Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/25/795791

Onderwerp
Nota grondbeleid 2026

Voorstel
In te stemmen met:

1. Nota grondbeleid 2026;
2. Intrekken van de Nota grondbeleid 2021, vastgesteld door de raad op 22 april 2021;
3. Instellen van een winstrisico reserve.

Inleiding
De ruimtelijke opgaven in Sittard-Geleen zijn de afgelopen jaren in omvang en complexiteit toegenomen. De druk op de woningmarkt groeit, de behoefte aan meer groen en klimaatbestendige inrichting neemt toe en tegelijkertijd ontstaan er nieuwe maatschappelijke opgaven op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en gezondheid. Deze ontwikkelingen vragen om gerichte keuzes en duidelijke regie van de gemeente.

Ook het juridisch en beleidsmatig kader is veranderd. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, het vaststellen van de gemeentelijke Omgevingsvisie de geactualiseerde regels in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de uitspraken over gelijke kansen bij grondtransacties (Didam-arrest), is het noodzakelijk om het gemeentelijk grondbeleid opnieuw tegen het licht te houden.

Daarnaast zijn beleidsdocumenten als het vastgoedbeheer, het actief verwervingsbeleid, de reststrokenverkoop en de handhaving op onrechtmatig grondgebruik afzonderlijk opgesteld. Deze nota brengt al deze kaders samen in één samenhangend beleidsdocument.

Beoogd effect
De actualisatie van het grondbeleid bouwt voort op de koers die al is ingezet in de Nota Grondbeleid 2021. In die nota is een duidelijke stap gezet naar een meer integrale, gebiedsgerichte en situationele benadering van grondbeleid. Het denken in strakke tegenstellingen tussen actief en faciliterend grondbeleid heeft daarin plaatsgemaakt voor een bredere afweging van maatschappelijke waarde, financiële haalbaarheid en gemeentelijke regierol.

Met deze nieuwe nota zetten we die koers voort en verdiepen we die aanpak. Het is daarmee geen beleidsmatige breuk, maar juist een doorontwikkeling: beter afgestemd op andere beleidsvelden en meer toegesneden op actuele wettelijke kaders en gebied-specifieke opgaven.

Daarnaast verandert het beleids- en juridisch kader. De Omgevingswet en het Besluit Begroting en

burgemeester	gemeentesecretaris/ algemeen directeur
mr. J.Th.C.M. Verheijen	drs. L.J.F.P. Busschops

Verantwoording (BBV) stellen nieuwe eisen, het Didam-arrest verplicht tot transparantie bij gronduitgifte en gemeentelijke beleidsstukken zoals de Nota vastgoedbeheer, het Actief verwervingsbeleid, de beleidsregel Handhaving gemeentegrond en de jaarlijkse Grondprijzenbrief moeten in samenhang worden toegepast. De actualisatie van het grondbeleid brengt deze ontwikkelingen samen in één integraal beleidskader.

Argumenten

- Grondbeleid als instrument voor gemeentelijke regie
  Grondbeleid vormt een belangrijk stuurmiddel voor de gemeente om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Het kent geen eigenstandige doelen, maar stelt ons in staat om maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen, economie, duurzaamheid, mobiliteit, natuur en leefbaarheid mogelijk te maken en in goede banen te leiden.

  In Sittard-Geleen zetten we het grondbeleid actief en bewust in bij vraagstukken waar onze maatschappelijke ambities onder druk staan of versnelling verdienen. De woningbouwopgave, zowel binnenstedelijk (zoals in Sittard-Centraal) als in de dorpskernen via "Een straatje erbij", vraagt om een andere inzet dan bijvoorbeeld de ecologische verbindingen of het stimuleren van duurzame mobiliteit. Grondbeleid helpt ons om in die verscheidenheid van situaties gericht te kunnen schakelen.

  We maken daarbij onderscheid in de manier waarop de gemeente optreedt. Soms nemen we het initiatief, door bijvoorbeeld strategisch gronden te verwerven of zelf een ontwikkeling aan te jagen. Soms verleiden we private partijen tot investeren, waarbij wij faciliteren of voorwaarden stellen. En in andere gevallen beperken we ons tot een toetsende rol. In deze nota beschrijven we hoe we die rolkeuze zorgvuldig maken en onderbouwen;

- Opgaven in Sittard-Geleen waarvoor grondbeleid het verschil maakt
  Grondbeleid is relevant op het moment dat ruimtelijke en maatschappelijke belangen samenkomen en sturing noodzakelijk is. Denk aan herstructureringen in wijken, het activeren van inbreidingslocaties, het verbeteren van de leefomgeving of het toevoegen van maatschappelijke functies. Juist in situaties waar keuzes gemaakt moeten worden over locatie, inrichting, fasering en samenwerking, kan grondbeleid het verschil maken.

  De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2025–2040 vormt daarbij het strategisch kompas. Deze visie beschrijft tien ambities voor een toekomstbestendige en gezonde stad, met aandacht voor wonen, werken, mobiliteit, natuur, energie, gezondheid en inclusiviteit. Het grondbeleid ondersteunt deze ambities door de operationele vertaalslag te maken naar sturing op locaties en projecten.

  We zetten het grondbeleid daarbij nadrukkelijk in voor:

  - de versnelling van de woningbouw, onder andere in het gebied Sittard-Centraal en via uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen onder de noemer "Een straatje erbij";
  - de versterking van groenstructuren en het realiseren van ecologische verbindingen;
  - en in meer ondersteunende mate voor duurzaamheids- en mobiliteitsopgaven.

  De Omgevingsvisie benoemt daarnaast vier gebieden waarin een actieve of regisserende gemeentelijke rol noodzakelijk is: Chemelot, Geleen-Zuid, Geleen-Centrum en de stationsomgeving van Sittard. Hier komen opgaven samen op het gebied van ruimte, economie, energie, wonen en leef kwaliteit. Dat vraagt om een meer sturende en samenhangende aanpak vanuit de gemeente, waarin grondbeleid een belangrijke hefboomfunctie vervult.

  Om onze inzet te onderbouwen, maken we gebruik van de gebiedsgerichte afwegingskaders (de "spinnenwebben") uit hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie. Daarmee brengen we in beeld

hoe een ontwikkeling bijdraagt aan de gebiedsambities. Deze methodiek is een vast onderdeel van de afwegingen die ten grondslag liggen aan onze inzet van grondbeleid;

- Strategisch kader: samenhang met vastgoed, verwerving en uitvoeringspraktijk

De Nota grondbeleid 2026 is nadrukkelijk geen op zichzelf staand beleidsstuk. Ze vormt het strategisch kader waarbinnen andere beleidsdocumenten over gemeentelijk eigendom, verwerving en uitvoering met elkaar verbonden worden. De meeste van de hieronder genoemde documenten zijn al vastgesteld, andere worden momenteel voorbereid en naar verwachting binnenkort aan de raad aangeboden. In deze nota wordt uitgegaan van de richting die daarin is voorzien, zodat de samenhang geborgd blijft:

- het actief Verwervingsbeleid 2025, waarin de doelen en randvoorwaarden voor het aankopen van locaties zijn vastgelegd, https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR743854/1#;
- de beleidsregel Handhaving onrechtmatig grondgebruik, waarmee helder is wanneer en hoe wordt opgetreden bij ongeoorloofd gebruik van gemeentegrond;
- de Beheernota Verkoop reststroken, waarin is geregeld onder welke voorwaarden kleine gronden verkocht worden aan particulieren, https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR447791#;
- de Grondprijzenbrief, waarin beleidsprijzen en uitgangspunten voor grondwaardering worden vastgesteld, https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-100741.html#;
- de huidige Nota Kostenverhaal (2016) die momenteel wordt geactualiseerd naar een Programma kostenverhaal;
- de Nota Vastgoedbeheer 2025 wordt momenteel voorbereid, met kaders voor het gebruik, beheer en afstoten van gemeentelijk vastgoed;
- beleid naar aanleiding van Didam-arrest inclusief het onderhandelingsprotocol: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR714856/1#.

Samen vormen deze documenten de praktische uitwerking van de beleidsrichting die in deze nota is geformuleerd.

De bijlage van de Nota grondbeleid heeft een ondersteunend en uitvoerend karakter: zij vertaalt de vastgestelde kaders naar de praktijk en wordt derhalve ter kennisgeving aan de raad aangeboden.

Inclusie
Onze gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedoen. Inclusiviteit is daarbij zowel doel als middel. Om het voor alle inwoners mogelijk te maken om mee te kunnen doen is het nodig dat de omgeving die mogelijkheid biedt. De omgeving staat ten dienste van de inwoner en dat betekent onder andere bereikbaarheid, bruikbaarheid en begrijpelijkheid voor iedereen. Dit is vastgelegd in onze inclusie agenda. Meedoen betekent ook meewerken, een bijdrage kunnen leveren en waarde creëren voor het individu in een veilige en gezonde omgeving.

De ambities die we met de in deze nota benoemde maatschappelijke thema's kunnen realiseren dragen bij aan de inclusie gemeente die we willen zijn. Al onze inwoners moeten mee kunnen doen met of door deze thema's.

Duurzaamheid
Aan de hand van de tien ambities wordt de maatschappelijke impact gebiedsgericht beoordeeld met de afwegingskaders uit de Omgevingsvisie. In deze kaders zijn de opgaven per gebied in beeld gebracht en vertaald in vijf beoordelingsschijven, met scores van 1 tot 5. Hoe hoger de score, hoe belangrijker de ambitie in dat gebied.

Dit geeft de mogelijkheid om gebiedsgericht te sturen: wat in het ene gebied topprioriteit is, kan in een ander gebied ondergeschikt zijn.

Ontwikkelingen die bijdragen aan woningbouw, versterking van de openbare ruimte en verduurzaming hebben daarom de hoogste maatschappelijke impact. Plannen die uitsluitend economische functies toevoegen, hebben hier minder prioriteit

Financiën

Toevoeging spelregel uitvoer grondexploitaties
Tussentijdse winstneming vindt plaats conform de Percentage of Completion-methode (POC). Deze verplichte methodiek kan er in de praktijk toe leiden dat winsten nog (veel te vroeg) genomen moeten worden, waardoor in daarop volgende jaren correcties heel aannemelijk zijn. Om voorzichtigheid te betrachten wordt, conform advies van de commissie BBV tussentijds genomen winst eerst toegevoegd aan een *winst risicoreserve*; pas wanneer de resultaten met voldoende zekerheid vaststaan, vloeit de winst door naar de algemene reserve grondexploitatie of de reserve ontwikkelprojecten;

Communicatie en Participatie
De nota grondbeleid 2026 wordt na vaststelling door de raad gepubliceerd via www.overheid.nl .

Vervolg
Het raadsvoorstel wordt geagendeerd voor bespreking in de ronde van 27 november of 4 december aanstaande respectievelijk voor vaststelling in de raadsvergadering van 18 december aanstaande.

Openbare besluitenlijst
Het gemeenteraad heeft besloten de Nota grondbeleid 2026 vast te stellen en de Nota grondbeleid 2021, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2021, in te trekken.
De nota grondbeleid 2026 wordt na vaststelling door de raad gepubliceerd via www.overheid.nl .

Bijlagen
1. Nota grondbeleid 2026;
2. Bijlage Nota grondbeleid 2026 (ter kennisgeving)

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller: [redacted] E-mail: [redacted]sittard-geleen.nl Team: Concerncontrol Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	Reg. nummer : Reg. datum : 21 oktober 2025 Reg.nummer(s) bijlagen :