Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/26/827636

Onderwerp
Verwerving eigendommen Berden aan de Steenweg/Rijksweg Zuid te Sittard

Voorstel
De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van krediet voor de voorgenomen verwerving van de panden Rijksweg Zuid 9, Steenweg 12 en 14 te Sittard (locatie Berden), kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie D, nummers 5111, 5112, 3108, 6705, 8441, 7849, 7990, 7998 en 7987 met een totale oppervlakte van 3.391 m2 voor een koopsom van € 2.000.000 (koopsom € 1.950.000, notariskosten en overige kosten), ten laste van de beschikbaar gestelde middelen voor strategisch verwervingsbeleid.

2. In te stemmen met de aankoop van het intellectueel eigendom van Berden van de plannen voor de Steenweg ad € 150.000, te onderbouwen met facturen, ten laste van de algemene reserve. Hiermee wordt het recht, maar niet de plicht verkregen om die plannen te gebruiken bij de ontwikkeling van de Steenweg. De aankoop van het intellectueel eigendom zal naar verwachting bijdragen aan kostenbesparing bij de verdere ontwikkeling van de plannen.

3. Instemmen met het verlenen van de minimis steun aan de ondernemingen Berden Vastgoed Sittard BV en Metis BV Venlo ieder in het kader van het maatschappelijk belang zoals beschreven onder de argumenten in dit voorstel, als opslag op de koopsom,voorwaardelijk begroot op een bedrag van € 292.500 per BV ten laste van de algemene reserve.

4. Het positieve resultaat van het pand Rijksweg Zuid 9 en Steenweg 12-14 tijdens de verhuur aan Berden, gedurende de herstructurering van het voormalige V&D pand begroot op € 346.100 in totaal in 2026 en volgende ja(a)r(en) ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Burgemeester	Gemeentesecretaris /algemeen directeur
mr. J.Th.C.M. Verheijen	drs. L.J.F.P. Busschops

Inleiding

Op 26 maart 2024 heeft het college ingestemd met de Ontwikkelingsovereenkomst met Berden met betrekking tot de ontwikkeling van de voormalige V&D-locatie en de locatie Steenweg-Rijksweg Zuid te Sittard.

Voor de periode 2026 tot en met 2029 heeft u middelen ter beschikking gesteld voor actief verwervingsbeleid. We werken in 2026 aan actieve gebiedsontwikkelingen rondom onder andere het centrum in Sittard en met name de stationsomgeving Sittard Centraal. Hier zetten we gericht actief grondbeleid (actieve verwerving) in om onze regierol bij de ruimtelijke ontwikkeling te versterken.

Niet alle gewenste ontwikkelingen worden vanzelf door de markt opgepakt. Zo kunnen we als gemeente in positie komen om - waar nodig – zelf gronden of opstallen te verwerven.

Bij de uitwerking van de Ontwikkelovereenkomst (OOK) heeft Berden aangegeven dat zij geen businesscase ontwikkeld krijgt voor de Steenweglocatie en heeft zij de gemeente verzocht deze aan te kopen. Na aankoop door de gemeente zal Berden de Steenweglocatie gaan huren van de gemeente tegen een marktconforme huurprijs. Een en ander ter overbrugging van de tijd benodigd door Berden voor de bouw van zijn nieuwe winkellocatie op de Markt.

Met de aankoop van de eigendommen van Berden ontstaat een unieke kans om de transformatie van de Steenweg gestalte te geven en wordt tevens de verhuizing van belangrijke retail vanuit de periferie naar het winkelcentrum gerealiseerd. Hiermee realiseren we een compacter en krachtiger winkelgebied. Daarnaast biedt deze ontwikkeling ruimte voor een evenwichtige functievermenging door detailhandel in het aanloopgebied te beperken. Over verplaatsing van retailmeters van de Steenweg naar de voormalige V&D-locatie is overeenstemming met de Provincie. Op 15 januari 2026 heeft overleg plaats gevonden met gedeputeerde Theuns om de geplande real satiedatum van de herstructurering van het voormalige V&D-gebouw op 1 januari 2028 die door vertraging in het ontwerp proces en de nadere afspraken in addendum 2 naar achteren te schuiven. De gemeente heeft uitstel verkregen van de geplande realisatiedatum tot 1-1-2029. Deze toezegging zal op korte termijn door de Provincie worden bevestigd.

De gemeente heeft aangegeven, zoals vastgelegd in addendum 2 van de OOK, de volledige eigendommen van Berden op basis van een te sluiten koopovereenkomst te verwerven mits de voorwaarden van de OOK zoals gewijzigd door voornoemd addendum en de overeen te komen voorwaarden voor de koopovereenkomst van de Steenweg niet strijdig zijn met de staatssteunregels. Uitgangspunt daarbij is de in de taxatie genoemde huurprijs, op basis waarvan de getaxeerde waarde is vastgesteld, ter voorkoming van het verstrekken van ongeoorloofde staatssteun.

Vooruitlopend op de verwerving van de Berden locatie aan de Steenweg heeft het college op 23 december 2025 besloten over te gaan tot verwerving van het object Rijksweg Zuid 1 (Fair Play). Dat besluit is uitgesteld openbaar tot 20 januari 2026. De gemeenteraad wordt hierover conform separate raadsinformatiebrief geïnformeerd.
Met het oog op een mogelijke bredere gebiedsontwikkeling wordt voorts onderzocht of het noodzakelijk/wenselijk is om de panden tussen Rijksweg Zuid 1 en de Berden locatie aan de Steenweg eveneens aan te kopen.

De gemeente koopt eveneens alle plannen van Berden voor de Steenweg, vrij van juridische en auteursrechtelijke aanspraken en verwerft daarmee het recht, maar niet de plicht om de herontwikkeling van Steenweg conform die plannen ter hand te nemen voor een (te onderbouwen)

bedrag van € 150.000. De aankoop van het intellectueel eigendom van Berden zal naar verwachting bijdragen aan kostenbesparing bij de verdere uitwerking van de plannen.

De notariële levering van de eigendommen van Berden geschiedt in beginsel uiterlijk op het moment dat de omgevingsvergunning voor de voormalige V&D-locatie onherroepelijk is doch nimmer op een tijdstip voorafgaande aan het uiterlijke tijdstip waarop Berden zich kan beroepen op haar financieringsvoorbehoud (12 weken na raadsbesluit op 5 maart 2026). Indien partijen het wenselijk achten dat de V&D-locatie gebouwd wordt zonder onherroepelijke omgevingsvergunning, dan zal levering van de Steenweglocatie eerder kunnen, maar nog steeds niet voorafgaand aan het uiterlijke tijdstip waarop Berden zich kan beroepen op haar financieringsvoorbehoud.
Vanaf de datum van levering verhuurt de gemeente het aan te kopen vastgoed, tot oplevering voormalige V&D-locatie en verhuizing van Berden naar de Markt voor een huursom (€ 227.500 per jaar), die niet in strijd is met de staatssteunregels.
De vraagprijs van Berden voor de eigendommen aan de Steenweg en Rijksweg Zuid, daaronder begrepen de verkoop van de plannen aan de gemeente van de plannen Steenweg, bedraagt € 2.685.000 kosten koper. Deze vraagprijs is benodigd om de totale businesscase van het voormalig V&D pand rond te krijgen.

De taxatie van de eigendommen van Berden door twee taxateurs (Steenhuijs namens de gemeente en CBRE namens Berden) sluit op een bedrag van € 1.950.000 kosten koper. De taxatiewaarde is overigens exclusief het intellectueel eigendom van Berden voor de plannen van de Steenweg.
De vraagprijs kan worden bewerkstelligd middels:

- De aankoop van de plannen van Berden zoals hierboven benoemd ad € 150.000;
- Het voldoen van de getaxeerde waarde;
- het verlenen van de minimis steun aan Berden Vastgoed Sittard BV en Metis Venlo BV ad € 292.500 aan elke BV als onderdeel van de koopsom voor zo ver het meerdere bovenop de getaxeerde waarde staatssteun zou vormen.

Beoogd effect
Met deze verwerving verkrijgt de gemeente regie op een strategische locatie in de Steenweg aan de rand van het centrum. Dit maakt het mogelijk om toekomstige gebiedsontwikkeling samenhangend en planmatig vorm te geven, versnippering van eigendom te voorkomen en beter aan te sluiten op de geplande gebiedsontwikkeling Sittard-Centraal.

De verplaatsing van de winkelmetrages van Berden naar de Markt levert een belangrijke bijdrage aan de compactisering van het winkelcentrum Sittard.

Argumenten

Ad 1 t/m 4

De verwerving van de eigendommen van Berden aan de Steenweg en Rijksweg Zuid is gewenst om regie te voeren op de transformatie opgave van de Steenweg en compactisering van het winkelcentrum. De Steenweg vormt een belangrijke schakel tussen de transformatie van het gebied aan de vóór- en achterzijde van het station en het historisch centrum.

- De verwerving past binnen de Omgevingsvisie, de gebiedsontwikkeling Sittard Centraal, Actief Verwervingsbeleid en het Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030. In het door het college vastgestelde Ontwikkelkader voor Sittard Centraal is het gebied aan de Steenweg benoemd als transformatiegebied. Dit deelgebied kent het woon- en leefmilieu 'herwaardering van de stad'. De ambitie is om de stedelijke bouwblokken aan de Steenweg te transformeren, te vergroenen en de openbare ruimte en de binnenterreinen opnieuw

in te richten. In dit gebied staat transformatie en nieuwbouw met een gemixt programma centraal met de nadruk op wonen. Aankoop van het pand draagt daarnaast ook bij aan de versterking van het centrum als compact en aantrekkelijk stedelijk gebied en past binnen het Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030.

Kredietvotering, budgetrecht, de-minimis steun en aankoop intellectueel eigendom plannen Berden Steenweg

1. Kredietvotering en beschikbaar stellen middelen voor eventuele steun (die de-minimis is) alsmede aankoop intellectueel eigendom plannen Berden Steenweg is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor de strategische verwerving zijn door de gemeenteraad reeds middelen beschikbaar gesteld voor de periode 2026 tot en met 2029.

2. De uitgave van 2 x € 292.500 bovenop de getaxeerde waarde is gerechtvaardigd vanwege het feit dat Berden de enige serieuze gegadigde is die een unieke meerwaarde voor de gemeente kan bewerkstelligen voor het bereiken van een aantal doelen, welke realisatie tevens beschouwd kan worden als een taak van maatschappelijk en algemeen economisch belang die Berden op zich neemt, zijnde:
   a. Verplaatsing van belangrijke retail vanuit de periferie naar het winkelcentrum;
   b. De verwerving levert een substantiële bijdrage aan de gebiedsontwikkeling Sittard Centraal en maakt dat de regievoering hierop in handen van de gemeente blijft;
   c. De realisatie binnen het project van stedenbouwkundige wensen van de gemeente zoals een multizaal, publieke fietsenstalling, openbare toiletten en een historiserende gevel tegelijk kunnen worden gerealiseerd;

3. Aankoop intellectueel eigendom van de plannen van Berden aan de Steenweg zal naar verwachting bijdragen aan kostenbesparing bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling;

Marktconformiteit

- De koopsom ad € 1.950.000 is marktconform. De marktconformiteit wordt onderbouwd met een onafhankelijke gezamenlijke taxatie door twee taxateurs CBRE voor Berden en Steenhuijs voor gemeente). Hiermee wordt geborgd dat de gemeente handelt tegen een marktconforme prijs en conform het Actief Verwervingsbeleid. De verwerving voldoet aan het Market Economy Investor Principle (MEIP).

Kanttekeningen

De verwerving betreft een strategische positie. Over de toekomstige invulling en eventuele herontwikkeling worden op een later moment afzonderlijke voorstellen gedaan. Het is niet onwaarschijnlijk dat de gebiedsontwikkeling aan de Steenweg geen sluitende grondexploitatie oplevert. Eventuele tekorten zullen bij de vaststelling van de grondexploitatie separaat worden voorgelegd.

Inclusie

De verwerving heeft op dit moment geen directe gevolgen voor inclusie. Bij toekomstige herontwikkeling van het pand wordt inclusie nadrukkelijk betrokken bij de planvorming, onder andere op het gebied van toegankelijkheid en bruikbaarheid

Duurzaamheid
Door de verwerving kan de gemeente sturen op duurzaam hergebruik, functiemenging en energiezuinige herontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied. Dit draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en vermindert de druk op uitbreiding buiten de stad.

Financiën
Financiële impact
De verwerving vindt plaats tegen een marktconforme koopsom, gebaseerd op een onafhankelijke taxatie door twee taxateurs Steenhuijs namens de gemeente en CBRE namens Berden.

De raad wordt conform bijgevoegde begrotingswijziging voorgesteld een krediet te voteren ter hoogte van € 2.000.000 (verwerving plus notariskosten en overige kosten).

De aankoop wordt geactiveerd als strategische verwerving. De hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten in 2026 € 18.000 en vanaf 2027 € 36.000 en worden voor de eerste vier jaarschijven gedekt uit de middelen voor actief verwervingsbeleid. Het voorstel past hiermee binnen de beschikbare financiële kaders. In de komende periode wordt gewerkt aan planontwikkeling in de vorm van een gebiedsontwikkeling; onderdeel van deze gebiedsontwikkeling is het in beeld brengen van de financiële consequenties. Het is niet onwaarschijnlijk dat de gebiedsontwikkeling aan de Steenweg geen sluitende grondexploitatie oplevert. Eventuele tekorten zullen bij de vaststelling van de grondexploitatie inzichtelijk worden gemaakt.

De de-minimis steun ad 2 keer € 292.500 alsmede de aankoop van het intellectueel eigendom van de plannen van Berden voor de Steenweg ad € 150.000, derhalve in totaal € 735.000 worden ten laste van de algemene reserve gebracht.

Op 15 januari 2026 heeft overleg plaats gevonden met gedeputeerde Theuns om de geplande realisatiedatum van de herstructurering van het voormalige V&D-gebouw op 1 januari 2028 die door vertraging in het ontwerp proces en de nadere afspraken in addendum 2 naar achteren te schuiven. De gemeente heeft uitstel verkregen van de geplande realisatiedatum tot 1-1-2029. Deze toezegging zal op korte termijn door de Provincie worden bevestigd.

Areaalkosten:
Het pand wordt na notariële levering verhuurd aan Berden tegen een marktconforme huurprijs waarbinnen de beheerkosten ad € 54.450 (verzekeringen, belastingen, alsmede klein en groot onderhoud) zijn verdisconteerd en derhalve passend binnen de beschikbare financiële kaders, met dien verstande dat er na de verhuizing van Berden mogelijk financiële consequenties kunnen optreden.
Beheerkosten na het gereed komen van de voormalige V&D-locatie worden vanaf 2028, na verhuizing Berden naar de Markt gedekt uit de beschikbare middelen voor strategisch verwervingsbeleid en vanaf 2030 zo nodig meegenomen in de begroting via separate besluitvorming.

Het positieve verhuurresultaat van de verhuur aan Berden van het pand Steenweg 12-14 gedurende de herstructurering van het voormalig V&D pand wordt jaarlijks gedurende de huurperiode ten gunste van de algemene reserve gebracht.
Eventuele toekomstige herontwikkeling, functiewijziging of aanvullende verwervingen in het gebied maken geen onderdeel uit van dit besluit en komen, inclusief een separate financiële onderbouwing, terug voor afzonderlijke besluitvorming.

Communicatie en Participatie
Sinds de behandeling van het voorstel in het college eind januari is het communicatie en participatietraject opgestart. Het traject is gestart op het niveau van informeren en schaalt geleidelijk op naar participeren.
Er wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende doelgroepen. Vanwege de prominente locatie informeren we breed via de gemeentelijke kanalen. Bij de informatievoorziening naar stakeholders is de communicatie maatwerk. Het participatietraject is ook primair op de ze laatste groep gericht.
Communicatie en participatie over de doorontwikkeling van de verworven locatie lopen ook mee in de plannen van Sittard Centraal.

Vervolg
Na instemming door de gemeenteraad wordt de koopovereenkomst opgesteld en ondertekend. De financiële verwerking vindt plaats middels begrotingswijziging.

Openbare besluitenlijst
De gemeenteraad besluit in te stemmen met het voornemen van de aankoop van de eigendommen van Berden aan de Steenweg en Rijksweg Zuid voor een koopsom van € 1.950.000 k.k en de financiële consequenties hiervan worden meegenomen in de gemeentebegroting.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller: [redacted] E-mail: [redacted]@Sittard-Geleen.nl Team: Vastgoed Portefeuillehouders: L.G.A.J. Geilen A.L.W.G Houtakkers	Reg. nummer : Reg. datum : 13 januari 2026 Reg.nummer(s) bijlagen :