

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Instellen bestemmingsreserve voor herontwikkeling Centrumkwartier

Zaaknummer: 12608-2024

Datum: 19-03-2024

Inleiding

De herontwikkeling van de V&D locatie, gelegen aan het Munsterplein in het historische centrum van Roermond, is urgent en van groot belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de binnenstad en Roermond in zijn geheel. Het pand van de voormalige V&D staat ruim zeven jaar leeg. De urgentie van de herontwikkeling van deze locatie is hoog: het Munsterplein heeft, als meest centrale plein van de binnenstad, een strategische functie binnen het kernwinkelgebied van de binnenstad. Gelet op het economisch belang van een nieuwe invulling van het pand en rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht van de binnenstad is door het college van B&W aangestuurd op de ontwikkeling van een totaalplan voor deze ontwikkellocatie. Het betreffende gebied is daartoe vanaf de gemeentebegroting 2023, in P&C-documenten, breder aangeduid zijnde 'centrumkwartier'.

De gemeente zou graag zien dat de herontwikkeling van de V&D locatie vanuit een breder geografisch gebied en perspectief wordt bekeken en in de planvorming wordt meegenomen. De herontwikkeling van het centrumkwartier is een eenmalige kans die zich wellicht één keer in de 80 tot 100 jaar voordoet. Een planontwikkeling binnen het centrumkwartier biedt grote kansen om de huidige grootschalige en langdurige leegstand tegen te gaan (V&D pand) alsmede een ruimtelijke en programmatische kwaliteitsimpuls te geven aan dit deel van de binnenstad. Een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van het centrumkwartier biedt een unieke kans op de lang gewenste impuls voor het kernwinkelgebied als geheel, het realiseren van een stadspark, vergroten van de leefbaarheid en een aantrekkelijk verblijfsgebied in de binnenstad van Roermond.

Uitgangspunten voor herontwikkeling

Gelet op het economisch belang van een nieuwe invulling van het pand en rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht van de binnenstad is door het college van B&W aangestuurd op de ontwikkeling van een totaalplan voor deze ontwikkellocatie. Daartoe zijn er door het college van B&W een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd in een afwegingskader, waarin de kwalitatieve ambities vanuit het college van B&W zijn beschreven. Deze uitgangspunten zijn:

1. Aansluiten bij het karakter van de historische stad
2. Verblijfskwaliteit toevoegen aan het publieke domein
3. Woningdifferentiatie vergroten (Magic Mix)
4. Stedelijke dynamiek versterken
5. Kwaliteit van bereikbaarheid en parkeeroplossing
6. Vergroenen en klimaatadaptief maken van de binnenstad
7. Conditie voor biodiversiteit verbeteren
8. Vastgoedwaarde toevoegen aan de omgeving

De uitgangspunten van de stedenbouwkundige studie zijn gerelateerd aan de ambities uit het Coalitieakkoord gemeente Roermond 2022-2026 en bieden een afwegingskader om toekomstige planontwikkeling voor het centrumkwartier integraal te beoordelen en op waarde en kwaliteit te schatten. Initiatieven vanuit de markt/samenleving voor de herontwikkeling van deze locatie worden getoetst aan het afwegingskader.

Publiek-private samenwerking

Een tweetal initiatiefnemers ziet kansen voor een gezamenlijke herontwikkeling van het centrumkwartier. Het is de intentie van beide partijen om op basis van gelijkwaardigheid te komen tot een herontwikkeling van het centrumkwartier. De uitwerking van deze intensieve dialoofase in concrete uitgangspunten vormt een unieke kans om de gewenste versnelling en concretisering tot een kwalitatieve herontwikkeling op deze beeldbepalende locatie in Roermond te realiseren op basis van een publiek-private samenwerking. Een samenwerkingsverband tussen twee private en één publieke partij (de gemeente) - nader geconcretiseerd in een intentieovereenkomst – vormt tevens een specifiek voorwaarde om een aanvraag te mogen doen voor de Rijkssubsidie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) Impulsaanpak winkelgebieden (hierna: de Rijkssubsidie). Het tijdvak waarbinnen de subsidie kan worden aangevraagd loopt van 21 mei 2024 tot en met 1 juli 2024.

Kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving

Uw raad heeft met het vaststellen van het gebiedsprofiel binnenstad Roermond (21 december 2023) de kaders vastgesteld van de beoogde kwaliteit van het openbaar gebied in de binnenstad van Roermond. Deze kwaliteitsimpuls wordt o.a. gerealiseerd door een investering in het realiseren van een groene aangesloten stadspark van > 3.000m² als groene verbindingzone tussen het Munsterplein en het Kloosterwandplein. Hiermee wordt er invulling gegeven aan de ambities van het college van B&W zoals deze zijn beschreven in het coalitieakkoord tot het vergroenen en klimaatadaptief maken van de binnenstad, het verbeteren van de condities voor biodiversiteit, het vergroten de leefbaarheid en toevoegen van verblijfskwaliteit voor de directe leefomgeving.

Wanneer er duidelijkheid is omtrent de planvorming rondom de herontwikkeling van het centrumkwartier kan vervolgens het ontwerp voor de herinrichting van het Kloosterwandplein (conform de door uw raad vastgestelde prioritering Gebiedsprofiel binnenstad) naadloos hierop aansluiten waarmee er een kwalitatieve (groene) verbindingzone wordt gerealiseerd tussen het Munsterplein en het Theaterhotel de Oranjerie.

Cofinanciering

Zonder een gegarandeerde cofinanciering vanuit de gemeente en/of het Rijk en/of de provincie Limburg is een kwalitatieve stedenbouwkundige herontwikkeling in het centrumkwartier niet haalbaar. De financiële haalbaarheid van de herontwikkeling is door meerdere partijen onderzocht. Om tot een onafhankelijke berekening te komen van het te verwachten tekort voor deze herontwikkeling is deze casus uitgezet voor een second opinion. Alle partijen (waaronder ook een 'second opinion in opdracht van de gemeente, uitgevoerd door een terzake kundig bureau.) constateren, ongeacht het te realiseren programma, een verwacht tekort in een bandbreedte van € 12 tot 15 miljoen op de grondexploitatie.

De gemeente streeft naar een aanvullende cofinanciering, waaronder begrepen bijvoorbeeld de aanvraag RVO Rijkssubsidie Impulsregeling winkelgebieden (Q2 2024) en/of subsidie via de Provincie Limburg. Hiermee zoekt de gemeente naar een optimum tussen de inzet van eigen middelen aangevuld met een maximum aan cofinanciering, tot een totale financiële bandbreedte van € 12 tot 15 miljoen. Indien er meer subsidies danwel gelden van derden beschikbaar komen dan de inbreng vanuit de gemeente, zal dit mogelijk de gemeentelijke bijdrage kunnen verlagen.

Op de voorwaarde om voorafgaand aan de aanvraag RVO Rijkssubsidie Impulsregeling winkelgebieden te komen tot een intentieovereenkomst tussen de betrokken partijen, en om aan de planning van die aanvraag te voldoen, vindt het college van B&W het wenselijk dat er besluitvorming door de gemeenteraad heeft plaatsgevonden voor het instellen van een bestemmingsreserve.

Uw raad wordt derhalve voorgesteld om een bestemmingsreserve van € 10 miljoen voor de herontwikkeling van het centrumkwartier in te stellen.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Een bestemmingsreserve met als bestedingsdoel 'exploitatiekort herontwikkeling centrumkwartier' in te stellen voor de periode 1 maart 2024 t/m 31 december 2030;
2. Een bedrag van € 10 miljoen vanuit de algemene reserve vrij te laten vallen en te storten in de nieuwe bestemmingsreserve;
3. De begroting te wijzigen conform de toelichting op de middelen.

Argumenten

1.1 Het college van B&W stelt stedenbouwkundige kwalitatieve ambities voor de herontwikkeling

Gelet op het economisch belang van een nieuwe invulling van het pand en rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht van de binnenstad is door het college van B&W aangestuurd op de ontwikkeling van een totaalplan voor deze ontwikkellocatie. In de afgelopen jaren hebben een aantal initiatiefplannen voor deze locatie het niet gehaald. Geïnteresseerde projectontwikkelaars vragen de gemeente om duidelijk kaders aan te geven waar binnen de herontwikkeling in het centrumkwartier kan plaatsvinden.

Daartoe zijn er door het college van B&W een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd waarin de kwalitatieve ambities vanuit het college van B&W zijn opgenomen. Deze uitgangspunten bieden een afwegingskader om toekomstige planontwikkeling voor het centrumkwartier integraal te beoordelen en op waarde en kwaliteit te schatten. Deze uitgangspunten zijn:

1. Aansluiten bij het karakter van de historische stad
2. Verblijfskwaliteit toevoegen aan het publieke domein
3. Woningdifferentiatie vergroten (Magic Mix)
4. Stedelijke dynamiek versterken
5. Kwaliteit van bereikbaarheid en parkeeroplossing
6. Vergroenen en klimaatadaptief maken van de binnenstad
7. Condities voor biodiversiteit verbeteren
8. Vastgoedwaarde toevoegen aan de omgeving

De uitgangspunten van de stedenbouwkundige studie zijn gerelateerd aan de ambities uit het Coalitieakkoord gemeente Roermond 2022-2026.

Uw raad heeft met het vaststellen van het gebiedsprofiel voor het centrumkwartier de kaders vastgesteld van de beoogde ontwikkeling en de beoogde kwaliteit van het openbaar gebied. In de afgelopen jaren hebben een aantal initiatiefplannen voor deze locatie het niet gehaald. Geïnteresseerde projectontwikkelaars vragen het college van B&W om duidelijk kaders aan te geven waar binnen de herontwikkeling in het centrumkwartier kan plaatsvinden. Met de

totstandkoming van deze stedenbouwkundige studie zijn de kaders waarbinnen de herontwikkeling tot stand kan komen duidelijk in beeld gebracht met als doel te komen tot een kwalitatieve planontwikkeling.

Door de formulering van de ambities en definitie van termen zijn deze toekomstbestendig gemaakt. Zo blijven de ambities van de stad tijdens het proces van uitwerken helder in beeld.

1.2 De uitgangspunten bieden kaders voor een kwalitatieve planontwikkeling

De gedeelde en beschreven uitgangspunten bieden een afwegingskader om toekomstige planontwikkeling voor het centrumkwartier integraal te beoordelen en op waarde en kwaliteit te schatten. De doelstellingen daartoe zijn:

- een hoogwaardige verblijfskwaliteit toe te voegen voor het gebied als geheel (centrumkwartier);
- een (her)activatie van de Graaf Gerardstraat te stimuleren;
- het creëren van een aaneengesloten stadspark van tenminste 3.000m² tussen het Munsterplein en Kloosterwandplein;
- beperken van het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving en daarmee de impact op de fysieke leefomgeving;

Programma (bandbreedte):

- 10.000 - 12.500 m² Bruto Vloeroppervlakte (hierna: BVO) wonen voorlopig ingeschat in de typologieën middenhuur, vrije sector en koopsegment;
- 1.800 – 3.000 m² BVO commercieel;
- 0 – 3.000 m² Verhuurbar Vloeroppervlakte (hierna: VVO) in de vorm van een maatschappelijke functie/invulling (bv bibliotheek of andere functie);
- het creëren van een aaneengesloten groene verbindingzone (stadspark) tussen het Munsterplein en Kloosterwandplein van tenminste 3.000 m²;
- parkeerplaatsen voor auto's nader te onderzoeken i.v.m. mogelijke uitgangspunten/ varianten.

Planning/Proces:

1. Definitieve besluitvorming door het college & gemeenteraad (instellen bestemmingsreserve) als voorwaarde om in Q1 2024 te komen tot een intentieovereenkomst, temeer vanwege de planning een aanvraag in te dienen voor de Rijkssubsidie RVO Impulsaanpak winkelgebieden (deadline 21 mei 2024);
2. Intentieovereenkomst tussen gemeente Roermond en initiatiefnemers uiterlijk 31 mei 2024 i.v.m. aanvraag Rijkssubsidie RVO Impulsaanpak winkelgebieden;
3. Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Roermond en initiatiefnemers binnen 1 jaar na het aangaan van de intentieovereenkomst (genoemd als één van de voorwaarden voor het verkrijgen van de Rijkssubsidie);
4. Binnen xxx termijn (n.t.b.) na het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst dienen de benodigde omgevingsvergunningen te zijn aangevraagd door de initiatiefnemers;
5. Aanvragen voor de benodigde omgevingsvergunningen worden direct na indienen in procedure genomen door de gemeente;
6. Gegarandeerde bouwstart gehele ontwikkeling Centrumkwartier binnen xxx termijn (n.t.b.) na afgifte omgevingsvergunning door de gemeente;
7. Indien de bouw niet start binnen de afgesproken periode (n.t.b.) heeft de gemeente recht op volledige terugbetaling van de verkregen financiële bijdrage van de gemeente;
8. Het project moet binnen 7 jaar na vergunningverlening zijn afgerond

- *De onder 4 t/m 8 genoemde deelaspecten maken onderdeel uit van de op te stellen samenwerkingsovereenkomst*

1.3 Er wordt ruim 8.000 m² (VVO) winkelleegstand onttrokken aan het kernwinkelgebied

De voormalige V&D locatie behelst een totale verhuurbare oppervlakte (VVO) van 8.041 m².

Met de beoogde herontwikkeling van het centrumkwartier worden deze m² leegstand aan de markt onttrokken.

1.4 Er is een tekort geconstateerd op de grondexploitatie in een bandbreedte van € 12-15 miljoen.

Als vertrekpunt voor de herontwikkeling kiest de gemeente voor een faciliterend grondbeleid (concessiemodel). Het uitgangspunt van een concessiemodel is kortweg dat de initiatiefnemers voor eigen risico en rekening de ontwikkeling realiseren en volledig de ontwikkeling zelf trekken. De gemeente stelt de kaders van de ontwikkeling en kwaliteit van het openbaar gebied. De gemeente brengt haar bestaand openbaar gebied in. De gemeente legt de afspraken vast in een samenwerkingsovereenkomst. Bij een concessiemodel ligt het risico van de ontwikkeling bij de eigenaren van de locatie.

Uw raad heeft met het vaststellen van het gebiedsprofiel voor het centrumkwartier de kaders vastgesteld van de beoogde ontwikkeling en de beoogde kwaliteit van het openbaar gebied. Hoewel het risico van het ontwikkelen van de locaties bij de marktpartijen wordt neergelegd heeft ook de gemeente een verantwoordelijkheid. Alle risico's zullen goed moeten worden geborgd in de toekomstig te sluiten samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelende partijen, en moeten voorafgaand aan de samenwerking worden onderkend en waar mogelijk weggenomen.

De gemeente maakt in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst nadere afspraken over hoe het eindresultaat van de ontwikkeling eruit komt te zien alsmede afspraken omtrent het openbaar gebied dat de gemeente van de grondeigenaren terug krijgt en de kwalitatieve inrichting van het stadspark. Dit wordt, als onderdeel van de voorwaarden voor de subsidie, binnen één jaar na het sluiten van de intentieovereenkomst vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) of anterieure overeenkomst.

Met een actief faciliterend grondbeleid (concessiemodel) als uitgangspunt is de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling onderzocht. Alle partijen (waaronder de gemeente) constateren, ongeacht het te realiseren programma, een verwacht tekort in een bandbreedte van € 12 tot 15 miljoen op de grondexploitatie. (zie bijlage 1)

De gemeente streeft naar een aanvullende cofinanciering (waaronder begrepen bijvoorbeeld de aanvraag RVO Rijkssubsidie Impulsregeling winkelgebieden (Q2 2024) en/of subsidie via de Provincie Limburg voor het verkrijgen van extra financiële middelen. Daarnaast voert de gemeente overleg met de Provincie Limburg voor een aanvullende cofinanciering vanuit het leefbaarheidsfonds. Hiermee zoekt de gemeente naar een optimum tussen de inzet van eigen middelen aangevuld met een maximum aan cofinanciering.

Door actief te lobbyen bij zowel het Rijk als de Provincie streeft de gemeente te komen tot een totale financiële bandbreedte van € 12 tot 15 miljoen aan cofinanciering ten behoeve van het geconstateerde te verwachten tekort op de grondexploitatie. Indien er meer subsidies danwel gelden van derden beschikbaar komen zal dit mogelijk de gemeentelijke bijdrage kunnen verlagen.

1.5 Zonder een gegarandeerde aanvullende cofinanciering is een kwalitatieve planontwikkeling financieel niet haalbaar.

Het tekort op de grondexploitatie wordt nader veroorzaakt door planvorming waarbij er ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd aan het Centrumkwartier als geheel. Hieruit blijkt dat de gestelde ambities niet haalbaar en te realiseren zijn zonder een gegarandeerde aanvullende cofinanciering.

1.6 De gemeente wil een aanvraag indienen voor een subsidie in het kader van de RVO Impulsaanpak Winkelgebieden

Met het programma Impulsaanpak winkelgebieden (IW) wil de overheid stimuleren dat (delen van) binnenstedelijke winkelgebieden omgevormd worden tot toekomstbestendige gebieden met een stevige sociale en economische basis. In 2022 en 2023 vonden er reeds 3 rondes plaats van het programma Impulsaanpak winkelgebieden. Vanaf de startdatum 21 mei 2024 t/m einddatum 1 juli 2024 zal de 4^e en tevens laatste ronde plaatsvinden van deze Rijkssubsidieregeling. Een uitkering bedraagt maximaal € 5 miljoen (exclusief btw) per project.

Het project waarvoor een gemeente een uitkering aanvraagt dient een samenhangend, gebiedsgericht, integraal plan te betreffen dat een publiek en een privaat deel bevat. Het plan richt zich op herstructurering en transformatie (omvormen) van centrale winkelgebieden en binnenstedelijke winkelstraten, of delen daarvan. De raad heeft met het vaststellen van het gebiedsprofiel binnenstad Roermond de strategische aanpak vastgesteld van de beoogde toekomstige ontwikkeling(en) in de binnenstad alsmede de beoogde kwaliteit van het openbaar gebied.

Alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor een subsidie van de RVO Impulsaanpak Winkelgebieden zijn te lezen op: zie hiervoor: www.rvo.nl/subsidies-financiering/impulsaanpak-winkelgebieden/voorwaarden.

De gemeente is voornemens een aanvraag in te dienen bij de RVO Impulsregeling om daarmee de gemeentelijke bijdrage te kunnen verlagen.

1.7 De gemeente voert actief overleg met de Provincie Limburg voor een aanvullende cofinanciering

De gemeente voert overleg met de Provincie Limburg voor een potentiële aanvullende cofinanciering. Hierover hebben inmiddels meerdere contactmomenten (ambtelijk en bestuurlijk) plaatsgevonden.

1.8 Het is een bevoegdheid van uw raad om een bestemmingsreserve in te stellen.

Op basis van artikel 2.2 nota reserves en voorzieningen is de vorming van een bestemmingsreserve in het kader van het budgetrecht een bevoegdheid van uw raad. Toevoegingen en onttrekkingen worden door uw raad goedgekeurd via de reguliere rapportagemomenten in de P&C cyclus of via een afzonderlijk raadsbesluit. Het instellen van de bestemmingsreserve van € 10 miljoen met als bestedingsdoel "exploitatietekort herinrichting centrumkwartier" ligt nu aan u voor ter besluitvorming.

De gemeente streeft naar een aanvullende cofinanciering voor het verkrijgen van extra financiële middelen. Hiermee streeft de gemeente te komen tot een totale financiële bandbreedte van € 12 tot 15 miljoen aan cofinanciering ten behoeve van het geconstateerde te verwachten tekort op de grondexploitatie. Indien er meer subsidies danwel gelden van derden beschikbaar komen zal dit de gemeentelijke bijdrage kunnen verlagen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Zonder een gegarandeerde aanvullende cofinanciering is een kwalitatieve herontwikkeling financieel niet haalbaar.

Het tekort op de grondexploitatie is het gevolg van planvorming waarbij er ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd aan het centrumkwartier als geheel. Hieruit blijkt dat de gestelde ambities niet haalbaar en te realiseren zijn zonder een gegarandeerde bijdrage vanuit de gemeente.

Zonder een gegarandeerde aanvullende cofinanciering zal er geen intentieovereenkomst tot stand komen met de initiatiefnemers. Tevens zal er geen aanvraag gedaan kunnen worden voor de Rijks subsidie RVO Impulsaanpak winkelgebieden omdat een intentieovereenkomst tussen gemeente en tenminste 2 private partijen een basisvoorwaarde vormt om in aanmerking te komen voor een subsidieaanvraag.

1.2 Staatsteun

De vraag is of een gemeentelijke financiële bijdrage aan het centrumkwartier geen ongeoorloofde staatsteun is. Beantwoording van deze vraag zal worden meegenomen in het vervolgproces. Indien er sprake is van staatsteun die door de EU als ongeoorloofd wordt beschouwd ligt het risico van terugbetaling bij de initiatiefnemers en niet bij de gemeente.

Historisch overzicht

Herontwikkeling V&D gebouw

Collegebesluit - 14 december 2021 (zaaknummer 153121-2021)

Principemedewerking door het college aan JPO

- circa 175 appartementen, waarvan 25 – 30 sociale huur;
- commerciële plint op de begane grond, waar de mogelijkheid tot het vestigen van horeca bestaat;

Memo – 18 december 2023 en bijlagen

Uitgangspunten voor het voeren van vervolgesprekken inzake herontwikkeling Centrumkwartier Roermond – vervolg (Bijlage 2)

Overzicht van de verschillende scenario's herontwikkeling Centrumkwartier (bijlage 3) – 18 december 2023

Gebiedsprofiel binnenstad Roermond

Raadsbesluit 21 december 2023 (zaaknummer 146285-2022) Uw raad heeft met het vaststellen van het gebiedsprofiel voor het centrumkwartier de kaders vastgesteld van de beoogde ontwikkeling en de beoogde kwaliteit van het openbaar gebied.

Financiële gevolgen

- Bijlage 1: Second Opinion door bureau Dubbel-L (12 november 2023)

Er wordt voorgesteld een bestemmingsreserve ten behoeve het exploitatietekort herontwikkeling centrumkwartier te vormen van € 10 miljoen. Hiervoor zijn geen middelen opgenomen in de begroting van de gemeente Roermond. Voorgesteld wordt om € 10 miljoen uit de algemene reserve beschikbaar te stellen en deze te storten in een nieuwe bestemmingsreserve met als bestedingsdoel

“exploitatietekort herontwikkeling centrumkwartier”. Het instellen van een bestemmingsreserve is een bevoegdheid van uw raad.

In totaliteit wordt er een tekort verwacht van € 12 tot 15 miljoen op de grondexploitatie. Voor het resterende tekort wordt getracht cofinanciering te verkrijgen. Bijvoorbeeld via de aanvraag RVO Rijkssubsidie Impulsregeling winkelgebieden (Q2 2024).

Onderstaand de bijbehorende begrotingswijziging:

Begrotingswijziging				
Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten				
Omschrijving	2024	2025	2027	2028
Onttrekking algemene reserve	10.000.000			
Storting in bestemmingsreserve “herontwikkeling centrumkwartier”	10.000.000			

De onttrekking van € 10 miljoen uit de algemene reserve heeft gevolgen voor de incidentele financiële positie. Dit geeft onderstaand beeld:

Bedragen x € 1	2023	2024	2025	2026	2027
Prognose stand algemene reserve	59.671.828				
Storting bestemmingsreserve budgetoverheveling 3e tussenrapportage 2023 (correctie eerdere storting Algemene reserve)	-2.154.000				
Stand na besluitvorming 3e tussenrapportage 2023	57.517.828	52.680.828	49.193.828	46.268.828	46.268.828
Aanvulling 3e tussenrapportage 2023	-13.500				
Onttrekking structuurvisie					
Aanvulling 3e tussenrapportage 2023	-120.000				
Onttrekking motie Libie/Marokko					
Grondverkoop	338.313				
Erfgoedvisie		-350.000			
Exploitatietekort herontwikkeling centrumkwartier		-10.000.000			
Geactualiseerde stand algemene reserve	57.722.641	42.535.641	39.048.641	36.123.641	36.123.641
Jaarrekeningresultaat 2023*		p.m.			
Af: maximale reserveonttrekking 1 ^e tussenrapportage 2024 ten gunste van bestemmingsreserve “bekostiging opvang ontheemden” (RIB 132878-2023 van 23 januari 2024 stavaza opvanglocaties)		-3.000.000			
Prognose stand algemene reserve (na verwachte besluitvorming)**	57.722.641	39.535.641	36.048.641	33.123.641	33.123.641

**prognose begrotingssaldo 2023 in 3^e tussenrapportage 2023 € 11,5 miljoen.*

***in de geactualiseerde stand van de algemene reserve is de reeds (verwachte) besluitvorming (met uitzondering van het jaarrekening resultaat 2023) verwerkt.*

Er is momenteel voldoende financiële ruimte in de algemene reserve om € 10 miljoen te onttrekken en te storten in een bestemmingsreserve. In de nota weerstandsvermogen en risicobeheersing 2023 zijn door uw raad kaders vastgesteld. Zo is onder andere vastgesteld dat het ratio weerstandsvermogen (beschikbare weerstandscapaciteit / benodigde weerstandscapaciteit) minimaal 1,4 dient te zien. Na onttrekking van de voorgestelde € 10 miljoen laat dit onderstaande ontwikkeling van deze ratio zien. De solvabiliteit – die conform de nota minimaal 20% dient te zijn - wijzigt met dit voorstel niet direct, omdat bestemmingsreserves ook tot het eigen vermogen behoren.

	2023	2024	2025	2026	2027
Ontwikkeling ratio weerstandsvermogen	6,27	4,29	3,92	3,60	3,60
Solvabiliteit (obv begroting 2024)	Volgt bij jaarrekening	28,40%	26,20%	22,60%	22,50%

Communicatie

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

Vervolgproces

1. Definitieve besluitvorming door de gemeenteraad (instellen bestemmingsreserve) als voorwaarde om in Q1 2024 te komen tot een intentieovereenkomst, temeer vanwege de planning een aanvraag in te dienen voor de Rijkssubsidie RVO Impulsaanpak winkelgebieden (deadline 21 mei 2024);
2. Intentieovereenkomst tussen gemeente Roermond en initiatiefnemers uiterlijk 31 mei 2024 i.v.m. aanvraag Rijkssubsidie RVO Impulsaanpak winkelgebieden;
3. Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Roermond en initiatiefnemers binnen 1 jaar na het aangaan van de intentieovereenkomst (genoemd als één van de voorwaarden voor het verkrijgen van de RVO Rijkssubsidie Impulsaanpak Winkelgebieden);
4. Binnen xxx termijn (n.t.b.) na het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst dienen de benodigde omgevingsvergunningen te zijn aangevraagd door de initiatiefnemers;
5. Aanvragen voor de benodigde omgevingsvergunningen worden direct na indienen in procedure genomen door de gemeente;
6. Gegarandeerde bouwstart gehele ontwikkeling centrumkwartier binnen xxx (n.t.b.) termijn na afgifte omgevingsvergunning door de gemeente;
7. Indien de bouw niet start binnen de afgesproken periode (n.t.b.) heeft de gemeente recht op volledige terugbetaling van de verkregen financiële bijdrage van de gemeente;
8. Het project moet binnen 7 jaar na vergunningverlening zijn afgerond.

** De onder 4 t/m 8 genoemde deelaspecten maken onderdeel uit van de op te stellen samenwerkingsovereenkomst.*

Uitvoering en evaluatie

Na dit besluit valt een bedrag van € 10 miljoen euro vanuit de algemene reserve vrij en wordt dit gestort in de nieuwe bestemmingsreserve en wordt de begroting gewijzigd zoals weergegeven in de financiële gevolgen.

Geheimhouding:

Om te voorkomen dat het financieel belang van de gemeente wordt geschaad in het verdere proces alsmede ter bescherming van de belangen van betrokken partijen hebben wij besloten dat er op grond van artikel 5.1., tweede lid onder b en artikel 5.1., tweede lid onder f van de Wet open overheid uitzonderingen op de openbaarheid van toepassing zijn op bijlage 1 (231112 Quick-scan - Stiko - fase 1+2+3) op bijlage 2 (Uitgangspunten voor het voeren van vervolggesprekken inzake herontwikkeling Centrumkwartier Roermond – vervolg) en bijlage 3 (Overzicht van de verschillende scenario's herontwikkeling Centrumkwartier). Tevens hebben wij op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op genoemde bijlagen opgelegd. Op grond van artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet verstrekken wij uw raad de stukken onder geheimhouding. Deze geheime bijlagen liggen bij de griffie voor uw raad ter inzage.

De geheimhouding kan worden opgeheven op het moment dat uw raad de definitieve planvorming voor het centrumkwartier heeft vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

J. van Putten

de burgemeester,

Y.F.W. Hoogtanders

Ter inzage:

- Bijlage 1: 231112 Quick-scan - Stiko - fase 1+2+3
- Bijlage 2: Uitgangspunten voor het voeren van vervolggesprekken inzake herontwikkeling Centrumkwartier Roermond – vervolg
- Bijlage 3: Overzicht van de verschillende scenario's herontwikkeling Centrumkwartier