

Kadernota Vastgoed

2026-2029

Gemeente Sittard-Geleen

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Positionering Kadernota Vastgoed 2026 3

3. Strategische kaders van het vastgoedbeleid 5

4. Actief Verwervingsbeleid 6

5. Vastgoedcategorieën 6

6. Situationeel Vastgoedbeleid 6

6.1 Kaders op hoofdlijnen 6

6.2 Toelichting situationeel vastgoedbeleid 8

6.2.1. Maatschappelijk vastgoed / relatie met kostprijsdekkende huur 8

6.2.2. Financieel gezond en transparant 9

6.2.3. Looptijd / doelmatig gebruik 9

6.2.4. Onderhoudsniveau 's 10

6.2.5. Portefeuillemanagement en objectvisies 10

6.2.6. Belangrijkste verantwoordingspunten aan de gemeenteraad 10

6.3 Bestuurlijke verantwoordelijkheden vastgoedbeleid 11

7. Bijlagen 11

Raadsbesluit m.b.t. vaststelling Kadernota vastgoed 2026 d.d. … 2026

1. Inleiding

De gemeente Sittard-Geleen bezit en beheert een omvangrijke en diverse vastgoedportefeuille. De Kernportefeuille Vastgoed bestaat uit duurzaam in bezit te houden objecten (gebouwen, gronden) die worden ingezet voor het realiseren van onze beleidsdoelstellingen. Denk aan voormalige scholen, sportaccommodaties, parkeergarages, buurthuizen, culturele voorzieningen, ambtelijke huisvesting, etc.
Centraal uitgangspunt van het gemeentelijke vastgoedbeleid is, anders dan bij commerciële vastgoedpartijen, gericht op het creëren van maatschappelijke meerwaarde volgens de door de raad geformuleerde beleidsdoelstellingen. De vastgoedportefeuille ligt verspreid over de gehele gemeente en heeft een totale boekwaarde van ruim 90 miljoen euro (stand 1-1-2026).

De huidige Nota Vastgoedbeheer gemeente Sittard-Geleen dateert van 2016 en is toe aan een actualisering om beter aan te sluiten bij de nieuwe maatschappelijke, financiële en duurzaamheidsopgaven van vandaag. Denk bijvoorbeeld aan de energietransitie, de voortdurende behoefte aan passende gebouwen en voorzieningen én aan de inmiddels vastgestelde nieuwe Omgevingsvisie met de daarbij behorende ambities. Ook is de financiële context veranderd: doelmatiger gebruik van vastgoed en beheersing van de onderhoudskosten zijn urgenter dan ooit als gevolg van een veranderende markt en stijgende kosten.
Dat alles betekent dat er behoefte is aan een herijking van de Nota Vastgoedbeheer 2016. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan het verzoek van de provincie, in haar rol als toezichthouder om deze nota te actualiseren.

Deze kadernota heeft in beginsel een werkingsduur van vier jaar. Indien daartoe aanleiding is, kan de kadernota tussentijds – geheel of op onderdelen – worden herzien of geactualiseerd. Op deze wijze blijven de kaders actueel en passend bij de geldende maatschappelijke en bestuurlijke context.

2. Positionering Kadernota Vastgoed 2026

Algemeen uitgangspunt is dat de raad de beleidskaders vaststelt. De beleidskaders m.b.t. vastgoed zijn samengebracht in deze Kadernota Vastgoed 2026.
Het college is primair verantwoordelijk voor de uitvoering. Daarom is er een meer intern gerichte **"Uitvoeringsnota vastgoedbeleid en -beheer 2026"** opgesteld. Die uitvoeringsnota beschrijft de regels, werkafspraken en rollen die van belang zijn bij het voorbereiden en nemen van besluiten m.b.t. vastgoed. Denk o.a. aan (ver)koop, (ver)huur, gebruik, onderhoud, renovatie en sloop van gebouwen. De uitvoeringsnota heeft het college inmiddels vastgesteld onder voorbehoud van het vaststellen door de raad van deze Kadernota Vastgoed.

Wat de kaders betreft is voortdurend de vraag aan de orde welke maatschappelijke effecten de raad wil bereiken. Welke voorzieningen van welk niveau streeft de gemeente na en welke prioriteiten worden daarbij gesteld?

Daarbij is de financiële verantwoordelijkheid van de raad, zeker bij vastgoed, essentieel. De wet[1] schrijft voor dat de raad expliciet de taak heeft om ervoor te zorgen dat er geen tekort is (de begroting moet in ieder geval meerjarig sluitend zijn). De provincie heeft daarin een toezichthoudende rol. Verder heeft de raad een controlerende taak: de raad moet controleren of de afspraken op een doelmatige en rechtmatige wijze zijn nagekomen.

Ter borging van deze verantwoordelijkheden opereert de raad op basis van vastgestelde wetgeving die op onderdelen is uitgewerkt op lokaal niveau. Enkele belangrijke voor vastgoed relevante besluiten die de raad eerder heeft genomen worden hieronder genoemd:

1. De Omgevingsvisie 2025-2040. In deze in maart 2025 vastgestelde visie "Samen stad en dorp maken" is de lange termijnvisie voor de leefomgeving van de gemeente Sittard-Geleen opgenomen.
2. De Nota grondbeleid 2026. Deze in december 2025 vastgestelde nota beschrijft de randvoorwaarden om het grondbeleid meer dan voorheen te plaatsen in de bredere afweging van maatschappelijke waarde, financiële haalbaarheid en gemeentelijke regierol.
3. De Financiële verordening Sittard-Geleen 2025. Deze verordening legt de uitgangpunten voor het financieel beleid, het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vast. Deze verordening waarborgt dat aan de eisen van rechtmatigheid, verantwoording en controle wordt voldaan.
4. De Kadernota vaste activa 2025 - 2028. Deze nota bevat de kaders en regels voor het waarderen, activeren (op de balans zetten) en afschrijven van bezittingen die langer dan een jaar meegaan zoals o.a. gebouwen en gronden. Denk o.a. de berekening van de jaarlijkse kapitaallasten (afschrijving en rentelasten) en de methoden voor waardering (zoals aanschafprijs).

Al deze documenten hebben betekenis voor het te voeren vastgoedbeleid dat moet passen binnen de beleidskaders van genoemde documenten. Daartoe bevat de voorliggende "Kadernota Vastgoed 2026" een aantal strategische beleidskaders en uitgangspunten die de gemeente m.b.t. vastgoed wil hanteren. Verder wordt verduidelijking aangebracht m.b.t. de te hanteren vastgoedcategorieën. Door deze met elkaar in verband te brengen ontstaat een leidraad op hoofdlijnen die richting geeft aan hoe de gemeente anno 2026 wil omgaan met de diverse soorten vastgoed. Denk bijvoorbeeld aan de vraag hoe de gemeente invulling geeft aan het verantwoord beheren van gemeentelijke gebouwen (hoe ben je goed "huisvader"?). Dat is belangrijk in verband met het opstellen van onderhoudsplannen voor diverse categorieën vastgoed. Op basis daarvan wordt de raad uiteindelijk ook gevraagd hiervoor de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen.

Door vaststelling van deze Kadernota geeft de raad op hoofdlijnen aan hoe het college uitvoering dient te geven aan vastgoedbeleid en -beheer. Het uiteindelijke doel is méér grip te krijgen op vastgoed. Daarmee zijn we - meer dan voorheen - in staat om tijdig inzichtelijk te maken welke financiële en maatschappelijke consequenties onze (potentiële) vastgoedbeslissingen hebben.

1. Zie artikel 189 Gemeentewet, lid 1: Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden
Lid 2: De raad ziet erop toe dat de begroting structureel en reëel in evenwicht is. Hiervan kan hij afwijken indien aannemelijk is dat het structureel en reëel evenwicht in de begroting in de eerstvolgende jaren tot stand zal worden gebracht.

3. Strategische kaders van het vastgoedbeleid

De strategische vastgoedkaders zijn hierna samengevat in zes door de raad te onderschrijven principes / uitgangspunten. Deze zijn van toepassing op alle vastgoedbeslissingen van de gemeente en zijn gezamenlijk gericht op een betere duurzame vastgoedportefeuille en een sluitende begroting.
Deze kaders zijn bindend voor het college én alle betrokken teams in de gemeentelijke organisatie waarbij de focus is gericht op de lange termijn, duurzaamheid, maatschappelijke functie en financiële balans.

Het betreft de volgende strategische kaders:

1. Vastgoed is een middel voor maatschappelijke doelen

Gemeentelijk vastgoed is in de eerste plaats een middel om publieke functies te ondersteunen. Het wordt ingezet voor maatschappelijke activiteiten zoals sport, cultuur, welzijn en ontmoetingsplekken. Voor maatschappelijke organisaties gelden redelijke, transparante en evenwichtige voorwaarden. Zo blijven betaalbaarheid en continuïteit gewaarborgd. Vastgoed is geen doel op zich maar een middel om gemeentelijk beleid uit te voeren.

2. Financieel gezond en transparant

De gemeentelijke vastgoedportefeuille moet op lange termijn financieel houdbaar zijn. De raad stelt als uitgangspunt dat exploitatie structureel kostendekkend is. We investeren alleen in vastgoed als de maatschappelijke meerwaarde aantoonbaar is, de risico's acceptabel zijn en de lasten passen bij de gemeentelijke financiële positie. Transparantie en inzichtelijkheid in kosten en opbrengsten zijn daarbij randvoorwaarde.
Voor wat betreft de exploitatie van individuele vastgoedobjecten wordt gebruik gemaakt van een integrale kostprijsberekening.

3. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

De raad stelt vast dat de gemeentelijke vastgoedportefeuille een bijdrage moet leveren aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Bij beheer, onderhoud en investeringen staat energie-efficiëntie, CO_2-reductie, circulariteit en de naleving van actuele wet- en regelgeving centraal. De gebouwen moeten, waar mogelijk, toekomstbestendig zijn en bijdragen aan een gezonde en inclusieve leefomgeving.

4. Doelmatig gebruik en aanpak leegstand

Gemeentelijke gebouwen moeten optimaal benut worden. Structurele leegstand of onderbenutting wordt actief tegengegaan. Het kan een aanleiding zijn voor herontwikkeling, transformatie of afstoting. Flexibel gebruik en het delen van ruimtes wordt gestimuleerd. Zo wordt de vastgoedportefeuille continu afgestemd op de actuele en toekomstige vraag.

5. Professioneel en verantwoord beheer

De raad wil dat vastgoed planmatig, professioneel en in overeenstemming met wettelijke eisen en kwaliteitsnormen (m.b.t. veiligheid, gezondheid, comfort e.d.) wordt beheerd en onderhouden.
Strategische beslissingen over aankoop, verkoop of herontwikkeling worden altijd gekoppeld aan de lange termijnopgaven van de gemeente, inclusief maatschappelijke en financiële effecten.

6. Transparantie en democratische controle

De raad stelt kaders voor transparantie en controleerbaarheid van vastgoedbeslissingen. Informatievoorziening en rapportages moeten zo zijn ingericht dat college en raad hun sturende en controlerende rol effectief kunnen vervullen. Besluitvorming over aankoop, verkoop of grote investeringen moet inzichtelijk, toetsbaar en navolgbaar zijn.

De bovengenoemde kaders zijn bepalend voor een doelmatige en duurzame uitvoering van het gemeentelijk (vastgoed)beleid, ook op objectniveau. Daarbij wordt de gemeenteraad open en transparant in positie gebracht als dat nodig is.

4. Actief Verwervingsbeleid

M.b.t. vastgoed kan het college, binnen het door de raad vastgestelde investeringsplafond en conform het Actief verwervingsbeleid, eigenstandig locaties vaststellen voor verwerving. Zij informeren de raad hierover en leggen achteraf verantwoording af via de P&C-cyclus.

5. Vastgoedcategorieën

In de Kadernota vaste activa gemeente Sittard-Geleen 2025 – 2028 maken we een onderscheid tussen strategisch vastgoed en niet strategisch vastgoed. In deze Kadernota Vastgoed wordt voorgesteld om deze twee categorieën verder te differentiëren als volgt:

Strategisch vastgoed, bestaande uit:
1. De **"Kernportefeuille Vastgoed"**, dat is vastgoed dat duurzaam in bezit is van de gemeente. Denk o.a. aan maatschappelijk vastgoed (buurthuizen, sportaccommodaties e.d.), de eigen gemeentelijke huisvesting, parkeergarages e.d.;
2. Het zogenaamde **"Ontwikkelvastgoed"**: om strategische redenen is het gewenst om dit vastgoed aan te houden;
3. **"Transitie-vastgoed"**: dat is vastgoed waarvan de bestemming of toekomst nog niet is bepaald en waarover nog geen beleidsmatig besluit is genomen.

Niet strategisch vastgoed, bestaande uit:
4. Het **"Af te stoten vastgoed"**: nu of op termijn niet meer nodig.

Deze nieuwe benamingen bevorderen de eenduidigheid, wat leidt tot minder discussie en een snellere besluitvorming.
De onlangs door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid 2026 hanteert ook deze nieuwe definities. Die nota is met name gericht op het voeren van regie m.b.t. Ontwikkelvastgoed.

6. Situationeel Vastgoedbeleid

6.1 Kaders op hoofdlijnen

De kern van het vastgoedbeleid wordt zichtbaar indien we de genoemde strategische kaders toepassen op de indeling in vastgoedcategorieën. Dit leidt tot een leidraad op hoofdlijnen in de vorm van een tabel die richting geeft aan het vastgoedbeleid en -beheer.
De tabel ziet voornamelijk op gebouwen (inclusief bijbehorende gronden) en gronden in de bebouwde omgeving. Landbouwgronden in het buitengebied worden doorgaans kortdurend verpacht om flexibel inzetbaar te blijven als ruilgrond. Incidenteel gaat het om strategische aankopen met het oog op toekomstige ontwikkelingen (bijv. Lexhy/Graetheide). De tabel geeft dit schematisch weer, waarbij bepaalde onderdelen (zoals onderhoudsniveau's conform NEN 2767)

niet van toepassing zijn op gronden vanwege de aard van deze objecten.

Door vaststelling van de tabel geeft de raad richting hoe de gemeente Sittard-Geleen wenst om te gaan met de diverse categorieën vastgoed.

Kaders bestuurlijk handelen	Maatschappelijk doel & kostprijs-dekkende huur	Looptijd	Minimaal onderhouds–niveau conform NEN 2767 (varieert van 1 = nieuwbouwkwaliteit, tot 6 = maximaal gebrekenbeeld)	Voorbeelden
Vastgoed-categorie				
Kernportefeuille Vastgoed	Continu waarborgen van primaire maatschappelijke functies	Onbeperkt / langdurig	Niveau 3, 2 of 1 (acceptabel, goed, voortreffelijk)	Sportaccommodaties, Voormalige scholen, buurthuizen etc. Langdurig verpachte gronden, niet op korte termijn in te zetten als ruilgrond
Ontwikkelvastgoed	(voorbereiden op) transformatie naar andere functie waarbij besluitvorming heeft plaatsgevonden	2 - 10 jaar afhankelijk van projectontwikkeling	Niveau 3 of 4 (acceptabel, matig onderhoudsniveau)	Pand V&D, Voormalige koksschool Gronden welke worden ingezet voor andere functie waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden, bijv. Maastrichterbaan
Transitievastgoed	Tijdelijke exploitatie tot definitieve besluitvorming (verkoop, sloop, transformatie)	1 - 5 jaar, incidenteel langer soms langere looptijd bij gronden in het buitengebied	Niveau 3, 4 of 5 (acceptabel, matig, slecht/alleen veiligheid borgen)	Gemeentekantoor Hub Dassenplein, Loonhal Verspreide kortdurend verpachte gronden, in te zetten als ruilgrond
Af te stoten vastgoed	Verkoop, sloop, beëindiging huur, minimaliseren kosten	0 – 2 jaar (tenzij bestuurlijk anders besloten)	Niveau 3 of 4 verkoop Niveau 5 of 6 sloop (alleen wettelijke veiligheid borgen)	Lijst af te stoten vastgoed-locaties

De tabel dient gelezen te worden in samenhang met de in paragraaf 6.2 opgenomen toelichting.

6.2 Toelichting situationeel vastgoedbeleid

6.2.1. Maatschappelijk vastgoed / relatie met kostprijsdekkende huur

De tabel heeft in principe betrekking op maatschappelijk vastgoed. De gemeente begeeft zich in feite als overheid op de markt waar private partijen in vrije concurrentie met elkaar opereren. De Wet markt en overheid (onderdeel van de Mededingingswet) wil daarom dat de overheid "eerlijk" concurreert met de markt. Daarom bepaalt deze wet, ter waarborging van een gelijk speelveld, dat de gemeente - net zoals marktpartijen - in principe alle kosten moet doorberekenen in een kostprijsdekkende huur.
Evenwel, dat is in de praktijk niet altijd mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan het verhuren van gymzalen aan sportverenigingen, daar moet geld bij om dat betaalbaar te houden voor de verenigingen. De Wet markt en overheid bevat daarom een uitzondering voor vastgoed met een maatschappelijk doel. De raad heeft in dit verband de bevoegdheid economische activiteiten met een "algemeen belang" aan te wijzen. Hierdoor kan de gemeente in die gevallen de economische activiteit alsnog mogelijk maken. Het verschil komt dan voor rekening van het betreffende beleidsprogramma. Daardoor wordt de exploitatie - vanuit beheer van vastgoed bezien - kostendekkend terwijl de eigen bijdrage van de huurder/gebruiker lager wordt (door lagere huur, subsidiering of anderszins).
Zo'n "Algemeen belang besluit" ondersteunt gemeentelijke beleidsdoelen zoals:

- het behouden van betaalbare voorzieningen voor inwoners;
- het ondersteunen van maatschappelijke functies op het gebied van cultuur, sport en welzijn;
- het voorkomen van leegstand en bevorderen van leefbaarheid in wijken.

Door integrale kostprijsberekening wordt transparant welke bijdrage de gemeente aan zo'n aangewezen economische activiteit levert.

De raad heeft in 2014 een "algemeen belang besluit" genomen en wel op 18 december 2014 (reg. nummer: 1208100). Via dat besluit zijn aangewezen: de exploitatie van gemeentelijke begraafplaatsen en parkeergarages, verhuur van volkstuinen en verhuur van marktstandplaatsen. Verder zijn genoemd verhuur van vastgoed in het kader van "anti-kraak" en de verhuur van maatschappelijk vastgoed, gemotiveerd vanuit het algemeen belang van sport- en culturele instellingen. Dit besluit uit 2014 dekt de destijds beschreven situaties en biedt géén generieke ruimte om nieuwe gevallen van maatschappelijk vastgoed of antikraak gebruik onder de uitzondering te brengen wanneer daarbij niet kostprijsdekkend wordt verhuurd.

Samenvattend:

1. De gemeente dient bij de exploitatie van vastgoed altijd een kostprijsdekkende huur te hanteren.
2. Die huur dient te worden gebaseerd op een integrale kostprijsberekening, de Wet markt en overheid hanteert geen vaste berekeningsmethode maar geeft hiervoor wel handreikingen. Wél dienen objectief te rechtvaardigen bedrijfseconomische principes te worden toegepast. D.w.z. dat alle kosten m.b.t. een economische activiteit (operationele kosten, onderhoudskosten, kosten afschrijving etc.) moeten worden meegerekend.

3. Bij maatschappelijk vastgoed geldt de aanvullende voorwaarde dat de raad alleen op basis van een "algemeen belang besluit" kan bepalen dat de gemeente extra bijdragen kan leveren (d.m.v. subsidies, huurverlaging of anderszins) om die activiteit mogelijk te maken. Relevant is dat de jurisprudentie m.b.t. het oordeel of er sprake is van een "algemeen belang" de afgelopen jaren sterk is ontwikkeld. Nieuwe casussen moeten dus altijd volledig worden getoetst aan de Wet markt en overheid.

6.2.2. Financieel gezond en transparant

Strategisch uitgangspunt is dat de gemeentelijke vastgoedportefeuille op lange termijn financieel houdbaar moet zijn. De exploitatie, het beheer en onderhoud dienen dus structureel kostendekkend te zijn. Daarbij schrijft de wet voor dat bij economische activiteiten m.b.t. vastgoedobjecten gebruik moet worden gemaakt van een integrale kostprijsberekening.
Als interne richtlijn geldt dat bij het exploiteren van maatschappelijk vastgoed het uitgangspunt wordt gehanteerd van kostenneutraliteit (via kostendekkende huur). Huurprijzen voor commerciële partijen zijn marktconform.

6.2.3. Looptijd / doelmatig gebruik

Uit de tabel blijkt dat de aard van de vastgoedcategorie doorgaans van invloed is op de gemiddelde looptijd voordat het object wisselt naar een andere categorie of wordt afgestoten. Vastgoed in de kernportefeuille is gericht op het langdurig vervullen van primaire gemeentelijke beleidsdoelen waarbij het vooral gaat om maatschappelijk vastgoed zoals voormalige schoolgebouwen, sporthallen en gemeenschapshuizen. Daarom wordt uitgegaan van een - in beginsel - onbepaalde looptijd.
Voor Ontwikkelvastgoed kan de looptijd soms oplopen tot (meer dan) 10 jaar, voor transitievastgoed wordt naar een kortere looptijd (5 jaar) gestreefd. De praktijk wijst uit dat de besluitvorming hierover vele afhankelijkheden kent en vooral situationeel wordt bepaald. Leegstaande objecten kunnen tijdelijk worden ingevuld d.m.v. (professioneel) leegstandsbeheer. M.b.t. af te stoten Vastgoed dient de looptijd zo kort mogelijk te zijn. Dit vastgoed zou al meteen verkocht of gesloopt kunnen worden of althans binnen 2 jaar tenzij bestuurlijk anders besloten. Rapportage m.b.t. af te stoten vastgoed vindt plaats via de P&C-cyclus. M.b.t. af te stoten vastgoed wordt het verkoopresultaat ten gunste van een bestemmingsreserve gebracht. Deze wordt o.a. ingezet voor sloopkosten, het wegboeken van boekwaardes en het opvangen van huurderving.
Indien sprake is van herinrichting tot openbare ruimte dan worden de hiervoor benodigde structurele areaal-uitbreidingsgelden beschikbaar gesteld uit de algemene middelen. Rapportage hierover verloopt ook via de P&C-cyclus.
Landbouwgronden worden meestal langer aangehouden. Wel wordt in het algemeen kortdurend verpacht zodat deze kunnen worden ingezet als ruilgrond.

6.2.4. Onderhoudsniveau 's

De tabel bepaalt de minimaal te hanteren onderhoudsniveau's per vastgoedcategorie. Hiermee wordt een randvoorwaarde vervuld om goed uitvoering te kunnen geven aan de financiële verordening. Deze verordening verplicht het college om de raad tenminste een maal per 4 jaar een onderhoudsplan voor de gebouwen ter vaststelling voor te leggen. Dat plan bevat voorstellen m.b.t. te plegen onderhoud met bijbehorende kosten. Daarvoor is het nodig dat de raad de aan te houden onderhoudsniveau's vaststelt. Dat is natuurlijk van grote invloed op de kosten.
De scores variëren tussen 1 (uitstekend) en 6 (zeer slecht). De tabel geeft de minimaal noodzakelijke onderhoudsscores aan per categorie. Gebouwen in de kernportefeuille worden onderhouden op conditiescore 3 of beter. Af te stoten vastgoed krijgen de conditiescore 3 of 4 bij verkoop en 5 of 6 bij sloop. Transitievastgoed en Ontwikkelvastgoed zitten vaak op de score 3 (acceptabel) of slechter, afhankelijk van de desbetreffende objectvisies.

6.2.5. Portefeuillemanagement en objectvisies

De verdeling van de totale vastgoedportefeuille van de gemeente naar de 4 onderscheiden categorieën vastgoed verloopt op basis van objectvisies en portefeuillemanagement. Deze visies komen tot stand op basis van een integrale benadering van dat object (meestal een gebouw) waarbij een analyse wordt maakt van de kenmerken van het object en m.b.t. de plannen en mogelijkheden daarvan. Die werkwijze waarbij de ambities en behoeften integraal worden afgezet t.o.v. die objectvisies noemen we portefeuillemanagement. De verdere uitleg en duiding hiervan zijn opgenomen in de Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en –beheer.

6.2.6. Belangrijkste verantwoordingspunten aan de gemeenteraad

- Strategisch vastgoed (Kernportefeuille, Ontwikkelvastgoed en Transitievastgoed) wordt ondergebracht in de materiele vaste activa zodat de exploitatiekosten/opbrengsten van deze gebouwen ten laste/ten gunste komen van de algemene middelen. M.b.t. af te stoten vastgoed wordt het verkoopresultaat ten gunste van een bestemmingsreserve gebracht. Deze wordt o.a. ingezet voor sloopkosten, het wegboeken van boekwaardes en het opvangen van huurderving.
- Burgemeester en Wethouders presenteren ieder jaar een overzicht van het af te stoten vastgoed (niet-strategisch vastgoed). Dit overzicht is gebaseerd op de door de raad vastgestelde visies met betrekking tot de verschillende beleidsterreinen.
- Het college rapporteert op basis van artikel 24 van de Financiële verordening gemeente Sittard-Geleen 2025 via de P&C-cyclus over de stand van zaken m.b.t. het onderhoud van gebouwen. Het college biedt de raad tenminste een maal in de vier jaar een onderhoudsplan gebouwen ter vaststelling aan op basis van de onderhoudsniveaus zoals aangegeven in de tabel.
- Via de P&C cyclus legt het college achteraf verantwoording af over aankoop van vastgoed dat is verworven op basis van het actieve verwervingsbeleid en binnen het door de raad vastgestelde investeringsplafond.

6.3 Bestuurlijke verantwoordelijkheden vastgoedbeleid

Uiteraard is het gemeentebestuur (college en gemeenteraad) gezamenlijk verantwoordelijk voor het vastgoedbeleid. Omdat vastgoedbeleid en -beheer een ingewikkeld en gevoelig proces is introduceren we in deze Kadernota vastgoed 2026 de term "Rechtmatigheid van het vastgoedbeleid". Dit heeft met name te maken met de rolzuiverheid m.b.t. vastgoed. Het college heeft een belangrijke rol om die rechtmatigheid van het vastgoed te bewaken. Het gaat dan met name over de voortdurende toetsing van het operationele vastgoedbeleid aan de toepasselijke wettelijke regels, inclusief aanvullende lokale regelgeving en beleid. Rapportage daarover verloopt in belangrijke mate via de planning & controlcyclus. Die rechtmatigheid heeft overigens ook betrekking op het grondbeleid, in het bijzonder de nota Grondbeleid. Het college bewaakt de daarin opgenomen kaders die vooral als toetsingskader gelden voor het omgaan met Ontwikkelvastgoed.

7. Bijlagen

Raadsbesluit m.b.t. vaststelling Kadernota vastgoed 2026 d.d. … 2026

Deze Kadernota Vastgoed 2026-2029 is een uitgave van
Gemeente Sittard-Geleen, team Vastgoed.

Maart 2026.

Gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA Sittard