



gemeente roerdalen

**Voortgangsrapportage project
“Versterken centra, kernen en wijken gemeente
Roerdalen”
per 1 oktober 2023**



Zaaknummer 2023/2610

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Ontwikkelingen.....	3
3. Stand van zaken: doelen en resultaat	4
4. Financiën	5

Voortgangsrapportage project “Versterken centra, kernen en wijken gemeente Roerdalen”

1. Inleiding

Voor u ligt de voortgangsrapportage voor het project “Versterken centra, kernen en wijken gemeente Roerdalen”. Deze rapportage heeft betrekking op het tijdvak vanaf de start van het project tot 1 oktober 2023.

Middels de beschikking van 14 juli 2023 (kenmerk DOC-00496667) heeft de Provincie Limburg een subsidie van maximaal € 600.000 toegekend in het kader van de Samenwerkingsagenda Versterken centra, kernen en wijken gemeente Roerdalen. Dit is 24% van de begrote subsidiabele kosten van € 2.500.121.

Eén van de subsidievoorwaarden is dat jaarlijks vóór 1 oktober een voortgangsrapportage wordt overlegd. In verband met de actualisatie van de exploitatieopzet van het project Centrumplan Herkenbosch is op 27 september jl. uitstel aangevraagd voor het indienen van de voortgangsrapportage. Middels mail van 28 september jl. is uitstel verleend met als uiterste datum 1 december 2023.

Onderstaand hebben wij de ontwikkelingen (zowel inhoudelijk als financieel) weergegeven over de periode vanaf de start van het project tot 1 oktober 2023.

2. Ontwikkelingen

Herkenbosch

Voor het centrumplan Herkenbosch is met Wonen Limburg een overeenkomst gesloten voor de aankoop van de grond en realisatie van 15 sociale huurwoningen. Momenteel zijn zij bezig met de uitwerking van het ontwerpplan en willen zij op hele korte termijn de aanvraag omgevingsvergunning aanvragen. Start bouw is gepland voor Q2 2024.

Voor de grondgebonden woningen is met ontwikkelaar Wanten Bouw een overeenkomst gesloten voor de bouw van 18 grondgebonden woningen. Voor het einde van 2023 zullen zij nog de omgevingsvergunning aanvragen en start bouw is voorzien in mei 2024.

In januari 2024 zal in opdracht van de gemeente het plangebied bouwrijp worden gemaakt. Per 1-1-2024 wordt de gemeente eigenaar van het laatste pand in het plangebied, Stationsweg 5, waarna dit gebouw vrijwel direct wordt gesloopt en meegenomen wordt in de planontwikkeling.

Oplevering van alle woningbouw is voorzien medio 2025.

Vlodrop

In Vlodrop is Wonen Limburg in 2023 eigenaar geworden van de grond en bereiden zij het investeringsbesluit voor. Hierna zullen zij toewerken naar start bouw van de 10 grondgebonden sociale huurwoningen. Dat wil zeggen aanvragen omgevingsvergunning en naar verwachting start bouw Q2-2024 en oplevering van de woningen in Q3-2024.

Sint Odiliënberg

Voor het plan in Sint Odiliënberg wordt nog dit jaar (2023) de omgevingsvergunning aangevraagd en wil Wonen Limburg starten met bouwen in Q2 2024. Naar verwachting wordt eind 2024 de bouw afgerond en de woningen opgeleverd.

3. Stand van zaken: doelen en resultaat

Onderstaand zullen de doelen en de behaalde resultaten (cursief) worden toegelicht.

- Gedateerde panden te slopen en de locatie te herontwikkelen naar duurzame woningen waar behoefte aan is, te weten sociale huurwoningen en (middeldure) grondgebonden (levensloopbestendige) koopwoningen.
Twee van de drie panden zijn inmiddels gesloopt en de planvoorbereiding is in volle gang. Q2 2024 wordt het derde pand gesloopt en vrijwel direct daarna wordt gestart met de eerste bouwwerkzaamheden.
- Woningen worden gebouwd volgens de BENG-methode.
Er wordt gebouwd volgend BENG-methode. Omgevingsvergunningen worden op hele korte termijn aangevraagd.
- De leefbaarheid van de dorpen te behouden c.q. te vergroten.
Met het slopen van de panden in Herkenbosch en aanstaande bouw van de woningen in Herkenbosch, Vlodrop en St. Odiliënberg wordt gewerkt aan de leefbaarheid in de dorpen.
- Bestaande 2.600 m2 detailhandel uit de markt te halen. 3.000 m2 planologisch bouwvlak detailhandel wordt hiermee gewijzigd naar 'Wonen'.
Het bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' is inmiddels onherroepelijk en daarmee is planologisch het bouwvlak detailhandel gewijzigd naar 'Wonen'.
- Aandacht voor klimaatadaptatie, zoals opvang, berging en infiltratie van hemelwater en voldoende groen.
In alle plannen is aandacht voor klimaatadaptatie en wordt gezorgd voor voldoende groen en regulatie hemelwaterafvoer.
- Realisatie van 54 sociale huurwoningen en 16 grondgebonden (levensloopbestendige) koopwoningen (totaal 70) binnen de gemeente Roerdalen. Hiermee wordt ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd doordat leegstand en verpaupering voorkomen wordt en we tegemoet komen aan de woonbehoefte voor inwoners van onze dorpen Herkenbosch, Vlodrop en Sint Odiliënberg.
Het plan in Herkenbosch is geoptimaliseerd en kwalitatief aangepast, waardoor 15 i.p.v. 13 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd en 18 i.p.v. 16 grondgebonden (levensloopbestendige) koopwoningen. Het totaal komt daarmee uit op 74 woningen. Hiermee wordt nog meer tegemoet gekomen aan de behoefte van de bewoners in onze dorpen. Het aantal woningen in Vlodrop en St. Odiliënberg blijven ongewijzigd.

4. Financiën

De ingediende projectbegroting bij de subsidieaanvraag ziet toe op het deelproject Centrumplan Herkenbosch.

Recentelijk is de exploitatieopzet voor het Centrumplan Herkenbosch geactualiseerd. Deze actualisatie heeft plaatsgevonden op basis van de financiële mutaties in de gemeentelijke administratie tot 1 oktober 2023 en een raming van de kosten van de nog uit te voeren werkzaamheden per voornoemde datum. Daarnaast zijn de opbrengsten van de kavels bijgesteld op basis van de meest actuele inzichten.

In de onderstaande tabel is de geactualiseerd grondexploitatie per oktober 2023 afgezet tegen de projectbegroting zoals opgenomen in de subsidieaanvraag. Verder wordt inzicht gegeven in de realisatie van de kosten en opbrengsten per 1 oktober 2023.

Omschrijving	Projectbegroting subsidieaanvraag	Grondexploitatie oktober 2023	Realisatie per 1 oktober 2023
Kosten			
Aankopen (excl. rente)	€ 1.933.043	€ 1.746.219	€ 1.362.219
Planvoorbereiding en ontwikkelkosten	€ 102.800	€ 126.722	€ 61.607
Bouwrijp maken grond	€ 196.986	€ 487.346	€ 113.352
Aanleg-, bouwkosten	€ 19.400	€ 12.400	€ -
Woonrijp maken grond	€ 247.892	€ 247.892	€ 5.628
Onvoorzien	€ -	€ 67.881	€ 4.869
Bijdrage gemeente - gemeentelijk projectleider	€ -	€ 101.260	€ 71.260
Beheerkosten onroerend goed	€ -	€ 3.102	€ 3.102
Totaal uitgaven	€ 2.500.121	€ 2.792.822	€ 1.622.036
Opbrengsten			
Verkoop kavels	€ 1.130.100	€ 1.087.775	€ -
Provinciale subsidie	€ -	€ 600.000	€ 276.000
Totaal opbrengsten	€ 1.130.100	€ 1.687.775	€ 276.000
Totaal uitgaven minus totaal opbrengsten	€ 1.370.021	€ 1.105.047	€ 1.346.036

De verschillen tussen de projectbegroting volgens de subsidieaanvraag en de geactualiseerde grondexploitatie per oktober 2023 zijn onderstaand weergegeven.

Omschrijving	Projectbegroting subsidieaanvraag	Grondexploitatie oktober 2023	Vershil
Kosten			
Aankopen (excl. rente)	€ 1.933.043	€ 1.746.219	€ -186.824
Planvoorbereiding en ontwikkelkosten	€ 102.800	€ 126.722	€ 23.922
Bouwrijp maken grond	€ 196.986	€ 487.346	€ 290.360
Aanleg-, bouwkosten	€ 19.400	€ 12.400	€ -7.000
Woonrijp maken grond	€ 247.892	€ 247.892	€ -
Onvoorzien	€ -	€ 67.881	€ 67.881
Bijdrage gemeente - gemeentelijk projectleider	€ -	€ 101.260	€ 101.260
Beheerkosten onroerend goed	€ -	€ 3.102	€ 3.102
Totaal uitgaven	€ 2.500.121	€ 2.792.822	€ 292.701
Opbrengsten			
Verkoop kavels	€ 1.130.100	€ 1.087.775	€ -42.325
Provinciale subsidie	€ -	€ 600.000	€ 600.000
Totaal opbrengsten	€ 1.130.100	€ 1.687.775	€ 557.675
Totaal uitgaven minus totaal opbrengsten	€ 1.370.021	€ 1.105.047	€ -264.974

De verschillen > € 25.000 zullen onderstaand kort worden toegelicht.

De geraamde uitgaven voor aankopen zijn naar beneden bijgesteld vanwege het feit dat geen uitgaven voor overdrachtsbelasting aan de orde zijn. In de projectbegroting waren uitgaven in verband met overdrachtsbelasting voorzien voor een bedrag van circa € 150.000. De gemeente Roerdalen is echter vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De locatie van de bloemist moet nog worden verworven. De geraamde verwervingskosten voor deze locatie zijn verwerkt in de grondexploitatie per oktober 2023.

De kosten voor bouwrijp maken van de grond vallen aanmerkelijk hoger uit dan was voorzien. Dit heeft te maken met forse prijsstijgingen voor materialen en arbeid. Tevens dient een verdiepte riolering gerealiseerd te worden en heeft een onvoorziene uitgave plaatsgevonden in verband met het realiseren van een specialistisch bouwwerk aan de Stationsweg 1 in Herkenbosch.

De raming voor de post onvoorzien en de kosten van de gemeentelijk projectleider zijn niet meegenomen in de projectbegroting bij de subsidieaanvraag. Dit vanwege het feit dat eerder kenbaar is gemaakt dat deze kosten niet subsidiabel zijn. Omdat dit wel kosten zijn die een rechtstreekse relatie hebben met het project, zijn deze kosten verwerkt in de gemeentelijke grondexploitatie per oktober 2023.

In de projectbegroting is abusievelijk verzuimd om de kosten voor het tijdelijke beheer van het onroerend goed te verwerken. Tot oktober 2023 bedroegen deze kosten circa € 3.100 en deze zijn verantwoord in de grondexploitatie.

De geraamde opbrengsten in verband met verkoop van kavels zijn in overeenstemming gebracht met de onderliggende overeenkomsten en afspraken.

Tenslotte is de verwachte provinciale subsidiebate van € 600.000 in de grondexploitatie verantwoord.