



gemeente roerdalen

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

per 1 oktober 2024



Zaaknummer 2023/2610

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Ontwikkelingen	3
3. Stand van zaken: doelen en resultaat	3
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”.

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. Onderstaand hebben wij de ontwikkelingen weergegeven over de periode vanaf de start van het project tot 1 oktober 2024.

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. Voor de grondgebonden woningen is met ontwikkelaar Wanten Bouw een overeenkomst gesloten voor de bouw van 18 grondgebonden woningen.

Voor beide ontwikkelingen is de omgevingsvergunning inmiddels onherroepelijk. Alle panden in het plangebied zijn inmiddels gesloopt en het gebied is bouwrijp gemaakt. De bouw van de grondgebonden woningen is ook gestart. Naar verwachting start Wonen Limburg in oktober/november 2024 ook met de eerste bouwwerkzaamheden voor de realisatie van de 15 sociale huurwoningen.

Oplevering van alle woningbouw is voorzien in Q3 of Q4 2025.

Vlodrop

In Vlodrop is Wonen Limburg in 2023 eigenaar geworden van de grond. De omgevingsvergunning is aangevraagd en wordt naar verwachting op korte termijn verleend. De bouw start naar verwachting eind 2024 – begin 2025.

Sint Odiliënberg

Voor het plan in Sint Odiliënberg is de bouw gestart en worden de woningen naar verwachting eind 2024 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.
Allen panden zijn inmiddels gesloopt en de locatie is bouwrijp gemaakt. Met de eerste (grond)werkzaamheden is inmiddels gestart.

- Woningen worden gebouwd volgens de BENG-methode.
Er wordt gebouwd volgens BENG-methode. Omgevingsvergunningen voor de projecten in Herkenbosch en Sint Odiliënberg zijn inmiddels onherroepelijk.
- De leefbaarheid van de dorpen te behouden c.q. te vergroten.
Door het slopen van de panden in Herkenbosch en 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 september 2024 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 geactualiseerde grondexploitatie per september 2024 afgezet tegen de projectbegroting zoals opgenomen in de subsidieaanvraag. Verder wordt inzicht gegeven in de realisatie van de kosten en opbrengsten.

Omschrijving	Projectbegroting subsidieaanvraag	Grondexploitatie oktober 2023	Grondexploitatie september 2024	Realisatie per 1 september 2024
Kosten				
Aankopen (excl. rente)	€ 1.933.043	€ 1.746.219	€ 1.745.227	€ 1.743.727
Planvoorbereiding en ontwikkelkosten	€ 102.800	€ 126.722	€ 150.441	€ 85.671
Bouwrijp maken grond	€ 196.986	€ 487.346	€ 555.387	€ 555.388
Aanleg-, bouwkosten	€ 19.400	€ 12.400	€ 12.400	€ -
Woonrijp maken grond	€ 247.892	€ 247.892	€ 247.892	€ 20.640
Onvoorzien	€ -	€ 67.881	€ 42.510	€ 7.200
Bijdrage gemeente - gemeentelijk projectleider	€ -	€ 101.260	€ 121.581	€ 101.581
Beheerkosten onroerend goed	€ -	€ 3.102	€ 3.102	€ 3.102
Rente	€ -	€ -	€ 4.320	€ 4.320
Totaal uitgaven	€ 2.500.121	€ 2.792.822	€ 2.882.860	€ 2.521.629
Opbrengsten				
Verkoop kavels	€ 1.130.100	€ 1.087.775	€ 1.087.775	€ 782.775
Provinciale subsidie	€ -	€ 600.000	€ 600.000	€ 276.000
Bijdrage algemene reserve	€ -	€ -	€ 502.407	€ 502.407
Totaal opbrengsten	€ 1.130.100	€ 1.687.775	€ 2.190.182	€ 1.561.182
Totaal uitgaven minus totaal opbrengsten	€ 1.370.021	€ 1.105.047	€ 692.678	€ 960.447

In de eerste voortgangsrapportage 2023 zijn de verschillen tussen de grondexploitatie per oktober 2023 en de projectbegroting bij de subsidieaanvraag toegelicht. Onderstaand zullen wij de verschillen tussen de grondexploitatie per september 2024 en de grondexploitatie per oktober 2023 toelichten. Voor de verschillenanalyse wordt een drempelbedrag van € 25.000 gehanteerd.

Omschrijving	Grondexploitatie oktober 2023	Grondexploitatie september 2024	Vershil
Kosten			
Aankopen (excl. rente)	€ 1.746.219	€ 1.745.227	€ -992
Planvoorbereiding en ontwikkelkosten	€ 126.722	€ 150.441	€ 23.719
Bouwrijp maken grond	€ 487.346	€ 555.387	€ 68.041
Aanleg-, bouwkosten	€ 12.400	€ 12.400	€ -
Woonrijp maken grond	€ 247.892	€ 247.892	€ -
Onvoorzien	€ 67.881	€ 42.510	€ -25.371
Bijdrage gemeente - gemeentelijk projectleider	€ 101.260	€ 121.581	€ 20.321
Beheerkosten onroerend goed	€ 3.102	€ 3.102	€ 0
Rente	€ -	€ 4.320	€ 4.320
Totaal uitgaven	€ 2.792.822	€ 2.882.860	€ 90.038
Opbrengsten			
Verkoop kavels	€ 1.087.775	€ 1.087.775	€ -
Provinciale subsidie	€ 600.000	€ 600.000	€ -
Bijdrage algemene reserve	€ -	€ 502.407	€ 502.407
Totaal opbrengsten	€ 1.687.775	€ 2.190.182	€ 502.407
Totaal uitgaven minus totaal opbrengsten	€ 1.105.047	€ 692.678	€ -412.369

De kosten voor het bouwrijp maken van de grond vallen ruim € 68.000 hoger uit dan eerder was voorzien. Dit heeft te maken met forse prijsstijgingen voor materialen en arbeid. Inmiddels is het bouwrijp maken van de grond afgerond. De kosten in de grondexploitatie zijn in overeenstemming gebracht met de daadwerkelijke kosten.

De geraamde kosten voor de post onvoorzien zijn naar beneden bijgesteld met ruim € 25.000. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat de onvoorzien kosten voor het bouwrijp maken van de grond naar beneden zijn bijgesteld. Dit vanwege het feit dat het bouwrijp maken van de grond inmiddels is afgerond.

De bijdrage uit de algemene reserve houdt verband met een administratieve correctie van het project in de gemeentelijke administratie. In 2021 heeft een afwaardering van een tweetal gebouwen plaatsgevonden binnen het plan vanwege het feit dat deze gebouwen zijn gesloopt. De afwaardering van € 502.407 is gedekt middels een onttrekking uit de algemene reserve.