verankering binnen projecten.
De Omgevingswet leidt er bovendien toe dat projecten vaker gebiedsgericht tot stand komen en dat de kwaliteit van participatie, onderbouwing en financiële transparantie nadrukkelijker wordt meegewogen in de besluitvorming.

Ter begeleiding hiervan is, als uitwerking van de Omgevingsvisie Roermond, een Uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie Roermond opgesteld. Het ontwerp-uitvoeringsprogramma heeft ter inzage gelegen en vaststelling door het college is voorzien in mei 2026. In het uitvoeringsprogramma worden fysieke projecten in samenhang gebracht en wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze deze bijdragen aan het realiseren van de ambities uit de Omgevingsvisie. Tevens vormt het programma een belangrijke basis voor programmering, prioritering en de onderbouwing van kostenverhaal.

2.3.7 Arrest verkoop grond en vastgoed overheidslichaam

De toepassing van de Didam-regels heeft invloed op de wijze waarop Roermond gronden en vastgoed uitgeeft. Transparantie, objectieve criteria en een onderbouwde motivatie wanneer slechts één gegadigde in aanmerking komt, zijn essentieel.
Dit vraagt om zorgvuldige documentatie, tijdige publicatiemomenten en duidelijke afspraken met marktpartijen.
Recente jurisprudentie, waaronder het Didam II-arrest (Hoge Raad, 2024), heeft deze regels nader verduidelijkt. Hieruit volgt dat:

- de Didam-regels ook van toepassing zijn op transacties van vóór 2021;
- overeenkomsten die in strijd met de Didam-regels tot stand zijn gekomen in beginsel rechtsgeldig blijven, maar kunnen leiden tot aansprakelijkheid en schadeclaims;
- het criterium 'één serieuze gegadigde' streng wordt getoetst en concreet moet worden onderbouwd;
- selectiecriteria objectief, toetsbaar en daadwerkelijk door de gegadigde zelf te realiseren moeten zijn.

Daarnaast blijkt uit recente rechtspraak dat gemeenten bij onvoldoende transparantie of motivering het risico lopen dat transacties worden geschorst of dat zij aansprakelijk worden gesteld door benadeelde partijen.
Dit vraagt om zorgvuldige documentatie, tijdige en passende publicatiemomenten en duidelijke, juridisch houdbare afspraken met marktpartijen. De naleving van de Didam-regels vormt daarmee een structureel aandachtspunt binnen gebiedsontwikkeling en grondbeleid.

2.3.8 Stikstofmaatregelen

De beperkingen rondom stikstof en natuurvergunningen blijven de doorlooptijd van ruimtelijke plannen beïnvloeden. Ecologische toetsing en mitigerende maatregelen zijn vaak noodzakelijk om ontwikkelingen mogelijk te maken.
Gevolgen zijn onder meer:

- langere voorbereidingstrajecten;
- hogere onderzoekslasten;
- noodzaak tot zorgvuldige fasering;
- in sommige gevallen bijstelling van programma's of tempo.

2.3.9 Projecten

Binnen de hiervoor aangegeven ruimtelijke kaders en beleidsuitgangspunten worden ruimtelijke projecten gerealiseerd.

Gemeente Roermond heeft twee Gemeentelijke grondexploitaties in uitvoering:

1. **Roerdelta fase 2** (lopende GREX sinds 2019)
2. **Centrumkwartier** (lopende GREX, geopend in 2025)

Project:	Looptijd:	Toelichting:	Projectfase:
Roerdelta Fase 2	2019-2030	Herontwikkeling van het gebied Roerdelta fase 2, globaal begrensd door de Ster, Voorstad St. Jacob en de jachthaven, tot een hoogwaardige woonwijk met maximaal 400 woningen.	TAMIMRO (planologische kader in procedure, vaststelling voorzien Q3 2026, hierna start de Realisatiefase.
Centrumkwartier	2025-2032	Het Centrumkwartier omvat de voormalige V&D-locatie, de huidige HEMA-locatie en de Graaf Gerardstraat. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van commerciële en maatschappelijke ruimten naast het toevoegen van woningen en een stadspark aan de binnenstad.	Bouwclaimovereenkomst is getekend, er wordt gestart met planologische procedure en voorbereiding sloop van het voormalige V&D pand

Projecten faciliterend grondbeleid

In het MPG 2026 – 2030 is een overzicht opgenomen van de projecten die in uitvoering zijn naar de stand van dat moment.
Ter aanvulling hierop is de meest recente projectenrapportage van het cluster Projecten Omgeving als **bijlage 3** opgenomen. Deze rapportage geeft per project inzicht in de actuele voortgang, planning en aandachtspunten (GROTIK-analyse) en heeft een meer operationeel karakter.

Afgeronde projecten

Van de projecten is een aantal in 2025 afgerond. Dit betekent dat de bebouwing is gerealiseerd en dat de aanleg van de openbare ruimte (grotendeels) is voltooid. In enkele gevallen resteert nog een beperkte nazorgfase, bijvoorbeeld ten aanzien van groenonderhoud:

- Asenray West (Ridder van Asenrodeweg): Bouw van 57 woningen ten westen van de Ridder van Asenrodeweg in Asenray.
- Sjtadshaof (Componistenbuurt Oost): Bouw van grondgebonden woningen en appartementen op de locatie ten oosten van de bestaande Componistenbuurt.
- Min. Bongaertsstraat / Dr. Philipslaan: Sloop en herbouw van sociale huurwoningen en aanleg van de openbare ruimte.
- Van Heutszstraat: Sloop van een appartementengebouw en herontwikkeling tot levensloopbestendige woningen.

- Parkwijk ’t Ham: Herontwikkeling van de voormalige PABO locatie tot een bouwplan voor 35 woningen en de aanleg van de openbare ruimte.

Nieuwe projecten
In 2025 is een aantal overeenkomsten gesloten voor een aantal projecten, die op het moment van vaststellen van het MPG 2025 – 2029 nog in voorbereiding waren:
- Daalakkerweg 57–59 (realisatie 25 woningen en openbare ruimte)
- Beukenlaan/ Gebroek-Lindenlaan (herontwikkeling van locaties aan de Gebroeklaan en Beukenlaan).
- ROER college Schöndeln: Realisatie van nieuwe onderwijshuisvesting voor de middelbare school ROER College Schöndeln met een combinatie van nieuwbouw en vernieuwbouw.

Ontwikkelingen
De ontwikkeling van de Spoorzone heeft invloed op de fasering en doorlooptijd van verschillende projecten binnen het faciliterend grondbeleid. De Spoorzone betreft een integrale gebiedsontwikkeling rondom het stationsgebied, waarbij meerdere deelprojecten samenkomen. In de afgelopen periode zijn belangrijke stappen gezet, waaronder de vaststelling van het gebiedsprofiel en het sluiten van intentieovereenkomsten. De verdere uitwerking van dit gebied kan effect hebben op de planning, samenhang en prioritering van projecten in en rondom dit gebied.

In voorbereiding zijnde en overige in uitvoering zijnde faciliterende projecten
Hiervoor wordt verwezen naar de periodieke projectenrapportage.

3 Gemeentelijke grondexploitaties

3.1 Projecten

In 2025 zijn er twee gemeentelijke grondexploitaties in uitvoering:
1. **Roerdelta fase 2** (lopende GREX sinds 2019)
2. **Centrumkwartier** (GREX, geopend in 2025)

Roerdelta Fase 2
Roerdelta fase 2 is een gemeentelijke grondexploitatie die in 2019 is geopend na besluitvorming door de gemeenteraad op 19 september 2019. Voor het project is op 5 maart 2018 een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Het project wordt daarbij voor rekening en risico van de ontwikkelaar gerealiseerd, met uitzondering van onderdelen die onder gemeentelijke verantwoordelijkheid vallen.
Binnen deze grondexploitatie is sprake van een mix van faciliterend en actief grondbeleid. De gemeente voert onder meer de volgende posten in de GREX:
- kosten en opbrengsten van het tijdelijk beheer;
- onderzoekskosten, ambtelijke inzet en externe inhuur;
- de verwerking en afbouw van de boekwaarde van plankosten, eerdere verwervingen en erfpachtcomponenten uit grondverkopen;
- opbrengsten uit contractueel overeengekomen bijdragen, zoals bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen en plankosten

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2025, gelijktijdig met het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling 2025-2029, de meest recente actualisatie van de grondexploitatie Roerdelta fase 2 vastgesteld. De exploitatie loopt tot 2030 en maakt onderdeel uit van de stedelijke gebiedsontwikkelingsopgave die in het MPG is opgenomen.

Centrumkwartier (GREX geopend in 2025)
Op 28 mei 2025 is een tweede gemeentelijke grondexploitatie geopend: Centrumkwartier. Deze opening volgt op de strategische verwerving die eerder in 2025 heeft plaatsgevonden en op de

verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling in het kader van de stedelijke transformatie.
Binnen de GREX is sprake van een onrendabele top, waarvoor in 2025 een verliesvoorziening is getroffen conform de BBV-regelgeving over verliesnemingen bij grondexploitaties.
Deze grondexploitatie is in 2025 voor het eerst financieel verwerkt en wordt vanaf 2026 opgenomen in het MPG-ritme. De GREX valt onder het nieuwe beleidskader van de Nota Grondbeleid 2025, waarin is bepaald dat risico's op gemeentelijke grondexploitaties, voor zover deze niet reeds via een verliesvoorziening zijn afgedekt, worden betrokken bij de bepaling van het weerstandsvermogen en gedekt kunnen worden via de Reserve Gebiedsontwikkeling en bijbehorende deelreserves.
Op 18 december 2025 is tussen de gemeente Roermond en de Provincie Limburg een leefbaarheidsakkoord ondertekend voor het project 'Groen hart van Roermond: herleving van het Centrumkwartier'. Met dit akkoord spreekt de provincie de intentie uit om financieel bij te dragen aan de gebiedsontwikkeling, onder voorwaarden en binnen de kaders van de provinciale Leefbaarheidsaanpak. De bijbehorende subsidieaanvraag is op 27 januari 2026 ingediend en momenteel in behandeling; een beschikking is ten tijde van dit MPG nog niet afgegeven

3.2 Boekwaarde

De ontwikkeling van de boekwaarde van de GREX Roerdelta Fase 2 in 2025 is als volgt samengevat:
De geboekte kosten in 2025 hebben met name betrekking op tijdelijk beheer, planontwikkeling en rente. Per saldo waren de kosten in 2025 € 154.748,-, waardoor de boekwaarde met dat bedrag is toegenomen tot € 3,8 miljoen op 31 december 2025.

(bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2025	Totaal kosten 2025	Totaal opbrengsten 2025	Saldo dienstjaar 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Roerdelta Fase 2	3.634	155	0	155	3.789

De ontwikkeling van de boekwaarde van de GREX Centrumkwartier in 2025 is als volgt samengevat:
De geboekte kosten in 2025 hebben met name betrekking op verwerving pand V&D en planontwikkeling. Per saldo waren de kosten in 2025 € 9.077.439,- waardoor de boekwaarde € 9.077.439,- per 31 december 2025 bedraagt.

(bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2025	Totaal kosten 2025	Totaal opbrengsten 2025	Saldo dienstjaar 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Centrumkwartier	0	9.077	0	9.077	9.077

3.3 Afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde exploitatieopzet

Bij de vaststelling van het MPG 2025–2029 zijn de totale kosten voor Roerdelta Fase 2 voor het jaar 2025 geraamd op € 18.918,-.
De daadwerkelijk gerealiseerde kosten bedroegen € 154.748,- en lagen daarmee € 135.830,- hoger dan geraamd.
Dit komt met name doordat het voor 2025 geraamde budget voor planontwikkeling eerder en in hogere mate is ingezet dan bij de vaststelling van de exploitatieopzet was voorzien. Hierbij is sprake van een versnelde inzet van plankosten, waaronder externe advisering en ondersteuning. Daarnaast zijn aanvullende kosten gemaakt in verband met juridische procedures, verzoeken om informatie en de daarmee samenhangende inzet van externe expertise.
Deze ontwikkeling houdt verband met een andere fasering van plankosten en planontwikkeling binnen de grondexploitatie.

Voor de grondexploitatie Centrumkwartier is in 2025 sprake van een bijstelling van de

verliesvoorziening met circa € 70.000,-. Deze bijstelling is verwerkt in de Jaarrekening 2025.
Deze toename houdt verband met geactualiseerde inzichten in de kosten en opbrengsten binnen de exploitatie. Met name de plankosten zijn bijgesteld, onder meer als gevolg van aanvullende juridische en projectmatige werkzaamheden en een nadere uitwerking van de samenwerking. Daarbij is tevens sprake van extra inzet als gevolg van procedures en verzoeken om informatie, waardoor aanvullende advies- en begeleidingskosten zijn gemaakt.
De hogere kosten worden deels gecompenseerd door een stijging van de geraamde opbrengsten, met name als gevolg van geactualiseerde grondopbrengsten. Eventuele toekomstige bijdragen, zoals subsidies, zijn hierin nog niet meegenomen, voor zover hiervoor nog geen subsidiebeschikking is afgegeven.

3.4 Parameters

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

- omslagrente: 0,75%;
- disconteringsvoet: 2%;
- kostenstijging: 3% per jaar, toegepast als jaarlijkse samengestelde indexatie (rente-op-rente) per kostensoort, zoals gehanteerd in de grondexploitatieberekeningen;
- opbrengstenstijging: 1% per jaar, toegepast als jaarlijkse samengestelde indexatie, waarbij een lagere index wordt gehanteerd dan voor kosten. Indien sprake is van vaste prijsafspraken wordt geen opbrengstenstijging toegepast.

De toegepaste indexatie werkt meerjarig door op basis van samengestelde berekening (rente-op-rente), conform de gebruikelijke BBV-systematiek voor netto-contante-waarde-berekeningen.
Omdat geen sprake is van projectfinanciering wordt de rente gebaseerd op het gewogen gemiddelde rentepercentage conform de verslagleggingsregels van de commissie BBV.

3.5

Grondexploitatie Roerdelta Fase 2

Aan de hand van de daadwerkelijke realisering in 2025 en de actuele verwachtingen heeft een herberekening van de grondexploitatie Roerdelta Fase 2 plaatsgevonden. Een aantal kosten en opbrengsten verschuift hierbij in de tijd.
Het resultaat daarvan is weergegeven in **bijlage A,** ter inzage bij de griffie. Deze herziene berekening sluit met een positief saldo van afgerond € 35.919,-.
In 2023 heeft de Commissie BBV de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)” uitgebracht. Op grond hiervan kan tussentijdse winstneming plaatsvinden naar rato van de voortgang van het project (Percentage of Completion-methode), mits het resultaat voldoende zeker is.
Voor de grondexploitatie Roerdelta Fase 2 wordt, gelet op de huidige voortgang van het project en de mate van onzekerheid in de nog te realiseren kosten en opbrengsten, geen tussentijdse winstneming toegepast. Een positief resultaat wordt derhalve pas genomen voor zover dit met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld.

Grondexploitatie Centrumkwartier

Op basis van de actuele inzichten en de vastgestelde grondexploitatie is voor de ontwikkeling Centrumkwartier sprake van een negatief exploitatieresultaat. Dit tekort houdt verband met de strategische verwerving, de beoogde maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende kostenstructuur van de gebiedsontwikkeling.
De onderliggende grondexploitatieberekening is opgenomen in **bijlage B,** ter inzage bij de griffie.
Conform de BBV-richtlijnen is het verwachte tekort bij opening van de grondexploitatie volledig afgedekt door het treffen van een verliesvoorziening. Dit verlies is in 2025 ten laste van de algemene

reserve gebracht.
De grondexploitatie Centrumkwartier wordt de komende jaren periodiek geactualiseerd, waarbij de financiële ontwikkeling en risico's via het MPG worden gemonitord.

3.6 Verliesnemingen

Conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2025 en de BBV-richtlijnen wordt voor grondexploitaties met een verwacht tekort een verliesvoorziening getroffen op het moment dat dit verlies als onafwendbaar wordt beschouwd.
De hoogte van de verliesvoorziening wordt bepaald op basis van de meest actuele grondexploitatieberekening, waarbij het verwachte eindresultaat wordt bepaald op netto contante waarde (NCW). De voorziening wordt jaarlijks herijkt op basis van de actualisatie van de grondexploitatie
Voor de grondexploitatie Centrumkwartier is bij opening van de exploitatie een verliesvoorziening getroffen. Op basis van actuele becijferingen is deze voorziening verhoogd met € 70.811 tot € 14.488.164 (stand voorziening ultimo 1 januari 2025: € 14.417.353).
De mutatie in de verliesvoorziening is het gevolg van bijgestelde inzichten in kosten, opbrengsten en fasering binnen de grondexploitatie. Wijzigingen in de voorziening worden conform BBV-regelgeving direct ten laste of ten gunste van het resultaat gebracht.

4 Faciliterend grondbeleid

4.1 Projecten

In het kader van het door de gemeente Roermond gevoerde faciliterend grondbeleid worden anterieure grondexploitatieovereenkomsten gesloten met marktpartijen, die de projecten voor eigen rekening en risico realiseren. In deze overeenkomsten worden afspraken vastgelegd over exploitatiebijdragen. Deze bijdragen hebben met name betrekking op bijdragen voor ambtelijke kosten en bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen.

In **bijlage 1** van dit document is een overzicht opgenomen van de projecten waarbinnen nog exploitatiebijdragen moeten worden gerealiseerd

4.2 Exploitatiebijdragen

In **bijlage 1** van dit document, is een overzicht opgenomen van de projecten met daarin een overzicht van de projecten waarbinnen nog exploitatiebijdragen moeten worden gerealiseerd.
Deze exploitatiebijdragen worden gerealiseerd en verwerkt via de reguliere P&C-cyclus.
De in 2025 ontvangen bijdragen hebben betrekking op de volgende projecten:

- Jazz City
- Zuidelijke stadsrandzone
- Neeldervelt
- Melickerveld
- Bedrijventerrein Oosttangent
- Roerdelta Fase 2
- Parkwijk 't Ham
- Peelveldlaan 60 Swalmen
- Clauslaan Maasniel
- Bredeweg 253–359
- Eiermijn
- Groeneweg Herten
- De Kemp / Celebesstraat / Borneostraat e.o.
- Rooswinkel
- Van Heutszstraat

- Schepen van Hertefeltstraat
- Latiers-Braam
- Asenray Oost (Ruimte voor Ruimte)
- Blokker herontwikkeling (Munsterplein 8 en 8a)
- Weerstand – voormalig Philipsterrein
- Herontwikkeling Hoek Gebroek / Nassaustraat / Bredeweg
- Asenray West
- Spickerhoven III

Bij het berekenen van de bijdrage voor ambtelijke kosten hanteren we sinds 1 januari 2020 de plankostenscan zoals opgenomen in de Omgevingsregeling. Deze scan houdt rekening met de specifieke omstandigheden van de projecten en met de mate waarin een ontwikkelaar zelf zorg draagt voor het opstellen van plannen.

Conform de Nota Grondbeleid worden de ontvangen bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen gestort in de Reserve Gebiedsontwikkeling, claim bovenwijkse voorzieningen. In deze nota zijn de projecten die als bovenwijkse voorzieningen worden aangemerkt expliciet benoemd.

4.3 Gronden binnen projecten faciliterend grondbeleid

Voor zover de gemeente gronden in eigendom heeft binnen projecten waarbij een anterieure grondexploitatieovereenkomst is gesloten met een marktpartij, zijn in deze overeenkomsten afspraken vastgelegd over grondprijs en levering van die gronden. De gronden worden geleverd in de staat waarin zij zich bevinden. Het bouw- en woonrijp maken vindt plaats door en voor rekening van de marktpartijen.

De in 2025 gerealiseerde grondverkopen en de daaruit voortvloeiende boekwinsten zijn financieel verantwoord in paragraaf 4.7 Paragraaf Grondbeleid van de Jaarrekening 2025. Het MPG richt zich op de meerjarige ontwikkeling van deze portefeuille en bevat daarom een overzicht van de nog te realiseren grondverkopen binnen faciliterende projecten.

In **bijlage 2** van dit document, is een overzicht opgenomen van de projecten waarbinnen nog grondverkopen moeten worden gerealiseerd. De tabel geeft inzicht in de per project in 2025 en per 1 januari 2026 gerealiseerde en de nog te verwachten grondverkopen.

5 Overige gronden

5.1 Gronden zonder concreet plan

Het betreft hier gronden waarvoor een ontwikkelingsvisie of planologisch kader is vastgesteld, maar waarvoor nog geen concreet uitvoeringsplan beschikbaar is. Indien zich een concreet plan aandient dat past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders, worden met de betreffende marktpartij afspraken gemaakt over de verkoop van de gemeentegrond, vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.
Het gaat om gronden binnen de volgende projecten:

Project:	Toelichting:
Noordelijke en Oostelijke Stadsrandzone	Ontwikkelingsvisie vastgesteld. Na indiening concreet plan door marktpartij passend binnen visie exploitatieovereenkomst met daarin afspraken over verkoop grond gemeente.

Zuidelijke Stadsrandzone	Ontwikkelingsvisie vastgesteld. Ontwikkeling door OML. Na concreet plan voor deze grond, passend binnen visie, afspraak over verkoop grond conform uitgangspunten gesloten exploitatieovereenkomst (prijs op basis taxatie).
Voormalige Sportvelden Maastrichterweg	Planologisch kader vastgesteld. Grond blijft vooralsnog in eigendom van de gemeente. Indien concreet plan zich aandient, afspraken maken over verkoop grond op basis van taxatie.

Overige gronden:	Boekwaarde 31 december 2025:	Marktwaarde:	Marktwaarde per m²:
Noordelijke en Oostelijke Stadsrandzone	1	208.500	6
Zuidelijke Stadsrandzonde	170.364	286.900	8
Voormalige Sportvelden Maastrichterweg	435.600	435.600	11
Totaal	605.965	931.000	

Aangezien de boekwaarden van de betreffende gronden ruimschoots lager liggen dan de vastgestelde marktwaarden, is geen sprake van een risico op afwaardering.
Conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2025 en het MPG 2025–2029 worden overige gronden zonder concreet plan gewaardeerd op basis van de huidige bestemming. De marktwaarde is gebaseerd op een externe taxatie (prijspeil 2023) en nadien beoordeeld op actualiteit.
In februari 2026 is deze waardering opnieuw getoetst. Daarbij is de getaxeerde waarde afgezet tegen de ontwikkeling van agrarische grondprijzen in Zuid-Nederland, onder andere op basis van openbare marktgegevens van het Kadaster. Deze vergelijking laat zien dat de gehanteerde marktwaarden nog aansluiten bij de actuele bandbreedte van agrarische grondprijzen.
Geconcludeerd wordt dat de marktwaarde nog actueel is en dat geen aanleiding bestaat voor een nieuwe taxatie ten behoeve van het MPG 2026–2030 of de jaarrekening.

5.2 Gronden in planvoorbereiding

Het betreft gronden waarvoor plannen in voorbereiding zijn en waarvan wordt verwacht dat binnen een termijn van vijf jaar een grondexploitatie door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De gemeente zal deze gronden bouwrijp maken en de bouwrijpe kavels vervolgens uitgeven. Na realisatie van de bebouwing wordt het gebied door de gemeente woonrijp gemaakt. Voor de uitgifte van bouwrijpe grond worden de prijzen gehanteerd zoals opgenomen in de geldende grondprijzenbrief.
Het betreft de volgende in voorbereiding zijnde ontwikkeling:

Project	Toelichting
Lief Vrouweveld	In samenspraak met Wonen Zuid wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig plan met een substantieel aandeel sociale huurwoningen. De overige woningen zullen naar verwachting (deels) in het betaalbare koopsegment worden gerealiseerd. In het derde kwartaal van 2026 wordt een participatiebijeenkomst

	georganiseerd. Op basis van de huidige inzichten valt de ontwikkeling niet onder de categorieën waarvoor de gemeenteraad op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft vastgesteld op grond van artikel 16.15a Omgevingswet. Voorafgaand aan of gelijktijdig met het ruimtelijk besluit zal een grondexploitatie worden vastgesteld. Naar verwachting wordt dit proces binnen vijf jaar doorlopen.

Gezien het voornemen tot ontwikkeling is het wenselijk om voor dit gebied een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van de huidige boekwaarde van de gronden, vermeerderd met de te verwachten plankosten tot het moment van vaststelling van de grondexploitatie.

Overige gronden:	Boekwaarde 31 december 2025	Plankosten t/m vaststelling GREX	Voorbereidings-krediet
Lief Vrouweveld	€ 500.586	€ 74.414	€ 575.000

Indien de gemeenteraad niet binnen een termijn van vijf jaar een grondexploitatie vaststelt, zullen de tot dat moment gemaakte plankosten conform de geldende BBV-richtlijnen worden afgewaardeerd.

6 Risico's - weerstandsvermogen

6.1 Risico's

Onvoorziene omstandigheden kunnen zich bij gebiedsontwikkelingen altijd voordoen. De aard van dergelijke risico's brengt met zich mee dat de omvang ervan niet altijd vooraf exact is in te schatten. Bij het inzichtelijk maken van de risico's binnen het grondbeleid en de grondexploitaties wordt, conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2025, onderscheid gemaakt in twee soorten risico's:
- voorzienbare risico's (risico's op planniveau, ook wel aangeduid als project specifieke risico's);
- onvoorzienbare of algemene risico's (zoals conjuncturele en marktrisico's).

De voorzienbare risico's worden periodiek beoordeeld en jaarlijks betrokken bij de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties. Afhankelijk van de uitkomsten van deze actualisaties worden, indien noodzakelijk, beheersmaatregelen getroffen. Daarbij wordt aangesloten bij de geldende BBV-richtlijnen voor risico-inschatting en verliesneming.

Binnen projecten waarvoor anterieure grondexploitatieovereenkomsten zijn gesloten met marktpartijen zijn de gemeentelijke projectrisico's beperkt, aangezien deze projecten door en voor rekening en risico van de marktpartijen worden gerealiseerd. De risico's voor de gemeente beperken zich in deze gevallen hoofdzakelijk tot het realiseren van overeengekomen exploitatiebijdragen en grondverkopen.
Voor gronden van de gemeente waarvoor geen concreet uitvoeringsplan beschikbaar is, is het financiële risico met name gelegen in mogelijke waardevermindering. Op basis van een recente beoordeling is vastgesteld dat de boekwaarden van deze gronden lager liggen dan de marktwaarden op basis van de huidige bestemming. Hierdoor is het risico op noodzakelijke afwaardering beperkt. Een risico kan zich voordoen indien door gewijzigde marktomstandigheden de marktwaarde onder de boekwaarde zakt, dan wel indien de gemeente besluit de bestemming te wijzigen naar een bestemming met een lagere marktwaarde.

Bij de gemeentelijke 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. Dit risico wordt betrokken bij de periodieke actualisatie van de grondexploitatie en de bepaling van het weerstandsvermogen.

Bij de gemeentelijke grondexploitatie Centrumkwartier is sprake van een voorzienbaar financieel risico als gevolg van de onrendabele top van de gebiedsontwikkeling. Dit risico is conform de BBV-richtlijnen afgedekt door het treffen van een verliesvoorziening en wordt betrokken bij de monitoring van de grondexploitatie.

6.2 Weerstandsvermogen

Bij het bepalen van het weerstandsvermogen voor grondexploitaties wordt gebruikgemaakt van de IFLO-systematiek, waarbij wordt uitgegaan van een percentage van het geïnvesteerd vermogen en een percentage van de nog te realiseren opbrengsten. Deze systematiek biedt een indicatieve ondergrens voor het benodigde weerstandsvermogen.
Bij de toepassing van deze systematiek wordt rekening gehouden met de actuele stand van de gemeentelijke grondexploitaties en de wijze waarop risico's financieel zijn afgedekt, conform de uitgangspunten van het BBV en de Nota Grondbeleid 2025.

Voor de grondexploitatie Centrumkwartier is het financiële risico van de onrendabele top afgedekt door het treffen van een verliesvoorziening. Conform de BBV-richtlijnen wordt dit risico daarmee niet betrokken bij de berekening van het weerstandsvermogen.
Voor Roerdelta Fase 2 resteert een beperkt project specifiek risico, onder andere met betrekking tot mogelijke voorfinancieringskosten voor het ophogen van waterkeringen. Dit risico wordt betrokken bij de bepaling van het weerstandsvermogen.

Binnen de gemeente Roermond worden risico's die samenhangen met gebiedsontwikkeling daarnaast mede opgevangen binnen de Reserve gebiedsontwikkeling en bijbehorende deelreserves, zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid 2025.
Per 31 december 2025 bedraagt de totale omvang van deze reserves circa € 1,84 miljoen, bestaande uit onder andere de reserve bovenwijkse voorzieningen en de reserve risico's gemeentelijke grondexploitaties.

Deze reserves zijn opgebouwd uit meerdere deelreserves, waaronder risico's bij strategische verwervingen, winstrisico's, bovenwijkse voorzieningen en overige gebiedsontwikkelingsrisico's.

Overzicht reserves gebiedsontwikkeling (stand per 31-12-2025)		
Reserve gebiedsontwikkeling - bovenwijkse voorzieningen	€	694.158
Reserve risico's gemeentelijke grondexploitaties	€	1.146.091
Totaal	€	1.840.249

Uitgaande van de actuele situatie per peildatum 31 december 2025 resulteert deze systematiek in het volgende indicatieve benodigd minimaal weerstandsvermogen voor grondexploitaties:

5% van de boekwaarde ad € 3,78 miljoen	€	189.000
5% van de nog te realiseren opbrengsten ad € 4,89 miljoen	€	244.500
Totaal benodigd weerstandsvermogen grondexploitaties	€	433.500

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de beschikbare weerstandscapaciteit voor grondexploitaties ruimschoots toereikend is ten opzichte van het benodigde weerstandsvermogen.

6.3 Beheersing risico's

Conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2025 voert de gemeente in beginsel een faciliterend grondbeleid, waarbij ruimtelijke ontwikkelingen grotendeels door marktpartijen worden gerealiseerd. De daarmee samenhangende uitvoerings- en financiële risico's liggen in principe bij deze marktpartijen.
Bij faciliterende projecten worden risico's voor de gemeente beheerst door het vastleggen van duidelijke afspraken in anterieure grondexploitatieovereenkomsten, waaronder afspraken over kostenverhaal, fasering en verantwoordelijkheden. Ter afdekking van uitvoeringsrisico's worden daarbij zekerheidsstellingen opgenomen, zoals bankgaranties, concerngaranties of depots.
Voor gemeentelijke grondexploitaties vindt risicobeheersing plaats door periodieke actualisatie van de exploitatieopzetten. Voorzienbare risico's die leiden tot een te verwachten tekort worden conform de BBV-richtlijnen afgedekt door het treffen van een verliesvoorziening. Open resterende risico's worden betrokken bij de bepaling van het weerstandsvermogen.
De voortgang van zowel gemeentelijke grondexploitaties als faciliterende projecten wordt gemonitord via het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling en de periodieke projectrapportages, zodat risico's tijdig kunnen worden gesignaleerd en beheersmaatregelen of bestuurlijke besluitvorming kunnen plaatsvinden.

BIJLAGE A Gemeentelijke Grondexploitaties MPG 2026-2030
Grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2

Deze bijlage is ter inzage gelegd bij de griffie.

BIJLAGE B Gemeentelijke Grondexploitaties MPG 2026-2030
Grondexploitatie Centrumkwartier

Deze bijlage is ter inzage gelegd bij de griffie.

BIJLAGE 1 Exploitatiebijdrage Faciliterend Grondbeleid MPG 2026-2030

Exploitatiebijdragen Faciliterend Grondbeleid	Totaalbedrag exploitatie-bijdrage:	Gerealiseerd per 1 januari 2025	Gerealiseerd in 2025	Gerealiseerd per 31 december 2025	Nog te realiseren per 1 januari 2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Ambtelijke kosten											
Jazz City	48.317	43.119	5.198	48.317	-		-	-	-	-	-
Zuidelijke stadsrandzone	250.000	250.000	-	250.000	-	-	-	-	-	-	-
Neeldervelt	50.022	50.022	-	50.022	-	-	-	-	-	-	-
Melickerveld	153.426	-	38.356	38.356	115.070	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	15.070
Bedrijventerrein Oosttangent	60.000	-		-	60.000	30.000	30.000	-	-	-	-
Roerdelta Fase 2	27.405	10.481		10.481	16.924	5.481	5.481	5.962	-	-	-
Parkwijk 't Ham	107.600	80.700	26.900	107.600	-	-	-	-	-	-	-
Peelveldlaan 60 Swalmen	52.000	42.850	9.150	52.000	-			-	-	-	-
Eiermijn	60.500	-	60.500	60.500	-	-	-	-	-	-	-
Groeneweg Herten	56.533	56.533	-	56.533	-	-	-	-	-	-	-
De Kemp	278.189	278.189	-	278.189	-	-	-	-	-	-	-
Rooswinkel	73.105	36.553	36.552	73.105	-	-	-	-	-	-	-
Van Heutszstraat	12.330	12.330	-	12.330	-	-	-	-	-	-	-
Schepen van Hertefeltstraat	34.700	34.700	-	34.700	-	-	-	-	-	-	-
Latiers-Braam	36.365	36.365	-	36.365	-		-	-	-	-	-
Asenray Oost (Ruimte voor Ruimte)	132.990	132.990	-	132.990	-	-	-	-	-	-	-
Blokker herontwikkeling	14.970	7.485	7.485	14.970	-	-	-	-	-	-	-
Weerstand - voormalig Philipsterrein	469.325	-	-	-	469.325	58.665	58.665	58.665	58.665	58.665	176.000
Herontw. Hoek Gebroek, Nassaustr, Bredew	45.492	15.000	-	15.000	30.492	30.492					
Asenray west	60.000	15.000	45.000	60.000	-						
Daalakkerweg	53.193	15.000		15.000	38.194	19.097	19.097				
Spickerhoven III	111.216	15.000	55.608	70.608	40.608	8.122	8.122	8.122	8.122	8.120	
Dr. Crasbornplein	76.380		38.190	38.190	38.190	19.095	19.095				
Totaal ambtelijke kosten			**322.939**			**190.952**	**160.460**	**92.749**	**86.787**	**86.785**	**191.070**

Exploitatiebijdragen Faciliterend Grondbeleid	Totaalbedrag exploitatie-bijdrage:	Gerealiseerd per 1 januari 2025	Gerealiseerd in 2025	Gerealiseerd per 31 december 2025	Nog te realiseren per 1 januari 2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen											
Jazz City	459.769	380.537	-	380.537	79.232	26.412	-	52.820	-	-	-
Zuidelijke stadsrandzone	1.182.885	1.140.685	42.200	1.182.885	-	-	-	-	-	-	-
Neeldervelt	250.110	250.110	-	250.110	-	-	-	-	-	-	-
Melickerveld	767.130	-	191.782	191.782	575.348	95.891	95.891	95.891	95.891	95.891	95.892
Bedrijventerrein Oosttangent	448.660	283.325	93.120	376.445	72.215	24.072	24.072	24.071		-	-
Roerdelta Fase 2	160.700	-	-	-	160.700	-	64.935	-	95.765	-	-
Parkwijk 't Ham	116.700	116.700	-	116.700	-	-	-	-	-	-	-
Peelveldlaan 60 Swalmen	59.620	59.620	-	59.620	-	-	-	-	-	-	-
Clauslaan Maasniel	13.250	13.250	-	13.250	-	-	-	-	-	-	-
Schepen van Hertefeltstraat	32.500	32.500	-	32.500	-	-	-	-	-	-	-
Daalakkerweg	62.400			-	62.400	31.200	31.200				
Latiers-Braam	13.460	13.460		13.460	-	-	-	-	-	-	-
Weerstand - voormalig Philipsterrein	622.000	-	62.200	62.200	559.800	77.750	77.750	77.750	77.750	77.750	171.050
Asenray Oost (Ruimte voor Ruimte)	264.040	264.040		264.040	-	-	-	-	-	-	-
Groeneweg Herten	51.000	51.000		51.000	-	-					
Herontw. Hoek Gebroek, Nassaustr, Bredew	89.080	-	-	-	89.080	89.080					
Rooswinkel	111.871	64.685	47.186	111.871	-	-	-				
Eiermijn	24.960		24.960	24.960	-						
Dr. Crasbornplein	9.730		4.865	4.865	4.865	4.865					
Spickerhoven III	179.600		94.392	94.392	85.208	-					
Totaal bijdragen bovenwijkse voorzieningen			**560.705**			**349.270**	**293.848**	**250.532**	**269.406**	**173.641**	**266.942**
Totaal exploitatiebijdragen			**883.644**			**540.222**	**454.308**	**343.281**	**356.193**	**260.426**	**458.012**

BIJLAGE 2 Gronden binnen projecten faciliterend grondbeleid MPG 2026-2030

Gronden faciliterend grondbeleid:	Totaal bedrag grondverkopen	Gerealiseerd per 01.01.2025	Gerealiseerd in 2025	Gerealiseerd per 01.01.2026	Nog te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Jazz City	2.994.271	1.296.784	-	1.296.784	1.697.487	-	-	407.092	1.290.395	-	-
Melickerveld		-	416.471	416.471							
Peelveldlaan 60 Swalmen		-	-	-							
Willem Bayernstraat	186.000	-	186.000	186.000	-						
Van Heutszstraat	43.895	-	43.895	43.895	-						
Dr. Crasbornplein	135.001		135.001	135.001	-						
Blokker		-	-	-							
Donderberg-Venusstraat		-	-	-							
Totaal verkoopopbrengsten	3.810.025	1.296.784	1.232.225	2.529.009	2.682.342			499.324	1.352.105		
Jazz City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Melickerveld	6.380	-		-	6.380	-	6.380	-	-	-	-
Peelveldlaan 60 Swalmen	7.614				7.614		7.614				
Willem Bayernstraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Van Heutszstraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dr. Crasbornplein	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Blokker											
Donderberg-Venusstraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal boekwaarde	13.994	-	-	-	13.994	-	13.994	-	-	-	-
Saldo verkoopopbrengst		1.296.784	1.232.225	2.529.009	2.668.348	-	575.161	499.324	1.352.105	241.758	-

Voor zover er nog geheimhouding ligt op de grondprijs zijn deze bedragen onleesbaar gemaakt.
Het saldo bestaat uit het verschil tussen de boekwaarde en de verkoopprijs. Dat is de boekwinst die de gemeente de komende jaren naar verwachting zal realiseren, afhankelijk van de voortgang van de projecten.

BIJLAGE 3 1e PROJECTENRAPPORTAGE 2026 CLUSTER PROJECTEN OMGEVING

Deze projectrapportage betreft alleen projecten waarvan de projectopdracht ondertekend is en daarmee onder verantwoordelijkheid vallen van het cluster Projecten Omgeving.

De projectenrapportage is standaard ingedeeld in de volgende categorieën:

- Gemeentelijke grondexploitaties

- Projecten faciliterend grondbeleid met de overeenkomst in uitvoering

- Projecten faciliterend grondbeleid met een overeenkomst in voorbereiding

	= geen afwijkingen
	= behoeft aandacht
	= afwijkingen van vastgesteld uitgangspunt

In de projectenrapportage wordt middels een gekleurd symbool aangegeven of het project volgens verwachtingen verloopt (groen), het project aandacht behoeft (oranje) en of het project afwijkingen kent (rood).

De kleur van een symbool komt tot stand op basis van de GROTIK analyse. GROTIK staat voor Geld, Risicomanagement, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit. Indien één van deze indicatoren een afwijkende kleur heeft, heeft dit effect op de gepresenteerde totaal indicator en komt dat terug in de kolom "Projectrapport".
In de kolom “Projectrapport” treft u een korte toelichting over de stand van zaken tot en met **21 april 2026**, met vermelding op welke punten het project eventueel aandacht behoeft (oranje) of een afwijking van een vastgesteld uitgangspunt kent (rood).

GREX projecten

Gemeentelijke grondexploitaties

Naam project	Project omschrijving		Bestuurlijke tekst
Roerdelta Fase 2 herontwikkeling	Herontwikkeling van het gebied Roerdelta fase 2, globaal begrensd door de Ster, Voorstad St. Jacob en de jachthaven, tot een hoogwaardige woonwijk met maximaal 400 woningen.		Project is in voorbereiding; in Q4 2025 is de planologische procedure TAMIMRO ter inzage gelegd. In Q1 2026 en Q2 2026 worden de vragen uit de zienswijzen beantwoord. Het plan zou dan in Q3 2026 onherroepelijk kunnen zijn op het moment dat er geen beroepszaken worden ingesteld. Op dat moment gaat het project over naar de Realisatiefase.

Gemeentelijke grondexploitaties in voorbereiding

Naam project	Project omschrijving		Bestuurlijke tekst
Centrum kwartier	Het Centrumkwartier omvat de voormalige V&D-locatie, de huidige HEMA-locatie en de Graaf Gerardstraat. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van commerciële en maatschappelijke ruimten naast het toevoegen van woningen en een stadspark aan de binnenstad.		Het project is in voorbereiding. In 2025 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie vastgesteld en is de voormalige V&D verworven door de gemeente. De afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers zijn vastgelegd in een bouwclaimovereenkomst. De gemeente stelt, in overleg met de initiatiefnemers, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan op (Q2/Q3). parallel aan het opstellen van deze documenten kan de architectenselectie plaatsvinden, conform het proces dat is doorlopen voor Roerdelta (Q2/Q3). Tevens kan gestart worden met de planologische procedure. Parallel hieraan wordt in 2026 de sloop van het voormalige V&D pand voorbereid.

Onderwijsproject

Naam project	Project omschrijving		Bestuurlijke tekst
Roercollege Schöndeln	Realisatie van nieuwe onderwijshuisvesting voor de middelbare school ROER College Schöndeln met een combinatie van nieuwbouw en vernieuwbouw. Het streven is een campusontwikkeling met meerdere onderwijsgebouwen in een parkachtige setting inclusief de realisatie van een voorziening voor sport- en bewegingsonderwijs, dat een relatie heeft met het beoogd gemeentelijk integraal accommodatiebeleid voor wat betreft sport, wijken en onderwijs.		Project is in voorbereiding en verloopt nu binnen de kaders en planning. Het schoolbestuur Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) treedt op als bouwheer in nauwe afstemming en samenwerking met de gemeente. Er wordt een definitief ontwerp voor de diverse gebouwen en de inrichting van het terrein uitgewerkt. Diverse voorbereidende onderzoeken worden uitgevoerd. In maart 2026 zijn een samenwerkings- en realisatieovereenkomst tussen betrokken partijen afgerond en getekend.

Projecten faciliterend grondbeleid

Naam project	Project omschrijving		Bestuurlijke tekst
Aan de Vallei - Melickerveld uitbreidingsplan	Realisering van het project Kaleidos (bestemmingsplan Melickerveld, nu Aan de Vallei), waarbij is voorzien in de gefaseerde bouw van maximaal 468 woningen in een natuurinclusieve wijk.		Project is deels in uitvoering en deels in voorbereiding, verloopt binnen de kaders en conform planning. Sinds 11 december 2024 is het bestemmingsplan onherroepelijk. Een aantal bouwvelden zijn bouwrijp gemaakt. De vallei en de eerste ruimtelijke inrichting is gerealiseerd. De vergunning voor de bouw van de eerste 52 woningen (totaal 468) is vergund. De start van de bouw van de eerste woningen wordt verwacht in Q3/Q4 2026; oplevering van de eerste woningen in Q3 2027.
Asenray West (Ridder van Asenrodeweg) uitbreidingsplan	Bouw van 57 woningen op de locatie ten westen van de Ridder van Asenrodeweg in Asenray.		Project is gerealiseerd. De infrastructuur is eind 2024 overgedragen aan de gemeente. Grondtransacties teruglevering openbare ruimte door ontwikkelaar aan gemeente zijn in december 2025 afgerond. Project is hiermee afgerond.

Projecten faciliterend grondbeleid

Naam project	Project omschrijving		Bestuurlijke tekst
Sjtadshaof (Componistenbuurt Oost) uitbreidingsplan	De bouw van 110 grondgebonden woningen en 30 appartementen op de locatie ten oosten van de bestaande Componistenbuurt.		Project is in de uitvoeringsfase. Van het originele plan van 110 woningen resteren er nog 37. In Q4-2025 is hiervoor de allonge op de realiseringsovereenkomst opgesteld. Van deze 37 woningen zijn de laatste omgevingsvergunningen onherroepelijk verleend. De bouw van de woningen is gereed en het gebied is woonrijp klaar.
Oolder Veste uitbreidingsplan	De bouw van 895 woningen in het gebied tussen de dorpen Herten, Ool en Merum.		Project is in uitvoering. De woningen in de eerste fase Drusus zijn opgeleverd, de 2e fase is op 3 woningen na verkocht. De bouw is gestart. De 5 bouwkavels aan de Herensteerten zijn verkocht. Naast het Gastenhuis zijn nog 2 kavels gerealiseerd. Het plan met maximaal 895 woningen is naar verwachting in 2027 volledig afgerond. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt om in 2026, vooruitlopend op de oplevering van de laatste woningen, te starten met het woonrijp te maken.
Groenezijweg Ool uitbreidingsplan	Realiseren 5 grondgebonden woningen met openbare ruimte aan de Groenezijweg te Ool.		Project is in nazorg en verloopt binnen kaders en conform planning. De motie Groenezijweg is uitgevoerd en het gebied is bereikbaar via de bouwweg van de ontwikkeling Van Appeven Fase 1/Ooldergaard. Er is dan ook een samenhang met deze ontwikkeling. De laatste stap is het terug leveren van het openbaar gebied aan de gemeente.
Latiers-Braam herontwikkeling	Herontwikkeling van de locatie Latiers-Braam aan de Dokter Leurszijstraat voor de bouw van 10 appartementen en 5 grondgebonden woningen.		Dit project is in uitvoering. Alle appartementen en woningen zijn verkocht en de oplevering van deze woonruimtes is naar verwachting Q3 2027 (bouwvak).
Min. Bongaertsstr/Dr. Philipslaan herontwikkeling	Sloop van 76 woningen, herbouw van 74 sociale huurwoningen, aanleg van de openbare ruimte.		Project is in de nazorgfase vanwege groenonderhoud.
Weerstand - herontwikkeling voormalig Philipsterrein	Herontwikkeling voormalig Philipsterrein aan de Bredeweg en omgeving		Project is in voorbereidingsfase, verloopt binnen de kaders en conform planning. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Betrokken partijen werken aan een verdere optimalisatie en verfijning. De eerste vergunningsaanvraag (hal C en O) is in behandeling bij de gemeente daarnaast is een conceptverzoek voor de realisatie van kantoren (t.b.v. de Bsgw) in hal L ingediend. De benodigde financiële middelen voor aanpassingen aan de openbare infrastructuur rondom het terrein zijn opgenomen in de begroting van de gemeente en er wordt later dit jaar een subsidieaanvraag (WoKT 2.0) ingediend bij het Rijk. De uitwerking van eerder bepaalde verkeersmaatregelen in de omliggende straten wordt voorbereid. Omwonenden hebben hierin een nadrukkelijke rol.
Roertoren/ Stationspark uitbreidingsplan	Realisatie van een woontoren van 68,8m hoog (22 verdiepingen) waarin ruimte is voorzien voor 110 appartementen en, op de onderste 3 verdiepingen, commerciële voorzieningen.		Project is in voorbereiding. In 2025 heeft de Raad van State ingestemd met het bestemmingsplan zoals dat was vastgesteld door de gemeenteraad. Het project voorziet in een woontoren van 22 verdiepingen hoog met daarin 110 appartementen en 3 lagen met commerciële functies. Initiatiefnemer is gestart met het aanvullende vergroeningsonderzoek dat toegezegd is tijdens de raadsbehandeling en daarin aangenomen motie.
Van Heutszstraat herontwikkeling	Sloop appartementengebouw en herontwikkeling tot 8 levensloopbestendige woningen.		Project is in nazorg en verloopt binnen de kaders en planning. De woningen zijn gerealiseerd en bewoond. Openbare ruimte is aangelegd en opgeleverd. De grondoverdracht openbare ruimte van ontwikkelaar aan gemeente dient nog te gebeuren.
Van Appeven Ool uitbreidingsplan (Fase 1)	Ontwikkeling 13 vrijstaande woningen en na bedrijfsverplaatsing ontwikkeling van woningen op het vrijgekomen perceel		Project is in realisatie en loopt iets uit ten aanzien van de planning. Er zijn nog enkele bouwkavels in de verkoop. Voor het onderhoud van de bouwweg tot aan woonrijpmaken zijn afspraken gemaakt tussen de projectontwikkelaar en de gemeente. Er is een samenhang met het project Groenezijweg.

Projecten faciliterend grondbeleid

Naam project	Project omschrijving		Bestuurlijke tekst
WOP Donderberg Woonzorgcomplex Donderhof wijkontwikkeling	Woonzorgcentrum bestaande uit 30 zorgwoningen en 16 appartementen op kavel bij centrale plein Donderberg.		Het project is sinds mei 2024 in realisatie. Oplevering stond gepland voor Q3 2025 maar ingebruikname vertraagt omdat de nuts-aansluitingen op zich laten wachten. De reden is een miscommunicatie tussen Wonen Limburg (aanvrager) en de Nutsbedrijven. De nutsbedrijven hebben de werkzaamheden uitgevoerd. Oplevering staat gepland voor 28 en 29 april 2026.
De Kemp herontwikkeling	Herstructurering van de woningvoorraad binnen de locatie Kempweg, Celebesstraat, Borneostraat, Karel Doormanplein, Floresstraat. Betreft in totaal 124 woningen.		Project is in realisatie, verloopt binnen de kaders en conform planning. Project wordt uitgevoerd in 3 fases. Fase 1 is in Q1 2025 opgeleverd; fase 2 in Q1 2026. Momenteel wordt gewerkt aan de 3e fase. Het vernieuwen van de riolering in de Floresstraat en Borneostraat wordt meegenomen in dit project. Middelen hiervoor zijn opgenomen in de begroting. Een addendum op de anterieure grondexploitatieovereenkomst met Wonen Zuid met o.a. afspraken over de verdeling van de kosten voor de aanleg infrastructuur en openbare ruimte is afgerond.
Jazz City herontwikkeling	Herontwikkeling van het gebied Maashaven/Schipperswal/ Scheepvaartweg met in totaal 330 woningen en commerciële functies.		Project is in voorbereiding. De ontwikkeling van Baton Rouge met onder andere 100 woningen, met ruimte voor commerciëel programma en als deel van Jazz City is in voorbereiding en verloopt binnen de kaders. De BOPA is onherroepelijk. Momenteel is Jazz City BV bezig met het definitef ontwerp van Baton Rouge. Het concept ontwerp is beoordeeld door de commissie omgevingskwaliteit. Ook wordt de inrichting van de openbare ruimte wordt uitgewerkt. Verkoop wordt verwacht in Q3/Q4 in 2026. Tevens is gestart met de verkenning voor realisatie van Four Brothers door Jazz City BV.
Neeldervelt uitbreidingsplan	Bouw van 207 woningen in het gebied ten oosten van de wijk Tegelarijeveld.		Project is in uitvoering. De realisatie van het plan met ruim 200 woningen vordert gestaag. Op dit ogenblik zijn er van de in totaal 207 woningen geen kavels meer beschikbaar. Naar verwachting zijn alle woningen in het plan in 2026 gerealiseerd. De aanleg van de openbare ruimte volgt de ontwikkeling en ligt daarmee ook op schema.
Eiermijn herontwikkeling	Herontwikkeling van de locatie Eiermijn voor de bouw van 58 woningen.		Aandacht voor het aspect tijd. De verkoop van de 30 opbouwappartementen verloopt langzamer dan verwacht waardoor het project in tijd uitloopt. Het project is wel (deels) in realisatie. Subsidie SBI is toegekend en een addendum op de grondexploitatieovereenkomst is afgerond met daarin opgenomen de afspraken over de inzet van deze subsidie in relatie tot staatssteun. Aanvullend verzoek van de ontwikkelaar is het terug in eigendom krijgen van een parkeervak bij de woningen. Deze grondoverdracht moet nog worden vastgelegd in een addendum. De patiowoningen worden Q3 2026 opgeleverd. De 8 nieuwbouwappartementen worden eind Q1 2027 opgeleverd. Voor de 30 opbouwappartementen (in de bestaande Eiermijn) is momenteel circa 50% verkocht. Woningborg heeft ingestemd met de start bouw ondanks dat nog niet 70% van de woningen verkocht is. Oplevering van de opbouwappartementen is voorzien voor Q2 2027.
Zuidelijke stadsrandzone aanleg bedrijventerrein	Realisering van 26,3 ha bedrijfsterrein in het gebied, dat in de Structuurvisie Roermond 2001 als ontwikkelingszone Zuidelijke Stadsrandzone (bedrijven/kantoren en/of recreatie) is aangewezen.		Project is in uitvoering. De verkoop van bedrijventerreinen door OML op deze locaties lopen goed. Op de Schroof zijn geen kavels meer beschikbaar en is de infrastructuur aangelegd.
Bedrijventerrein Oosttangent aanleg bedrijventerrein	Bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van ongeveer 10,4 ha, tussen de N293 en het bestaande bedrijventerrein Roerstreek-Noord.		Het terrein is door OML grotendeels bouwrijp gemaakt. Binnen de bouwrijpe bedrijventerreinen worden concrete initiatieven in behandeling genomen. Het laatste deel wordt dit jaar bouwrijp gemaakt.

Projecten faciliterend grondbeleid

Naam project	Project omschrijving		Bestuurlijke tekst
Rooswinkel herontwikkeling	Herontwikkeling voormalige Rooswinkellocatie aan de Prins Bernhardstraat tot 90 woningen: 58 appartementen en 32 woningen		Project zit in de uitvoeringsfase, conform planning. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is afgerond en de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw is verleend en onherroepelijk. De verkoop van de woningen is gestart. De sloop van de gebouwen is afgerond en het bouwrijp maken is afgerond. Start bouw Q2 2026. De onderdelen van het monumentale pand zijn volgens de vergunning gestript.
WOP Donderberg 32 woningen Sterrenberg wijkontwikkeling	Het betreft de sloop van 30 woningen en nieuwbouw van 32 (Barli - systeembouw) sociale woningen.		Dit project is in voorbereiding. De bouwvergunning voor de sloop/nieuwbouw is in februari 2026 afgegeven.
Asenray Oost (Ruimte voor ruimte) uitbreidingsplan.	Bouw van maximaal 40 woningen in kader Ruimte voor Ruimte.		Project is in voorbereiding. Bestemmingsplan is onherroepelijk. Het concept inrichtingsplan en bouwplan zijn vergevorderd. Planning: start bouwrijp maken Q2 2026.
Blokker herontwikkeling	Herontwikkeling van de panden Munsterplein 8 en 8a tot commerciële ruimtes en appartementen.		Project is in uitvoering. De vergunningen voor de interne verbouwing van het voormalige Blokkerpand aan het Munsterplein naar 17 appartementen met leisure op de begane grond zijn verleend. De werkzaamheden zijn gestart en worden naar verwachting medio '26 afgerond. De woningen zijn in mei opgeleverd. De oplevering van de winkelunits zijn vertraagd vanwege het ontbreken van een stroomaansluiting ondanks dat deze in 2024 zijn aangevraagd. De werkzaamheden in de openbare ruimte ten behoeve van de aanhechting van de gevel aan het Munsterplein vinden in een later stadium plaats.
WOP Donderberg - woningbouw (fase 3B) 150 woningen	Herontwikkeling woongebied van 150 woningen en openbare ruimte van een deel van de Sterrenberg aansluitend aan voormalige Nedam garage als onderdeel WOP Donderberg / betreft fase 3B		Project is in voorbereiding en verloopt binnen de kaders en conform planning. In juli 2024 is de kwaliteitsatlas Sterrenberg door het College vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen weer welke ruimtelijke kwaliteit beoogd wordt. De herontwikkeling wonen is opgesplitst in 3 stappen. Stap 1 is nu in voorbereiding en betreft sloop/nieuwbouw van 72 woningen in het plangebied en een herinrichting van de openbare ruimte. Wonen Zuid is in september 2024 gestart met huisbezoeken aan de bewoners van de huidige woningen in stap 1 en met onthuren. De planologische procedure (BOPA) is in voorbereiding. Afspraken tussen Wonen Zuid en de gemeente worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en per stap een anterieure overeenkomst die wordt voorbereid. De ontwikkeling van de woningen (Wonen Zuid) verloopt in nauwe afstemming met de herinrichting van de openbare ruimte (gemeente Roermond).
Spickerhoven III - hulpdienstencluster	Ontwikkeling hulpdienstencluster op locatie Spickerhoven III.		Project is in voorbereiding, verloopt binnen de kaders en planning. In december 2025 en januari 2026 heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage gelegen. Er zijn negen zienswijzen ontvangen. De beantwoording en besluitvorming is voorgelegd in de Raadsvergadering van 18 juni 2026. Hierin wordt ook een verzoek tot borgstelling voor de ambulancezorg voorgelegd. De anterieure overeenkomst is afgerond. Gemeente heeft eerder het initiatief genomen en is in actie gekomen met extra participatie in de omgeving gezien historische componenten (komst A73 en Sint Wirosingel) om in goed dialoog te pogen tot oplossingen te komen. Dit traject is afgerond.

Projecten faciliterend grondbeleid in voorbereiding

Naam project	Project omschrijving		Bestuurlijke tekst
WOP Donderberg Tubalocatie wijkontwikkeling	Herontwikkeling van de voormaligeTubalocatie Donderberg met de realisatie van 16 nul-treden woningen		Wonen Zuid heeft het project on hold gezet tot nader bericht.
Roerdelta fase 3 herontwikkeling	Herinrichting jachthaven La Bonne Aventure		Dit project bevindt zich in de realisatiefase. In Q3 2025 is de aannemer gestart met de voorbereidingen voor de realisatie. In Q3 2026 start de aannemer met de daadwerkelijke inrichting van de haven, de planning is dat de haven op 1 april 2027 gereed is. In Q1 2026 is de aanbesteding van de herinrichting van de landtong inclusief parkeren opgestart. In Q2 vindt de gunning plaats, waarna in Q3 de start van de realisatie is gepland, met als doel dat deze op 1 april 2027 is afgerond.
Asenray West Fase 3	Realisatie nieuwbouw van 23 woningen waarvan 6 woningen koop met starterslening gemeentelijke verordening, 6 tweekappers levensloopbestendig, 9 tweekappers en 2 vrijstaande woningen		Project zit in de uitvoeringsfase. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Planning start bouw Q1 2026.
Lief Vrouweveld	Realisatie van minimaal 30 woningen aan 't Lief Vrouweveld door Wonen Zuid.		Het project bevindt zich in de verkennende fase. In de prestatieafspraken is opgenomen dat Wonen Zuid de locatie Lief Vrouweveld gaat ontwikkelen. Deze locatie is momenteel eigendom van de gemeente Roermond. Om die reden zijn beide partijen gezamenlijk een invulling aan te geven aan een stedenbouwkundig plan op basis van de bijbehorende grondwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met de in 2025 vastgestelde nota Grondbeleid.