Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/25/708818

Onderwerp
Strategische verwerving Graetheide en de Lexhy.

Voorstel
De gemeenteraad wordt voorgesteld:
1. Kennis te nemen van het voornemen van het college om vanwege strategische redenen Greatheide en de Lexhy te verwerven, hierover geen wensen en bedenkingen te uiten en toestemming te geven voor de aankoop;
2. Een investeringskrediet te voteren van € 13,53 mln. ten behoeve van het gemeentelijke aandeel in de aankoop en bijkomende kosten van de strategische grondverwerving Graetheide-de Lexhy inclusief de pachthoeves.
3. Een bestemmingsreserve voor Graetheide-de Lexhy van 1,2 mln. in te stellen ten behoeve van het gemeentelijk aandeel in onvoorziene saneringkosten, voor een eventuele afkoop van pachtersinvesteringen en overige onvoorziene kosten.

Inleiding
De gemeente Sittard-Geleen heeft samen met provincie Limburg, de gemeente Stein, de Brighlands Chemelot campus, Stichting Chemelot en dsm-firmenich de 'Strategische gebiedsvisie Chemelot' opgesteld. Eind 2021 is deze visie vastgesteld de gemeenteraden van Stein en Sittard-Geleen en door Gedeputeerde Staten van Limburg. De strategische gebiedsvisie voor de omgeving van Chemelot beschrijft een samenhangend toekomstperspectief voor de verschillende onderdelen van het gebied (waar onder ook Graetheide en de Lexhy).

Gebiedsopgave Graetheideplateau:
- Natuurontwikkeling, realisatie ecologische verbindingszone
- Recreatieve verbindingen
- En aanvullend: Compensatiegronden hoevepacht
- Strategische ruilgronden t.b.v. agrarische functie

Gebiedsopgave de Lexhy:
- Uitbreidingslocatie voor de Brightlands Chemelot Campus
- Leidingen vanuit het project Delta Rhine Corridor
- En aanvullend: 380/150kV hoogspanningsstation

burgemeester	gemeentesecretaris/ algemeen directeur
mr. J.Th.C.M. Verheijen	drs. P. Sennema

Om de uitvoering van deze gebiedsopgaven te versnellen, hebben de colleges van Burgemeester en Wethouders en Gedeputeerde Staten besloten om de optie te onderzoeken gezamenlijk de gronden van dsm-firmenich op het Graetheideplateau en de Lexhy te verwerven. Na onderhandeling heeft dit geresulteerd in voorliggend voorgenomen besluit tot verwerving van Graetheide en de Lexhy.

De verwerving gaat over alle eigendommen (inclusief de pachthoeves) aan de noordzijde van de Urmonderbaan (voor zover gelegen in de gemeente Sittard-Geleen. Dit gebeurt op marktconforme basis.
De gemeente Sittard-Geleen en Provincie Limburg participeren beide voor 50% in de voorgenomen aankoop. De totale koopprijs voor het geheel betreft € 25.750.000,- k.k.
Zowel Provinciale Staten alsmede de gemeenteraad van Sittard-Geleen moeten toestemming geven voor de voorgenomen aankoop.

Beoogd effect
Het beoogd resultaat is dat de provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen gezamenlijk de strategische grondpositie Graetheide en de Lexhy van dsm-firmenich overneemt om daarmee meer regie te krijgen op de gemeentelijke en provinciale belangen en doelen zoals opgenomen in de Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot.

De gemeenteraad en Provinciale Staten dienen in de gelegenheid te worden gesteld over de gezamenlijke verwerving zogenoemde wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De gemeenteraad moet toestemming geven voor de voorgenomen aankoop.
Tevens dienen gemeenteraad en Provinciale Staten krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop en voor bijkomende kosten.

Verder beoogt dit voorstel ook geheimhouding op te leggen op de Termsheet en een brief over de marktconformiteit van de aankoop tot het moment dat de koopovereenkomsten ondertekend zijn.

Argumenten

1. Grond-, en vastgoed beleid gemeente

In een aantal gebieden in onze gemeente is de urgentie om actief grondbeleid toe te passen om zo meer regie te nemen in (potentiële) ontwikkellocaties en voor het realiseren van onze opgaven. Die ontwikkelingen dragen bij aan onze maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de Toekomstvisie 2030 en de Omgevingsvisie. Zo worden bijvoorbeeld niet alle gewenste ontwikkelingen door de markt opgepakt en zijn er ook locaties waar we zelf nadrukkelijk (ten minste) mee aan de lat willen staan om de voortgang en de waarborging van een aantal kwalitatieve en programmatische randvoorwaarden te verzekeren. Ook zien we de noodzaak om sommige locaties zelf aan te kopen om daarmee te voorkomen dat die locaties eigendom worden van (ongewenste) andere partijen.
De inhoudelijke onderbouwing van de voorgenomen aankoop past derhalve binnen de argumenten zoals opgenomen in het actieve grond- en verwervingsbeleid van onze gemeente, zijnde:

- *Voor een cruciale locatie wil de gemeente meer invloed op de ontwikkeling, op basis van de kerndoelen en beleidsoverwegingen, dan louter met het publiekrechtelijk instrumentarium valt te bereiken;*

- *Voorkomen van speculatie. Bijvoorbeeld doordat partijen posities innemen op basis van gemeentelijke plannen, die slechts prijsverhogend werken maar geen inhoudelijke bijdrage aan de gebiedsontwikkeling betekenen;*
- *Inzetten van samenwerking met een andere partij bij een complexe en omvangrijke gebiedsontwikkeling.*

2. Strategische gebiedsvisie voor de omgeving van Chemelot

In 2023 is in het kader van de Strategische gebiedsvisie gecommuniceerd dat "overheden de mogelijkheden onderzoeken om de gronden ten noorden van de Urmonderbaan van dsm-firmenich te verwerven."
Reden voor het onderzoeken van deze mogelijkheden was gelegen in het feit dat er voor het realiseren van de Gebiedsopgave Graetheideplateau en de Gebiedsopgave Lexhy instemming en medewerking van de grondeigenaar benodigd is.
Verder is destijds in de opgaven ook benoemd dat een eventuele ontgronding nog onderzocht zou gaan worden.

3. 380 kV hoogspanningsstation en andere projecten

De voorkeurslocatie voor het nieuwe 380/150 Kv hoogspanningsstation valt geheel binnen het gebied van de beoogde aankoop. Door deze aankoop krijgen de overheden (Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen) de eigendom over de gronden en de mogelijkheid om een totaaloplossing aan te bieden aan de huidige hoevepachter door ruilgronden binnen de aankoop aan te kunnen bieden. Op deze wijze kan de overheid proberen om een verdere vertraging van de realisatie van het nieuwe 380/150 kV hoogspanningsstation te voorkomen en TenneT helpen in de realisatie van het nieuwe 380/150 kV hoogspanningstation door TenneT welke cruciaal is voor de Zuid-Limburg en een duurzaam Chemelot (zoals opgenomen in het Limburgs bod voor een duurzaam Chemelot).

Verder spelen er ook nog andere projecten en belangen in het gebied die elkaar kunnen raken of beinvloeden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het project Delta Rhine Corridor en de politieke wensen in de gemeente Sittard-Geleen (middels amendementen) om het bos gelegen in het gebied de Lexhy zoveel mogelijk te behouden en zich uit te spreken tegen grindwinning op Graetheide.

4. Privaatrechtelijke instrumenten naast publiekrechtelijke instrumenten

In algemene zin kan worden aangegeven dat de gemeente door aankoop (privaatrechtelijk instrument) meer sturingsmacht verkrijgt dan wanneer de gemeente alleen kan terugvallen op de publiekrechtelijke instrumenten.

5. Marktconform versus volledige schadeloosstelling

De voorgenomen aankoop vindt plaats op basis van marktwaarde. Indien Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen niet waren overgegaan tot minnelijke aankoop en de Provincie Limburg danwel gemeente Sittard-Geleen wensen de beoogde ontwikkelingen toch te realiseren dan dienen overheden ten ultimo het instrument onteigening in te zetten danwel minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening. Op dat moment zijn overheden verplicht om een volledige schadeloosstelling te betalen die substantieel hoger is dan de huidige marktwaarde. Deze situatie kan zich nu alleen nog gedeeltelijk voordoen voor het pachtvrij maken van eventuele gebruikers (met wettelijke rechten), maar niet meer voor het aankopen van de gronden van dsm-firmenich

Hoofdlijnen in de termsheet
In de termsheet is samengevat het volgende opgenomen:

- De overeenkomst gaat over de overname van ca 354 ha grond welke bestaat uit landbouwgrond, natuur, 3 hoeves en 1 woning in twee wooneenheden (zie ook bijlage kaart);
- Het gebied betreft Graetheide: voor zover gegrensd tussen het Julianakanaal, de kern Graetheide, de A2 en de Urmonderbaan, en het gebied Lexhy voor zover gegrensd door de Urmonderbaan, de A2, de Bergerweg en aan de oostkant tot de daar gelegen Veldweg welke aansluit op de VRI Urmonderbaan-Burgemeester Lemmensstraat;
- De landbouwgrond is geheel verpacht (deels gereguleerd, geliberaliseerd en hoevepacht), een woning staat leeg, een woning is verhuurd;
- Overheden kopen op basis van 'As is – Where is (zoals het nu is)';
- Taxatie/ aankoop is gebaseerd op de waardering van de huidige situatie ((verpachte) agrarische- en natuurwaarde);
- Lopende huur- en (pacht)contracten worden overgenomen;
- Het betreft een marktconforme aankoop. De aankoop is mede gebaseerd op een taxatie (peildatum 1 mei 2024) uitgevoerd door twee onafhankelijke NRVT gecertificeerde taxateurs (kamer landelijk en agrarisch vastgoed en kamer wonen);
- Er is sprake van een meerwaardeclausule voor de duur van 10 jaar. De meerwaarde doelt op de waardevermeerdering die ontstaat door bestemmingswijziging. De waarde van de nieuwe bestemming (op het moment dat deze onherroepelijk is) wordt vergeleken met de waarde van de vigerende bestemming op dat moment (vrij van pacht of huur). De dan te bepalen meerwaarde wordt voor 50% aan dsm-firmenich vergoed;
- Voor gehele gebied wordt momenteel een bodemonderzoek uitgevoerd. Afspraken zijn gemaakt over de eventueel hieruit volgende saneringssituaties; het eerste risico op eventuele saneringssituaties wordt gedekt door dsm-firmneich tot een bedrag van € 250.000,-;
- Koopovereenkomsten worden per entiteit van dsm-firmenich opgesteld;
- Er is een planning overeengekomen: de vier overeenkomsten worden op hetzelfde moment in Q2 getekend. De vier leveringsakten zullen elk passeren in een volgend kwartaal;
- Overheden nemen de positie van dsm-firmenich over met alle rechten en plichten.
- Koopsom is ook gebaseerd op deze uitgangspunten.

- Overname uitvoeringsafspraken Strategische gebiedsvisie (dsm-firmenich provincie/gemeente) welke gemaakt zijn over het trekkerschap en co-trekkerschap bij de Gebiedsopgave Graetheideplateau en Gebiedsopgave de Lexhy:
    - Gebiedsopgave Graetheideplateau: gemeente blijft trekker, provincie wordt co-trekker (was dsm-firmenich);
    - Gebiedsopgave de Lexhy: provincie/gemeente worden trekker (was dsm-firmenich), campus blijft co-trekker.

De overeengekomen prijs voor het geheel is 25.750.000 euro welke in vier delen overgedragen gaat worden. Per entiteit wordt een overeenkomst opgesteld. De overeenkomsten worden gelijktijdig in juni ondertekend. De kosten voor het bodemonderzoek worden aan de eerste overeenkomst toegevoegd.

Kanttekeningen
Het besluitvormingstraject om te komen tot aankoop kent een strakke planning. Naar wens van dsm-firmenich wordt het geheel aan percelen in 4 transacties overgedragen. De eerste transactie

zal plaatsvinden aan het einde van Q2 2025 (vrijdag 27 juni 2025). De daarop volgende transacties worden steeds in een volgend kwartaal afgehandeld.

Ten behoeve van de behandeling in de gemeenteraad op 5 juni 2025 dienen de volgende onderwerpen nog uitgewerkt en overeengekomen te worden.

- bodemonderzoek: de uitkomsten van het bodemonderzoek en eventuele (financiële) gevolgen daarvan dienen bij de besluitvorming in de gemeenteraad bekend te zijn; De eerste onderzoeksresultaten zullen in juni 2025 verschijnen;
- uitvoeren fiscaal onderzoek: de uitkomst van het fiscaal onderzoek wordt meegenomen in de definitieve aktes van levering;
- opstellen van koopovereenkomsten en aktes o.b.v. de termsheet: ondertekening en besluitvorming door het college van B&W vindt pas plaats na besluitvorming in de gemeenteraad;
- uitwerking van de samenwerking tussen de gemeente en provincie Limburg. De eerste contouren van samenwerking worden meegenomen in het raadsvoorstel.

Het voorgaande betekent dat er rekening mee gehouden moet worden dat er in de periode tot aan de raadsvergadering nog stukken toegevoegd en/of geactualiseerd kunnen worden tot aan de datum van de raadsvergadering (5 juni 2025).

Bodemkwaliteit

In verband met de voorgestane grondtransactie is momenteel in opdracht van dsm-firmenich (via entiteit DSM Nederland B.V.) voor het gebied Graetheide en de Lexhy een bodemonderzoek in uitvoering. Het betreft een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 met als doel om met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of in het transactiegebied bodemverontreiniging aanwezig is en de milieuhygiënische kwaliteit van de boven- en ondergrond na te gaan door een steekproefsgewijze monsterneming.

Op basis van reeds verricht historisch onderzoek is het gebied ten aanzien van de bodem als 'grootschalig onverdacht' aangemerkt en drie bedrijfslocaties als min of meer 'verdacht'. Het gebied is 'onverdacht' ten aanzien van PFAS. Echter voor het verkrijgen van een indicatie of al dan niet mogelijk sprake is van een PFAS verontreiniging wordt dit wel in het bodemonderzoek meegenomen.

Het bodemonderzoek wordt momenteel door twee onderzoeksbureaus tegelijkertijd uitgevoerd en de verwachting is dat begin juni 2025 de resultaten kunnen worden opgeleverd. In ieder geval zullen de resultaten van het bodemonderzoek en de eventuele gevolgen daarvan bekend dienen te zijn alvorens de koopovereenkomsten worden gesloten.

Fiscale aspecten

Omzetbelasting

Op dit moment wordt nader onderzocht of de levering van de gronden al dan niet belast is met omzetbelasting. Dit wordt onderzocht aan de hand van een tweetal sporen;

- overdracht van een onderneming ex artikel 37d Wet op de Omzetbelasting 1968 (middels afstemming met de Belastingdienst, waarbij de inspecteur van dsm-firmenich competent is) danwel
- reguliere overdracht waarbij per kadastraal perceel een fiscale kwalificatie dient plaats te vinden en de levering al dan niet van rechtswege belasting is met omzetbelasting.

Mocht sprake zijn van wettelijk verschuldigde omzetbelasting (gronden ten behoeve van de realisatie van het 380 kV hoogspanningsstation, nieuwe loodsen inclusief evt. zonnepanelen (<2 jaren) in hoevepacht) dan komen deze kosten voor rekening van de Provincie Limburg / gemeente Sittard-Geleen. Dit betreft een gedeelte van het grote aan te kopen areaal. Vervolgens moet onderzocht worden of deze aan de Provincie Limburg / gemeente Sittard-Geleen in rekening gebrachte omzetbelasting voor aftrek dan wel btw-compensatie in aanmerking komt.
Hiertoe is de medewerking van de (hoeve)pachters noodzakelijk. Mocht dit niet lukken dan werkt de in rekening gebrachte btw kostprijsverhogend. Hier is in het te vragen budget rekening mee gehouden.

Overdrachtsbelasting
De levering geschiedt op 4 (separate) momenten. Hiervoor zullen 4 koopovereenkomsten gesloten worden met dsm-firmenich (5 separate entiteiten), waarbij de totale koopsom per overeenkomst wordt opgesplitst.

De koopprijs per individuele kadastraal perceel betreft dan de waarde economisch verkeer (zie onder taxatie). Als gevolg hiervan kan de Provincie Limburg / gemeente Sittard-Geleen, ieder als verkrijger voor de onverdeelde helft, een beroep doen op een in de wet opgenomen vrijstelling overdrachtsbelasting (artikel 15, eerste lid sub a of sub c Wet op Belastingen van rechtsverkeer 1970) waardoor de overdrachtsbelasting niet kostprijsverhogend werkt.

Verder dient nader onderzocht te worden of dsm-fermenich in het verleden (afgelopen 10 jaar) bij de verkrijging van cultuurgrond (grond gebruikt in een agrarische onderneming) een beroep heeft gedaan op een in de wet opgenomen vrijstelling, zgn. Landbouwvrijstelling ex artikel 15, eerste lid sub q Wet op Belastingen van rechtsverkeer 1970. Deze vrijstelling wordt teruggenomen indien de grond(en) binnen 10 jaar na de verkrijging onttrokken word(t)(en)en aan de bedrijfsmatige agrarische exploitatie (voorwaardelijke vrijstelling). Deze vraag is bij dsm-firmenich uitgezet. Het antwoord bepaalt of er mogelijk alsnog overdrachtsbelasting betaald moet worden als gevolg van het niet meer voldoen aan de vrijstelling (bijv. landbouwgronden ten behoeve van het 380 KV-station uit de pacht halen).

Afspraken Provincie Gemeente
Uitgangspunt is dat de Provincie en de gemeente Sittard-Geleen vorenbedoelde onroerende zaken in gezamenlijk eigendom zullen verwerven (al dan niet door ieder middels een aan haar gelieerde vennootschap), ieder voor de onverdeelde helft.

Dit vereist dat er nog nadere afspraken door Provincie en gemeente Sittard-Geleen zullen moeten worden gemaakt en vastgelegd als het gaat om onder meer rechten en plichten, kostenverdeling, gebruik van de gronden (voor zover niet verpacht of in erfpacht uitgegeven), beheer en onderhoud, een geschillenregeling en een voorkeursrecht tot koop (voor het geval een van partijen haar aandeel wenst te vervreemden). En daarnaast zullen onderling afspraken gemaakt dienen te worden ten aanzien van de uitvoeringsafspraken welke van dsm-firmenich worden overgenomen. Het gaat verder ook over praktische zaken zoals wie fungeert als aanspreekpunt, het aangaan van verzekeringen en afspraken over aansprakelijkheden.

Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een nog nader op te stellen samenwerkingsovereenkomst gezamenlijk eigendom welke separaat aan het college van B&W zal worden voorgelegd.
Belangrijke uitgangpunten voor deze samenwerkingsovereenkomst zijn in ieder geval:

- de ambtelijke aansturing in de vorm van de huidige projectstructuur voort te zetten;
- de eigendomsverhouding Provincie Limburg 50% en gemeente Sittad-Geleen 50%;
- vertrekpunt is dat Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen eigenaar worden voor de onverdeelde helft;
- verdeling inkomsten (o.a. pachtinkomsten) op basis van 50/50;
- eenheid van beheer. De aangekochte percelen worden gecoördineerd uitgegeven door de gemeente en de provincie gezamenlijk (rekening houdende met Didam);
- afwikkeling van de meerwaardeafspraken in lijn met de kredietuitgangspunten;
- voeren van gesprekken met derden (TenneT, hoevepachters) als gezamenlijk eigenaar;
- hoevepachters die geheel en/of gedeeltelijk verplaatst moeten worden, dienen na verplaatsing in een vergelijkbare economische situatie te komen.

Taxatie
Voor het gehele vastgoedobject dat bestaat uit een woning (twee wooneenheden), een drietal pachthoeves en circa 354 hectare grond voornamelijk agrarisch in gebruik en bos is een taxatierapport opgesteld. De taxatie is uitgevoerd door 2 onafhankelijke NRVT gecertificeerde taxateurs (kamer landelijk en agrarisch vastgoed en kamer wonen).
Op 3 mei 2024 is een plaatselijke opname gedaan waarbij de taxateurs de percelen, de boerderijen (nagenoeg geheel) en de woning zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde hebben opgenomen. De waarde is vastgesteld met waardepeildatum 1 mei 2024. Op 28 juni 2024 is het taxatierapport opgeleverd.

Op basis van de verdeling naar vier koopsommen is een aanvulling op de reeds opgestelde taxatierapporten opgesteld door het taxatiebureau waaruit blijkt dat de afzonderlijke koopsommen (incl. op kadastraal perceelsniveau) die overeengekomen zijn, marktconform zijn. (bijlage: Brief de Lorijn Raadgevers d.d. 16 april 2025)

Meerwaardeclausule
Onderdeel van de afspraken in de Termsheet is een meerwaardeclausule op basis waarvan, voor het deel van de grond waarvoor een onherroepelijke functie/bestemmingswijziging wordt toegekend in de zin van de Omgevingswet of een besluit wordt genomen dat afwijkt van de vigerende functie/bestemming, vijftig procent van de méérwaarde verschuldigd is aan dsm-firmenich. Deze afspraak is geldig voor een termijn van 10 jaar na de dag van de juridische levering van de eerste akte. De meerwaarde wordt vastgesteld door NRVT gecertificeerde taxateurs.
Het uitgangspunt van de gemeente is dat geen krediet nodig is voor een te betalen meerwaarde onder de aanname dat deze verplichting te zijner tijd doorgezet zal worden naar de kopende partij en verkoop (nagenoeg) gelijktijdig plaatsvindt met een functiewijziging van de grond.
Tot slot merken we op dat eventuele sanerings- en/of beveiligingskosten bij toekomstige ontwikkelingen worden verrekend in de getaxeerde waarde als bedoeld in de meerwaardeclausule. Sanerings- en/of beveiligingskosten die voortkomen uit een verontreiniging die is ontstaan na de levering worden op basis van de afspraken in de Termsheet niet meegenomen in de meerwaarde.

Risico's
Gelet op de ruimte tussen de taxatiewaarden en de koopsom is de inschatting dat het risico op een afwaardering beperkt is. Verder wordt het risico op bodemverontreiniging afgedekt doordat de uitkomsten van het bodemonderzoek voorafgaand aan besluitvorming door gemeenteraad en Provinciale Staten beschikbaar zullen zijn en op basis van de afspraak in de Termsheet dat overheden bij saneringskosten hoger dan € 500.000,- van de koop kunnen afzien zonder enige

schadevergoeding. Saneringskosten die hoger zijn dan nodig op basis van huidige gebruik, zijn wel volledig voor aankopende partijen.
Verder wordt rekening gehouden met een (ten minste) kostendekkende exploitatie met betrekking tot het beheer en onderhoud van de gronden voor de periode dat deze in eigendom zijn van beide partijen. Derhalve wordt hiervoor geen begrotingsruimte gevraagd.

Inclusie
Voorliggend voorstel betreft de aankoop van gronden en hoeves en heeft geen invloed op inclusie.

Duurzaamheid
Door de aankoop ontstaat de mogelijkheid om in afstemming met provincie Limburg en de pachters enkele projecten uit te voeren die bijdragen aan het onderwerp duurzaamheid. Denk hierbij aan de natuurontwikkeling op Graetheide en de realisatie van een 380/150kV hoogspanningsstation op de Lexhy.

Financiën
De voorwaarden en condities van de overname zijn uitgewerkt in de finale Termsheet (zie bijlage). De afspraken in de termsheet vormen de inhoudelijke basis voor de kredietaanvraag en aanvraag van exploitatiemiddelen.

Financiële impact
Er wordt voorgesteld een krediet te voteren van € 13,53 mln. voor de aankoop van het gemeentelijk aandeel van de grond en de opstallen.
Het aandeel van gemeente Sittard-Geleen in de koopsom bedraagt € 12.875.000,-, zijnde 50% van € 25.750.000,-. Het overige deel van het krediet omvat eventuele fiscale risico's voor de gemeente (provincie hanteert een ander risicobedrag vanwege een ander fiscaal regime), de kosten voor bodemonderzoek en een post onvoorzien.
Voor de eerder genoemde meerwaarde betalingsverplichting aan dsm-firmenich is het uitgangspunt dat geen aanvullend krediet nodig is aangezien deze (nagenoeg) gelijktijdig plaatsvindt samen met de daadwerkelijke functiewijziging van de grond, dan wel de verplichting tot betaling van meerwaarde doorgezet wordt naar de kopende partij.

Daarnaast wordt voorgesteld exploitatiemiddelen beschikbaar te stellen voor het gemeentelijk aandeel in de saneringskosten, kosten onvoorzien, een eventuele afkoop van pachtersinvesteringen en overige onvoorziene kosten voor een totaalbedrag van € 1,2 mln. Deze worden gestort in een te vormen bestemmingsreserve.

Totaal Krediet	Totaal	Aandeel SG	
		Investering	Exploitatie
A Koopsom kosten koper	25.750.000	12.875.000	
B Fiscale kosten	2.428.000	250.000	
C Bijkomende kosten bodem en overig	919.600	157.300	302.500
D Meerwaarde	-		
E Exploitatie pacht (beheer en investering)	1.250.000		625.000
F Onvoorzien	1.500.000	250.000	250.000
TOTAAL	**31.847.600**	**13.532.300**	**1.177.500**

Gemeente Sittard-Geleen

Dekking
Het voorstel past niet binnen de bestaande begroting omdat er sprake is van een zogenoemde 'beleidskeuze'. Het benodigde investeringskrediet is € 13,53 mln. De kapitaallasten voor de grond en opstallen bedragen € 0,5 mln structureel vanaf 2026. (€ 0,24 mln in 2025). Deze kosten komen ten laste van de post robuuste begroting.
De exploitatiekosten ter hoogte van € 1,2 mln, die gestort worden in een te vormen bestemmingsreserve komen incidenteel ten laste van de post robuuste begroting.

Met betrekking tot beheer en onderhoud van de gronden (voor de periode dat deze in eigendom zijn van beide partijen) wordt de exploitatie nog in beeld gebracht om deze kosten en opbrengsten structureel op te kunnen nemen in de begroting (of ander eerstvolgend P&C moment). De te verwachten opbrengsten betreffen opbrengsten uit hoevepacht en uit geliberaliseerde pacht. Verder zijn opbrengsten te verwachten uit verkoop.

Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen zullen voorafgaand aan de eerste koopakte (in juni) middels een SOK (Samenwerkingsovereenkomst) afspraken maken over het beheer van de gronden evenals de verdeling van opbrengsten en kosten. Het uitgangspunt is dat alles 50/50 verdeeld wordt.
Voor het inregelen van krediet en exploitatiekosten is een begrotingswijziging nodig.

Juridisch
Wensen en bedenkingen
Gelet op de impact van de voorgestelde verwerving van Graetheide en de Lexhy wordt de raad gevraagd om ingevolge artikel 169, lid 4 Gemeentewet, wensen en bedenkingen ten aanzien van dit initiatief kenbaar te maken, voorafgaand aan besluitvorming door het college.

Toestemming
Op grond van art 8 onder a Verordening financieel beleid, beheer en organisatie van gemeente Sittard-Geleen besluit het college niet over aan- en verkopen groter dan 5mln euro voor zover de raad hier niet eerder via expliciete besluitvorming toestemming voor heeft gegeven.

Geheimhouding
Het college heeft bij besluit van 22 april de verplichting tot geheimhouding opgelegd ten aanzien van de bijlage Termsheet d.d. 25 maart 2025 en de bijlage Taxatierapport, de Lorijn d.d. 28 juni 2024 behorende bij dat besluit.
Conform het Protocol geheimhouding gemeenteraad Sittard-Geleen 2025 liggen deze stukken ter inzage bij de Griffie.

Vervolg
Op basis van besluitvorming door de gemeenteraad worden de overeenkomsten en akten getekend.

Openbare besluitenlijst
De gemeenteraad stemt in met het samen met de Provincie Limburg verwerven van de Graetheide en de Lexhy en stelt hiervoor een krediet van 13,53 miljoen euro beschikbaar voor de aankoop en bijkomende kosten. Daarnaast worden middelen beschikbaar gesteld voor onvoorziene kosten en is een verplichting tot geheimhouding opgelegd op de Termsheet en Brief de Lorijn Raadgevers 16 april 2025.

Bijlagen

Bijlage 1	Overzichtskaart Graetheide – de Lexhy
Bijlage 2	Termsheet d.d. 25 maart 2025 (geheim)
Bijlage 3	Brief de Lorijn Raadgevers 16 april 2025 (geheim)
Bijlage 4	Raadsbesluit strategische verwerving Graetheide de Lexhy

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller: [redacted] E-mail: [redacted]@sittard-geleen.nl Team: Economische en Duurzame ontwikkeling Portefeuillehouder: Y.G. Salvino-Meijer	Reg. nummer : Reg. datum : 8 april 2025 Reg.nummer(s) bijlagen :