



gemeente Roermond

MPG 2023-2027
MEERJARENPROGRAMMA GEBIEDSONTWIKKELINGEN
GEMEENTE ROERMOND



Inhoudsopgave MPG

1	Inleiding en doel MPG	2
2	Beleid en Ontwikkelingen	4
3	Gemeentelijke grondexploitaties.....	12
4	Faciliterend Grondbeleid	14
5	Overige gronden	16
6	Risico's en weerstandsvermogen.....	18

Bijlage: Grondexploitatiecomplex Roerdelta Fase 2 inclusief grondexploitatieberekening (geheim)

1 Inleiding en doel MPG

Gemeente Roermond, de stad van ambitie, daadkracht en verbinding, heeft ambities en beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, economie, voorzieningen, duurzaamheid, groen, mobiliteit. Dit vertaalt zich naar ruimtelijke projecten en activiteiten. Om de realisatie van deze ambities en beleidsdoelstellingen, op een bestuurlijk en economisch verantwoorde wijze mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van grondbeleid als sturingsinstrument.

Uitgangspunt van de Nota Grondbeleid 2021 is een voortzetting van het huidige faciliterende grondbeleid, echter met de mogelijkheid om voor bepaalde gebieden te kiezen voor een regie-faciliterend grondbeleid. Dat maakt het voor de gemeente mogelijk om aan de voorkant meer te kunnen sturen. Het biedt de mogelijkheid om marktpartijen te verleiden om te investeren in deze gebieden.

Het regie-faciliterend grondbeleid past ook binnen de gewijzigde rol van de gemeente op grond van de Omgevingswet, waarbij een actievere samenwerking met de omgeving wordt verlangd.

Van een afwachter naar een meer regie voerende rol, waarbij aan de voorkant samen met de omgeving wordt nagedacht over initiatieven. Om in die samenwerking als volwaardig partner te kunnen functioneren is het zaak dat de gemeente een helder beeld heeft voor een bepaald gebied, voordat ontwikkelingen worden geïnitieerd.

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.

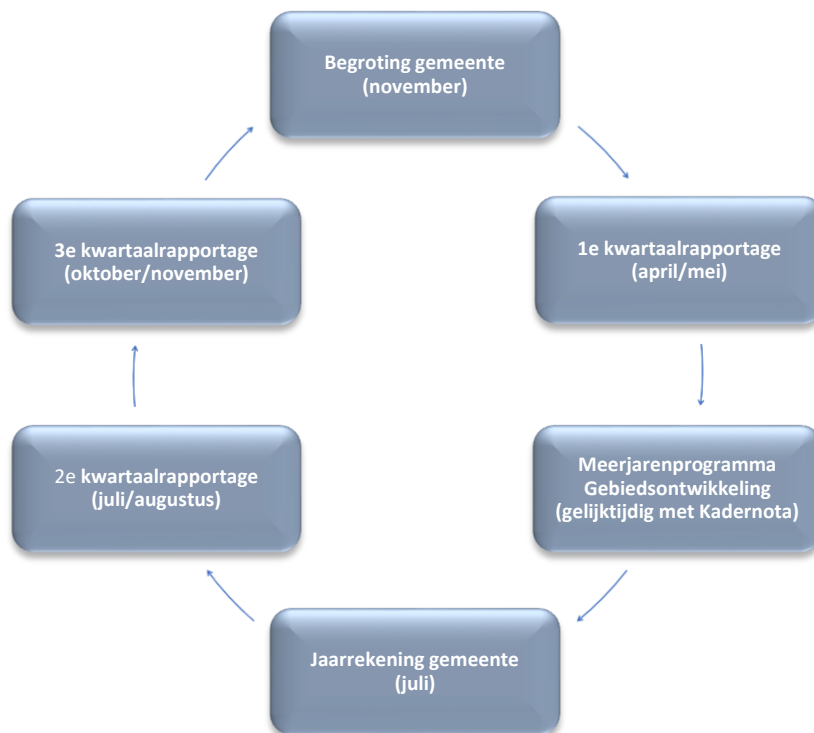
Conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 wordt er jaarlijks op meerdere manieren over de grondexploitaties aan de raad gerapporteerd:

- paragraaf grondbeleid bij de Begroting: één keer per jaar;
- paragraaf grondbeleid bij de Jaarrekening: één keer per jaar;
- het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (MPG): één keer per jaar;
- een kwartaalrapportage, waarvan een samenvatting ter informatie aan de raad wordt gezonden.

Dit MPG wordt door de gemeenteraad jaarlijks vastgesteld en geeft ook doorkijk naar de komende jaren. De uitkomsten van het MPG worden verwerkt in de Jaarrekening en de programmabegroting van de gemeente. In het MPG informeert het college de raad en doet indien noodzakelijk voorstellen tot prioritering over:

- de voortgang in de lopende projecten:
 - de grondexploitaties
 - de projecten op basis van faciliterend grondbeleid
 - overige grond
- prognose van de te verwachten projecten;
- risico's en weerstandsvermogen;
- de trends en samenhang van de ontwikkelingen.

In onderstaand schema is het grondbeleid in de P & C cyclus weergegeven:



2 Beleid en Ontwikkelingen

2.1 Visie grondbeleid

Op 8 april 2021 is de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 vastgesteld. In deze nota is de gemeentelijke visie betreffende het grondbeleid vastgelegd.

De gemeente Roermond heeft ambities en beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, economie, voorzieningen, duurzaamheid, groen, mobiliteit. Dit vertaalt zich naar ruimtelijke projecten en activiteiten.

Om de realisatie van deze ambities en beleidsdoelstellingen, op een bestuurlijk en economisch verantwoorde wijze, mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van grondbeleid als sturingsinstrument. Grondbeleid is geen doel op zich, het biedt handvaten om de regie over de ruimtelijke ontwikkelingen te voeren. De Nota Grondbeleid biedt dan ook een “gereedschapskist” voor het door de gemeente Roermond te voeren grondbeleid. Deze gereedschapskist is noodzakelijk om de opgaven en doelstellingen uit het gemeentelijk beleid te kunnen realiseren.

De gemeente voert een faciliterend grondbeleid, waarbij wordt uitgegaan van zelfrealisatie door marktpartijen.

Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen is de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML) opgericht, een samenwerkingsverband van vijf Midden-Limburgse gemeenten. Dit samenwerkingsverband heeft onder ander tot doel de realisering van nieuwe bedrijventerreinen.

Door het faciliterend grondbeleid heeft de gemeente voor de grotere woningbouwlocaties slechts beperkt eigen grondexploitaties. Vrijwel alle projecten worden door en voor rekening en risico van de marktpartijen gerealiseerd, waardoor ook de risico's van vertragingen en mogelijk niet verrekenbare kosten niet bij de gemeente liggen.

2.2 Beleidskaders

Opgavegericht werken

Voordat de geldende beleidskaders inhoudelijk worden toegelicht is het belangrijk om te melden dat de organisatie opgavegericht werkt. Alle werkzaamheden en trajecten voor het fysieke domein dienen bij te dragen aan de nu volgende opgaven.

- Een passende woning voor iedereen: voldoende en passend aanbod op de woningmarkt.
- Een nieuwe economie: bereiken en in stand houden van noodzakelijke voorzieningen.
- Een duurzame samenleving: bereiken en in standhouden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, een goede omgevingskwaliteit en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving.
- Transformatie van centrumgebieden: bereiken en in standhouden van een toekomstige centrumfunctie (bijvoorbeeld leven, kopen, verblijven en recreëren).

Genoemde opgaven staan in relatie met het vigerende coalitieakkoord en raken daarbij de ambities:

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

De kader stellende rol van de gemeenteraad vertaalt zich in ruimtelijke plannen met als doel uitvoering te geven aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Vanuit deze kaders en ‘de ladder voor de duurzame verstedelijking’ moeten primair de mogelijkheden voor nieuwe gebiedsontwikkelingen worden benut, die liggen binnen het bestaand stedelijk gebied. Belangrijke elementen voor ruimtelijke inpassing van gebiedsontwikkelingen zijn neergelegd in de ruimtelijke kaders van de gemeente Roermond. Het ruimtelijk toetsingskader bestaat met name uit de thans nog vigerende Structuurvisie Roermond 2022 - 2025, de Toekomstvisie Swalmen uit 2004 en de Toekomstvisie Roermond 2030.

In de op 8 april 2021 vastgestelde Nota Grondbeleid 2021 worden de speerpunten van beleid uit het ontwerp van de omgevingsvisie genoemd als toetsingskader voor gebiedsontwikkelingen.

In juni 2022 heeft de ontwerp Omgevingsvisie Roermond ter inzage gelegen. Deze omgevingsvisie is opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente en zal de nu nog vigerende ruimtelijke kaders gaan vervangen. Deze visie brengt de verschillende (deel)beleidsvisies met elkaar in verband en zorgt voor een overkoepelend integraal afwegingskader voor nieuwe initiatieven. De visie bevat het beleid op hoofdlijnen voor de toekomst van de gemeente Roermond. De visie gaat over de fysieke leefomgeving en richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond en veilig leefklimaat. De vaststelling is voorzien in het derde kwartaal van 2023.

Fysieke doorvertaling Omgevingsvisie Roermond

De opgaven zoals genoemd in de Omgevingsvisie in samenhang met de sterktes en zwaktes die Roermond karakteriseren laten zich vertalen in vier concrete fysieke speerpunten waar we ons de komende jaren voor gaan inzetten en waar gebiedsontwikkelingen aan kunnen bijdragen:

1. De gezonde en veilige stad;
2. Aantrekkelijke woon- en werkstad;
3. De Duurzame Stad/ Energie en klimaat;
4. Stad van drie grote trekkers.

De gezonde en veilige stad

De gemeente wil een gezonde en veilige leefomgeving voor al haar inwoners. Een brede benadering van gezondheid is belangrijk. Gezondheid gaat niet alleen maar over niet ziek zijn. Het gaat ook over: zorgen voor een goede milieukwaliteit, aandacht voor toegankelijkheid en inclusiviteit, goede langzaam verkeersverbindingen, passende huisvesting, elkaar ontmoeten, voldoende mogelijkheden om in de publieke ruimte te sporten en te bewegen en bereikbaarheid van parken en buitengebied. Hier ligt een rechtstreekse relatie met de opgaven een passende woning voor iedereen, een nieuwe economie en een duurzame samenleving.

Uitgangspunten gezonde en veilige stad:

- Een gezonde en veilige leefomgeving;
- Goede bereikbaarheid voor fietsers;
- De publieke ruimte is gericht op beweging en ontmoeten;
- Iedereen moet makkelijk bij groene longen/ gebieden komen binnen en buiten de stad.

Aantrekkelijke woon- en werkstad

We willen een onderscheidend profiel in de regio ontwikkelen, als moderne stad voor jong en oud. De plannen voor onderwijslocaties, nieuwe woningen, werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen sluiten hierop aan. Bouwontwikkelingen worden zorgvuldig voorbereid. Zowel kwaliteit, kwantiteit, behoefte en vraag nemen we mee in onze overwegingen. Daarbij letten we op de wijze waarop nieuwe bouwontwikkelingen bijdragen aan een aantrekkelijke, veilige, gezonde en

duurzame leefomgeving. Hier ligt een rechtstreekse relatie met de opgaven een passende woning voor iedereen, een nieuwe economie en een duurzame samenleving.

Uitgangspunten aantrekkelijke woon- en werkstad:

- Inzetten op Roermond als woon- en werkstad voor goed opgeleide jongeren;
- Eigentijdse onderwijslocaties in verbinding met de stad (nieuwe locaties in/ aan de binnenstad);
- We passen de principes van duurzaam ruimtegebruik toe;
- Streven naar spreiding van maatschappelijke voorzieningen over de gemeente.

De Duurzame Stad / Energie en klimaat

Roermond zet zich in voor een klimaatneutraal Roermond. Duurzaamheid is een opgave voor ons allemaal. Het heeft betrekking op hoe we wonen, werken, recreëren, hoe we ons verplaatsen, kortom op alle keuzes die we maken. Dat betekent dat we bij alle ontwikkelingen nadenken over de wijze waarop we een klimaat neutrale en klimaatbestendige invulling hieraan geven, waarbij we ook aspecten zoals veiligheid meewegen. Daarnaast werken we aan hoogwaterveiligheid, waarbij water en stad elkaar versterken. Hier ligt een rechtstreekse relatie met de opgave een duurzame samenleving.

Uitgangspunten duurzame stad / energie en klimaat

- Duurzaamheid stellen we als randvoorwaarde;
- We werken uit waar en op welke wijze duurzame energieopwekking plaats kan vinden;
- We zetten in op meervoudig ruimtegebruik met oog voor klimaatbestendigheid (klimaatadaptatie) en biodiversiteit;
- We streven naar een toekomstbestendig beheer en ontwikkeling van de ondergrond;
- Integrale afweging met betrekking tot hoogwaterveiligheid;
- We stimuleren transport over water (om vrachtverkeer te verminderen).

Stad van drie grote trekkers

Vanuit ruimtelijk en economisch perspectief heeft Roermond drie grote trekkers: de historische binnenstad, de stedelijke Maasplassen en het Designer Outlet Roermond. Hier is plek voor ontspanning en ontmoeting voor zowel de eigen inwoners als bezoekers. Ontspanning en ontmoeting is ook hetgeen deze drie met elkaar verbindt. De onderlinge fysieke verbindingen en naar de rest van stad zijn beperkt en verdienen opwaardering. Alleen zo kunnen deze onderscheidende kwaliteiten voor de stad goed benut worden. Hier ligt een rechtstreekse relatie met de opgaven een nieuwe economie en transformatie centrumgebieden.

Uitgangspunten stad van drie grote trekkers:

- Roermond ontwikkelt zich als stad voor meerdaags bezoek;
- Betere ontsluiting;
- Beleving van de stad op peil houden;
- Cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten in stand houden, versterken, en meer zichtbaar maken en gebruiken als inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen.

2.3 Ontwikkelingen

Voor de uitvoering van projecten is een aantal ontwikkelingen van belang.

2.3.1 Algemene ontwikkelingen

Sinds het vorige MPG zijn de onzekerheden toegenomen, een corona pandemie waarvan de effecten nog doorwerken, een oorlog in de Oekraïne, waarbij onder andere sprake is van handelsconflicten en -boycotten, leveringsonzekerheid, extreme prijsstijgingen en andere vraagstukken die binnen onze samenleving de nodige spanningen opleveren, zoals de aanpak van de stikstofcrisis en de opvang van vluchtelingen.

Na een periode van sterk oplopende woningprijzen heeft de woningmarkt in 2022 een kantelpunt bereikt. Begin dit jaar waren de eerste signalen van een afkoelende woningmarkt al op te merken. Stabiliserende woningprijzen en een sterk oplopende (hypotheek)rente vonden al vroeg in het jaar plaats. Hoewel er op jaarbasis nog sprake is van een lichte stijging van de woningprijzen, is de verwachting dat de woningprijzen zullen stabiliseren of zelfs gaan dalen. De hoge rente zet de financierbaarheid van woningen voor particulieren en bouwprojecten voor beleggers stevig onder druk.

De vraag naar nieuwbouwwoningen blijft, mede vanwege een gunstig energielabel, hoog.

2.3.2 Woningbouw

Roermond is en blijft een prachtige stad met aantrekkelijke woon-, verblijfs- en werkmilieus voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

De in de regionale Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 opgenomen afspraken en kaders vormen de basis van toetsing van nieuwe plannen, waarbij we met aanvullende woningbouwplannen inspelen op een gebleken grotere woningbehoefte.

De lokale woonzorgvisie is in voorbereiding. De vaststelling daarvan door de gemeenteraad is voorzien in het vierde kwartaal van 2023.

De aanpak is gericht op het bereiken van meer evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, naar typologie en huur versus koop. Dit gebeurt zowel kwantitatief als kwalitatief en voor de verschillende doelgroepen. Ook leveren we een bijdrage aan een duurzamere woningvoorraad.

2.3.3 Economie

Roermond is een krachtige centrumstad die inzet op het versterken van de binnenstad en die tevens werk maakt van vitale werklocaties, verblijfstoerisme en evenementen. Wij geven uitvoering aan de gemeentelijke economische visie en het Regionaal beleidskader werklocaties. Hierbij zetten we in op het behouden en versterken van een sterke positie in het stedelijk netwerk van Zuidoost- Nederland. We besteden ook aandacht aan het bevorderen van de circulaire economie. Dit alles tot doel de brede welvaart van de inwoner te versterken door het bieden van werk, inkomen, maatschappelijke betrokkenheid en een gezond milieu.

2.3.4 Verduurzaming

De gemeente Roermond is in 2050 een klimaat neutrale en klimaat adaptieve gemeente en de gemeentelijke organisatie is al in 2030 klimaatneutraal. Ook past de gemeente steeds meer klimaat adaptieve maatregelen toe in de openbare ruimte. Als gemeente geven wij het goede voorbeeld op het gebied van duurzaamheid en energietransitie, maar de opgaven realiseren we samen met partners en burgers. Daarbij hebben we oog voor de ruimtelijke impact van deze energietransitie als ook de sociale aspecten.

2.3.5 Mobiliteit en parkeren

Ten aanzien van mobiliteit is onze leidraad de visie en doelstellingen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP). We zetten hierbij met name de komende jaren in op uitvoering van de lopende infraprojecten en het stimuleren van duurzame en actieve mobiliteit. CO₂-reductie en het stimuleren van lopen en fietsen zijn daarbij speerpunten.

In 2021 is een nieuw parkeerbeleidsplan en nota parkeernormen vastgesteld.

Het hoofddoel van het parkeerbeleidsplan is een concrete uitwerking van de in 2020 vastgestelde parkeervisie.

2.3.6 Omgevingswet

De invoeringsdatum van de Omgevingswet is inmiddels vastgesteld op 1 januari 2024.

De aanpassing van lokale regelgeving is in voorbereiding. Voor diverse onderdelen (o.a. legesverordening) wordt besluitvorming verwacht in de tweede helft van 2023. Daarnaast wordt een deel van de lokale regelgeving opgenomen in het omgevingsplan. Dit is meegenomen in het Plan van Aanpak Omgevingsplan dat in februari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.

2.3.7 Arrest verkoop grond en vastgoed overheidslichaam

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 een arrest gewezen over de verkoop van vastgoed door een overheidslichaam. De Hoge Raad wijst erop dat overheden zich bij hun privaatrechtelijk handelen aan het gelijkheidsbeginsel moeten houden. Volgens de Hoge Raad betekent dit dat overheden bij de verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte moeten bieden aan potentiële gegadigden. In anterieure grondexploitatieovereenkomsten worden verkoopafspraken gemaakt in geval de gemeente binnen die locaties grond in eigendom heeft. Het arrest heeft dus ook betrekking op dergelijke overeenkomsten.

In 2022 zijn er procesafspraken vastgesteld over hoe om te gaan met de gevolgen van dit arrest in de verschillende situaties.

2.3.8 Stikstofmaatregelen

De aanhoudende problematiek op het gebied van stikstof heeft ook zijn weerslag op de ontwikkeling van de woningbouwkosten. De stikstofcrisis is al begonnen in 2019, maar door de lange doorlooptijd van bouwprojecten werken de effecten met een vertraging door. De aanhoudende problematiek kan zorgen voor het wegvallen en vertraging van projecten. Ook de uitspraak van de Raad van State over de afschaffing van de bouwvrijstelling kan zorgen voor een vertraging van de vergunningverlening en hierdoor een stijging van de kosten.

2.3.9 Projecten

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

Onderstaande tabellen bevatten overzichten van alle lopende projecten.

Gemeentelijke grondexploitaties

De gemeente heeft één gemeentelijke grondexploitatie, de locatie Roerdelta Fase 2.

Project:	Looptijd:	Toelichting:	Projectfase:
Roerdelta Fase 2	2019-2029	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.	In 2023 wordt stedenbouwkundig plan uitgewerkt.

Projecten faciliterend grondbeleid

In het MPG 2022 – 2026 is een overzicht opgenomen van de projecten die in uitvoering zijn naar de stand van dat moment.

Afgeronde projecten

Van die projecten is een aantal in 2022 afgerond. Dat betekent dat de bebouwing is gerealiseerd en de aanleg van de openbare ruimte is afgerond. Het gaat om de volgende projecten.

- Roerdelta fase 1 (370 woningen)
- Schepersweg (4 bedrijfsverzamelgebouwen en 5 bedrijfskavels)
- Groene Campagne (72 grondgebonden woningen)
- Area M (Campinalocatie; 23 grondgebonden woningen en 19 appartementen)
- Waterschapskantoor en omgeving (vergroening en verduurzaming)
- Zorgvilla Oudeborg (kleinschalige woonzorgvoorziening)
- Heinsbergerweg zorgappartementen (kleinschalige woonzorgvoorziening)
- Bosstraat-Zuid fase 3 (150 woningen)

Van het project Bosstraat 51 a-b werd bij het vaststellen van het MPG 2022 – 2026 verwacht dat de afronding in 2022 zou plaatsvinden. Omdat de bouw van de woningen langer heeft geduurd, is dat niet gehaald. Afronding zal plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2023.

Ook het project Marktstraat-Merumerbroekweg is niet volgens verwachting in 2022 afgerond. Een deel van de aan te passen openbare ruimte moet nog worden gerealiseerd.

Nieuwe projecten

Inmiddels zijn overeenkomsten gesloten voor een aantal projecten, die op het moment van vaststellen van het MPG 2022 – 2026 nog in voorbereiding waren:

- Clauslaan Maasniel (6 grondgebonden woningen)
- Van Appeven Ool (13 vrijstaande woningen)
- Bredeweg 253-359 (nieuwbouw sociale huurwoningen)
- Blokker herontwikkeling (appartementen en commerciële ruimtes)
- Rooswinkel herontwikkeling (32 grondgebonden woningen en 59 appartementen)
- Van Heutszstraat (8 grondgebonden woningen)
- De Kemp (124 sociale huurwoningen)
- Donderbergweg-Venusstraat (32 sociale huurwoningen)

Rekening houdend met de afgeronde en nieuwe projecten gaat om de projecten die thans in uitvoering zijn in onderstaand overzicht.

Project:	Looptijd:	Toelichting:	Projectfase:
Jazz City	2007-2025	Herontwikkeling van het gebied Maashaven/Schipperswal/Scheepvaartweg met 330 woningen en commerciële functies.	In uitvoering.
Zuidelijke Stadsrandzone	2005-2030	Ontwikkeling van een bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van ongeveer 32 ha, grotendeels gesitueerd tussen het spoor en de rijksweg tussen Linne en Roermond.	In uitvoering.
Neeldervelt (Tegelarijeveld Oost)	2012-2024	Bouw van 207 woningen in het gebied globaal begrensd door de bestaande wijk Tegelarijeveld, de Elmpsterweg, de St. Wirosingel en de N280.	In uitvoering.
Melickerveld	2014-2030	De gefaseerde bouw van maximaal 468 woningen. Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.	In 2023 in uitvoering.

Bedrijventerrein Oosttangent	2005-2027	Ontwikkeling van een bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van ongeveer 14 ha, tussen de N293 en het bestaande bedrijventerrein Roerstreek-Noord.	In uitvoering.
Sjtadshaof (Componistenbuurt Oost)	2008-2024	Bouw van 120 grondgebonden woningen en 30 appartementen op de locatie gelegen tussen de St. Wirosingel, Koninginnelaan en de Rijksweg 73 Zuid (ten oosten van de bestaande Componistenbuurt).	In uitvoering.
Marktstraat-Merumerbroekweg	2009-2023	Bouw van 7 woningen aan de Marktstraat-Merumerbroekweg.	In uitvoering.
Ridder van Asenrodeweg	2012-2024	Bouw van 61 grondgebonden woningen op de locatie ten westen van de Ridder van Asenrodeweg in Asenray.	In uitvoering.
Oolder Veste	2000-2024	De bouw van 895 grondgebonden woningen en 40 appartementen in het gebied tussen Herten, Ool en Merum.	In uitvoering.
Groenezijweg Ool	2009-2023	De bouw van 5 grondgebonden woningen aan de Groenezijweg te Ool.	In uitvoering.
De Rekenkamer	2018-2023	De bouw van 18 grondgebonden woningen en 18 appartementen aan de Heilige Geeststraat.	In uitvoering.
Parkwijk 't Ham	2020-2024	Herontwikkeling van de voormalige PABO locatie tot een bouwplan voor 35 woningen, aanleg openbare ruimte.	In uitvoering.
Min. Bongaertsstraat/Dr. Philipslaan	2020-2023	Sloop van 76 woningen, herbouw van 74 sociale huurwoningen, aanleg van de openbare ruimte.	In uitvoering.
Bosstraat 51 a-b Swalmen	2020-2023	Bouw van 10 levensloopbestendige woningen op de locatie Bosstraat 51 a-b te Swalmen. Afronding was voorzien eind 2022. Omdat de bouw van de woningen langer heeft geduurd, is dat niet gehaald. Afronding zal plaatsvinden in het tweede kwartaal van 2023.	In uitvoering.
Peelveldlaan 60	2020-2024	Herontwikkeling van de voormalige school Peelveldlaan 60 voor bedrijfsdoeleinden.	In uitvoering.
Woonzorgcomplex Donderhof	2021-2023	Bouw van een woonzorgvoorziening aan de Donderbergweg/Kasteel Hornstraat.	In uitvoering.
Eiermijn	2021-2024	Herontwikkeling van de locatie voormalige Eiermijn aan de Bernhardstraat tot maximaal 67 woningen.	In 2023 in uitvoering.
Tubalocatie	2009-2024	Herontwikkeling 2 ^e fase Tubalocatie aan de Mozartstraat. Programma wordt herzien. In 2023 volgt besluitvorming over gewijzigd programma.	In 2023 in uitvoering.
Emmalaan	2021-2024	Herontwikkeling locatie hoek Emmalaan/Bernhardstraat tot maximaal 36 woningen. Deze locatie maakt deel uit van het Wijkontwikkelingsplan Roermondse Veld.	In uitvoering.
Latiers-Braam	2021-2024	Herontwikkeling van de locatie Latiers-Braam aan de Dokter Leurszijstraat voor de bouw van 10 appartementen en 5 grondgebonden woningen.	In 2023 in uitvoering.
Schepen van Hertefeltstraat 10	2021-2024	Herontwikkeling voormalige schoollocatie tot 20 woningen met een groene invulling.	In 2023 in uitvoering.

Asenray Oost	2021-2024	Ontwikkeling locatie ten Oosten van Asenray tot maximaal 40 ruimte voor ruimte woningen.	In 2023 in uitvoering.
Bredeweg 253-359	2022-2023	Sloop van bestaande flatgebouwen en nieuwbouw van sociale huurwoningen.	In uitvoering.
Van Appeven Ool uitbreidingsplan (fase 1)	2022-2024	Ontwikkeling 13 vrijstaande woningen en na bedrijfsverplaatsing ontwikkeling van woningen op het vrijgekomen perceel	In 2023 in uitvoering.
Clauslaan Maasniel	2022-2024	Herontwikkeling locatie aan de Clauslaan in Maasniel tot 6 grondgebonden woningen.	In 2023 in uitvoering.
Van Heutszstraat	2022-2024	Sloop van 12 gestapelde woningen en nieuwbouw van 8 grondgebonden woningen.	In 2023 in uitvoering.
Blokker herontwikkeling	2020-2024	Herontwikkeling van de panden Munsterplein 8 en 8a tot commerciële ruimtes en appartementen.	In 2023 in uitvoering.
Rooswinkel	2020-2026	Herontwikkeling voormalige Rooswinkellocatie aan de Prins Bernhardstraat tot woningbouw; ongeveer 90 woningen. Er wordt gestart met planologische procedure.	In 2023 in uitvoering.
Donderbergweg- Venusstraat	2023-2024	Sloop van de bestaande woningen en herbouw van 32 sociale huurwoningen conform de uitgangspunten uit het WOP Donderberg.	In 2023 in uitvoering.
De Kemp	2023-2026	Herstructurering van de woningvoorraad binnen de locatie Kempweg, Celebesstraat, Borneostraat, Karel Doormanplein, Floresstraat. Er wordt gestart met planologische procedure.	In 2023 in uitvoering.

In voorbereiding zijnde projecten faciliterend grondbeleid

Daarnaast is een aantal projecten faciliterend grond in voorbereiding. Het gaat dan om locaties waarvoor voor 1 augustus 2022 principemedewerking is verleend, een intentie- of samenwerkingsovereenkomst is gesloten of waarover afspraken zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze locaties.

Project:	Toelichting:
Voormalig Philipsterrein Bredeweg	Herontwikkeling voormalig Philipsterrein aan de Bredeweg en omgeving. De herontwikkeling van het Philipsterrein verloopt conform projectopdracht. Besluitvorming en publicatie bestemmingsplan staan op de planning voor het tweede kwartaal 2023.
Dr. Philipslaan schil herontwikkeling	Dr. Philipslaan SCHIL: herontwikkeling gebied tussen Philipsterrein en de spoorlijn.
Stationspark	Herontwikkeling locatie Stationspark. In 2022 heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundig kader om op de locatie Stationspark, waar eerder een kantoorontwikkeling was voorzien, een multifunctioneel gebouw te realiseren met 3 lagen commerciële functies en 110 appartementen. Ontwikkelaar is gestart met de voorbereiding van de bestemmingsplan procedure.
WOP Donderberg Nedam Locatie	Herontwikkeling woongebied aansluitend aan voormalige Nedam garage als onderdeel WOP Donderberg Sterrenberg Fase 3; deel woningbouw.

V & D locatie Munsterplein	Herontwikkeling voormalig V & D pand aan het Munsterplein. Er vindt overleg plaats over een alternatieve invulling van deze locatie.
Gebroeklaan – Lindelaan	Herontwikkeling van de locatie van de voormalige Aldi tussen de Gebroeklaan en de Lindelaan. Door de initiatiefnemer is een plan ingediend voor de bouw van 13 levensloopbestendige woningen. Het plan is stedenbouwkundig akkoord en er kan worden voldaan aan de parkeernorm. De principemedewerking kan echter nog niet worden afgerond, omdat een aantal vragen open blijven over onder meer het opvangen van het hoogteverschil in de toekomstige openbare ruimte en de inrichting van het openbaar groen.
Groeneweg Maasstraat Fase 2	Ontwikkeling van minimaal 5 vrijstaande woningen na bedrijfsverplaatsing op het vrijgekomen perceel
Spickerhoven III - hulpdienstencluster	Ontwikkeling hulpdienstencluster op een optimale locatie.
Roerdelta fase 3 herontwikkeling	Herinrichting jachthaven La Bonne Aventure

Locatie Mathilde de Haanstraat: deze laatste locatie stond bij het vorig jaar vastgestelde MPG nog bij de in voorbereiding zijnde projecten, omdat daarover in het verleden al besluitvorming heeft plaatsgevonden. In de voor dit jaar vastgestelde prestatieafspraken is met Wonen Zuid afgesproken dat onderzoek zal plaatsvinden naar de mogelijkheden voor deze locatie, waardoor de eerdere besluitvorming is komen te vervallen.

3 Gemeentelijke grondexploitaties

3.1 Projecten

Er is één gemeentelijke grondexploitatie: Roerdelta fase 2.

Voor dit project is in januari 2018 een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten, op basis waarvan het project voor rekening en risico van de ontwikkelaar wordt gerealiseerd. Hierdoor is bij dit project in de basis sprake van faciliterend grondbeleid. Op basis van de anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt de grond verkocht aan de ontwikkelaar.

Daarnaast heeft het project ook een aantal kenmerken van een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente is grotendeels eigenaar en er is sprake van een aantal werkzaamheden dat door de gemeente wordt uitgevoerd en die kunnen worden aangemerkt als bouwrijp maken.

Om deze redenen is voor dit project door de gemeenteraad bij besluit van 19 september 2019 een grondexploitatie geopend. In de vergadering van 22 september 2022 heeft de gemeenteraad het MPG 2022-2026 vastgesteld evenals een herziening van deze grondexploitatie.

3.2 Boekwaarde

De ontwikkeling van de boekwaarde van dit project in 2022 is als volgt samengevat weer te geven:

	Boekwaarde 31-12-2021	Totaal kosten 2022	Totaal opbrengsten 2022	Saldo dienstjaar 2022	Boekwaarde 31-12-2022
Gemeentelijke Grondexploitaties	3.213.099	476.219	66.996	409.223	3.622.322

De geboekte kosten in 2022 hebben met name betrekking op tijdelijk beheer, planontwikkeling en rente. De opbrengsten bestaan uit de huur van het tijdelijk gebruik.

Per saldo waren de kosten in 2022 € 409.223,- hoger dan de opbrengsten, waardoor de boekwaarde met dat bedrag is toegenomen tot € 3.622.322,- op 31 december 2022.

3.3 Afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde exploitatieopzet

Conform de op 22 september 2022 in het kader van het MPG 2022-2026 vastgestelde exploitatieberekening voor Roerdelta Fase 2 waren de totale kosten voor 2022 geraamd op € 512.812,-.

De daadwerkelijk gerealiseerde kosten (€ 476.219,-) waren € 35.593,- lager dan geraamd. Dit komt met name doordat:

- het voor 2022 geraamde budget voor tijdelijk beheer grotendeels is doorgeschoven naar 2023 omdat dit budget niet nodig was in verband met de verlenging van het tijdelijk gebruik binnen dit gebied (collegebesluit 3^e kwartaalrapportage 2022, waarbij het niet benutte budget voor het tijdelijk beheer is doorgeschoven naar 2023);
- het voor 2022 geraamde budget voor planontwikkeling is niet benut.

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:

- rente: 1,2%;
- disconteringsvoet: 2%;
- kostenstijging: 4%;
- opbrengstenstijging: 3%.

Omdat geen sprake is van projectfinanciering wordt de rente gebaseerd op het gewogen gemiddelde rentepercentage conform de verslagleggingsregels van de commissie BBV.

Voor de opbrengstenstijging van de te verkopen bouwgrond binnen gemeentelijke grondexploitaties wordt voor zover er nog geen verkoopafspraken vastliggen gerekend met een percentage, dat uit voorzichtigheidsprincipe minimaal 1% lager ligt dan de kostenstijging. Omdat voor de enige grondexploitatie een prijs is afgesproken in de gesloten overeenkomst, wordt in de berekening uitgegaan van 0% opbrengstenstijging.

3.5 Grondexploitatie Roerdelta Fase 2

Aan de hand van de daadwerkelijke realisering in 2022 en de actuele verwachtingen heeft een herberekening van de grondexploitatie Roerdelta Fase 2 plaatsgevonden. Een aantal kosten en opbrengsten verschuiven in tijd.

Het resultaat daarvan is weergegeven in **bijlage 1** onderaan dit document. Deze herziene berekening sluit met een positief saldo van afgerond € 222.000,-. Dit resultaat ligt bijna € 90.000,- hoger dan de in 2022 vastgestelde berekening. De belangrijkste reden van deze stijging zijn de extra inkomsten door het verlengen van het tijdelijk gebruik tot eind 2024.

In 2019 is door de commissie BBV een nieuwe notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)” uitgebracht. Deze notitie bevat onder andere uitgangspunten over de wijze van het vaststellen en berekenen van tussentijdse winstnemingen bij grondexploitaties met een verwacht positief resultaat. Op basis van deze notitie wordt naar rato van voortgang van de grondexploitatieprojecten tussentijds winst verantwoord. De voortgang van de projecten wordt berekend op naar mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. Hierbij dient de Percentage of Completion (POC) methode gehanteerd te worden. Op basis van deze berekening wordt niet eerder winstneming verwacht dan bij het afsluiten van de grondexploitatie in 2029. Conform de Nota Grondbeleid zal deze winst worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

3.6 Verliesnemingen

Op grond van de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 worden voorzieningen getroffen voor exploitaties met een te verwachten tekort, op het moment dat dit verlies onafwendbaar is.

Bij grondexploitatie Roerdelta Fase 2 wordt geen negatief saldo verwacht, zodat er geen sprake is van een onafwendbaar verlies. Het treffen van een voorziening is derhalve niet aan de orde.

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 ambtelijke kosten en bijdragen bovenwijkse voorzieningen.

In paragraaf 2.3.7 is een overzicht opgenomen van deze projecten.

4.2 Exploitatiebijdragen

In **bijlage 2** onderaan dit document, is een overzicht opgenomen van de projecten met daarin een overzicht van de projecten waarbinnen nog exploitatiebijdragen moeten worden gerealiseerd. De tabel geeft inzicht in de per project in 2022 en per 1 januari 2023 gerealiseerde en de nog te verwachten exploitatiebijdrage.

De in 2022 ontvangen bijdragen hebben betrekking op de volgende projecten:

- Zuidelijke Stadsrandzone (bijdrage bovenwijkse voorzieningen);
- Bedrijventerrein Oosttangent (bijdrage bovenwijkse voorzieningen);
- Neeldervelt (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten);
- Jazz City (bijdrage ambtelijke kosten);
- Roerdelta fase 2 (bijdrage ambtelijke kosten);
- Parkwijk 't Ham (bijdrage ambtelijke kosten);
- Bosstraat 51 a-b Swalmen (bijdrage ambtelijke kosten);
- Peelveldlaan 60 Swalmen (bijdrage ambtelijke kosten);
- Zorgappartementen Heinsbergerweg (bijdrage ambtelijke kosten);
- Bredeweg 253-359 (bijdrage ambtelijke kosten);
- Eiermijn (bijdrage ambtelijke kosten);
- Groeneweg-Maasstraat Ool (bijdrage ambtelijke kosten);
- De Kemp (bijdrage ambtelijke kosten);
- Rooswinkel (bijdrage ambtelijke kosten);
- Van Heutszstraat (bijdrage ambtelijke kosten);
- Schepen van Hertefeltstraat (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten);
- Latiers-Braam (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten);
- Clauslaan Maasniel (bijdrage ambtelijke kosten).;
- Asenray Oost Ruimte voor Ruimte (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten).

Bij het berekenen van de bijdrage voor ambtelijke kosten hanteren we sinds 1 januari 2020 de plankostenscan behorende bij de "Regeling plankosten exploitatieplan". Deze scan houdt rekening met de specifieke omstandigheden van de projecten en in welke mate een ontwikkelaar zelf zorgt draagt voor het opstellen van plannen ter uitvoering van projecten.

Conform de Nota Grondbeleid worden de ontvangen bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen

gestort in de Reserve Gebiedsontwikkelingen, claim bovenwijkse voorzieningen. In deze nota zijn de projecten Reconstructie Singelring fase III en de Reconstructie Oranjelaan aangeduid als te realiseren bovenwijkse voorzieningen.

4.3 Gronden binnen projecten faciliterend grondbeleid

Voor zover de gemeente gronden in eigendom heeft binnen projecten waarbij een grondexploitatieovereenkomst is gesloten met een marktpartij, zijn daarin afspraken gemaakt over grondprijs en levering van die grond. Deze gronden worden aan de marktpartijen geleverd in de huidige staat. Het bouw- en woonrijp maken vindt plaats door en voor rekening van de marktpartijen.

In **bijlage 3** onderaan dit document, is een overzicht opgenomen van de projecten met daarin een overzicht van de projecten waarbinnen nog grondverkoop moeten worden gerealiseerd. De tabel geeft inzicht in de per project in 2022 en per 1 januari 2023 gerealiseerde en de nog te verwachten grondverkoop.

De in 2022 gerealiseerde boekwinst heeft betrekking op de levering van gemeentegrond binnen een tweetal projecten:

- Minister Bongaertsstraat.

In 2020 is een grondexploitatieovereenkomst voor dit project gesloten. De daarin overeengekomen levering van gemeentegrond heeft in het 1^e kwartaal van 2022 plaatsgevonden. De opbrengst hiervan bedraagt € 50.857,-. De gronden binnen dit project hebben geen boekwaarde, zodat de opbrengst als boekwinst kan worden beschouwd.

- Buurtzorghuis Donderhof.

In 2021 is een grondexploitatieovereenkomst voor dit project gesloten. De daarin overeengekomen levering van gemeentegrond heeft in het 4^e kwartaal van 2022 plaatsgevonden. De opbrengst hiervan bedraagt € 400.000,-. De symbolische boekwaarde van deze grond bedraagt € 1,-. Omdat de verkoopprijs hoger ligt dan de boekwaarde is in dit geval sprake van een boekwinst van € 399.999,-.

Conform de Nota Grondbeleid 2021 worden boekwinsten bij grondverkoop op basis van anterieure grondexploitatieovereenkomsten toegevoegd aan de Reserve Gebiedsontwikkelingen claim 50687 Risico's Grondexploitaties tot de door de raad vastgestelde minimum omvang van deze claim. Is dat minimum bereikt dan worden de boekwinsten toegevoegd aan de Algemene Reserve.

De minimale omvang van deze reserveclaim is door de raad bij de vaststelling van het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen 2022-2026 vastgesteld op € 420.000,-. De boekwinst op beide grondverkoop samen bedraagt € 450.856,-. Hiervan is een bedrag van € 420.000,- toegevoegd aan de Reserve Gebiedsontwikkelingen claim 50687 Risico's Grondexploitaties. Omdat daarmee de door de raad vastgestelde omvang is bereikt is het restant van deze boekwinst (€ 30.856,-) gestort in de Algemene Reserve.

5 Overige gronden

5.1 Gronden zonder concreet plan

Dit zijn gronden die per 31 december 2015 als nog "niet in exploitatie genomen plannen" stonden geregistreerd. Hierbij gaat het om gronden waarvoor weliswaar een ontwikkelingsvisie of ruimtelijk kader is vastgesteld, maar waarvoor nog geen concreet plan beschikbaar is. Na indiening van een concreet plan door een marktpartij dat past binnen de visie of kader wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten met daarin afspraken over verkoop van de gemeentegrond.

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. Indien concreet plan zich aandient, afspraken maken over verkoop grond op basis van taxatie.

De marktwaarde op grond van de huidige bestemmingen is opgenomen in onderstaande tabel en is gebaseerd op een waardering door een externe deskundige. Conform de Nota Grondbeleid 2021 dient de marktwaarde van dit soort gronden eenmaal in de drie jaar te worden getoetst. In 2023 is de marktwaarde getoetst op basis van een taxatierapport.

Gronden zonder concreet plan:	Boekwaarde 1 januari 2022	Marktwaarde	Marktwaarde per m2
Noordelijke en Oostelijke Stadsrandzone	€ 1	€ 208.500	€ 6
Zuidelijke Stadsrandzone	€ 170.364	€ 286.900	€ 8
Voormalige Sportvelden Maastrichterweg	€ 435.600	€ 435.600	€ 11
Totaal:	€ 605.965	€ 931.000	

6 Risico's - weerstandsvermogen

6.1 Risico's

Onvoorziene omstandigheden kunnen zich uiteraard altijd voordoen. De aard van dergelijke risico's brengt met zich mee dat de omvang feitelijk niet is in te schatten. Bij het inzichtelijk maken van de risico's van de grondexploitaties, wordt veelal onderscheid gemaakt in twee soorten risico's. Dat zijn:

- voorzienbare risico's (risico's op planniveau, ook wel aangeduid als project specifieke risico's);
- onvoorzienbare risico's of algemene risico's (conjuncturele of marktrisico's).

De voorzienbare risico's worden jaarlijks door actualisatie van de grondexploitaties berekend. Afhankelijke van de uitkomsten van die berekening dienen maatregelen getroffen te worden.

Binnen de projecten met grondexploitatieovereenkomsten zijn de risico's beperkt, omdat het project door en voor rekening en risico van marktpartijen wordt gerealiseerd.

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 een arrest gewezen over de verkoop van vastgoed door een overheidslichaam. De Hoge Raad wijst erop dat overheden zich bij hun privaatrechtelijk handelen aan het gelijkheidsbeginsel moeten houden. Dat geldt ook voor de beslissing aan wie zij een onroerende zaak verkopen. Volgens de Hoge Raad betekent dit dat overheden bij de verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte moeten bieden aan potentiële gegadigden. In anterieure grondexploitatieovereenkomsten worden verkoopafspraken gemaakt in geval de gemeente binnen die locaties grond in eigendom heeft. Het arrest heeft dus ook betrekking op dergelijke overeenkomsten.

In 2022 zijn er procesafspraken vastgesteld over hoe om te gaan met de gevolgen van dit arrest in de verschillende situaties. Het college blijft de actualiteiten inclusief jurisprudentie volgen en zal in

casussen/projecten daar waar nodig handelend optreden. Over relevante ontwikkelingen zal de gemeenteraad worden geïnformeerd via deze periodieke rapportages of de P & C cyclus of indien nodig via separate raadsinformatiebrieven.

Als gevolg van de coronacrisis zijn de prijzen van bouwmaterialen de afgelopen anderhalf jaar behoorlijk gestegen. Deze tendens wordt nog versterkt door de situatie in Oekraïne en de gevolgen daarvan. Dat komt mede doordat de oorlog tot hogere energieprijzen heeft geleid. De gevolgen daarvan zijn groot, omdat alleen al voor de productie van bouwmaterialen vaak veel gas nodig is. Verder komen veel grondstoffen zoals staal, aluminium en klei uit Rusland en Oekraïne. Deze aanvoer is nu verstoord. Daarnaast hebben bouwbedrijven ook een tekort aan andere materialen en producten, zoals hout, glas, baksteen, kit, kranen, pvc-buizen en dakpannen.

Dit alles kan leiden tot vertraging of uitstel van bouwprojecten. Bouwbedrijven durven vaak geen prijsafspraken meer te maken, omdat het op dit moment onzeker is in hoeverre de prijzen nog meer gaan stijgen en er mogelijk nog grotere tekorten aan bouwmaterialen zullen ontstaan.

Het zal duidelijk zijn dat dit op enig moment ook zijn uitwerking kan hebben op de voortgang van de projecten. Door het faciliterend grondbeleid liggen de financiële risico's daarvan bij de marktpartijen. Voor de gemeente kan een vertraging in de uitvoering van projecten in financieel opzicht betekenen, dat overeengekomen exploitatiebijdragen of verkoopopbrengsten niet of later worden ontvangen. Voor de gemeente kan dit bovendien betekenen, dat beleidsdoelstellingen niet of pas later gerealiseerd zullen worden.

Daar waar de gemeente gronden heeft zonder concreet plan, is de boekwaarde lager dan of gelijk aan de marktwaarde conform de huidige bestemming, waardoor het risico op noodzakelijke afwaardering zeer beperkt is. Een risico ontstaat pas op het moment dat door de marktomstandigheden de waarde van de gronden conform de huidige bestemmingen daalt tot onder de boekwaarde of de gemeente besluit de bestemming te wijzigen in een bestemming die een lagere marktwaarde heeft.

Bij de grondexploitatie Roerdelta Fase 2 is sprake van een project specifiek risico van beperkte omvang met betrekking tot de mogelijke kosten voorfinanciering ophogen waterkeringen. Dit risico kan naar verwachting binnen de grondexploitatie worden opgevangen op basis van het verwachte positieve saldo.

6.2 Weerstandsvermogen

Voor het kwantificeren van de onvoorzienbare risico's wordt conform de Nota Grondbeleid 2021 gebruik gemaakt van de IFLO-methode (IFLO staat voor: inspectie Financiën Lagere Overheden). Volgens deze methode wordt het weerstandvermogen voor grondexploitaties berekend aan de hand van een % van het geïnvesteerd vermogen en een % van de nog te realiseren opbrengsten. Conform de Nota Grondbeleid 2021 wordt een percentage van 5% van het geïnvesteerd vermogen en 5% van de nog te realiseren opbrengsten gehanteerd.

Het risicobedrag dat wordt bepaald middels deze methode wordt gezien als de (onder)grens van het benodigde weerstandvermogen voor grondexploitaties.

Deze norm toegepast op basis van de verwachte situatie per 31 december 2023 resulteert in het volgende bedrag:

— 5% van de boekwaarde ad € 3,6 miljoen	€ 180.000,00
— 5% van de nog te realiseren opbrengsten ad € 4,8 miljoen	<u>€ 240.000,00</u>
Totaal benodigd weerstandsvermogen grondexploitaties	€ 420.000,00

Conform de Nota Grondbeleid 2021 is de reserve Gebiedsontwikkeling ingesteld. Dit is dus de minimale omvang van de claim risico's grondexploitaties binnen de reserve Gebiedsontwikkeling.

Deze claim wordt gevoed door de storting van boekwinsten bij de verkoop van gronden binnen projecten met een faciliterend grondbeleid, voormalige grondexploitaties en zonder concreet plan.

6.3 *Beheersing risico's*

Conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 voert de gemeente over het algemeen een faciliterend grondbeleid. Dit betekent, dat de realisering van projecten wordt overgelaten aan marktpartijen, die derhalve ook de financiële risico's dragen. Gevolg hiervan is ook dat de gemeente relatief weinig eigen grondposities heeft.

In grondexploitatieovereenkomsten met marktpartijen worden zekerheidsstellingen opgenomen in de vorm van een bankgarantie, concerngarantie of een depot. Deze garanties zijn met name bedoeld voor het geval de ontwikkelende partij de verplichtingen tot aanleg en herinrichting van de openbare ruimte niet meer kan nakomen.

Daarnaast heeft de gemeente conform de Nota Grondbeleid een aantal beheersmaatregelen genomen, die zijn bedoeld om een juist inzicht te krijgen in de voortgang van de grondexploitaties en de grondexploitatieovereenkomsten. Daardoor kunnen eventuele risico's tijdig worden gesignaleerd, waardoor het mogelijk is maatregelen te nemen om deze te beheersen.

BIJLAGE 1
**GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES
MPG 2023-2027**
Grondexploitatie Roerdelta Fase 2

Bedragen x € 1.000	Raming	Boekwaarde 31-12-2021	Geboekt in 2022	Boekwaarde 31-12-2022	Nog te realiseren	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Roerdelta Fase 2												
Totaal kosten (1)	4.352	3.169	438	3.607	746	21	17	412	85	85	83	43
Totaal opbrengsten	4.879	10	67	77	4.801	83	71	2.140	-	2.000	-	507
Nominaal saldo (1 - 2)	-526	3.159	371	3.529	-4.056	-62	-54	-1.728	85	-1.915	83	-464
Kostenstijging	30	-	-	-	30	1	1	16	3	3	3	2
Opbrengstenstijging	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente	275	54	39	93	182	43	43	43	23	24	2	3
Saldo	-222	3.213	409	3.622	-3.844	-18	-10	-1.668	112	-1.887	88	-460
Saldo Cumulatief		0	0	0	0	3.605	3.594	1.926	2.038	151	238	-222

Deze herziene berekening sluit met een positief saldo van afgerond € 222.000,-. Dit resultaat ligt bijna € 90.000,- hoger dan de in 2022 vastgestelde berekening. De belangrijkste reden van deze stijging zijn de extra inkomsten door het verlengen van het tijdelijk gebruik tot eind 2024.

EXPLOITATIEBIJDRAGE FACILITEREND GRONDBELEID
MPG 2023-2027

Tabel exploitatiebijdrage Faciliterend Grondbeleid

Exploitatiebijdragen Faciliterend Grondbeleid	Totaalbedrag exploitatiebijdrage:	Gerealiseerd per 01.01.2022	Gerealiseerd in 2022	Gerealiseerd per 31.12.2022	Nog te realiseren per 01.01.2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Ambtelijke kosten											
Merum Zuid	37.000	37.000	-	37.000	-	-	-	-	-	-	-
Jazz City	48.317	32.467	5.282	37.749	10.568	-	5.284	5.284	-	-	-
Zuidelijke stadsrandzone	250.000	250.000	-	250.000	-	-	-	-	-	-	-
Neeldervelt	50.022	35.000	5.000	40.000	10.022	5.000	5.022	-	-	-	-
Melickerveld	153.426	-	-	-	153.425	19.178	19.178	19.178	19.178	19.178	57.535
Bedrijventerrein Oosttangent	60.000	60.000	-	60.000	-	-	-	-	-	-	-
Asenray West (Ridder van Asenrodeweg)	15.664	15.664	-	15.664	-	-	-	-	-	-	-
Roerdelta Fase 2	32.140	-	5.000	5.000	27.140	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	2.140
Parkwijk 't Ham	107.600	26.900	26.900	53.800	53.800	26.900	26.900	-	-	-	-
Zorgvilla Oudeborg	25.429	25.429	-	25.429	-	-	-	-	-	-	-
Bosstraat 51 a-b Swalmen	11.566	8.683	2.883	11.566	-	-	-	-	-	-	-
Peelveldlaan 60 Swalmen	52.000	32.500	3.850	36.350	15.650	9.150	6.500	-	-	-	-
Zorgappartementen Heinsbergerweg	13.480	10.110	3.370	13.480	-	-	-	-	-	-	-
Clauslaan Maasniel	9.900	2.000	3.000	5.000	4.900	2.450	2.450	-	-	-	-
Bredeweg 253-359	15.830	-	7.915	7.915	7.915	7.915	-	-	-	-	-
Herontwikkeling locatie Eiermijn	60.500	-	20.500	20.500	40.000	20.000	20.000	-	-	-	-
Groeneweg-Maasstraat Ool	56.533	-	18.844	18.844	37.689	18.844	18.845	-	-	-	-
De Kemp	278.189	-	11.250	11.250	266.939	70.000	70.000	70.000	56.939	-	-
Rooswinkel	73.105	-	11.250	11.250	61.855	24.102	24.102	13.651	-	-	-
Van Heutszstraat	12.330	-	3.750	3.750	8.580	4.290	4.290	-	-	-	-
Schepen van Hertefeltstraat	34.700	-	11.567	11.567	23.133	11.567	11.566	-	-	-	-
Latiers-Braam	36.365	-	12.122	12.122	24.243	12.122	12.121	-	-	-	-
Asenray Oost (Ruimte voor Ruimte)	132.990	-	29.858	29.858	103.132	58.802	44.330	-	-	-	-
Blokker herontwikkeling	14.970	-	-	-	14.970	7.485	7.485	-	-	-	-
Totaal ambtelijke kosten	1.582.056	535.753	182.341	718.094	863.961	302.805	283.073	113.113	81.117	24.178	59.675

BIJLAGE 2

EXPLOITATIEBIJDRAGE FACILITEREND GRONDBELEID
MPG 2023-2027

Exploitatiebijdragen Faciliterend Grondbeleid	Totaalbedrag exploitatiebijdrage:	Gerealiseerd per 01.01.2022	Gerealiseerd in 2022	Gerealiseerd per 31.12.2022	Nog te realiseren per 01.01.2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen											
Merum Zuid	216.940	216.940	-	216.940	-	-	-	-	-	-	-
Jazz City	459.769	380.537	-	380.537	79.232	-	26.412	-	52.820	-	-
Zuidelijke stadsrandzone	1.154.790	483.030	483.860	966.890	187.900	157.125	15.000	15.775	-	-	-
Neeldervelt	250.110	200.000	50.110	250.110	-	-	-	-	-	-	-
Melickerveld	767.130	-	-	-	767.130	-	95.891	95.891	95.891	95.891	383.565
Bedrijventerrein Oosttangent	448.660	31.560	56.710	88.270	360.390	159.190	37.500	37.500	37.500	37.500	51.200
Asenray West (Ridder van Asenrodeweg)	78.321	78.321	-	78.321	-	-	-	-	-	-	-
Roerdelta Fase 2	160.700	-	-	-	160.700	-	-	64.935	-	47.855	47.910
Parkwijk 't Ham	116.700	116.700	-	116.700	-	-	-	-	-	-	-
Zorgvilla Oudeborg	11.500	11.500	-	11.500	-	-	-	-	-	-	-
Bosstraat 51 a-b Swalmen	9.425	9.425	-	9.425	-	-	-	-	-	-	-
Peelveldlaan 60 Swalmen	59.620	-	-	-	59.620	-	59.620	-	-	-	-
Zorgappartementen Heinsbergerweg	-	3.070	-	3.070	-	-	-	-	-	-	-
Clauslaan Maasniel	13.250	-	-	-	13.250	6.625	6.625	-	-	-	-
Herontwikkeling locatie Eiermijn	28.200	-	-	-	28.200	-	28.200	-	-	-	-
Rooswinkel	109.370	-	-	-	109.370	54.685	54.685	-	-	-	-
Schepen van Hertefeltstraat	32.500	-	16.250	16.250	16.250	16.250	-	-	-	-	-
Latiers-Braam	13.460	-	6.730	6.730	6.730	6.730	-	-	-	-	-
Groeneweg-Maasstraat Ool	51.000	-	-	-	51.000	-	51.000	-	-	-	-
Asenray Oost (Ruimte voor Ruimte)	264.040	-	132.020	132.020	132.020	66.010	66.010	-	-	-	-
Totaal bijdrage bovenwijkse voorzieningen	4.245.485	1.531.083	745.680	2.276.763	1.971.792	466.615	440.943	214.101	186.211	181.246	482.675
Totaal exploitatiebijdragen	5.827.541	2.066.836	928.021	2.994.857	2.835.753	769.420	724.016	327.214	267.328	205.424	542.350

BIJLAGE 3

GRONDEN BINNEN PROJECTEN FACILITEREND GRONDBELEID
MPG 2023-2027

Gronden binnen projecten faciliterend grondbeleid

Gronden faciliterend grondbeleid:	Totaal bedrag grondverkoop	Gerealiseerd per 01.01.2022	Gerealiseerd in 2022	Gerealiseerd per 01.01.2023	Nog te realiseren per 01.01.2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Verkoopopbrengst											
Jazz City	2.994.271	1.296.784	-	1.296.784	1.697.487	-	-	407.092	1.290.395	-	-
Melickerveld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peelveldlaan 60 Swalmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Woonzorgcomplex Donderhof	400.000	-	400.000	400.000	-	-	-	-	-	-	-
Minister Bongaertsstraat	50.858	-	50.858	50.858	-	-	-	-	-	-	-
Emmalaan	222.147	-	-	-	222.147	222.147	-	-	-	-	-
Latiers-Braam	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schepen van Hertefeltstraat 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Van Heutszstraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Blokker	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Donderberg-Venusstraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal verkoopopbrengsten	5.342.975	1.296.784	450.858	1.747.642	3.595.333	300.035	1.263.821	407.092	1.290.395		
Boekwaarde											
Jazz City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Melickerveld	6.380	-	-	-	6.380	-	6.380	-	-	-	-
Peelveldlaan 60 Swalmen	7.614	-	-	-	7.614	-	7.614	-	-	-	-
Woonzorgcomplex Donderhof	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Minister Bongaertsstraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emmalaan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Latiers-Braam	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schepen van Hertefeltstraat 10	78.205	-	-	-	78.205	78.205	-	-	-	-	-
Van Heutszstraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Blokker	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Donderberg-Venusstraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal boekwaarde	92.200	-	1	1	92.199	78.205	13.994	-	-	-	-
Saldo verkoopopbrengst	5.250.775	1.296.784	450.857	1.747.641	3.503.134	221.830	1.249.827	407.092	1.290.395		

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.