

Oplegmemo beantwoording technische vragen

Aan: De gemeenteraad van Sittard-Geleen
Van: College burgemeester en wethouders
Datum: 10-02-2026
Betreft: Technische vragen

Vragen fractie PIT

1. Kan het college toelichten wat de gronden zijn voor deze investeringen?

Antwoord:

Met de aankoop van de eigendommen van Berden ontstaat een unieke kans om de transformatie van de Steenweg in het kader van Sittard centraal gestalte te geven. Tevens kan met de verplaatsing van Berden vanuit het aanloopgebied naar de Markt, direct grenzend aan de hoofdwinkelstructuur een krachtiger en compacter centrum worden gerealiseerd.

De investering is gebaseerd op de vastgestelde beleidskaders voor centrumontwikkeling en detailhandel. De verwerving stelt de gemeente in staat om regie te voeren op een strategische locatie binnen het centrumgebied, in lijn met het Subregionaal Detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023–2030 en de ontwikkelrichting van Sittard-Centraal. De aankoop is daarmee primair instrumenteel van aard en gericht op het mogelijk maken van toekomstige gebiedsontwikkeling.

2. Daar we geen interesse hebben in het commercieel exploiteren van deze locaties is dan een marktprijs niet onevenredig?

Antwoord:

De marktwaarde van vastgoed wordt vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie conform het principe 'highest and best use'. Dit is een standaard waarderingsmethodiek die losstaat van het voorgenomen gebruik door de koper. De marktwaarde wordt dus bepaald op basis van de huidige functie.

3. Is het aankopen van intellectueel eigendom zoals voorgesteld een bezuiniging op de ontwikkeling? Kan dit meetbaar worden gemaakt? Het ontwikkelen en participatie traject moet nog worden gestart.

Antwoord:

De aankoop van intellectueel eigendom kan bijdragen aan efficiency in de planvorming, bijvoorbeeld doordat bestaande analyses en ontwerpen hergebruikt kunnen worden. Eventuele kostenbesparing is op dit moment niet kwantificeerbaar. Over de plannen die worden overgenomen heeft, via Berden, participatie plaatsgevonden. Het participatie- en ontwerpproces voor en breder plan moet nog starten. Er wordt daarom geen concrete besparing ingeboekt.

4. De minimis bijdragen worden ten laste van onze reserves gebracht, maken die geen deel uit van de feitelijke investering?

Antwoord:

De de minimis bijdragen maken weliswaar deel uit van de feitelijke investering maar kunnen niet geactiveerd worden op basis van de BBV-voorschriften omdat deze boven de marktwaarde van het object liggen.

5. De terugvloeiende huuropbrengsten gaan wel naar de algemene reserves, maar we missen de verdiscontering van de eigenaarslasten. Is dit een correcte constatering? Welke bedragen zouden het dan eigenlijk moeten zijn?

Antwoord:

De kapitaalslasten van de verwerving worden gedekt uit de door de raad beschikbaar gestelde middelen voor strategisch verwervingsbeleid gedurende de periode 2026 tot en met 2029. Overige eigenaarslasten worden gedurende de terughuur door Berden van het object gedekt uit de huurinkomsten. Het daarna resterende positief resultaat, begroot op in totaal € 346.100,-, komt ten gunste van de algemene middelen.

6. De kosten van het gevraagde krediet, de structurele kapitaalslasten, zijn in dit voorstel slechts korte termijn ondergebracht. Kan het college toelichten welke lasten dit op termijn zijn? En waar deze dan worden gedekt?

Antwoord:

Het college is voornemens de gebiedsontwikkeling uit te werken en deze, inclusief een grondexploitatie, ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Eventuele structurele lasten of tekorten worden niet vooruitlopend op dat besluit gedekt. De raad behoudt hiermee volledig het budgetrecht.

7. Voor de areaalkosten wordt geen dekking aangegeven. Kan het college toelichten waar dit van betaald gaat worden? Ook het feit dat dit blijkbaar een raming betreft en deze kosten kunnen stijgen willen we graag duidelijk gemaakt krijgen in bedragen of percentages.

Antwoord:

Gedurende de huurperiode door Berden worden alle kosten voor WOZ, verzekeringen en beheer c.a. gedekt uit de te ontvangen huurpenningen. Na de huurperiode worden de exploitatiekosten voor het object zo nodig gedekt in de grondexploitatie.

8. Kan het college toelichten wat de verwachtingen zijn als de panden leeg en beschikbaar zijn opgeleverd.

Antwoord:

Na afloop van de huurperiode ontstaat de mogelijkheid om vervolgstappen te zetten richting (partiële) sloop en herontwikkeling. De timing hiervan is afhankelijk van besluitvorming over de gebiedsontwikkeling

9. Kan er worden toegelicht wat de gevolgen op termijn zijn voor het ondernemersgebied aan de Steenweg/Rijksweg Zuid en dan met name voor de daar gevestigde ondernemers.

Antwoord:

Op 14 december 2023 heeft uw gemeenteraad het Subregionaal Detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030 vastgesteld.

Dit beleid vormt de basis voor een heldere toekomstbestendige structuur voor consumenten, ondernemers en vastgoedeigenaren.

De Steenweg is in dat beleid bestempeld als “aanloopgebied”, met een verbreding van functies waaronder naast retail ook wonen en maatschappelijke bestemmingen en dienstverlening een plek hebben of krijgen. Aantrekkelijkheid van deze zone is de afwisseling van functies, verrassende kleine lokale winkels en blurring.

De verplaatsing van Berden naar de Markt past in dit beleid.

Een deel van de eigenaren/ondernemers aan de Steenweg in de omgeving van het Berden-pand hebben Ginder gevraagd de lijn van het detailhandelsbeleid verder en concreter uit te werken. De gemeente heeft op hun verzoek de kosten hiervan gedragen. Het concept-rapport hiervan ligt bij de opdrachtgevers. Na carnaval koppelt Ginder dit terug aan een bredere groep rond het pand Berden. Wij verwachten dat het rapport daarna formeel aan de gemeente zal worden aangeboden. Indien er sprake is van een gedragen visie kunnen dan de vervolgstappen worden bepaald.

Steller	:	
Telefoon	:	
E-mail	:	@sittard-geleen.nl
Team	:	Vastgoed