



gemeente Roermond

MPG 2022-2026

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

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.

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 afwachtende 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.

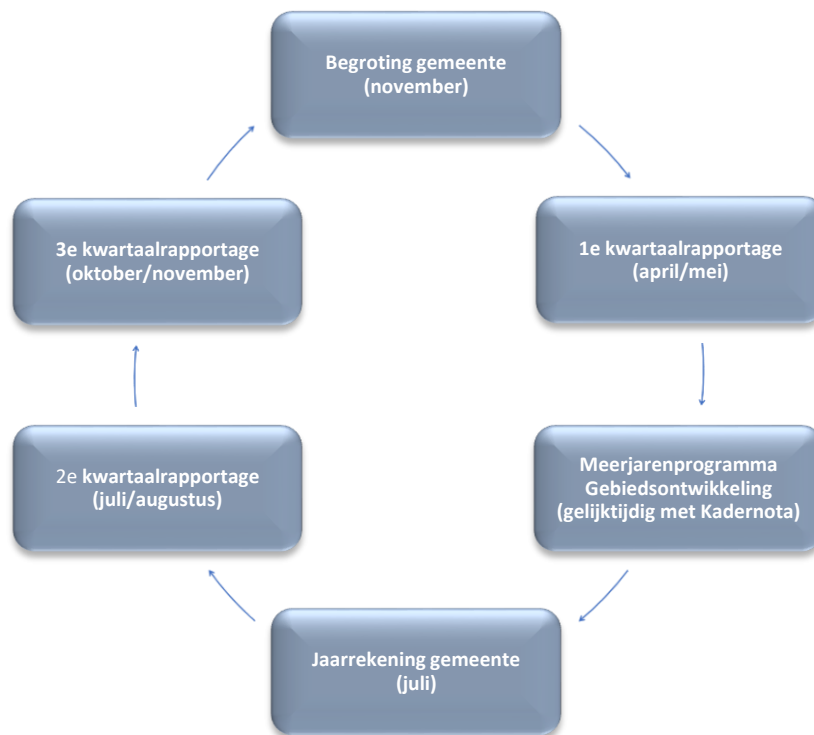
Conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 wordt er jaarlijks op meerdere manieren over de grondexploitaties aan de raad gerapporteerd:

- 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 voortgangsrapportage per kwartaal, 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 en 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

In een aantal door de raad vastgestelde beleidskaders zijn gemeentelijke doelen vastgelegd die relevant zijn voor gebiedsontwikkeling. Het gaat dan om beleid op het gebied van:

- Wonen
- Economie
- Verduurzaming
- Mobiliteit en parkeren

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 2001, 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.

De ontwerp omgevingsvisie is opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente en zal de hiervoor genoemde 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 vaststelling van de omgevingsvisie is voorzien in de tweede helft van 2022.

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.

Fysieke doorvertaling

De opgaven 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.

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 me in onze overwegingen. Daarbij letten we op de wijze waarop nieuwe bouwontwikkelingen bijdragen aan een aantrekkelijke, veilige, gezonde en duurzame leefomgeving.

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 klimaatneutrale en klimaatbestendige invulling hieraan geven, waarbij we ook aspecten zoals veiligheid meewegen. Daarnaast werken we aan hoogwaterveiligheid, waarbij water en stad elkaar versterken.

Uitgangspunten duurzame stad / energie en klimaat

- Duurzaamheid stellen we als randvoorwaarde;
- We werken uit waar duurzame energieopwekking plaats kan vinden;
- We zetten in op meervoudig ruimtegebruik;
- 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.

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

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.

Daarnaast is de hypotheekrente de afgelopen periode aan het stijgen, na lange tijd op een historisch laag peil te hebben gestaan. Dat heeft gevolgen voor de hoogte van het bedrag dat kopers van woningen kunnen lenen. Of dit doorzet en wat de invloed daarvan op de woningmarkt zal zijn is op dit moment onzeker.

De woningopgave blijft groot en daarom is het van belang dat projecten doorgang blijven vinden. Veel mensen zijn immers op zoek naar een woning.

Het realiseren van de woningbouwopgave is bij uitstek een proces van samenwerking tussen de gemeente, marktpartijen en bouwers. Maar als het bestemmingsplan eenmaal is vastgesteld is dat nog geen garantie op een voorspoedig bouwproces, mede gezien de hiervoor gesignaleerde

onzekerheden. Hierdoor kunnen er legio oorzaken zijn waardoor projecten vertraging oplopen. De uitvoering van bouwprojecten staat of valt met een goede samenwerking tussen de betrokken partijen.

Dat betekent ook dat we als gemeente zelf inzetten op een voortvarende aanpak van bouwprojecten, waarbij we duidelijkheid bieden en daarin ook consequent handelen. Los van de inzet van wettelijke instrumenten betekent dit ook dat we regelmatig zullen afstemmen met de in Roermond actieve markt partijen. Op die manier houden we een goede voeling met de ontwikkelingen en krijgen we zicht op de oorzaken en overwegingen bij marktpartijen die leiden tot vertraging of uitstel van bouwprojecten. Op basis van die informatie kunnen we als gemeente een eigen inschatting maken en eventuele maatregelen overwegen.

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 2018-2021 opgenomen afspraken en kaders vormen de basis van toetsing van nieuwe plannen, waarbij we met aanvullende woningbouwplannen inspelen op een gebleken grotere woningbehoefte. Dit aspect wordt ook betrokken bij de in 2022 te actualiseren Structuurvisie wonen Midden-Limburg.

De vaststellingsprocedure is voorzien in het derde kwartaal van 2022. De lokale woonvisie is in voorbereiding. De vaststelling daarvan door de gemeenteraad is voorzien in het vierde kwartaal van 2022.

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 klimaatneutrale en klimaat adaptieve gemeente en de gemeentelijke organisatie werkt al in 2030 klimaatneutraal. Ook past de gemeente steeds meer klimaatadaptieve 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.

Steeds vaker zorgt extreem weer voor wateroverlast, droogte en hittestress. Maatregelen in de openbare ruimte en op particulier eigendom zijn nodig om goed met deze extremen om te gaan. De ambitie van gemeente Roermond is om klimaatbestendig en waterrobuust te zijn in 2050. Vergroening helpt om de gevolgen te dempen en draagt eveneens bij aan het klimaatneutraal maken van de gemeente.

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.

Daarnaast houdt Roermond zijn fysieke leefomgeving in de openbare ruimte duurzaam in stand. De openbare ruimte in onze gemeente nodigt uit tot wandelen, fietsen, buitenspelen en ontmoeten. Bij nieuwe ontwikkelingen sturen we op een passende openbare ruimte en waar mogelijk faciliteiten voor ongeorganiseerd sporten. Wij beschermen de volksgezondheid, het milieu en de ont- en afwatering van het stedelijk gebied met een goed functionerend rioleringsstelsel.

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. Daarbij is een eigentijds parkeerbeleid vastgelegd met acties en maatregelen die passen in het gedachtengoed van verduurzaming van mobiliteit en wenselijke transformaties van panden en functies.

Voor de nota parkeernormen is aansluiting gezocht op de landelijke actualiteit met de CROW parkeerkencijfers uit 2018 als basis, aangevuld met de gewenste flexibiliteit in de toepassing van normen en loopafstanden etc., om daarmee meer ruimte te bieden aan ruimtelijke ontwikkelingen en transformaties.

2.3.6 Omgevingswet

Naar verwachting zal de Omgevingswet per 1 januari 2023 in werking treden. De aanpassing van lokale regelgeving is in voorbereiding. Voor diverse onderdelen (o.a. legesverordening) wordt besluitvorming verwacht in de tweede helft van 2022. 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.

Omdat ruimtelijk, economisch en maatschappelijk beleid elkaar raken in gebiedsontwikkelingen, leggen we nadruk op een brede integrale afweging. Dit integrale denken - gericht op het bereiken van meerwaarde door het combineren van uiteenlopende doelen - staat centraal in de nieuwe Omgevingswet.

De komst van de Omgevingswet, maatschappelijke ontwikkelingen, wijzigende regelgeving en het feit dat ontwikkelingen steeds meer in binnenstedelijk gebied plaatsvinden, maken dat het realiseren van gebiedsontwikkelingen steeds complexer wordt. In de Nota Grondbeleid 2021 is een afwegingskader opgenomen om te komen tot een goede belangenafweging.

2.3.7 Projecten

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

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. In dat kader heeft OML in Roermond een drietal bedrijventerreinen in exploitatie: Roerstreek Zuid, Zuidelijke Stadsrandzone en Oosttangent.

Voor de woningbouw wordt middels dit faciliterend grondbeleid uitvoering gegeven aan het beleid uit de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021. Doelstelling daarbij is een evenwichtige ontwikkeling van het woningaanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin, rekening houdend met differentiatie binnen wijken en mede gericht op versterking van leefbaarheid en economie. Specifieke aandachtspunten zijn voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen alsmede duurzame, aanpasbare en levensloopbestendige woningen. Aan deze doelstelling wordt inhoud gegeven door op basis van het faciliterend grondbeleid projecten te realiseren, waarbij de gemeente

met marktpartijen grondexploitatieovereenkomsten heeft gesloten. Om deze doelstelling te kunnen realiseren wordt uitvoering gegeven aan een groot aantal projecten. Door het faciliterend grondbeleid heeft de gemeente voor de grotere woningbouwlocaties geen eigen grondexploitaties. Alle projecten worden door en voor rekening en risico van de marktpartijen gerealiseerd.

Onderstaande tabellen bevatten overzichten van alle lopende projecten.

Gemeentelijke grondexploitaties

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.	Nog niet in uitvoering.

Projecten faciliterend grondbeleid

In het MPG 2021 – 2025 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 2021 afgerond. Dat betekent dat de bebouwing is gerealiseerd en de aanleg van de openbare ruimte is afgerond. Het gaat om de volgende projecten.

- Merum Zuid (73 woningen en 13 woningbouwkavels);
- 't Parcje (85 woningen);
- Merumerkerkweg 11 (10 appartementen);
- Dokter Homanstraat-Bredeweg (6 patiowoningen);
- Maasnielderbeek (49 woningen);
- Burchthof (21 grondgebonden woningen);
- Dorpsstraat/Maolderstraat Asenray (33 grondgebonden woningen).

Van het project Roerdelta Fase 1 werd bij het vaststellen van het MPG 2021 – 2025 verwacht dat de afronding in 2021 zou plaatsvinden. De bebouwing is gerealiseerd en de laatste verhardingen in de openbare ruimte eveneens. De afrondende beplanting in de openbare ruimte wordt in 2022 aangelegd.

Van de projecten Groene Campagne, Area M en Waterschapskantoor en omgeving werd eveneens verwacht dat deze in 2021 zouden worden afgerond. De fysieke werkzaamheden zijn in 2021 afgerond. De afrekeningen met de betrokken partijen moet echter nog plaatsvinden in 2022. Ook het project Marktstraat-Merumerbroekweg is niet volgens verwachting in 2021 afgerond. Een deel van de aan te passen openbare ruimte moet nog worden gerealiseerd, naar verwachting in de loop van 2022.

Nieuwe projecten

Inmiddels zijn overeenkomsten gesloten voor een aantal projecten, die op het moment van vaststellen van het MPG 2021 – 2025 nog in voorbereiding waren:

- Emmalaan (36 woningen);
- Latiers-Braam (10 appartementen en 5 grondgebonden woningen);
- Schepen van Hertefeltstraat 10 (20 woningen);
- Asenray Oost (40 ruimte voor ruimte woningen);

- Groeneweg Ool (13 woningen);
- Bredeweg (45 woningen).

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.
Bosstraat-Zuid	2002-2023	Realisering van ongeveer 150 woningen in het gebied Bosstraat-Zuid in Swalmen.	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.
Roerdelta Fase 1	2011-2022	De herontwikkeling van het gebied Roerdelta fase 1, globaal begrensd door de rivier de Roer, de Roersingel en de Lindanussingel. Het plan voorziet in de bouw van in totaal 370 woningen.	In uitvoering, wordt in 2022 afgerond.
Neeldervelt (Tegelarijeveld Oost)	2012-2024	Bouw van 207 woningen in het gebied globaal begrensd door de bestaande wijk Tegelarijeveld, de Elmpeterweg, de St. Wirosingel en de N280.	In uitvoering.
Melickerveld	2014-2030	De gefaseerde bouw van maximaal 468 woningen. De Raad van State heeft op 14 augustus 2019 het bestemmingsplan Melickerveld vernietigt, vanwege de stikstofproblematiek. 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.
Sjadshaof (Componistenbuurt Oost)	2008-2024	Bouw van 110 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	2009-2022	Bouw van 7 woningen aan de Marktstraat-Merumerbroekweg.	In uitvoering, wordt in 2022 afgerond.
Ridder van Asenrodeweg	2012-2024	Bouw van 55 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.
Schepersweg	2011-2022	De bouw van 4 bedrijfsverzamelgebouwen en 5 bedrijfskavels op een locatie aan de Schepersweg in Herten.	In uitvoering, wordt in 2022 afgerond.
Groenezijweg Ool	2009-2023	De bouw van 5 grondgebonden woningen aan de Groenezijweg	In uitvoering.

		te Ool.	
De Rekenkamer	2018-2023	De bouw van 18 grondgebonden woningen en 18 appartementen aan de Heilige Geeststraat.	In uitvoering.
Groene Campagne	2007-2022	De bouw van 72 grondgebonden woningen aan de Pastoor Adamsstraat (locatie 6 en 7 uit Wijkontwikkelingsplan De Kemp).	Werkzaamheden afgerond in 2021, afrekening in 2022.
Area M (Campinalocatie)	2018-2022	De bouw van 23 grondgebonden woningen en 19 appartementen op de Campinalocatie aan de Prins Bernhardstraat (project maakt deel uit van het Wijkontwikkelingsplan Roermondse Veld).	Werkzaamheden afgerond in 2021, afrekening in 2022.
Waterschapskantoor en omgeving	2019-2022	Vergroening en verduurzaming van het Waterschapskantoor en omliggend gebied aan de Maria Theresialaan.	Werkzaamheden afgerond in 2021, afrekening in 2022.
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 2022 in uitvoering.
Zorgvilla Oudeborg	2020-2022	Kleinschalige woonzorgvoorziening aan de Oudeborgstraat te Merum-Herten.	In uitvoering, wordt in 2022 afgerond.
Bosstraat 51 a-b Swalmen	2020-2023	Bouw van 10 levensloopbestendige woningen op de locatie Bosstraat 51 a-b te Swalmen.	In uitvoering.
Peelveldlaan 60	2020-2023	Herontwikkeling van de voormalige school Peelveldlaan 60 voor bedrijfsdoeleinden.	In 2022 in uitvoering.
Heinsbergerweg zorgappartementen	2020-2022	Bouw van een kleinschalige woonzorgvoorziening aan de Heinsbergerweg.	In uitvoering, wordt in 2022 afgerond.
Woonzorgcomplex Donderhof	2021-2023	Bouw van een woonzorgvoorziening aan de Donderbergweg/ Kasteel Hornstraat.	In 2022 in uitvoering.
Tubalocatie	2009-2024	Herontwikkeling 2 ^e fase Tubalocatie aan de Mozartstraat. Programma wordt herzien.	In 2023 in uitvoering.
Eiermijn	2021-2024	Herontwikkeling van de locatie voormalige Eiermijn aan de Bernhardstraat tot maximaal 67 woningen.	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 2022 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 2022 in uitvoering.
Schepen van Hertefeltstraat 10	2021-2024	Herontwikkeling voormalige schoollocatie tot 20 woningen met een groene invulling.	In 2022 in uitvoering.
Asenray Oost	2021-2024	Ontwikkeling locatie ten Oosten van Asenray tot maximaal 40 ruimte voor ruimte woningen.	In 2022 in uitvoering.
Groeneweg Ool	2022-2024	De ontwikkeling van 13 vrije kavels voor woningbouw op de hoek Groeneweg-Maasstraat in Ool.	In 2023 in uitvoering.

Bredeweg	2022-2023	Sloop woningen en nieuwbouw 45 sociale huurwoningen aan de Bredeweg	In 2022 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 2021 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. In november 2021 is een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin procesafspraken zijn vastgelegd. Op 3 juni 2021 is de gebiedsvisie Vrijveld Noord (waarvan deze locatie onderdeel uitmaakt) door de gemeenteraad vastgesteld.
Stationspark	Herontwikkeling locatie Stationspark. In 2010 is een vergunning verleend voor de realisatie van circa 20.000m2 kantoren op de hoek van de Oranjelaan en Maria Theresialaan. Door de ontwikkelaar is een alternatief plan ingediend, gericht op een woonfunctie (75 appartementen met zorgvoorzieningen en commerciële ruimten.
Beeckerhof	Bouw 13 levensloopbestendige woningen en herinrichting voorterrein Beeckerhof te Swalmen. Op 22 december 2020 is een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.
V & D locatie Munsterplein	Herontwikkeling voormalig V & D pand aan het Munsterplein. Met de initiatiefnemer vindt overleg plaats over een alternatieve invulling van deze locatie.
Pand Blokker Munsterplein	Herontwikkeling voormalig Blokker pand aan het Munsterplein. Met de initiatiefnemer vindt overleg plaats over een andere invulling, bestaande uit commerciële ruimtes en appartementen.
WOP Donderberg	Binnen het WOP Donderberg wordt verschillende locaties voorbereid, waarbij sprake is van sloop en nieuwbouw van woningen, waarvoor ook aanpassingen aan de openbare ruimte nodig zijn.
Donderbergweg-Venusstraat	Sloop van de bestaande woningen en herbouw van 32 sociale huurwoningen conform de uitgangspunten uit het WOP Donderberg.
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.
Lief Vrouweveld 1	Herontwikkeling van een voormalige schoollocatie. In 2018 is een ontwikkelkader voor de locatie Lief-Vrouweveld 1 vastgesteld. Uitgangspunt is een woningbouwontwikkeling met groen.
Mathilde Haanstraat	Herontwikkeling locatie Mathilde Haanstraat tot maximaal 8 woningen. Deze locatie maakt deel uit van het Wijkontwikkelingsplan De Kemp/Kitskensberg.
Van Heutszstraat	Sloop van 12 gestapelde woningen en nieuwbouw van 8 grondgebonden woningen.
De Kemp	Herstructurering van de woningvoorraad binnen de locatie Kempweg, Celebesstraat, Borneostraat, Karel Doormanplein, Floresstraat.
Rooswinkel	Herontwikkeling voormalige Rooswinkellocatie aan de Prins Bernhardstraat tot woningbouw.

Of en wanneer deze projecten in uitvoering genomen kunnen worden is afhankelijk van de verdere uitwerking van de plannen. Ook wijzigende marktomstandigheden kunnen de uitvoering van projecten beïnvloeden.

Prioritering

De in 2021 vastgestelde Nota Grondbeleid biedt de mogelijkheid om middels de jaarlijkse vaststelling van het MPG om prioriteiten te stellen. Daartoe bevat deze nota een afwegingskader.

Een prioritering dient gebaseerd te zijn op een beleidsmatige afweging en onderbouwing. In 2022 zal de geactualiseerde Structuurvisie wonen Midden-Limburg worden vastgesteld. Ook zal dit jaar de lokale Woonvisie worden vastgesteld.

Nadat eind 2022 de Omgevingsvisie is vastgesteld, zal gestart worden met het opstellen van een uitvoeringsprogramma.

Dit zijn allemaal beleidsdocumenten waaruit een noodzaak tot prioritering kan voortvloeien voor de in het MPG opgenomen projecten. Indien die noodzaak bij de vaststelling van deze documenten blijkt, zal deze prioritering worden vastgelegd in de gedurende de komende jaren vast te stellen MPG's. Als prioritering noodzakelijk blijkt, zal het in de Nota Grondbeleid opgenomen afwegingskader daarvoor worden gehanteerd.

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. Bij het vaststellen van het MPG 2021-2025 op 18 oktober 2021 is een herziening van deze grondexploitatie vastgesteld.

3.2 Boekwaarde

De ontwikkeling van de boekwaarde van dit project in 2021 is als volgt samengevat weer te geven:

	Boekwaarde 31-12-2020	Totaal kosten 2021	Totaal opbrengsten 2021	Saldo dienstjaar 2021	Boekwaarde 31-12-2021
Gemeentelijke grondexploitaties	3.164.552	48.547	0	48.547	3.213.099

De geboekte kosten in 2021 hebben met name betrekking op tijdelijk beheer, planontwikkeling en rente.

Per saldo waren de kosten in 2021 € 48.547,- hoger dan de opbrengsten, waardoor de boekwaarde met dat bedrag is toegenomen tot € 3.213.099,- op 31 december 2021.

3.3 Afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde exploitatieopzet

Conform de op 18 oktober 2021 in het kader van het MPG 2021-2025 vastgestelde exploitatieberekening voor Roerdelta Fase 2 waren de totale kosten voor 2021 geraamd op € 529.917,-.

De daadwerkelijk gerealiseerde kosten (€ 48.547,-) waren afgerond € 481.000,- lager dan geraamd. Dit komt met name doordat:

- de voor 2021 geraamde laatste termijn van de erfpachtvergoeding is doorgeschoven naar 2022 als gevolg van de verlenging van het gebruik van de locatie Steelhaven;
- het voor 2021 geraamde budget voor tijdelijk beheer grotendeels is doorgeschoven naar 2022 omdat dit budget niet nodig was in verband met de verlenging van het tijdelijk gebruik binnen dit gebied.

Het college heeft bij het besluit tot verlenging van het gebruik van de locatie Steelhaven en bij het vaststellen van de 3^e kwartaalrapportage besloten de niet benutte budgetten voor de erfpachtvergoeding en tijdelijk beheer door te schuiven naar 2021.

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: 2%;
- opbrengstenstijging: 1%.

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 Verwacht resultaat/Winstneming

Aan de hand van de daadwerkelijke realisering in 2021 en de actuele verwachtingen heeft een herberekening van de grondexploitatie Roerdelta Fase 2 plaatsgevonden. Op basis daarvan wordt voorgesteld om de looptijd van deze grondexploitatie met twee jaar te verlengen. Dat betekent ook dat een aantal kosten en opbrengsten in de tijd verschuiven.

Het resultaat daarvan is weergegeven in onderstaande tabel. Deze herziene berekening sluit met een positief saldo van afgerond € 133.000,-, nagenoeg hetzelfde bedrag als bij het de vaststelling van de vorige grondexploitatieberekening in het kader van het MPG 2021-2025. Onderstaand een samenvatting van deze berekening (€ 131.000,00).

Bedragen x € 1.001	Raming	Boekwaarde 31-12-2020	Geboekt in 2021	Boekwaarde 31-12-2021	Nog te realiseren	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Roerdelta Fase 2													
Totaal kosten (1)	4.351	3.158	11	3.169	1.181	469	6	373	44	83	83	83	41
Totaal opbrengsten (2)	4.737	10	-	10	4.727	40	40	2.140	-	2.000	-	-	507
Nominaal saldo (1 - 2)	-387	3.148	11	3.159	-3.545	429	-34	-1.767	44	-1.917	83	83	-466
Kostenstijging	15	-	-	-	15	5	8	1	0	0	0	0	0
Opbrengstenstijging	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente	239	16	38	54	184	39	44	44	24	25	2	3	4
Saldo	-133	3.165	49	3.213	-3.346	473	19	-1.722	68	-1.892	85	86	-462
Saldo Cumulatief						3.686	3.704	1.982	2.050	158	243	329	-133

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 onderstaande tabel 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 2021 en per 1 januari 2022 gerealiseerde en de nog te verwachten exploitatiebijdrage.

Exploitatiebijdragen Faciliterend Grondbeleid	Totaalbedrag exploitatiebijdrage:	Gerealiseerd per 1 januari 2021	Gerealiseerd in 2021	Gerealiseerd per 1 januari 2022	Nog te realiseren per 1 januari 2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Ambtelijke kosten											
Merum Zuid	37.000	37.000	-	37.000	-	-	-	-	-	-	-
Jazz City	48.317	32.467	-	32.467	15.850	-	5.282	-	10.568	-	-
Zuidelijke stadsrandzone	250.000	250.000	-	250.000	-	-	-	-	-	-	-
Neeldervelt	50.022	30.000	10.000	40.000	10.022	10.022	-	-	-	-	-
Melickerveld	153.426	-	-	-	153.426	-	19.178	19.178	19.178	19.178	76.713
Bedrijventerrein Oosttangent	60.000	60.000	-	60.000	-	-	-	-	-	-	-
Asenray West (Ridder van Asenrodeweg)	15.664	15.664	-	15.664	-	-	-	-	-	-	-
Roerdelta Fase 2	32.140	-	-	-	32.140	-	-	12.987	-	-	19.153
Parkwijk 't Ham	107.600	-	107.600	107.600	-	-	-	-	-	-	-
Zorgvilla Oudeborg	25.429	25.429	-	25.429	-	-	-	-	-	-	-
Bosstraat 51 a-b Swalmen	11.566	-	5.783	5.783	5.783	5.783	-	-	-	-	-
Peelveldlaan 60 Swalmen	52.000	26.000	-	26.000	26.000	-	26.000	-	-	-	-
Zorgappartementen Heinsbergerweg	13.480	6.740	6.740	13.480	-	-	-	-	-	-	-
Herontwikkeling locatie Eiermijn	60.500	-	-	-	60.500	-	60.500	-	-	-	-
Clauslaan Maasniel	5.000	-	5.000	5.000	-	-	-	-	-	-	-
Schepen van Hertefeldstraat	34.700	-	-	-	34.700	17.350	17.350	-	-	-	-
Laliers-Braam	36.365	-	-	-	36.365	18.183	18.183	-	-	-	-
Asenray Oost (Ruimte voor Ruimte)	132.990	-	-	-	132.990	66.495	66.495	-	-	-	-
Groeneweg Ool	56.533	-	-	-	56.533	-	56.533	-	-	-	-
Rooswinkel	15.000	-	-	-	15.000	15.000	-	-	-	-	-
Van Heutszstraat	5.000	-	-	-	5.000	5.000	-	-	-	-	-
De Kemp	15.000	-	-	-	15.000	15.000	-	-	-	-	-
Bredeweg	15.830	-	-	-	15.830	15.830	-	-	-	-	-
Totaal ambtelijke kosten	1.233.562	483.300	135.123	618.423	615.139	168.663	269.521	32.165	29.746	19.178	95.866
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen											
Merum Zuid	216.940	211.690	5.250	216.940	-	-	-	-	-	-	-
Jazz City	459.769	380.537	-	380.537	79.232	-	26.412	-	52.820	-	-
Zuidelijke stadsrandzone	1.154.790	483.030	26.125	509.155	645.635	483.860	35.000	25.000	25.000	25.000	51.775
Neeldervelt	250.110	150.000	50.000	200.000	50.110	50.110	-	-	-	-	-
Melickerveld	767.130	-	-	-	767.130	-	95.891	95.891	95.891	95.891	383.565
Bedrijventerrein Oosttangent	448.660	31.560	30.210	61.770	386.890	56.710	37.500	37.500	37.500	37.500	180.180
Asenray West (Ridder van Asenrodeweg)	78.321	78.321	-	78.321	-	-	-	-	-	-	-
Roerdelta Fase 2	160.700	-	-	-	160.700	-	-	64.935	-	-	95.765
Parkwijk 't Ham	116.700	-	116.700	116.700	-	-	-	-	-	-	-
Zorgvilla Oudeborg	11.500	11.500	-	11.500	-	-	-	-	-	-	-
Bosstraat 51 a-b Swalmen	9.425	4.713	4.713	9.425	-	-	-	-	-	-	-
Peelveldlaan 60 Swalmen	59.620	-	-	-	59.620	-	59.620	-	-	-	-
Zorgappartementen Heinsbergerweg	3.070	1.535	1.535	3.070	-	-	-	-	-	-	-
Herontwikkeling locatie Eiermijn	28.200	-	-	-	28.200	-	28.200	-	-	-	-
Schepen van Hertefeldstraat	32.500	-	-	-	32.500	16.250	16.250	-	-	-	-
Laliers-Braam	13.460	-	-	-	13.460	6.730	6.730	-	-	-	-
Asenray Oost (Ruimte voor Ruimte)	264.040	-	-	-	264.040	132.020	132.020	-	-	-	-
Groeneweg Ool	51.000	-	-	-	51.000	-	51.000	-	-	-	-
Totaal bijdrage bovenwijkse voorzieningen	4.125.935	1.352.886	234.533	1.587.418	2.538.517	745.680	488.623	223.326	211.211	158.391	711.285
Totaal exploitatiebijdragen	5.359.497	1.836.186	369.656	2.205.841	3.153.656	914.343	758.144	255.492	240.958	177.570	807.151

De in 2021 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);
- Merum Zuid (bijdrage bovenwijkse voorzieningen);
- Bosstraat 51 a-b Swalmen (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten);
- Parkwijk 't Ham (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke kosten);
- Heinsbergerweg zorgappartementen (bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ambtelijke)

kosten);

- Clauslaan Maasniel (bijdrage 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 onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de projecten met daarin een overzicht van de projecten waarbinnen nog grondverkoppen moeten worden gerealiseerd. De tabel geeft inzicht in de per project in 2021 en per 1 januari 2022 gerealiseerde en de nog te verwachten grondverkoppen.

Grondverkoppen Faciliterend grondbeleid	Totaalbedrag grondverkoppen:	Gerealiseerd per 1 januari 2021	Gerealiseerd in 2021	Gerealiseerd per 1 januari 2022	Nog te realiseren per 1 januari 2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027 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	-	-	-	-	-
Groene Campagne (Past. Adamsstraat)	109.024	-	109.024	109.024	-	-	-	-	-	-	-
Minister Bongaertsstraat	50.858	-	-	-	50.858	50.858	-	-	-	-	-
Emmastraat		-	-	-		-		-	-	-	-
Latiërs-Braam		-	-	-		-		-	-	-	-
Schepen van Hertefeltstraat		-	-	-		-		-	-	-	-
Totaal verkoopopbrengsten	5.263.686	1.296.784	109.024	1.405.808	3.857.878	450.858	1.782.635	-	1.290.395	92.232	241.758
Boekwaarde											
Jazz City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Melickerveld	6.380	-	-	-	6.380	-	6.380	-	-	-	-
Peelveldlaan 60 Swalmen	7.614	-	-	-	7.614	-	7.614	-	-	-	-
Woonzorgcomplex Donderhof	1	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-
Groene Campagne (Past. Adamsstraat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Minister Bongaertsstraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emmastraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Latiërs-Braam	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schepen van Hertefeltstraat	78.205	-	-	-	78.205	-	78.205	-	-	-	-
Totaal boekwaarde	92.200	-	-	-	92.200	1	92.199	-	-	-	-
Saldo verkoopopbrengst	5.171.486	1.296.784	109.024	1.405.808	3.765.678	450.857	1.690.436	-	1.290.395	92.232	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. Conform de Nota Grondbeleid Gemeente Roermond 2021 zullen deze boekwinsten worden toegevoegd aan de Reserve Gebiedsontwikkelingen, claim risico's grondexploitaties tot de door de raad vastgestelde minimale omvang daarvan. Is deze minimale omvang bereikt, dan worden boekwinsten toegevoegd aan 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.

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

In de in juli 2019 verschenen notitie Grondbeleid van de commissie BBV kunnen deze gronden onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen een waarde uitgaande van de toekomstige bestemming in plaats van de huidige. Het gaat dan om gronden die gemeenten bezitten met het oog op gebiedsontwikkeling op de langere termijn, maar waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld, de zogenaamde “warme gronden”.

Een van de voorwaarden is dat het moet gaan om woningbouw en niet om bedrijventerreinen. In dit geval gaat het (op basis van de door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders) om bedrijventerreinen en worden deze niet tot de “warme gronden” gerekend.

De huidige boekwaarde van deze gronden is lager dan of gelijk aan de marktwaarde. De marktwaarde op grond van de huidige bestemmingen is opgenomen in onderstaande tabel en is gebaseerd op een waardering uit 2019 door een externe deskundige:

Gronden zonder concreet plan:	Boekwaarde 1 januari 2021	Marktwaarde	Marktwaarde per m2
Noordelijke en Oostelijke Stadsrandzone	€ 1	€ 177.800	€ 5
Zuidelijke Stadsrandzone	€ 170.364	€ 277.300	€ 7
Voormalige Sportvelden Maastrichterweg	€ 435.600	€ 435.600	€ 11
Totaal:	€ 605.965	€ 890.700	

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.

De belangrijkste overwegingen uit dit arrest kunnen als volgt worden samengevat:

- Mededingingsruimte bij gronduitgifte:
Overheden die voornemens zijn een onroerende zaak te verkopen, moeten ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen als er meerdere gegadigden zijn of dat redelijkerwijs te verwachten valt.
- Selectiecriteria:
Bij verkoop zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.
- Passende mate van openbaarheid:
In dat kader moet – tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure – een passende mate van openbaarheid worden verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria.
- Slechts één geschikte gegadigde:
Er hoeft geen mededingingsruimte te worden geboden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs kan worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval moet de overheid zijn voornemen tot verkoop tijdig en vooraf bekend maken op zodanige wijze dat iedereen daarvan kennis kan nemen, waarbij gemotiveerd wordt waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

De Hoge Raad heeft in zijn arrest de zaak terug verwezen naar het Hof. We moeten dan ook de uitspraak van het Hof afwachten om wellicht duidelijkheid te krijgen over concrete richtlijnen voor het invullen van de te bieden mededingingsruimte en de passende mate van openbaarheid.

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. Uit een inventarisatie blijkt dat er bij 9 anterieure

grondexploitatieovereenkomsten sprake is van verkoopafspraken, waarbij de juridische levering middels een notariële akte nog niet (volledig) heeft plaatsgevonden.

Mede op basis van informatie vanuit het Ministerie van Binnenlandse zaken gaan wij er voorsnog van uit, dat het niet voor de hand ligt dat overeenkomsten waarin de door de Hoge Raad voorgestane mededingingsruimte destijds niet is geboden alsnog zonder meer nietig of vernietigbaar zouden zijn. Daarbij speelt een rol dat de verplichting voor overheidslichamen om bij gronduitgifte mededingingsruimte en een daarbij passende mate van openbaarheid te beiden, voor veel partijen als een nieuwe ontwikkeling wordt gezien.

Tot het arrest van de Hoge Raad was het immers gebruikelijk en ook algemeen geaccepteerd dat de overheid een op een verkoopafspraken kon maken. Voorsnog zal de gemeente conform de gesloten overeenkomsten medewerking verlenen aan de juridische levering van deze gronden op de overeengekomen tijdstippen.

Bij toekomstige anterieure grondexploitatieovereenkomsten waarbij verkoop van een onroerende zaak door de gemeente aan de orde is, zal aan de hand van nader vast te stellen criteria gekeken worden hoe het gelijkheidsbeginsel door het bieden van passende mate van openbaarheid moet worden toegepast. De wijze van toepassing van het gelijkheidsbeginsel bij verkoop van onroerende zaken moet passen binnen de dan geldende wet, regelgeving en jurisprudentie.

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 Weerstandsvormogen

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 2022 resulteert in het volgende bedrag:

– 5% van de boekwaarde ad € 3,7 miljoen	€ 185.000,00
– 5% van de nog te realiseren opbrengsten ad € 4,7 miljoen	<u>€ 235.000,00</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.