

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 11 december 2025
Agendapunt: Exploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Oud Roosteren
Zaak - documentnummer: Z25/199923 – D – 296754
Datum B&W-verg.: dinsdag 18 november 2025

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp

Exploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Oud Roosteren

Samenvatting

Voor de verbetering van de leefbaarheid van de inwoners van Oud Roosteren heeft de gemeente na een lange onderhandeling, begin 2024 de voormalige agrarische locaties op Oud Roosteren 15 en 24 aangekocht. Het uiteindelijke doel voor de locaties is om deze te saneren en woningbouw te realiseren.

Met Danlaw vastgoed BV is overeenstemming bereikt over een te sluiten anterieure en koopovereenkomst voor de ontwikkeling van 9 woningen en twee bestaande woningen. Oud Roosteren 24 wordt door de initiatiefnemer voor de duur van maximaal drie jaar ingezet als opvanglocatie voor ontheemde Oekraïners. Op Oud Roosteren 15 rust een recht van gebruik en bewoning voor de huidige bewoner, waardoor deze in de woning mag blijven wonen. Voor bovenstaande ontwikkeling is een gemeentelijke grondexploitatie (GREX) en een begrotingswijziging opgesteld die voor vaststelling aan de Raad wordt voorgelegd.

Voorstel

1. In te stemmen met exploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Oud Roosteren, (documentnr. D-297212);
2. De voorziening verliezen grondexploitaties aan te vullen met € 345.292 en deze aanvulling te dekken vanuit de algemene reserve grondbedrijf;
3. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.695.292 met als dekking de opbrengsten van de grond en de inzet van de voorziening verliezen grondexploitaties;
4. De begrotingswijzigingen nr. 10049 voor 2025 en nr. 10050 voor 2026 en verdere jaren op programmaniveau vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Echt-Susteren heeft de locaties die in februari 2024 zijn aangekocht één op één verkocht aan Danlaw Vastgoed BV voor de ontwikkeling van 9 nieuwbouwwoningen en 2 bestaande woningen. Om te voldoen aan de regels omtrent het zogenaamde Didam arrest heeft een publicatie plaatsgevonden om hiermee andere partijen in staat te stellen om ook in aanmerking te komen tot aankoop en ontwikkeling van deze locatie. Er hebben zich geen andere partijen gemeld, waardoor is gekozen om met Danlaw Vastgoed BV een koop en een anterieure overeenkomst te sluiten. Het plan omvat 4 vrijstaande/geschakelde woningen, 5 schuurwoningen en twee bestaande woningen. Met de ontwikkeling van deze woningen in Oud Roosteren wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de actuele en urgente woningbehoefte én aan de afspraken vanuit de Woondeal Limburg, die in maart 2023 is ondertekend door onder meer de

Limburgse gemeenten en de provincie Limburg. Van de te bouwen woningen worden minimaal 3 woningen in het betaalbare segment gerealiseerd.

Inhoudelijke toelichting

Grondverwerving

Alle percelen die betrokken zijn bij deze ontwikkeling zijn in februari 2024 aangekocht met een totale oppervlakte van 5.790m². Deze aankopen zijn voorgefinancierd vanuit het krediet geleenheidsaankopen. Met het openen van de GREX wordt dit krediet weer aangevuld (zie financiële toelichting).

Anterieure overeenkomst

De afspraken omtrent de ontwikkelingen en wie welke kosten draagt zijn vastgelegd in de door partijen opgestelde en ondertekende anterieure overeenkomst.

Gemeente draagt zorg voor de sloop van de opstallen en Danlaw Vastgoed BV zal binnen drie maanden na ondertekening van de overeenkomst een aanvraag indienen voor realisatie van maximaal 2 woningen op locatie A, 5 woningen op locatie D en een aanvraag voor realisatie van tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen op locatie D (locaties: zie bijlage 5). Voor locatie B en C wordt er drie maanden nadat Danlaw Vastgoed BV in kennis is gesteld over de beëindigen van het recht van gebruik en bewoning, eveneens een aanvraag ingediend voor de realisatie van maximaal 2 woningen.

In de anterieure overeenkomst met Danlaw bv is verder in grote lijnen het navolgende vastgelegd:

1. Gemeente draagt zorg voor de sloop van de aanwezige opstallen, met uitzondering van de twee bestaande woningen;
2. Het totale plan voorziet in de gefaseerde bouw van 9 nieuwbouwwoningen te realiseren door de ontwikkelaar en verkoop van 2 bestaande woningen;
3. Alle percelen in eigendom van de gemeente binnen de plangrens worden gefaseerd aan Danlaw BV verkocht,
4. Eventuele nadeelcompensatie is voor rekening van de initiatiefnemer Danlaw Vastgoed BV
5. Woningen worden gefaseerd gebouwd in een periode van totaal 6 jaar.
6. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor eventueel nog te volgen planologische procedures;
7. Er zijn geen bovenwijkse voorzieningen voorzien.
8. Als de gemeenteraad niet instemt met het voorgenomen plan dan wel een wijziging oplegt kan deze niet verantwoordelijk worden gehouden voor het eventueel niet doorgaan van het plan en of meerkosten die dit met zich meebrengt.

Planologie:

De bestemming voor deze locatie is op 08-04-2021 door de gemeenteraad vastgesteld en vervolgens vertaald in het initieel omgevingsplan.

Financiële toelichting

Om in het kader van deze ontwikkeling rechtmatig uitgaven te kunnen doen moet er voor de te maken kosten en opbrengsten een grondexploitatie geopend worden.

De geraamde kosten bedragen € 1.695.292 en de totale opbrengsten bedragen € 1.350.000.

Dit resulteert in een negatief resultaat van € 345.292. Volgens het Besluit Begroting en verantwoording (BBV) moet hiervoor een verliesvoorziening worden gevormd. Voorgesteld wordt om vanuit de algemene reserve grondbedrijf € 345.292 toe te voegen aan de voorziening verliezen grondexploitaties.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een krediet nodig van € 1.695.292. Dekking vindt plaats uit de opbrengsten van de grondexploitatie en de inzet van de voorziening verliezen grondexploitaties.

Grondverwerving

In het boekjaar 2024 zijn de locaties verworven voor een bedrag van € 1.252.558 (dit is inclusief bijkomende kosten). De kosten zijn ten laste gebracht van het krediet "Gelegenheidsaankopen grond". Met het openen van de grondexploitatie worden de verworven locaties ingebracht in de grondexploitatie en krijgt het krediet "Gelegenheidsaankopen grond" genoemd bedrag (€ 1.252.558) terug.

Looptijd

De grondexploitatie heeft een looptijd van 6 jaar.

De volgende onderdelen zijn opgenomen in de gemeentelijke GREX, waarbij voor de bedragen wordt verwezen naar de exploitatiebegroting in bijlage 1 (D297203)

Kosten

1. De boekwaarde van de in 2024 aangekochte locaties (inclusief bijkomende kosten) binnen de plangrens.
2. De boekwaarde en nog te maken kosten voor de planvoorbereiding. (Onder andere wijziging omgevingsplan, onderzoeken waaronder milieu, bodem, asbest, geluid en kosten projectmanagement).
3. Algemene projectkosten (interne uren).
4. In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat de gemeente de locatie gesloopt oplevert, de kosten voor de sloop zijn inclusief begeleiding en een post onvoorzien.

Opbrengsten

Alle in eigendom van de gemeente zijnde percelen binnen de plangrens worden aan Danlaw Vastgoed BV verkocht voor de volgende prijzen:

Locatie A	€ 250.000
Locatie B	€ 250.000
Locatie C	€ 250.000
Locatie D	€ 300.000
Locatie E	€ 300.000
Samen	€ 1.250.000

Kostenstijging

Er is in de GREX rekening gehouden met 3.5% kostenstijging.

Rente

Rekening gehouden is met 0.69% aan rente, zijnde het bij de jaarrekening 2024 berekent nacalculatorisch rentepercentage.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

Met ingang van 2016 worden fiscale winsten en verliezen van de actieve grondexploitaties meegenomen bij de Vpb.

Begrotingswijziging

De kosten, opbrengsten en het resultaat zijn vertaald in begrotingswijziging nr.10049 voor dienstjaar 2025 (bijlage 2) en nr.10050 voor dienstjaar 2026 en verdere jaren op programmaniveau (bijlage 3).

Juridische toelichting

Voor de directe verkoop aan één ontwikkelaar (één op één) zijn de regels m.b.t. het Didam proces in acht genomen. Publicatie heeft plaatsgevonden en hierop heeft zich niemand gemeld.

Duurzaamheid / Cittaslow

Door de sanering van een overlast veroorzakend agrarisch bedrijf uit deze woonkern wordt een ruimtelijke en milieutechnische verbetering gerealiseerd. De nieuw te bouwen woningen zullen allen voldoen aan de geldende eisen vanuit duurzaamheid.

Risico's

Gezien het recht van gebruik en bewoning zou het kunnen dat de vruchtgebruiker nog vele jaren in de woning woont en dat dit deel niet verkocht en ontwikkeld wordt. Daarnaast bestaat altijd de kans op een procedure. Echter gezien de zorgvuldig gevoerde buurtparticipatie is hier geen rekening mee gehouden in de fasering. Met betrekking tot risico's die zouden kunnen ontstaan bij de sloop van de gebouwen is een post onvoorzien opgenomen in de grondexploitatie.

Burgerparticipatie

De bewoners van Roosteren en Oud Roosteren zijn in het gehele planologische traject en recent tijdens de informatieavond op 23 september geïnformeerd over de ontwikkeling. Ontwikkelaar zal het door de gemeente opgestelde participatietraject doorlopen. Verder zijn diverse inwoners van Oud Roosteren regelmatig bijgepraat m.b.t. de stand van zaken over deze locatie.

Bijgevoegde stukken

- Raadsbesluit D-296757
- Bijlage 1 grondexploitatie woningbouwontwikkeling Oud Roosteren (D 297203)
- Bijlage 2 Begrotingswijziging nr 10049 voor 2025
- Bijlage 3 Begrotingswijziging nr 10050 voor 2026 en verdere jaren
- Bijlage 4: Plangebied behorende bij exploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Oud Roosteren
- Bijlage 5: Locaties ontwikkeling Danlaw Vastgoed BV

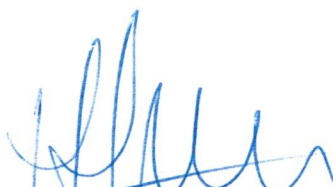
Ter inzage liggende stukken

- Bijlage 6: Anterieure en koopovereenkomst
- Bijlage 7: Schetsontwerp ontwikkeling Danlaw Vastgoed BV

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris



voorzitter