



Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en -beheer

2026-2029

Inhoud

Leeswijzer	4
Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en -beheer 2026	4
Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en -beheer 2026	5
1. Inleiding	5
1.1 Waarom een (nieuwe) Uitvoeringsnota Vastgoed?	5
1.2 Accent van de nota	6
1.3 Wat is er sinds 2016 gebeurd?	6
1.4 Dé uitdaging voor Sittard-Geleen	7
1.5 Vastgoedcategorieën	7
1.6 Portefeuillemanagement: van bezit naar regie	8
2. Spelregels rondom vastgoed	9
2.1 Eigenaarsrol m.b.t. vastgoed	9
2.2 De basisregels	10
2.3 Situationeel vastgoedbeleid	11
3. Portefeuillemanagement	14
3.1 Portefeuillemanagement	14
3.2 Vastgoedcategorieën	15
3.3 Situationeel vastgoedbeleid op basis van objectvisies en portefeuillesturing	15
3.4 Samenwerking: Vastgoedtafel en Portfoliomanagement	16
3.5 Zakendoen met betrouwbare partners	17
3.6 Vastgoedgegevens	18
3.7 Samenstelling vastgoedportefeuille	18
4. Gebouwen (bebouwde objecten)	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Definities vastgoedcategorieën	21
4.3 Looptijden en onderhoudsniveau's	24
4.3.1 Inspecties NEN 2767	25
4.3.2 Onderhoudscategorieën	27
4.3.3 Eigenaar- en huurdersonderhoud	28
4.4 Verduurzaming van de vastgoedportefeuille	28
4.4.1 Energiemaatwerkadvies	29
4.4.2 Routekaart verduurzaming vastgoed	30
4.4.3 Bestaande verplichtingen	31

4.5 Huur	31
4.5.1 Commerciële verhuur	32
4.5.2 Maatschappelijke verhuur	33
4.5.3 Herijking interne systematiek berekening kostprijsdekkende verhuur	34
4.6 Aan- en verkoop	35
4.7 Didam	36
4.8 Inclusie	37
5. Gronden (onbebouwde objecten)	38
5.1 Inleiding	38
5.2 Definitie Grondpositie en Portefeuilleverdeling Openbare Ruimte en Vastgoed	38
5.2.1 Portefeuilleverdeling Openbare Ruimte versus Vastgoed	39
5.2.2 Overgang en afstemming	39
5.3 Vastgoedbeleid versus grondbeleid	40
5.4 Grondprijzenbrief	41
5.5 Uitgangspunten verkoop	41
5.6 Voorwaarden m.b.t. nutsbedrijven	43
5.7 Juridisch correct grondgebruik	44
5.7.1 Reststroken	45
5.7.2 Onrechtmatig grondgebruik	45
5.8 Pachtbeleid	46
5.9 Jacht- en visrechten	48
5.9.1 Jachtrechten	48
5.9.2 Visrechten	50
5.10 Volkstuinen	50
5.11 Zendmasten	51
5.12 Gronden Lexhy/Graetheide	51
Bijlage 1	52
Raadsbesluit Kadernota Vastgoed 2026 d.d. ... 2026	

Leeswijzer

Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en -beheer 2026

De beleidskaders m.b.t. vastgoed zijn opgenomen in de door de raad vastgestelde Kadernota Vastgoed 2026. Korthedshalve wordt naar dat document verwezen.

Die kaders zijn in deze Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en -beheer 2026 verder uitgewerkt naar rollen, taken en verantwoordelijkheden van het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie. Het gaat om zowel procedurele als inhoudelijke afspraken/uitgangspunten. Ze zijn gebaseerd op de huidige vastgestelde organisatie-indeling en principes¹.

Deze uitvoeringsnota bevat 5 hoofdstukken:

Hoofdstuk 1:

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de noodzaak tot actualisatie van de Nota Vastgoedbeheer 2016 en wordt een toelichting gegeven op te onderscheiden vastgoedcategorieën en portefeuillemanagement.

Hoofdstuk 2:

Dit hoofdstuk gaat over de spelregels die gelden rondom vastgoed. Het gaat daarbij o.a. over de eigenaarsrol die namens de gemeente wordt vervuld en de te hanteren basisregels die gemeente breed gerespecteerd moeten worden bij vastgoedbeslissingen. Paragraaf 3 van dit hoofdstuk gaat over situationeel vastgoedbeleid wat de kern is van het vastgoedbeleid en -beheer.

Hoofdstuk 3:

Dit hoofdstuk gaat over de werking van portefeuillemanagement en de samenstelling van de vastgoedportefeuille.

Hoofdstuk 4:

Dit hoofdstuk gaat over gebouwen en gaat o.a. in op diverse, deels financiële, aspecten die van belang zijn bij de uitvoering van situationeel vastgoedbeleid en -beheer.

Hoofdstuk 5:

Dit hoofdstuk gaat over gronden en de verhouding van vastgoedbeleid en grondbeleid. M.b.t. grondbeleid wordt verwezen naar de separate Nota Grondbeleid 2026.

De nota bevat een aantal afspraken met betrekking tot meer operationele zaken. Voor een deel hebben die te maken met wetgeving, gemeentelijk beleid en/of lokale gemeentelijke regelgeving waarnaar wordt verwezen. Het uiteindelijke doel is om aan de hand van de beschreven werkwijze een betere interne samenwerking te creëren gericht op toepassing van situationeel vastgoedbeleid. Hierdoor maken we - meer dan voorheen - inzichtelijk welke financiële en maatschappelijke consequenties onze (potentiële) vastgoedbeslissingen hebben.

¹. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR660912/3>



Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en -beheer 2026

1. Inleiding

1.1 Waarom een (nieuwe) Uitvoeringsnota Vastgoed?

De gemeente Sittard-Geleen bezit en beheert een omvangrijke en diverse vastgoedportefeuille. De Kernportefeuille Vastgoed bestaat uit het langdurig in bezit houden van objecten (gebouwen, gronden) zodat onze beleidsdoelstellingen worden behaald. Denk aan voormalige scholen, sportaccommodaties, buurthuizen, culturele voorzieningen, gemeentekantoren, etc. Daarnaast onderscheiden we Ontwikkelvastgoed, Transitievastgoed en vastgoed dat afgestoten kan worden. Vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om beleidsdoelstellingen te realiseren en daardoor bij te dragen aan maatschappelijke waarde. Het maatschappelijk rendement staat voorop: onze gebouwen en gronden moeten bijdragen aan een vitale, inclusieve en toekomstbestendige samenleving.

Met deze vastgoednota actualiseren wij het beleid uit 2016, zodat het aansluit bij de nieuwe maatschappelijke, financiële en duurzaamheidsopgaven van nu.

De door de raad vastgestelde **Kadernota Vastgoed 2026** vormt het beleidsmatige fundament waarop deze **Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en -beheer 2026** is gebaseerd. Deze uitvoeringsnota beschrijft hoe de gemeente het vastgoedbeleid uit de Kadernota Vastgoed 2026 in de praktijk uitvoert. Deze uitvoeringsnota beschrijft hoe het college de in de Kadernota Vastgoed vastgestelde uitgangspunten toepast bij besluiten over (ver)koop, beheer, onderhoud, gebruik, (ver)huur, ontwikkeling en sloop van gemeentelijk vastgoed. De nota verduidelijkt de

rolverdeling tussen raad, college en ambtelijke organisatie bij vastgoedbesluiten. De nadruk ligt op praktische toepasbaarheid en heldere taakverdeling. We verwijzen in het bijzonder naar de in de kadernota opgenomen 6 strategische kaders en de toepassing daarvan op de diverse vastgoedcategorieën.

Voor wat betreft ontwikkelvastgoed verwijzen we ook naar de nieuwe **nota Grondbeleid 2026, "Grond voor ontwikkeling"** met bijlagen.

Deze uitvoeringsnota heeft in beginsel een werkingsduur van vier jaar. Binnen deze periode vormt de nota het geldende richtinggevende en operationele uitgangspunt voor het gemeentelijk vastgoedbeleid en -beheer. Indien gewijzigde wet- en regelgeving, financiële kaders, marktomstandigheden of beleidsinhoudelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven, kan de nota tussentijds – geheel of op onderdelen – worden herzien of geactualiseerd. Op deze wijze blijft het vastgoedbeleid en -beheer actueel en passend bij de geldende maatschappelijke en bestuurlijke context.

1.2 Accent van de nota

Deze uitvoeringsnota richt zich in het bijzonder op de toepassing door het college en de ambtelijke organisatie van de in de kadernota opgenomen strategische en beleidsmatige uitgangspunten in de praktijk. De beschrijving van de rollen en verantwoordelijkheden van de diverse actoren die bijdragen aan vastgoedbeslissingen is daarbij van belang. Dit bevordert immers de duidelijkheid en de rolhygiëne van alle betrokkenen. Daarbij is het Organisatiebesluit het uitgangspunt. Dit is belangrijk omdat beslissingen m.b.t. vastgoed en gronden zijn verspreid over diverse organisatieonderdelen die moeten samenwerken met elkaar. Dit alles is gericht op het nemen van ambtelijk en bestuurlijk goed uitlegbare vastgoedbeslissingen (inhoudelijk en financieel) die in het voortraject zijn getoetst aan de relevante kaders.

Zaken die vooral met de uitvoering te maken hebben zijn vastgelegd in afzonderlijke werkprocessen en interne instructies. Deze worden in deze uitvoeringsnota -waar nodig- op hoofdlijnen benoemd maar niet uitvoerig beschreven.

1.3 Wat is er sinds 2016 gebeurd?

Sinds de vorige nota is er veel veranderd. Er zijn nieuwe maatschappelijke vraagstukken ontstaan. Denk hierbij aan de energietransitie, de roep om circulair bouwen en de behoefte aan passende gebouwen en voorzieningen voor een veranderende en vergrijzende bevolking. Verder is een nieuwe Omgevingswet in werking getreden. Op basis daarvan is een nieuwe gemeentelijke Omgevingsvisie vastgesteld met de daarbij behorende ambities. Dankzij verbeterde registraties en systematische inspecties hebben we meer inzicht gekregen in de onderhoudsstaat en gebruiksintensiteit van onze gebouwen. De financiële context is ook veranderd: als gevolg van een veranderde markt en stijgende kosten is doelmatiger gebruik van vastgoed en beheersing van de onderhoudskosten onontkoombaar.

1.4 Dé uitdaging voor Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen wil haar vastgoedportefeuille in de toekomst verder ontwikkelen en verduurzamen. Daarbij is het uitgangspunt om zoveel mogelijk te streven naar de kostendekkende gemeentelijke vastgoedexploitatie met nadruk op efficiëntie, duurzaamheid en maatschappelijk rendement.

Onze grootste uitdaging is om ons vastgoedbestand op het afgesproken onderhoudsniveau te brengen én te houden. Een aanzienlijk deel van onze gebouwen is verouderd en vraagt om renovatie of vervanging. Dit vergt investeringen. Niet alleen om de panden technisch op orde te krijgen, maar ook om ze te verduurzamen en energiezuiniger te maken. De herindeling uit het verleden heeft ervoor gezorgd dat we op meerdere plekken gebouwen hebben met (gedeeltelijk) vergelijkbare functies. Dat dwingt soms tot het maken van keuzes waardoor we onze middelen efficiënter kunnen inzetten. Het strategisch ontwikkelen van Vastgoed én het afstoten van vastgoed gaan vaak hand in hand. Het is daarbij van belang om de balans te vinden tussen de maatschappelijke waarde van een pand, de behoefte van gebruikers, de staat van onderhoud en de financiële haalbaarheid van investeringen.

Dit vraagt ook om een aanpassing van eigen expertise en capaciteit. Daarom investeren we in het verbeteren van het vastgoedbeleid en -beheer. Doel is betere sturing op samenhang, onderhoud en inzet van middelen. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan transparantie, voorspelbaarheid en het formuleren van duidelijke kaders. Deze Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en -beheer draagt daaraan bij.

1.5 Vastgoedcategorieën

De portefeuille van Sittard-Geleen omvat een grote verscheidenheid aan objecten. De kernportefeuille bestaat vooral uit maatschappelijk vastgoed (sportaccommodaties, buurthuizen) en culturele voorzieningen (theaters en musea), die direct bijdragen aan het sociale en culturele leven in onze gemeente. Daarnaast beschikken we over bedrijfs- en dienstgebouwen, waaronder gemeentekantoren en werkplaatsen. Ook bezitten we gronden zoals groenstroken, restpercelen en landbouwgronden.

Het beleid en beheer met betrekking tot deze gebouwen en gronden (registergoederen als bedoeld in artikel 3:10 BW) is binnen de organisatie verspreid belegd. Dat vormt een extra uitdaging voor samenhang en efficiëntie. Naast de kernportefeuille vastgoed onderscheiden we ontwikkelvastgoed, transitievastgoed en af te stoten vastgoed (voor verdere uitleg hiervan, zie [paragraaf 2.3](#) en [paragraaf 4.2](#)). Verder kan onderscheid worden gemaakt tussen openbare gronden, die vrij toegankelijk zijn voor iedereen, en niet-openbare gronden met een specifieke of afgeschermd functie. Tot slot kan op objectniveau ook nog onderscheid worden gemaakt tussen verschillende categorieën zoals bijvoorbeeld monumenten, (erf)pachtobjecten en panden met een tijdelijke functie. Deze diversiteit vraagt om een samenhangende en strategische benadering.



1.6 Portefeuillemanagement: van bezit naar regie

Om al deze uitdagingen het hoofd te bieden, zetten we in op professioneel portefeuillemanagement. Dat betekent dat we de gehele vastgoedvoorraad in samenhang analyseren en sturen op kwaliteit, gebruik en kosten. Bij elk object maken we de afweging of het behouden, verbeterd, herbestemd of afgestoten moet worden. Deze keuzes maken we op basis van maatschappelijke meerwaarde, duurzaamheid en financiële haalbaarheid. Voor wat betreft ontwikkelvastgoed sluiten we aan bij de nota Grondbeleid 2026 "Grond voor ontwikkeling".. Met dit beleid willen we niet alleen goed rentmeesterschap tonen, maar ook actief bijdragen aan de ambities van Sittard-Geleen op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en efficiënt gebruik van middelen. Zo blijft onze vastgoedportefeuille een krachtig middel om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren, nu en in de toekomst.



2. Spelregels rondom vastgoed

In dit hoofdstuk worden een aantal spelregels beschreven rondom vastgoed. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan de eigenaarsrol m.b.t. vastgoed, de te hanteren basisregels en aan de werking van situationeel vastgoedbeleid. Deze aspecten zijn in hun onderlinge samenhang van groot belang voor het nemen van vastgoedbeslissingen.

2.1 Eigenaarsrol m.b.t. vastgoed

De gemeente Sittard-Geleen heeft een omvangrijke hoeveelheid vastgoed (gronden en gebouwen) in eigendom. Deze zijn ondergebracht in de vastgoedportefeuille en bestaat onder andere uit ambtelijke huisvesting, parkeergarages, sportaccommodaties, culturele centra en havens. De gemeente beheert dit vastgoed met als doel om maatschappelijke doelen te bereiken, het vastgoed efficiënt en toekomstbestendig te beheren en ruimtelijke en economische ontwikkelingen te faciliteren. De vastgoedportefeuille ligt verspreid over de hele gemeente met een totale boekwaarde van ruim 90 miljoen euro (stand 1-1-2026).

Deze nota heeft in de eerste plaats betrekking op gemeentelijke vastgoedobjecten die zijn ondergebracht in de vastgoedportefeuille. De beleidsinhoudelijke sturing is verspreid over een aantal andere portefeuilles, bijvoorbeeld die m.b.t. Maatschappelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ontwikkeling, e.d.

Verder is er vanuit de portefeuille openbare ruimte nog een afzonderlijke beheersmatige rol aanwezig m.b.t. gemeentelijke eigendommen met een openbare functie.

Dat betekent dat er meerdere actoren zijn die direct of indirect invloed hebben op de vastgoedportefeuille en overige gebouwen en gronden. Bindend element is dat het gaat over

vastgoedobjecten c.q. gronden waarvan de gemeente eigenaar is. In die hoedanigheid dragen de genoemde actoren een (mede)verantwoordelijkheid voor veiligheid, onderhoud en doelmatig gebruik.

Daarbij voert de gemeente één beleid m.b.t. het beheer van vastgoed. Voor ontwikkelvastgoed gelden daarnaast nog aanvullende regels uit de nota "Grond voor ontwikkeling" (Grondbeleid 2026).

2.2 De basisregels

Een goede samenwerking en integrale afstemming vraagt om heldere en gezamenlijke afspraken. Die afspraken zijn vastgelegd in basisregels die gelden voor de samenwerking tussen de diverse betrokken interne partijen (team Vastgoed in overleg met de diverse beleidsteams). Die basisregels bieden ook houvast aan externe partijen waarmee wordt samengewerkt of die gebruik willen maken van het gemeentelijk vastgoed. Hierdoor zijn de rollen duidelijk en worden de gemeentelijke middelen transparant en effectief ingezet.

Onderstaand de basisregels voor een goede samenwerking:

1. Het vastgoed dient de beleidsdoelen

We beheren en exploiteren objecten ten dienste van beleidsdoelen. Beleid is opdrachtgever en verantwoordelijk voor inhoudelijke keuzes en de structurele financiële dekking.

2. Kostendekkendheid

Alle exploitatieactiviteiten rondom vastgoed moeten kostendekkend zijn. Voor huurprijzen m.b.t. maatschappelijk vastgoed geldt derhalve kostenneutraliteit als uitgangspunt (via kostendekkende huur). Huurprijzen voor commerciële partijen zijn marktconform. We rapporteren periodiek over de financiële prestaties en blijven binnen afgesproken budgetten.

3. We ontwikkelen en beheren ons vastgoed efficiënt en effectief

We dragen zorg voor het doelmatig beheer en onderhoud van de volledige gemeentelijke vastgoedportefeuille, zowel eigendom als huur.

Streven is om het vastgoed efficiënt en effectief te ontwikkelen, onderhouden, verhuren en - indien nodig - te verkopen of slopen. Dat betekent:

- Verhuur vindt plaats tegen tenminste kostendekkende tarieven;
- Commerciële partijen betalen een marktconform, commercieel tarief;
- Bij nieuwe vastgoedinvesteringen of nieuwe vastgoedaankopen moet gestuurd worden op een sluitende businesscase tenzij het college of de raad anders besluit.

4. Strategisch portefeuillebeheer

De vastgoedportefeuille bestaat uit gebouwen en gronden, ook wel objecten genoemd.

De portefeuille is ingedeeld in:

- Strategisch vastgoed, bestaande uit:
 - Kernportefeuille (gemeente beoogt langjarig bezit van die objecten);
 - Ontwikkelvastgoed (om strategische redenen is het gewenst om dit vastgoed aan te houden);
 - Transitievastgoed (vastgoed waarover nog geen beleidsmatig besluit is genomen);
- Niet-strategisch vastgoed, bestaande uit:
 - Af te stoten vastgoed (binnen 2 jaar af te stoten (verkoop of sloop) behoudens ander bestuurlijk besluit).

Objecten in de Kernportefeuille en de Ontwikkelportefeuille dragen bij aan maatschappelijke waarden en beleidsdoelen. Af te stoten objecten kunnen (al of niet op termijn) een nieuwe bestemming krijgen. Objecten of delen daarvan die een functie kunnen vervullen in de openbare ruimte kunnen worden overgeheveld naar IBL die de eigenaarsrol van de openbare ruimte vervult.

5. Rol portefeuillemanagement

We sturen en voeren regie op goed portefeuillemanagement ter waarborging van de kwaliteit, toekomstbestendigheid, samenhang en rechtmatigheid van deelportefeuilles (zoals welzijn/cultuur, sport, parkeergarages, ambtelijke huisvesting, etc.).

6. Integrale afweging en samenwerking

Beslissingen over vastgoed worden integraal gemaakt, rekening houdend met ruimtelijke, maatschappelijke, financiële en organisatorische belangen.

7. Duurzaamheid en Inclusie in uitvoering

Duurzaamheidsmaatregelen worden zoveel mogelijk gecombineerd met natuurlijke momenten, zoals groot onderhoud of vervanging. Daarbij wordt - voor zover mogelijk- ook rekening gehouden met toegankelijkheid en inclusiviteit van gebouwen, zodat vastgoed voor iedereen bruikbaar is en blijft.

8. Datakwaliteit en informatiebeheer

Betrouwbare en actuele informatie over eigendommen en van toepassing zijnde verhuur, pacht of anderszins in gebruik gegeven/genomen objecten (gebouwen en gronden) is een randvoorwaarde. Team Vastgoed draagt gemeente breed zorg voor volledig en actueel gegevensbeheer met betrekking tot overeenkomsten van privaatrechtelijke aard.

2.3 Situationeel vastgoedbeleid

Het beleid en beheer m.b.t. vastgoed wordt in de kern bepaald door de strategische kaders uit de kadernota toe te passen op de indeling in een viertal vastgoedcategorieën. Dat leidt tot onderstaande tabel die in de kern de leidraad vormt voor het te voeren vastgoedbeleid en -beheer (zie ook hoofdstuk 5 van de kadernota). De tabel ziet voornamelijk op gebouwen (inclusief bijbehorende gronden) en gronden binnen 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.

Kaders bestuurlijk handelen	Maatschappelijk doel & kostprijs-dekkende huur	Looptijd	Minimaal onderhouds-niveau conform NEN 2767 (varieert van 1 = nieuwbouwkwaliteit, tot 6 = maximaal gebrekenbeeld)	Voorbeelden ²
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
Ontwikkel-vastgoed	(voorbereiden op) transformatie naar andere functie waarbij besluitvorming heeft plaatsgevonden	2 - 10 jaar afhankelijk van project-ontwikkeling	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
Transitie-vastgoed	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

². Deze voorbeelden gelden op moment van schrijven, maar kunnen op een later moment achterhaald zijn.

In deze uitvoeringsnota wordt met name in hoofdstuk 4 uitgebreider ingegaan op de relevante elementen van de tabel. Het betreft o.a. de indeling en definities van de 4 onderscheiden categorieën vastgoed ([paragraaf 4.2](#)), de inspecties, de looptijden per vastgoedcategorie en de onderhoudsniveaus ([paragraaf 4.3](#)).

Daarnaast worden een aantal, deels financiële, aspecten m.b.t. verhuur van maatschappelijk vastgoed behandeld in [paragraaf 4.5](#).

Wat betreft de verantwoording naar de gemeenteraad zijn de belangrijkste afspraken uit de kadernota hieronder samengevat:

- A. 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 de "Bestemmingsreserve incidentele dekking taakstellingen" gebracht. Deze reserve wordt o.a. ingezet voor sloopkosten, het wegboeken van boekwaardes en het opvangen van huurderving.
- B. Burgemeester en Wethouders presenteren ieder jaar via de P&C-cyclus 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. Nieuwe toegevoegde panden/terreinen mogen geen hogere boekwaarde hebben dan de marktwaarde of WOZ-waarde. Indien dit wel het geval is dient afwaardering plaats te vinden ten laste van de algemene middelen. In de praktijk komt dat nagenoeg niet voor. Zodra de panden/terreinen op deze lijst daadwerkelijk worden verkocht of gesloopt wordt de financiële impact daarvan in beeld gebracht en verwerkt via de P&C cyclus.
- C. 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. Het daartoe te verrichten planmatige onderhoud wordt uitgevoerd op basis van de NEN 2767 methodiek (of gelijkwaardig). Hierbij worden de conditiescores gehanteerd zoals vastgesteld in de Kadernota Vastgoed 2026 (zie hoofdstuk 5).
- D. Burgemeester en Wethouders stellen, binnen het door de raad vastgestelde investeringsplafond en conform het Actief verwervingsbeleid, eigenstandig locaties vast voor verwerving. Zij informeren de raad hierover en leggen achteraf verantwoording af via de P&C-cyclus.
- E. Indien sprake is van herinrichting tot openbare ruimte dan wordt de exploitatie overgeheveld van vastgoed naar openbare ruimte. In voorkomend geval wordt dan een voorstel gedaan om de hiervoor benodigde structurele areaal-uitbreidingsgelden beschikbaar te stellen uit de algemene middelen op grond van de door de raad vastgestelde kwaliteitsniveaus.



3. Portefeuillemanagement

Vastgoed speelt een cruciale rol voor de gemeente Sittard-Geleen. Bij het nemen van vastgoedbeslissingen moet de gemeente rekening houden met diverse belangen, partijen en doelstellingen.

De beleidsprogramma's bepalen de beleidsmatige kaders en randvoorwaarden ten aanzien van de door hen te realiseren doelen. Hieraan wordt uitvoering gegeven door onderhoud en beheer, renovatie en zo nodig (ver)koop, (ver)huur van de daarbij passende objecten (of gedeelten daarvan). Hiervoor is een goede samenwerking nodig omdat de realisatie van alle ambities een langdurige en complexe opgave is. In de basisregels is daarom opgenomen dat team Vastgoed gebruik maakt van portefeuillemanagement.

3.1 Portefeuillemanagement

Binnen de gemeente wordt portefeuillemanagement toegepast als instrument om samenhang, kwaliteit en toekomstbestendigheid van het gemeentelijk vastgoed. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen portefeuillemanagement voor gebouwen (bebouwde objecten) en voor gronden (onbebouwde objecten).

Voor gronden ligt het accent op de strategische inzet, positionering en beschikbaarheid van grondposities in relatie tot ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Het portefeuillemanagement richt zich hierbij op verwerving, uitgifte en beheer van gronden, alsmede op het tijdig veiligstellen van gronden voor toekomstige gebieds- of beleidsdoeleinden. Voor gebouwen ligt de focus op het bewaken van de gebruikswaarde, functionaliteit en toekomstbestendigheid van het vastgoed, in samenhang met planmatig onderhoud en financiële kaders. Portefeuillemanagement ondersteunt daarbij zowel strategische afwegingen als het

sturen op samenhang tussen gebruik, onderhoud en investeringen.

De operationele uitvoering en nadere uitwerking per deelportefeuille (zoals sport, cultuur en maatschappelijke voorzieningen) vinden plaats binnen de geldende beleidsprogramma's en interne werkafspraken.

3.2 Vastgoedcategorieën

M.b.t. vastgoed maakt de gemeente onderscheid tussen de volgende vastgoedcategorieën:

- 1. Kernportefeuille:** Vastgoed dat structureel nodig is voor gemeentelijke taken.
- 2. Ontwikkelvastgoed:** Vastgoed met een toekomstig ontwikkel- of transformatieperspectief.
- 3. Transitievastgoed:** Tijdelijk vastgoed, in afwachting van een besluit over sloop, verkoop of herontwikkeling.
- 4. Af te stoten vastgoed:** Vastgoed dat geen functie meer heeft voor de gemeente en wordt voorbereid op verkoop of sloop.

Voor verdere definiëring en context, [zie paragraaf 4.2](#).

Alle vastgoedcategorieën brengen kosten als het gaat om beheer en onderhoud met zich mee. Die kosten worden op objectniveau bepaald op basis van zogenaamde objectvisies. In zo'n visie wordt per vastgoedobject ingegaan op de kenmerken en plannen voor het object.

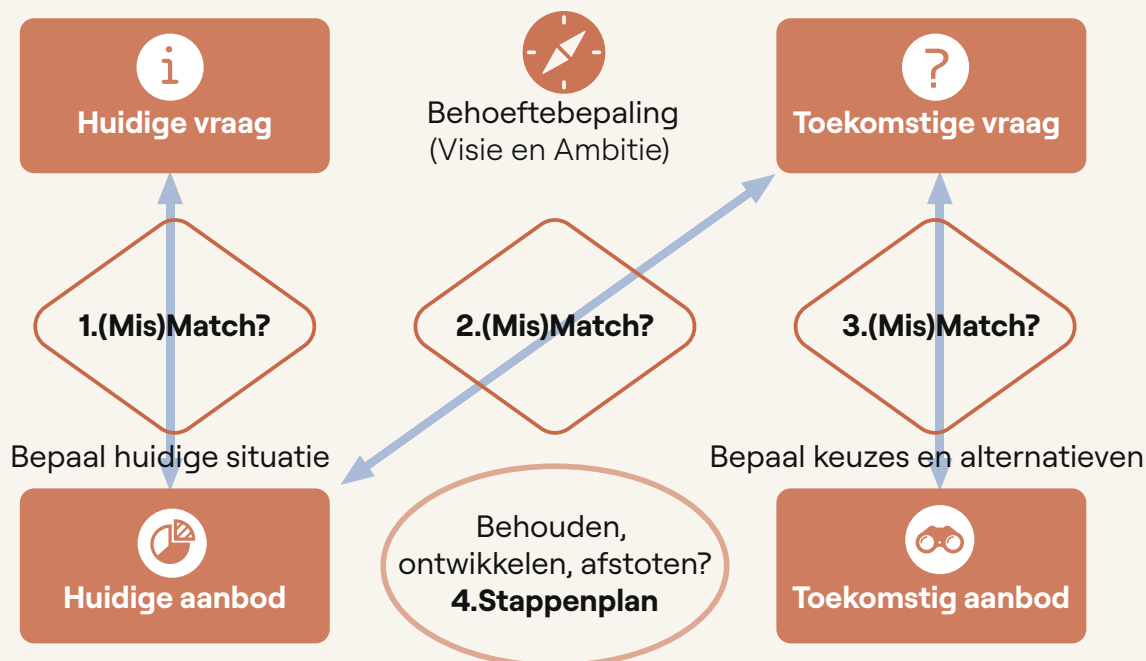
3.3 Situationeel vastgoedbeleid op basis van objectvisies en portefeuillesturing

Portefeuillesturing vindt plaats aan de hand van objectvisies. Een objectvisie komt tot stand op basis van een integrale benadering van dat object, waarin nader wordt ingegaan op de kenmerken van en de plannen voor het object (een gebouw met alles wat daarbij hoort). De objectvisie is een beleidsmatige categorisering van een object met als doel om in samenhang te bepalen:

- Voldoet het object nog aan de huidige actuele behoeften die ook beleidsmatig zijn benoemd/vastgesteld door de gemeenteraad zodat eventuele tekorten vanuit dat beleidsveld kunnen worden gedekt?
- Op welk gewenst c.q. noodzakelijk kwaliteitsniveau vindt (nog) onderhoud plaats?
- Wat is het beleid voor contracten (voor o.a. looptijd, (ver)koop, (ver)huur, beheer en onderhoud).
- Welke investeringen worden er gedaan (bijv. duurzaamheidsmaatregelen of extra functionaliteiten);
- Welke risico's worden gesignaleerd? Dat omvat risico's in de sfeer van het onderhoud maar ook risico's zoals m.b.t. financiën, aanpassing van de portefeuille en juridische aangelegenheden.

Deze objectvisies zijn dynamisch en vormen de basis voor de categorisering van de objecten en de portefeuillesturing. Situationele sturing in de diverse deelportefeuilles is essentieel om inefficiëntie, onduidelijkheid en onnodige kosten in de (deels verouderde) vastgoedportefeuille te voorkomen. Het is vooral van belang in samenwerking met andere beleidsteams tot nadere verfijning en verduidelijking te komen op basis van dynamische objectvisies in een cyclisch proces. Hiermee ontstaat meer inzicht en grip op de totale vastgoedportefeuille.

In schematisch overzicht wordt onderstaand proces dan meermaals doorlopen.



Door de nadruk te leggen op de toekomstige (huisvestings)behoefte en inzicht te hebben in zowel de huidige vraag als het huidige aanbod, kan er worden gewerkt naar een situatie waarin het aanbod optimaal aansluit op de vraag.

Objectvisies zijn daarmee belangrijke indicatoren voor herbestemming c.q. afstoting van gemeentelijk vastgoed en ook voor het in te richten leegstandsbeheer.

3.4 Samenwerking: Vastgoedtafel en Portfoliomanagement

Op basis van het voorgaande blijkt de noodzaak tot goede samenwerking en afstemming. Ter ondersteuning/aanvulling is de Vastgoedtafel opgericht.

De Vastgoedtafel is een gemeentelijke overlegstructuur waarin portefeuillemanagers, beleidsmedewerkers, strategisch adviseurs en andere relevante betrokkenen periodiek samenkomen om (nieuwe) strategische, beleidsmatige en uitvoerende vraagstukken rondom gemeentelijk vastgoed te bespreken. Hieronder valt dus expliciet ook de (her)categorisering van vastgoed binnen de vier vastgoedcategorieën. Het doel is om eigenaarschap, beheer, exploitatie en (her)ontwikkeling van vastgoedobjecten in samenhang te sturen en de verbinding te leggen tussen beleidsdoelen en de praktische uitvoering. De Vastgoedtafel zorgt er zo voor dat beleidsambities en de praktische uitvoering in het vastgoedbeheer goed op elkaar aansluiten. Binnen de Vastgoedtafel worden indien nodig eveneens rollen en verantwoordelijkheden nader afgestemd, prioriteiten vastgesteld en eventueel besluiten voorbereid voor het college of de raad.

Naast de Vastgoedtafel is er ook aandacht voor de samenloop van en sturing op de talrijke interne projecten en het verdelen van de beschikbare capaciteit door middel van Portfoliomanagement. Portfoliomanagement is een strategische aanpak waarmee wij als organisatie de verschillende projecten, programma's en investeringen als één samenhangend geheel beheren. Het helpt om bewust te kiezen welke initiatieven wel of niet worden uitgevoerd, deze te verbinden aan beleidsdoelen en beschikbare capaciteit, en transparant te sturen op wat echt van belang is. Hierdoor ontstaat beter inzicht in de totale werkvoorraad, maatschappelijke waarde en haalbaarheid. Dat leidt tot beter afgestemde, onderbouwde en uitlegbare keuzes die aansluiten bij de ambities uit de Toekomstvisie en Omgevingsvisie.

3.5 Zakendoen met betrouwbare partners

Betrouwbaarheidstoets Bibob-onderzoek

Voordat de gemeente een (ver)huurder of (ver)koper accepteert, voert zij een betrouwbaarheidstoets en/of een kredietwaardigheidsstoets uit. Dit gebeurt met inachtneming van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur 2021). De Wet Bibob helpt de integriteit van de overheid te beschermen door onderzoek te doen naar de achtergrond van betrokken (rechts)personen waarmee de gemeente zakendoet of die betrokken zijn bij vergunningverlening door het gemeentebestuur.

In de praktijk wordt dit onderzoek uitgevoerd c.q. gecoördineerd door de gemeentelijke Bibob-coördinator. Het gemeentelijke beleid ter zake is vastgelegd in de beleidsregels Wet Bibob Sittard-Geleen³.



³. [Beleidsregels Wet Bibob Sittard-Geleen | Lokale wet- en regelgeving.](#)

3.6 Vastgoedgegevens

Het registreren en beheren van vastgoedgegevens is een randvoorwaarde voor het effectief en doelmatig sturen op de vastgoedportefeuille. Betrouwbare en actuele gegevens maken het mogelijk om onderbouwde keuzes te maken die aansluiten bij de doelstellingen van de gemeente en de maatschappelijke opgaven uit de omgevingsvisie.

Data op orde

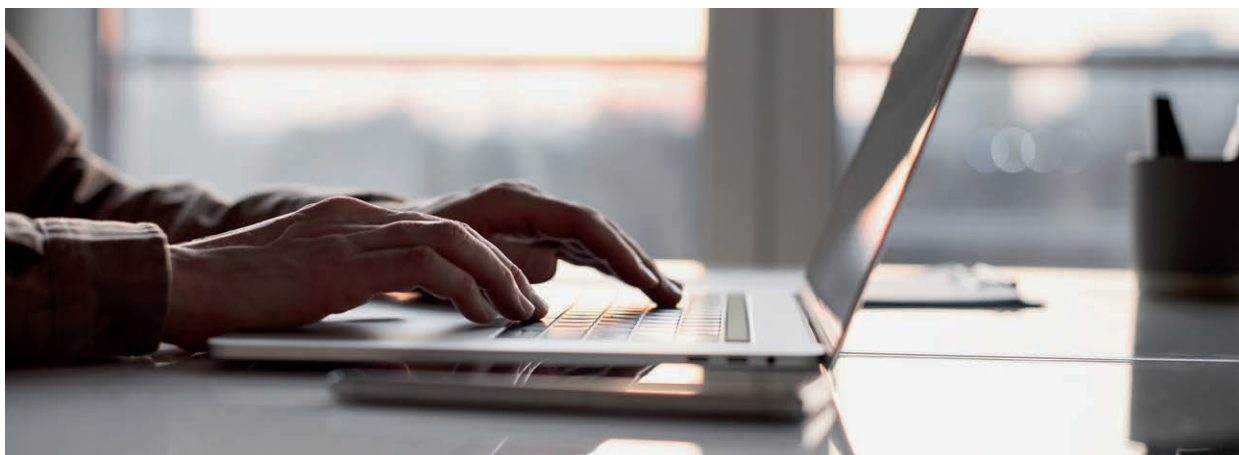
Vanuit het verleden is de structuur van de vastgoedportefeuille nog deels gebaseerd op de voormalige drie gemeenten. De omvang, aard en onderhoudstoestand van de vastgoedobjecten maakt dat de portefeuille omvangrijk is. Daardoor is er niet altijd voldoende capaciteit aanwezig voor een adequate portefeuillesturing.

De bestuurlijke wens om hier meer grip op te krijgen is inmiddels vertaald in een uitbreiding van de capaciteit binnen team Vastgoed. Hierdoor kan meer kwaliteit, efficiëntie en controle over maatschappelijk vastgoed worden bereikt. Een goed georganiseerd databeheer is hierbij belangrijk.

Hoe doen we dit

Om inhoudelijk goed sturing te kunnen geven aan de (vastgoed)portefeuille zijn er binnen de gemeente Sittard-Geleen diverse applicaties beschikbaar. Denk o.a. aan een vastgoedinformatiesysteem met objecten, objectkenmerken, bijbehorende contracten en contacten en aan een systeem m.b.t. de meerjarenonderhoudsplannen.

Daarnaast zijn processen en werkinstructies ingericht die waarborgen dat de gegevens volledig, juist en actueel blijven en dat taken en verantwoordelijkheden voor actualisatie en controle helder zijn belegd.



3.7 Samenstelling vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille kan op diverse wijzen inzichtelijk worden gemaakt. In onderstaande tabel is voor een inhoudelijke benadering gekozen die met name duidelijk maakt hoe het college de primaire sturing en financiële (eind)verantwoordelijkheden momenteel heeft georganiseerd. Dit is verder vastgelegd in interne afspraken en werkinstructies.

Taken irt Vastgoed	Deelportefeuille	Opdrachtgever	Gebruiks-vergoeding	Toelichting
Kernportefeuille: Taken Vastgoed i.o.m. opdrachtgevers	Onderwijs en Sport	Maatschappelijke Ontwikkeling (MO)	Maatschappelijk	Financiële dekking door opdrachtgever
	Cultuur en Welzijn	MO	Maatschappelijk	Idem
	Ambtelijke huisvesting	Directie	Maatschappelijk	Idem
	Parkeren (parkeergarages)	Vergunningen en parkeren	Maatschappelijk	Idem
	Havens	EDO/autonoom	Maatschappelijk	Idem
	Vestingwerken ⁴ Monumenten kapellen	RO/autonoom	Maatschappelijk	Idem
Ontwikkel-vastgoed Primaat ontwikkeling ligt bij RO	Gebieds-ontwikkeling	Ruimtelijke Ontwikkeling	Maatschappelijk	Idem
Transitievastgoed en/of overige vastgoedcate- gorieën	Gebouwen/ Gronden	RO/autonoom	Taxatie	Gebouwen worden kostprijsdekkend of commercieel verhuurd. Gronden worden marktconform verhuurd of verpacht op basis van taxatie/prijsvergelijking
	Reststroken ⁵	RO/autonoom	Maatschappelijk	Reststroken worden verkocht op basis van een gemeentebreed vastgestelde gemiddelde bouwgrondwaarde
	Volkstuinen	RO/autonoom	Maatschappelijk	Volkstuinen worden verhuurd aan daartoe opgerichte volkstuinverenigingen
	Zendmasten en brandstof-verkooppunten	RO/autonoom	Commercieel	RO bepaalt locaties Financiële dekking door Vastgoed
Af te stoten Vastgoed	Verkoop/ Sloop	Autonoom	Situationeel te bepalen	Verkoop/Sloop op basis van definitieve lijst

⁴. Toedeling volgt na nader onderzoek; beleidsaanvulling indien nodig

⁵. Reststroken in de openbare ruimte vallen onder IBL





4. Gebouwen (bebouwde objecten)

4.1 Inleiding

Gebouwen zijn vastgoedobjecten die bestaan uit één of meerdere opstallen en daarmee een direct functioneel gebruik kennen, zoals kantoren, sportaccommodaties of andere gemeentelijke voorzieningen.

Het beheer en onderhoud wordt gestuurd via portefeuillemanagement waarbij het op de eerste plaats over de verantwoorde inzet en exploitatie van gemeentelijke gebouwen gaat. Naast onderhoud gaat het daarbij ook om beslissingen m.b.t. (ver)huur, (erf)pacht, (ver)koop, transformatie en het beschikbaar houden of maken van gebouwen ten behoeve van beleids- en gebruiksdoeleinden.

Onderhoud wordt uitgevoerd op basis van NEN 2767-inspecties, wettelijke eisen en op basis van het door de raad vastgestelde onderhoudsniveau. Op basis van de inspecties en de te behalen conditiescores worden zogenaamde Meerjarenonderhoudsplannen opgesteld (MJOP's). Daaruit blijkt welk onderhoud naar verwachting nodig is en welke kosten daar tegenover staan.

4.2 Definities 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:

M.b.t. strategisch vastgoed onderscheiden we de **Kernportefeuille**, **Ontwikkelvastgoed** en **Transitie-vastgoed**. Niet strategisch vastgoed is **af te stoten vastgoed**. Deze terminologie bevordert de eenduidigheid wat leidt tot minder discussie en een snellere besluitvorming. Door

het hanteren van deze definities sluiten we aan bij de recent vernieuwde nota grondbeleid en creëren we een uniform definitiekader binnen de gemeentelijke organisatie.



1. Duurzaam in bezit (kernportefeuille)

Vastgoed dat de gemeente structureel in eigendom wil houden en exploiteren, omdat dit direct bijdraagt aan de uitvoering van gemeentelijke taken of beleidsdoelstellingen. Voorbeelden: ambtelijke huisvesting, maatschappelijk vastgoed (zoals buurthuizen, sportaccommodaties en culturele voorzieningen).

Kenmerken:

- permanent c.q. langdurig onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille;
- bezit en exploitatie sluiten aan bij wettelijke en beleidsmatige verantwoordelijkheden;
- gericht op continuïteit en lange termijn inzetbaarheid.

2. Ontwikkelvastgoed

Vastgoed dat de gemeente in eigendom houdt om toekomstige beleids- of ontwikkelopgaven te kunnen realiseren. Dit kan zowel verworven vastgoed zijn als vastgoed dat tijdelijk een andere functie heeft.

Voorbeelden: locaties die worden aangehouden voor gebiedsontwikkeling, transformatieprojecten (bijvoorbeeld een voormalig schoolgebouw dat kan worden verbouwd tot woningen).

Kenmerken:

- wordt aangehouden met het oog op een (toekomstige) ontwikkelopgave;
- maakt deel uit van de gemeentelijke strategie voor ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling;
- kan tijdelijk worden verhuurd of in gebruik gegeven om leegstand te voorkomen.

3. Transitie-vastgoed

Vastgoed waarvan de bestemming of toekomst nog niet is bepaald en waarover nog geen beleidsmatig besluit is genomen. Dit vastgoed wordt in de huidige situatie niet actief ontwikkeld en vormt daardoor een tijdelijke last voor de uitvoerende teams. Voorbeelden: gebouwen die leeg staan of slechts tijdelijk in gebruik zijn, zonder dat er een concreet perspectief is.

Kenmerken:

- er is (nog) geen besluit genomen over behoud, ontwikkelen of afstoten;
- wordt vaak tijdelijk beheerd of verhuurd om kosten en risico's te beperken;
- verantwoordelijkheid ligt bij beleid om richting te geven aan de toekomst van deze objecten.

4. Af te stoten vastgoed

Vastgoed dat de gemeente niet duurzaam in bezit wil houden en dat geen rol vervult in toekomstige beleids- of ontwikkelopgaven. Dit vastgoed wordt afgestoten door verkoop of, indien noodzakelijk, sloop.

Voorbeelden: panden zonder maatschappelijke of strategische functie, die niet meer nodig zijn voor gemeentelijke taken.

Kenmerken:

- geen beleidsmatige of strategische functie meer;
- wordt niet behouden of ontwikkeld;
- afstoten draagt bij aan beperking van lasten en risico's.



Leegstand

Af te stoten vastgoed komt vaak leeg te staan. Het pand wordt dan bij een (professionele) leegstandsbeheerder ondergebracht. De gemeente stelt als uitgangspunt dat leegstand in principe maximaal twee jaar mag duren, tenzij er concreet uitzicht is op herontwikkeling of verkoop. De kosten hiervan komen voor rekening van het betreffende beleidsprogramma wanneer het gaat om leegstand als gevolg van beleidsmatige ontwikkelingen. Uitzondering

hierop is (tijdelijke) leegstand door reguliere huurbeëindiging (huurbeëindiging als gevolg van aflopen van het reguliere huurcontract of reguliere huuropzegging).

Leegstand wordt zoveel mogelijk beperkt. Wanneer een pand geen functie meer vervult, wordt het uiterlijk binnen twee jaar voorzien van een besluit: herbestemmen, slopen of verkopen. Er zijn ook panden waar geen tijdelijke invulling aan gegeven kan worden, bijv. door slechte conditie van het pand, niet geschikt voor tijdelijke invulling, e.d.. Hiervoor hebben wij een raamovereenkomst om periodiek leegstandscontroles uit te laten voeren om het risico op kraak, vandalisme en onveiligheid zo veel mogelijk te minimaliseren.

Tijdelijke verhuur

Bij voorkeur wordt het pand tijdelijk verhuurd voordat het wordt verkocht, gesloopt of verbouwd voor een nieuwe bestemming. Op deze manier levert het pand nog opbrengsten op, wordt vandalisme ontmoedigd en blijft de leefbaarheid op peil. Belangrijk hierbij is de inschatting of de tijdelijke huurder gebruik kan maken van huurbescherming, dit vanwege de Wet vaste huurcontracten die per 1 juli 2024 in werking is getreden

Bruikleen

Panden waarvoor geen huurder gevonden kan worden, of waarbij huurbescherming te veel risico geeft, kunnen in bruikleen worden gegeven. Een bruikleencontract is op korte termijn opzegbaar. Het pand gaat bij voorkeur naar de bruiklenner die de hoogste maatschappelijke waarde levert. In veel gevallen wordt de bruikleen via een professionele leegstandsbeheerder geregeld.

4.3. Looptijden en onderhoudsniveau's

Onderhoud, ook wel technisch beheer genoemd, is een van de kerntaken van vastgoedbeheer. Het onderhoud heeft een grote invloed op de levensduur, kwaliteit en waarde van een object. Het onderhoudsniveau van een gebouw, bepaald door de frequentie en kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden, is cruciaal voor het behoud van de waarde en functionaliteit van het vastgoed. Door een passend onderhoudsniveau te kiezen, kan de levensduur van het gebouw worden verlengd en kunnen onverwachte kosten worden geminimaliseerd. Daarbij speelt ook de borging van veiligheid, bedrijfsvoering en wettelijke vereisten een rol. Daarom is er in de gemeentelijke begroting en jaarrekening ook een verplichte paragraaf "Onderhoud kapitaalgoederen" opgenomen.

Artikel 24 van de financiële verordening gemeente Sittard-Geleen 2025 verplicht het college via de P&C-cyclus te rapporteren over de stand van zaken m.b.t. het onderhoud van gebouwen. Artikel 24 lid 4 verplicht het college om de raad tenminste een maal in de vier jaar een onderhoudsplan gebouwen ter vaststelling aan te bieden. Dat plan bevat voorstellen voor het te plegen onderhoud en de bijbehorende kosten voor gemeentelijke gebouwen. In dat verband dient de raad de conditiescores (onderhoudsniveau's) voor de gebouwen vast te stellen. Die scores variëren tussen 1 (uitstekend) en 6 (zeer slecht) waarbij de systematiek is gebaseerd op de inspectiemethode NEN 2767 [\(voor toelichting: zie paragraaf 4.3.1.\)](#).

In de Kadernota Vastgoed 2026 heeft de raad die scores als volgt bepaald:

Tabel door de raad vastgestelde onderhoudsniveau's per vastgoedcategorie

Vastgoedcategorie	Looptijd	Minimaal onderhoudsniveau
Kernportefeuille Vastgoed	Onbeperkt / langdurig	Niveau 3 of hoger (acceptabel, goed, voortreffelijk)
Ontwikkelvastgoed	2 - 10 jaar, afhankelijk van projectontwikkeling	Niveau 4 of 3 (matige of acceptabele onderhoudstoestand)
Transitievastgoed	1 - 5 jaar	Niveau 5, 4 of 3 (slecht/alleen borgen veiligheid, matig, acceptabel)
Af te stoten Vastgoed	0 - 2 jaar, tenzij bestuurlijk anders besloten	Niveau 3 of 4 , verkoop Niveau 5 of 6 , sloop (alleen wettelijke veiligheid borgen)

Gebouwen in de kernportefeuille worden in het algemeen onderhouden op conditiescore 3 of beter. Af te stoten vastgoed krijgt 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. Merk op dat er een verschil kan zijn tussen ontwikkellocaties en ontwikkelvastgoed. Het feit dat vastgoed is gelegen in een ontwikkellocatie, hoeft niet automatisch te betekenen dat het betreffende vastgoedobject ook (nog) ontwikkelvastgoed betreft. Het besluit kan immers genomen zijn om het object te slopen, waarna het object valt onder de vastgoedcategorie van het af te stoten vastgoed incl. bijbehorende onderhoudsniveau.

4.3.1 Inspecties NEN 2767

In beginsel worden alle vastgoedobjecten periodiek geïnspecteerd volgens de NEN 2767. Uitgangspunt is dat er eens per vier jaar een onderhoudsinspectie wordt verricht. De inspecteurs bepalen dan aan de hand van de NEN 2767 "conditiemeting" op een objectieve wijze de onderhoudstoestand van een gebouw. De NEN 2767-inspectie is een visuele inspectie waarbij inzicht wordt gegeven in de zichtbare staat van een object en waarbij verborgen of constructieve gebreken buiten beeld kunnen blijven. Dit is een bewuste en praktische afweging tussen kosten en baten omdat meer detail alleen mogelijk is met ingrijpende en kostbare maatregelen, zoals het openen van constructies. Deze methode beoordeelt elk afzonderlijk bouwdeel visueel op gebreken, waarbij voor elk element een eigen conditiescore wordt vastgesteld. Aan de onderhoudswerkzaamheden worden kostenkengetallen toegevoegd. Hierdoor wordt bekend wat de onderhoudskosten de komende jaren zijn. De conditiescores van de geïnspecteerde bouwdelen gezamenlijk worden omgeslagen naar een conditiescore op objectniveau.

Overzicht conditiescores:

De conditiemeting hanteert de volgende conditieniveaus:

		Incidenteel <2% (1)	Plaatselijk 2-10% (2)	Regelmatig 10-30% (3)	Aanzienlijk 30-70% (4)	Algemeen >70% (5)
gering	laag (1)	1	1	1	1	2
	midden (2)	1	1	1	2	3
	hoog (3)	1	1	1	3	4
serius	laag (1)	1	1	1	2	3
	midden (2)	1	1	2	3	4
	hoog (3)	1	1	3	4	5
ernstig	laag (1)	1	1	2	3	4
	midden (2)	1	2	3	4	5
	hoog (3)	2	3	4	5	6

- Conditie 1 = Uitstekend:** nieuwbouwkwaliteit/vergelijkbaar met nieuwbouwkwaliteit.
- Conditie 2 = Goed** : nieuwbouwkwaliteit met eerste tekenen van feitelijke veroudering.
- Conditie 3 = Redelijk** : het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk aanwezig.
- Conditie 4 = Matig** : het verouderingsproces heeft het element of gebouw duidelijk in zijn greep.
- Conditie 5 = Slecht** : het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden c.q. heeft het element/het gebouw duidelijk in zijn greep.
- Conditie 6 = Zeer slecht** : een maximaal gebrekenbeeld, een zodanig slechte toestand dat dit niet meer te classificeren is onder conditie 5.

Het vastgoed wordt door een gecertificeerd inspecteur geïnspecteerd. Deze maakt gebruik van een vastgelegde meet- en registreermethode. Van elk gebouwelement wordt vastgesteld wat de conditie is en eventuele gebreken zijn, wat de omvang daarvan is en de intensiteit. Samenvoeging van de verschillende bouwelementen leidt tot een conditiescore. Onderhoud wordt dus bepaald door het verschil tussen de geïnspecteerde conditiescore en de gewenste conditie. Dit wordt vervolgens vastgelegd in een MJOP (Meerjarenonderhoudsplan) waarin voor meerdere jaren wordt aangegeven wat de onderhoudsvraag naar verwachting is. Daarbij worden ook de kosten ingeschat zodat een MJOP een voorspelling doet m.b.t. de maatregelen en kosten om een object meerjarig in stand te houden. Inspecties vinden structureel plaats (meestal een maal per vier jaar) en op basis hiervan worden de MJOP's bijgewerkt. Op basis van uitgevoerde inspecties wordt bekeken wat de werkelijke onderhoudsvraag is (conditie gestuurd onderhoud).

Voor rijksmonumenten gelden aanvullende wettelijke eisen op grond van de Erfgoedwet en specifieke instandhoudingsrichtlijnen. Bij deze objecten wordt onderhoud afgestemd op cultuurhistorische waarden, materiaalgebruik en instandhoudingsverplichtingen.

Een uitzondering op de periodieke NEN 2767-inspecties geldt voor panden die op korte termijn een nieuwe bestemming krijgen of gesloopt gaan worden. Daar kan gekozen worden voor het uitvoeren van een instandhoudingsinspectie. Deze richten zich op naleving van wet- en regelgeving, veiligheid en bedrijfsvoeringscontinuïteit, en leveren jaarlijks inzicht in noodzakelijke herstellposten per element. Dit is met name van belang voor objecten waarbij veiligheid of bedrijfsvoering kritieke factoren zijn.

4.3.2 Onderhoudscategorieën

We onderscheiden de volgende hoofdcategorieën onderhoud:

- Planmatig onderhoud
- Niet planmatig onderhoud/klachtenonderhoud
- Instandhoudingsonderhoud
- Mutatieonderhoud

Het onderhoud is gericht op het bereiken of op niveau houden van de gewenste conditiescore volgens NEN 2767. De conditiescore is een gewogen waarde op elementniveau die wordt gebruikt voor het op hoofdlijnen bewaken van de ontwikkeling van de kwaliteit van het vastgoed.

Planmatig onderhoud

Meerjarige planmatige en terugkerende onderhoudsactiviteiten, waarin inbegrepen het preventief onderhoud om het vastgoedobject op het gewenste kwaliteitsniveau te houden.

Niet planmatig onderhoud/klachtenonderhoud

Dagelijks, niet planmatig onderhoud: klachtenonderhoud (onderhoudsactiviteiten naar aanleiding van klachten van de gebruikers) en correctief onderhoud (onderhoudswerkzaamheden gericht op het herstel van onvoorziene, opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het object). De gemeente streeft naar een goede kwaliteit van maatschappelijk vastgoed en neemt klachten van gebruikers serieus. Klachten kunnen betrekking hebben op onderhoud, veiligheid, of andere aspecten van het vastgoed. De gemeente werkt samen met externe partijen om klachten snel en efficiënt op te lossen en zorgt voor regelmatige inspecties en onderhoud om problemen te voorkomen.

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is gericht op het onderhouden van het pand tegen zo laag mogelijke kosten totdat verdere besluitvorming is genomen. Aan deze objecten dient alleen onderhoud uitgevoerd te worden aan elementen waarvan de gebreken betrekking hebben op veiligheid, wet- & regelgeving en voorkoming technische vervolgschade. Afhankelijk van het object en de situatie, komt dit doorgaans neer op het wind-, waterdicht en in veilige staat houden van het object.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud zijn onderhoudsactiviteiten om een object op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen ten behoeve van nieuwe inzet. Mutatieonderhoud komt incidenteel voor, is vooraf niet te plannen en wordt gekenmerkt door relatief hoge kosten. Deze kosten zijn niet als een aparte post in de vastgoedexploitatiebegroting opgenomen.

Kwaliteitsverbetering

De nieuwbouw die nu gebouwd wordt, is van hoge kwaliteit en eigenschappen. De trend voor de komende decennia is gericht op steeds hogere kwaliteitseisen. Zo wordt gestreefd naar klimaatneutraal bouwen.

De realiteit is echter dat ieder bestaand gebouw een (veel) lagere kwaliteit heeft. En jaarlijks wordt het verschil ten opzichte van nieuwbouwkwaliteit groter. Het is vaak heel moeilijk om in bestaande gebouwen de nieuwe technieken en eisen te integreren. Zo is het nastreven van een hoger label dan energielabel C per pand voor bestaande gebouwen in de praktijk -en kostentechnisch- haast onmogelijk. Het bouwjaar, de bouwwijze en de indeling bepaalt in hoeverre panden aan hedendaagse eisen kunnen voldoen.

Hoewel nieuwbouw in kwalitatief opzicht de voorkeur geniet, is het toch nodig om in bestaande bouw kwaliteit verbeterende maatregelen te nemen. Bijvoorbeeld:

- duurzaamheidsaanpassingen;
- upgrading/renovatie van het vastgoedobject;
- functionele aanpassing;
- aanpassingen op verzoek van de huurder.

Deze werkzaamheden vallen niet onder het reguliere instandhoudingsonderhoud (exploitatie) maar worden met gebruikmaking van de toepasselijke (gemeentelijke) regelgeving meestal gefinancierd als investering.

4.3.3 Eigenaar- en huurdersonderhoud

De verdeling van de verantwoordelijkheid voor onderhoudswerkzaamheden tussen huurder en verhuurder is geregeld via het huurcontract.

Dit huurcontract is in de regel gebaseerd op de standaardmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) of wordt schriftelijk aanvullend vastgelegd in een zogenaamde Demarcatie. Hier wordt aangesloten bij de wettelijk vastgestelde verplichtingen van huurder en verhuurder (7:203 ev. BW). Het is mogelijk dat onderhoudsverantwoordelijkheden worden verlegd van de eigenaar naar de huurder en vice versa. Dit dient vastgelegd te zijn in het huurcontract.

Klein dagelijks onderhoud is volgens de standaard huur- en gebruiksovereenkomsten voor rekening van de huurder of de gebruiker. Het eigenaarsonderhoud betreft meestal vervangingen van grotere gebouwdelen die in verband met gebreken of op basis van theoretische levensduur preventief moeten worden vervangen.

4.4 Verduurzaming van de vastgoedportefeuille

In 2019 heeft het Rijk het Klimaatakkoord vastgesteld. Hierin staan de specifieke nationale ambities op het gebied van duurzaamheid beschreven én de plannen om deze ambities waar te maken. In het Klimaatakkoord staat dat binnen de gebouwde omgeving een CO₂-reductie van ten minste 49% in 2030 en een CO₂-reductie van 95% in 2050 moet worden gerealiseerd. Inmiddels is dit doel aangescherpt tot tenminste 55% CO₂-reductie in 2030 en klimaatneutraal in 2050. In 2023 zijn deze doelstellingen ook wettelijk vastgelegd in de Klimaatwet. Hierdoor moeten alle sectoren aan deze doelstellingen voldoen. Daarnaast moet al het vastgoed in 2050



aardgasvrij zijn. Naast de wettelijke taak heeft de gemeente ook eigen duurzaamheidsambities. Denk bijvoorbeeld aan gasloos in de wijk en aan de energietransitie. Omdat verduurzaming gepaard gaat met aanzienlijke investeringen en veel geld, tijd en capaciteit kost, moeten er weloverwogen keuzes worden gemaakt.

4.4.1 Energiemaatwerkadvies

Voordat keuzes kunnen worden gemaakt ten aanzien van verduurzaming, is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de (on)mogelijkheden hiervan en de daarmee gepaard gaande kosten. Voor verduurzaming is het nodig dat de objectvisies worden onderbouwd met een energiemaatwerkadvies. Deze rapportage wordt opgesteld door een extern deskundige. Deze brengt de mogelijke verduurzamingsmaatregelen, de geschatte kosten per maatregel en het effect daarvan op het energieverbruik en de daarmee gepaard gaande CO₂-uitstoot in kaart.

Gezien de staat, de leeftijd en de kosten voor verduurzaming, is de verwachting dat niet alle objecten zich hiervoor lenen. In gevallen waar de verduurzaming niet mogelijk is of niet wenselijk is, moet worden gekeken naar alternatieven zoals nieuwbouw en/of sloop.

Aangezien deze keuzes onvermijdelijk zijn, worden de energiemaatwerkadviezen uitgewerkt in 3 pakketten:

Pakket 1: minimaal

Bij dit pakket wordt veelal verduurzaamd op basis van het wettelijk minimum en zijn de investeringen en bijhorende terugverdientijd relatief laag. Dit betekent ook dat dit over het algemeen relatief de minste energiebesparing, en dus CO₂-reductie, oplevert.

Pakket 2: Kosteneffectief

In de basis bevat pakket 2 alle maatregelen uit pakket 1, aangevuld met maatregelen met een gemiddelde terugverdientijd van:

- <15 jaar voor maatregelen die raken aan de installaties van het gebouw;
- <25 jaar voor maatregelen die raken aan de gebouwschil.

Bij het kosteneffectieve pakket zijn de investeringen en terugverdientijden hoger (15 – 20 jaar). Dit levert wel meer energiebesparing en CO₂-reductie op dan pakket 1.

Pakket 3: Maximaal

In pakket 3 worden alle maatregelen uit pakket 2 uitgevoerd. Daarnaast worden alle toepasbare, duurzame maatregelen geïnventariseerd. Deze zijn gericht op isolatie van de gebouwschil en toepassing van duurzame installaties. De maximale terugverdientijd van 15 en 25 jaar wordt hierbij losgelaten. Met het doorvoeren van de maatregelen uit pakket 3 worden objecten gasloos (gebouwgebonden) en voldoen deze in principe aan energielabel A of B. Hiermee voldoet het gebouw aan de toekomstige eisen.

Naast deze drie verduurzamingspakketten onderscheiden we de mogelijkheid om geen verduurzamingsmaatregelen uit te voeren omdat objecten gezien de staat, de leeftijd en de kosten voor verduurzaming, zich hiervoor niet lenen.

We hebben hiermee dus vier mogelijk strategische keuzes. De pakketkeuze per object bepaalt welke CO₂-reductie kan worden gerealiseerd met het gemeentelijk vastgoed.

Deze keuze heeft ook impact op de benodigde investering en uitvoeringscapaciteit van de gemeente om concrete maatregelen tot uitvoering te brengen. Het is daarom belangrijk om een weloverwogen besluit te nemen, waarin deze factoren worden meegewogen.

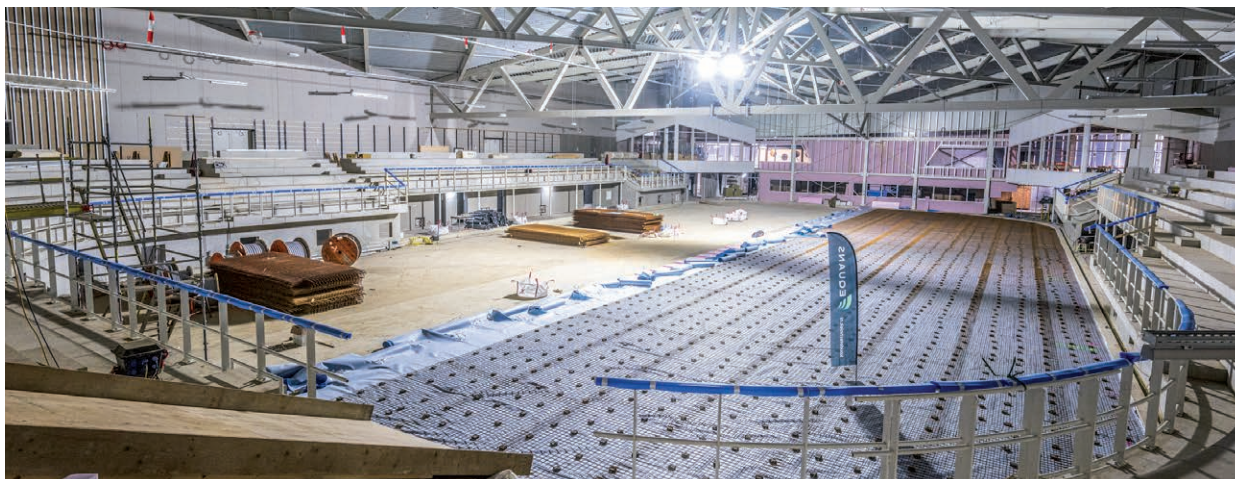
4.4.2 Routekaart verduurzaming vastgoed

Een routekaart voor verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille moet bijdragen aan het formuleren en vastleggen van de doelstellingen. En daarnaast concrete maatregelen bevatten op het gebied van de gemeentelijke duurzaamheidsambities met het oog op de wettelijke doelstellingen daaromtrent. De routekaart verduurzaming vastgoed heeft samenhang met overige routekaarten die door de gemeente worden opgesteld (zoals bijvoorbeeld de routekaart energietransitie). Deze routekaart ten aanzien van de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is het basisdocument voor de beschrijving van de verduurzamingsopgave en -strategie voor het gemeentelijk vastgoed.

4.4.3 Bestaande verplichtingen

Naast de gefaseerde verduurzaming van de gehele vastgoedportefeuille, gelden er op onderdelen nu ook al verplichtingen op het gebied van verduurzaming. Per 1 januari 2023 geldt voor utiliteitsgebouwen met een kantoorfunctie de verplichting om minimaal te beschikken over energielabel C; kantoorpanden die hier niet aan voldoen mogen niet meer als kantoor worden gebruikt. Hierop gelden enkele uitzonderingen, zoals voor kleine kantoren ($< 100 \text{ m}^2$), monumenten, situaties waarin maatregelen een terugverdientijd van meer dan 10 jaar hebben én voor gebouwen waarvan aannemelijk is dat zij binnen twee jaar hun kantoorfunctie verliezen of buiten gebruik worden gesteld.

Daarnaast geldt voor bedrijven en grote gebouweigenaren met een aanzienlijk energieverbruik — $\geq 50.000 \text{ kWh}$ elektriciteit of $\geq 25.000 \text{ m}^3$ gas per jaar — een energiebesparingsplicht, waarbij alle maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder verplicht moeten worden uitgevoerd.



4.5 Huur

De gemeente verhuurt en huurt vastgoed om maatschappelijke doelstellingen te ondersteunen en om efficiënt gebruik van de vastgoedportefeuille te realiseren. Hierbij gelden vaste procedures die zorgen voor transparantie, objectiviteit en voorspelbaarheid.

Huur vindt plaats wanneer eigen vastgoed ontbreekt. Dit komt niet vaak voor en de omvang van huur is beperkt.

Verhuur van gemeentelijk vastgoed vindt veel meer plaats. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen commerciële verhuur en maatschappelijke verhuur. Daarbij is het uitgangspunt dat er bij maatschappelijke verhuur sprake is van kostendekkende verhuur, gebaseerd op een integrale kostprijsberekening. Dit is een uitgangspunt van de Wet markt en overheid die als onderdeel van de Mededingingswet beoogt oneerlijke concurrentie tussen overheden en private bedrijven te voorkomen. Met andere woorden, er dient sprake te zijn van een gelijk speelveld. De Wet markt en overheid geeft weliswaar een handreiking maar schrijft geen vaste berekeningsmethode voor m.b.t. een integrale kostprijsberekening. 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.

4.5.1 Commerciële verhuur

Het uitgangspunt van de gemeente is dat deze geen vastgoed bezit ten behoeve van financieel gewin, maar dat de maatschappelijke meerwaarde leidend is. Het overgrote deel van het vastgoed bestaat daarom uit vastgoed met een maatschappelijk karakter. Commerciële verhuur kan worden toegepast op panden die geen specifieke maatschappelijke functie hebben. Hierbij hanteert de gemeente marktconforme tarieven. Dit waarborgt een gelijk speelveld met particuliere verhuurders en genereert inkomsten die bijdragen aan de gemeentelijke begroting. Doelen van commerciële verhuur zijn onder meer:

- waarborgen van eerlijke concurrentie;
- genereren van opbrengsten voor publieke taken;
- stimuleren van efficiënt gebruik van vastgoed.

Berekeningsmethode commerciële huur

Bij commerciële verhuur maken we onderscheid tussen de verhuur van woningen en de verhuur van bedrijfsruimte en overige objecten. Afhankelijk van de categorie kan de aanpak verschillen, waarbij rekening wordt gehouden met de doelstellingen van de gemeente, de geldende wet- en regelgeving en de marktomstandigheden.

- Voor woningen geldt in principe het woningwaarderingsstelsel. Bij woningen boven de liberalisatiegrens kan een commerciële huur worden vastgesteld op basis van marktanalyse.
- Voor bedrijfsruimte, kantoren en overige objecten geldt standaard een marktconforme huur. Deze wordt bepaald door een analyse van vergelijkbare panden in de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met locatie, voorzieningen en onderhoudsstaat.

Commerciële verhuur vindt alleen plaats als dit niet ten koste gaat van de beschikbaarheid van panden voor maatschappelijke doeleinden.



4.5.2 Maatschappelijke verhuur

Uitgangspunt van de Wet markt en overheid (onderdeel van de Mededingingswet) is dat de gemeente -net zoals marktpartijen- in principe alle kosten moet doorberekenen in een kostprijsdekkende huur omdat er sprake dient te zijn van een gelijk speelveld. Evenwel, dat is 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 dat verband de bevoegdheid economische activiteiten met een “algemeen belang” aan te wijzen om die activiteiten alsnog mogelijk te maken. Het verschil komt dan voor rekening van het betreffende beleidsprogramma zodat de eigen bijdrage/huur voor de feitelijke gebruiker lager wordt. Voor het onderhoud en beheer van het gemeentelijke vastgoed maakt het niet uit op welke manier de kosten gedekt worden. Het uitgangspunt dat gemeentelijk vastgoed kostenneutraal (via de kostprijsdekkende huur) wordt onderhouden en beheerd, blijft in stand.

Het nemen van een “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.



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 volkstuinten 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 enkel de destijds beschreven situaties af 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. Nieuwe casussen moeten dus

altijd volledig worden getoetst aan de Wet markt en overheid op basis van de laatste relevante jurisprudentie.

Het college kan in uitzonderlijke gevallen van de hoofdregel afwijken. Dit is alleen mogelijk wanneer:

- A. de raad een nieuw en specifiek “algemeen belang besluit” vaststelt dat duidelijk motiveert waarom een activiteit niet op marktconforme wijze kan worden uitgevoerd; of
- B. indien sprake is van een situatie waarin géén economische activiteit wordt verricht en de Wet markt en overheid niet van toepassing is; of
- C. er sprake is van tijdelijk gebruik binnen transitievastgoed waarbij marktconforme verhuur niet haalbaar is en de afwijking zorgvuldig wordt gemotiveerd; of
- D. de gemeente kiest voor kostprijsdekkende huur in combinatie met een afzonderlijke, beleidsmatig gemotiveerde subsidie voor de maatschappelijke activiteit.

Afwijkingen worden altijd afzonderlijk onderbouwd en via aparte besluitvorming vastgesteld. Hiermee blijft de gemeente binnen de wettelijke kaders, terwijl er bestuurlijke ruimte behouden blijft om maatschappelijk gewenste functies in specifieke gevallen toch te kunnen faciliteren.

4.5.3 Herijking interne systematiek berekening kostprijsdekkende verhuur

De kostprijsdekkende huur ligt doorgaans lager dan commerciële huren, waardoor de gemeente minder inkomsten heeft en zorgvuldig moet monitoren of de huur de operationele kosten en investeringen dekt.

Uit onderzoek blijkt dat de huidige in de organisatie gehanteerde systematiek m.b.t. kostendekkende huur (kostendekkend op einde van de exploitatieperiode) gedurende de afschrijvingsperiode leidt tot tekorten voor vastgoed. De veronderstelling dat tekorten later in de exploitatieperiode worden terugverdiend blijkt in de praktijk lang niet altijd op te gaan. De gemeente blijft vaak met tekorten zitten bij (langdurige) leegstand van maatschappelijk vastgoed dat ook doorgaans speciaal is ingericht voor specifieke huurders. Daarnaast vindt dekking van planmatig onderhoud plaats vanuit de algemene middelen en maakt het niet (consequent) deel uit van de kostendekkende huur. Hierdoor bestaat het risico dat mogelijk niet alle kosten volledig en transparant worden doorberekend. Door de systematiek aan te passen wordt beter aangesloten bij de uitgangspunten van de Wet markt en overheid, die is gericht op het voorkomen van concurrentievervalsing en het integraal doorberekenen van de kosten van door de overheid aangeboden goederen en diensten. Door het herijken van de huidige systematiek (d.w.z. kostendekkendheid in jaar 1 wordt het nieuwe uitgangspunt) is de verwachting dat tekorten bij de exploitatie van het gemeentelijke maatschappelijk vastgoed niet meer (achteraf) uit de algemene middelen moeten worden betaald maar vooraf transparant blijken uit de begrote kosten in de meerjarenbegroting. Hierdoor wordt aan de voorkant een realistisch en transparant begrotingsbeleid gevoerd terwijl die systematiek geen gevolgen heeft voor maatschappelijke organisaties. Door in jaargang 1 uit te gaan van de reële kostprijs is de verwachting dat de uiteindelijke kosten lager gaan uitvallen.

Implementatie vernieuwde kostprijs dekkende huur berekening

Invoering van de nieuwe systematiek wordt momenteel onderzocht. De verwachting is dat dit gedurende 2026 ingevoerd gaat worden, waarbij de snelheid o.a. afhankelijk is van de budgettaire gevolgen. M.b.t. bestaande overeenkomsten zal zo mogelijk maatwerk plaatsvinden terwijl m.b.t. nieuw te sluiten c.q. te verlengen contracten zal worden uitgegaan van de nieuwe systematiek.

Verhuur van het object aan de geselecteerde huurder vindt plaats tegen een kostprijsdekkende huur of commerciële huur (afhankelijk van de situatie) op basis van een integrale kostprijsberekening. In de huurovereenkomst worden afspraken vastgelegd over onder meer gebruik, onderhoud en huurprijsontwikkeling.

In het geval van sportaccommodaties die zijn ondergebracht bij de Sportstichting, is er sprake van indirecte verhuur. De gemeente verhuurt haar accommodaties aan de Sportstichting, welke op haar beurt onderverhuurt aan de verschillende gebruikers.

4.6 Aan- en verkoop

De gemeente koopt vastgoed aan voor maatschappelijke functies of gebiedsontwikkeling en verkoopt objecten die niet langer beleidsmatig of strategisch noodzakelijk zijn. Interne regel is dat er altijd een taxatie plaats vindt (tenzij dat niet in verhouding staat tot de aard van het object). Aankoop vindt plaats als de markt bepaalde gewenste ontwikkelingen niet oppakt. Bij verkoop gelden transparantie en gelijke kansen volgens het gemeentelijk Didambeleid ([zie paragraaf 4.7](#)).

Instrumenten voor verwerving zijn onder meer:

- Minnelijke verwerving (passief of actief);
- Kavelruil;
- Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht;
- Onteigening, indien noodzakelijk in het publieke belang.

Actief verwervingsbeleid

De gemeente beschikt over een Actief verwervingsbeleid⁶, waarmee een specifiek budget is vrijgemaakt om op eigen initiatief gebouwen en gronden te kunnen verwerven ter ondersteuning van gemeentelijke beleidsdoelen. Burgemeester en Wethouders stellen, binnen het door de raad vastgestelde investeringsplafond en conform het Actief verwervingsbeleid, eigenstandig locaties vast voor verwerving. Zij informeren de raad hierover en leggen achteraf verantwoording af via de P&C-cyclus.

Dit beleid is niet bedoeld voor iedere aankoop, maar richt zich met name op proactieve verwervingen – aankopen op locaties waarvoor al beleidskaders bestaan – en strategische verwervingen, waarbij nog geen direct beleid ligt maar wel sprake is van duidelijke toekomstwaarde voor de gemeente. Binnen dit kader wordt bij elke potentiële aankoop zorgvuldig afgewogen of de maatschappelijke meerwaarde opweegt tegen de financiële lasten. Daarbij spelen onder meer risico's zoals waardeschommelingen, mogelijkheden voor tijdelijk beheer, juridische randvoorwaarden en de prioritering van locaties een rol. De verwerving moet bovendien passen binnen vastgestelde budgetten en financiële kaders.

⁶. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR743854>

Het Actief verwervingsbeleid versterkt de mogelijkheid van de gemeente om tijdig toegang te krijgen tot gronden en panden die van belang zijn voor de realisatie van publieke opgaven, zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur en gebiedsontwikkelingen. Door verwerving gericht in te zetten kan worden voorkomen dat versnipperde eigendomsverhoudingen de uitvoerbaarheid en integraliteit van projecten belemmeren. De gemeente behoudt tegelijkertijd haar regierol bij de ontwikkeling van gebieden. Verwerving kan plaatsvinden via verschillende instrumenten, waaronder minnelijke aankoop, het vestigen van een voorkeursrecht, onteigening of kavelruil. Ook andere vormen van verwerving, zoals zakelijke rechten of samenwerkingsovereenkomsten, kunnen worden gebruikt wanneer directe eigendomsverwerving niet noodzakelijk of niet doelmatig is.

Binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille zorgt het beleid voor een samenhangende en consistente benadering van verwerving, waarin maatschappelijke waarde, juridische mogelijkheden, financiële haalbaarheid en risicobeheersing in onderlinge samenhang worden beschouwd. Hierdoor vormt het actief verwervingsbeleid een stabiel en ondersteunend onderdeel van het bredere vastgoedbeleid. Dat stelt de gemeente in staat op een transparante en doelgerichte wijze te sturen op de toekomstige ontwikkeling van haar eigendommen en ruimtelijke opgaven.

Verwerving en verkoop worden uitgevoerd binnen de kaders van de nota grondbeleid (zie hiervoor paragraaf 5.3 van deze nota) en met verantwoording via de planning- en controlcyclus.

4.7 Didam

Didam is de naam van een arrest uit 2021 dat van groot belang is voor de uitvoering van het gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid.

De Hoge Raad heeft in dit arrest (HR, 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) geoordeeld dat een overheidsinstantie dat een onroerende zaak wil vervreemden gelegenheid moet bieden aan (mogelijke) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Er is niet alleen sprake van een recht op mededinging als er meerdere gegadigden zijn voor de desbetreffende onroerende zaak maar ook als dat redelijkerwijs is te verwachten. Dit houdt in dat die overheidsinstantie de (potentiële) koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel (i.c. gelijke kansen bieden).

In de praktijk betekent dit dat de gemeente via een publicatie aangeeft dat zij een onroerende zaak wil vervreemden en dat potentiële kopers worden uitgenodigd daarop te reageren. Als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verwerving dan kan het bieden van de gelegenheid om mee te dingen achterwege blijven. Wél geldt in die situatie de voorwaarde dat het voornemen tot de één-op-één vervreemding (gemotiveerd) bekend wordt gemaakt.

Dit geldt niet alleen voor vervreemding door verkoop van onroerende zaken maar is van toepassing op elke uitgifte van een grondpositie en/of object, denk aan huur, pacht, erfpacht, grondruil, bruikleen, opstalrecht en gebiedsprocessen. Het moet altijd gaan om zaken waar

(vermoedelijk) andere mogelijke gegadigden zijn voor de betreffende onroerende zaak. De vraag of er andere, vergelijkbare onroerende zaken beschikbaar zijn, is niet van belang.

De gemeente Sittard-Geleen heeft op basis van deze jurisprudentie een eigen Didambeleid vastgesteld. Op www.overheid.nl is het meest actuele beleid van de gemeente Sittard-Geleen naar aanleiding van het Didam-arrest gepubliceerd. Voor de uitvoering en nadere regels wordt verwezen naar dit beleid⁷.

4.8 Inclusie

Inclusie betekent dat iedereen volwaardig kan deelnemen aan de samenleving en gebruik kan maken van gemeentelijke voorzieningen. Toegankelijke en bruikbare gebouwen vormen daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Een deel van de bestaande vastgoedportefeuille is echter niet oorspronkelijk ontworpen vanuit het principe van integrale toegankelijkheid, waardoor fysieke belemmeringen kunnen voorkomen.



Bij alle voorgenomen ingrepen aan gemeentelijke gebouwen wordt gezien of zich kansen voordoen om de toegankelijkheid te verbeteren. Daarbij wordt samengewerkt met relevante stakeholders, waaronder de Werkgroep Integrale Toegankelijkheid, om te komen tot praktische en haalbare oplossingen. Bij nieuwbouwprojecten wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk niveau van toegankelijkheid, bijvoorbeeld via toepassing van het ITS-keurmerk. Toegankelijkheid maakt integraal onderdeel uit van de planvorming, opdrachtverstrekking en budgettaire afwegingen. Bij bestaande bouw zijn de mogelijkheden binnen regulier onderhoud vaak beperkt, maar bij renovaties, verduurzaming en integrale herontwikkeling ontstaan nadrukkelijk kansen om verbeteringen door te voeren. Toegankelijkheid wordt in die trajecten waar mogelijk meegenomen in het Programma van Eisen en, waar van toepassing, vastgelegd in contractuele afspraken met externe partijen.

Op deze wijze wordt stapsgewijs toegewerkt naar een vastgoedportefeuille die voor een zo breed mogelijke groep inwoners toegankelijk en bruikbaar is.

⁷ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR714856/1>



5. Gronden (onbebouwde objecten)

5.1 Inleiding

Gronden zijn vastgoedobjecten die niet of nauwelijks bebouwd zijn.

Portefeuillemanagement m.b.t. gronden is gericht op de strategische inzet, uitgifte en beheer van gemeentelijke gronden. Denk o.a. aan (erf)pacht, verkoop, verwerving en het beschikbaar houden of maken van grondposities voor toekomstige gebieds- of beleidsdoeleinden. Het accent ligt minder op dagelijks beheer maar meer op planvorming, positionering en integrale afstemming met ruimtelijke en maatschappelijke opgaven.

Omdat gronden en grondbeleid binnen de organisatie verspreid worden aangestuurd is het van belang om de interne relaties en rollen goed in beeld te brengen t.b.v. de noodzakelijke afstemming in beleid en uitvoering. Dit heeft met name betrekking op de relaties van Vastgoed, de beleidsprogramma's die betrekking hebben op de openbare ruimte (paragraaf 5.2) en het grondbeleid ([paragraaf 5.3](#)).

5.2 Definitie Grondpositie en Portefeuilleverdeling Openbare Ruimte en Vastgoed

De vastgoedportefeuille heeft betrekking op gebouwen en gronden waarvoor ook de eigenaarsrol wordt behartigd. De actoren m.b.t. Openbare Ruimte zijn primair aanspreekbaar op het vervullen van de eigenaarsrol voor de openbare ruimte.

Om de rollen en verantwoordelijkheden af te bakenen is afgesproken dat wij de term "grondpositie" gebruiken. Een grondpositie is een perceel of deel van een perceel grond (inclusief opstallen) dat in eigendom is van de gemeente of waarover de gemeente beschikkingsmacht heeft, met als doel het realiseren of beheren van publieke of private functies.

5.2.1 Portefeuilleverdeling Openbare Ruimte versus Vastgoed

Een grondpositie valt onder de verantwoordelijkheid van Openbare Ruimte als deze:

- Bestemd is voor publieke functies met een beheer- of onderhoudsdoelstelling (zoals wegen, pleinen, parken, groenvoorzieningen, speelplaatsen);
- Eigendom is van de gemeente en in gebruik is als openbare ruimte of voorziening in de openbare ruimte;
- Valt binnen projectmatig ingerichte gebieden waarbij Openbare Ruimte verantwoordelijk is voor de realisatie of herinrichting van de openbare ruimte.

N.B.: Één of meerdere bullets kunnen tegelijk van toepassing zijn. Openbare Ruimte verwerkt deze grondposities in het beheersysteem dat ook de basis vormt voor de kwaliteitsafspraken met de raad over beheer en onderhoud.

Een grondpositie valt onder Vastgoed als deze:

- Functioneel onderdeel uitmaakt van een vastgoedobject of deelportefeuille waarop portefeuillemanagement wordt gevoerd Buiten het reguliere openbare ruimtebeheer valt c.q. (nog) niet is ingericht als openbare ruimte en een strategisch, financieel of ontwikkelingsgericht belang vertegenwoordigt;
- Een mogelijke ontwikkellocatie is voor woningbouw, commercieel vastgoed, maatschappelijke voorzieningen, etc.;

N.B.: Één of meerdere bullets kunnen tegelijkertijd van toepassing zijn.

Vastgoed beheert deze grondposities/vastgoedobjecten t.b.v. ten behoeve van beleidsmatige inzet voor gemeentelijke ambities en of met het oog op (toekomstige) economische waarde. De afbakening van grondposities tussen Openbare Ruimte en Vastgoed volgt deze uitgangspunten. In specifieke situaties kan maatwerk nodig zijn, bijvoorbeeld wanneer Vastgoed contractmanagement voert terwijl sturing vanuit een ander beleidsprogramma plaatsvindt. Bij twijfel over specifieke grondposities vindt overleg en zo nodig maatwerk plaats tussen betrokken actoren.

5.2.2 Overgang en afstemming

Grondposities kunnen in de tijd van portefeuille wisselen, bijvoorbeeld bij de oplevering van openbare ruimte na afronding van een ontwikkelopgave. In dergelijke situaties is afstemming tussen Vastgoed en Openbare Ruimte noodzakelijk, met duidelijke afspraken over eigenaarsrol, inrichting, beheer, onderhoud en verantwoordelijkheid.

Wanneer beleidsmatig is besloten, of vaststaat, dat gronden onderdeel zijn geworden van de openbare ruimte, vervult Openbare Ruimte daarvoor de eigenaarsrol. Het beheer en onderhoud vinden dan plaats binnen de beheerkaders die daarvoor beleidsmatig met de raad zijn vastgesteld. Afstemming is tevens nodig wanneer grondposities functioneel samenhangen met vastgoedobjecten, zoals parkeerterreinen of omliggend groen bij maatschappelijke accommodaties. In die gevallen is een afbakening nodig tussen de grondpositie van het vastgoedobject en de openbare ruimte, zodat duidelijk is welke discipline sturend is in de eigenaarsrol. Deze afbakening sluit aan op de objectvisies die binnen de deelportefeuilles worden gehanteerd.

De afbakening van eigenaarsrol en sturing op objectvisies kan in beginsel los worden gezien van de wijze waarop beheer en onderhoud worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat beheer en onderhoud van (semi-)openbare terreinen zoveel mogelijk plaatsvinden binnen het kader van de openbare ruimte.

Indien Openbare Ruimte het uitvoerend beheer verzorgt van terreinen die onderdeel zijn van een vastgoedobject, worden hierover expliciete afspraken gemaakt, inclusief de financiële doorwerking richting de betreffende vastgoedportefeuille.

5.3 Vastgoedbeleid versus grondbeleid

Eerder ([paragraaf 4.2](#)) is aangegeven dat de vastgoedportefeuille kan worden verdeeld in een viertal categorieën, te weten de Kernportefeuille vastgoed, Ontwikkelvastgoed, Transitievastgoed en af te stoten vastgoed.

De toekomstige functie en rol van het ontwikkelvastgoed wordt geprioriteerd via het grondbeleid. Zie hiervoor de nota grondbeleid 2026 "Grond in ontwikkeling". Die nota bepaalt dat het grondbeleid van de gemeente Sittard-Geleen strategisch is en situationeel.

Dat betekent dat de gemeente niet kiest voor één vaste lijn, maar per ontwikkeling bepaalt welke rol het meest passend is. Daarbij worden vijf mogelijke rollen onderscheiden, te weten toetsend, afwachtend, verleidend, samenwerkend en initiërend. Welke rol wordt gekozen hangt af van de maatschappelijke opgaven, financiële haalbaarheid, eigendomspositie, complexiteit en capaciteit. Afhankelijk van de rol beschrijft deze beleidsnota de werkwijze, het afwegingskader en de inzet van de diverse instrumenten die passen bij een te kiezen voorkeursrol.

Omdat de gemeente het grondbeleid ook actief wil toepassen is daarnaast nog verwervingsbeleid opgesteld om zo meer regie te kunnen nemen op (potentiële) ontwikkellocaties en voor het realiseren van andere maatschappelijke opgaven (denk aan de Toekomstvisie 2030 en de vastgestelde Omgevingsvisie). Dat kan ook betekenen dat er strategische aankopen moeten worden gedaan of dat instrumenten worden ingezet zoals onteigening en het vestigen van Voorkeursrechten op basis van de Omgevingswet. Tegen deze achtergrond wordt voor wat betreft het beleid en het toe te passen instrumentarium m.b.t. ontwikkelvastgoed verwezen naar de beide genoemde beleidsnota's.

Het grondbeleid en het actieve verwervingsbeleid staan niet op zichzelf. De keuzes die de gemeente maakt over eigendom, regie en samenwerking grijpen direct in op andere gemeentelijke rollen en verantwoordelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan de rol als vergunningverlener of -zoals in deze nota beschreven- de rollen van de gemeente als grondeigenaar en vastgoedhouder. Dit vergt voortdurende afstemming en samenwerking over beleid en uitvoering volgens de beschreven kaders.

In de praktijk betekent het bovenstaande dat de gemeentelijke rol m.b.t. ontwikkelvastgoed, via door bestuur en directie benoemde projecten, wordt vervuld door nader aan te wijzen organisatieonderdelen. Basis van handelen is dan de beleidsnota "Grond in ontwikkeling", grondbeleid 2026 en waar nodig wordt overleg gevoerd met actoren van Vastgoed conform de uitgangspunten van deze vastgoednota.

5.4 Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief bevat een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Deze grondprijzenbrief wordt in beginsel iedere twee jaren opnieuw geactualiseerd en vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Uitgangspunt is een marktconform grondprijzenbeleid waarbij prijsbepaling plaats vindt op basis van de residuele waarde methode, vergelijkend marktonderzoek (comparatief) of onafhankelijke taxaties. Bij de bepaling van de uiteindelijke grondprijzen wordt ook gekeken naar de mate waarin wordt bijgedragen aan belangrijke maatschappelijke thema's voor de gemeente.

De grondprijzenbrief gaat over woningbouw, kantoren en bedrijventerreinen en is in daarom van grote betekenis voor het operationele grondbeleid. Daarnaast gaat dit document ook over een aantal andere functies waaronder reststroken, (erf)pacht en opstalrechten. Daarmee heeft het ook betekenis voor de meer autonome taken van Vastgoed.



5.5 Uitgangspunten verkoop

De overheid heeft een bijzondere positie ten opzichte van andere marktdeelnemers. Voor het verkoopproces worden daarom een aantal basale uitgangspunten gehanteerd. Deze gelden zowel voor gronden (overwegend onbebouwde objecten) als voor gebouwen (bebouwde objecten).

De belangrijkste uitgangspunten zijn in alle gevallen: openbaarheid en transparantie in het verkoopproces en objectiviteit in de waardebepaling van het object. Dat kan op verschillende manieren. Breed geaccepteerd zijn procedures met openbare bieding of waardebepaling door een taxateur. In het laatste geval wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van minimaal

één externe taxatie. Vanzelfsprekend moet de Didam-jurisprudentie ([zie paragraaf 4.7](#)) worden toegepast.

In algemene zin gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het uitgangspunt bij verkoop is de huidige publiekrechtelijke bestemming.
2. Bij verkoop wordt altijd uitgegaan van de huidige feitelijke situatie van het vastgoed.
3. De grondslag voor de bepaling van de minimale verkoopprijs is de marktwaarde die door taxatie wordt vastgesteld. Verkoop onder de marktwaarde kan namelijk leiden tot verboden staatssteun. Een taxatie is echter altijd een benadering waardoor hiervan binnen een beperkte marge - mits marktconform - kan worden afgeweken.
4. De uitgangspunten bij de taxatie kunnen per object en per casus verschillen. De taxaties worden altijd in opdracht van de gemeente uitgevoerd door een externe taxateur die minimaal is ingeschreven in het register NRVt, dan wel lid is van de RICS, TEGoVA of een gelijkwaardige organisatie.
5. De uitgangspunten voor de taxatie kunnen voorafgaand aan de taxatie op aanvraag met een potentiële koper worden gedeeld.
6. Iedereen mag bieden op een te verkopen object. Voordat het object aan de koper gegund wordt, vindt echter een betrouwbaarheidstoets van de koper plaats. Een onderzoek in het kader van de Wet Bibob kan hiervan deel uitmaken (zie paragraaf 3.5). Dit onderzoek kan ook plaatsvinden nadat de koopovereenkomst is gesloten.
7. De uitkomst van de taxatie(s) wordt voorafgaand aan het notarieel transport nooit openbaar gemaakt. De uitgangspunten die bij de taxatie gebruikt zijn, kunnen eventueel wel openbaar gemaakt worden. Leidend daarvoor zijn de afwegingen die gemaakt worden aan de hand van de Wet open overheid (Woo).
8. Als verkoper heeft de overheid een informatieplicht m.b.t. het te verkopen object. Waar mogelijk kan dit ingevuld worden door relevante onderzoeken ter beschikking te stellen aan de taxateur. Denk bijvoorbeeld aan rapporten m.b.t. milieu (geluid, bodem, water e.d.). Als het gaat om gebouwen is de technische staat daarvan van belang, denk bijvoorbeeld aan isolatie of asbestonderzoeken.
9. Bij een openbare verkoop van een pand met een maatschappelijke bestemming kan in de verkoopvoorwaarden de mogelijkheid "voorbehoud van financiering" worden opgenomen. Dit heeft als doel maatschappelijke initiatiefnemers beter in staat te stellen een pand van de gemeente te verwerven en na de gunning de financiering te regelen. Ook de financiering valt onder de Wet Bibob.

Erfpacht

Hoofduitgangspunt van de gemeente is dat gronden worden uitgegeven in eigendom.

In uitzonderingsgevallen wordt gekozen voor uitgifte in erfpacht. In de regel wordt een erfpachtovereenkomst voor woningbouw aangegaan voor 75 jaar en voor overige doeleinden voor 40 jaar. Bij brandstofverkooppunten is die periode korter, meestal voor 20 jaar.

Binnen Sittard-Geleen komt erfpacht weinig voor. Afgesproken is dat dit instrument in de toekomst toch nog kan worden gebruikt afhankelijk van de situatie. De bepaling van de canon gebeurt dan op basis van taxatie.

Aanvullende verkoopvoorwaarden vanuit beleid

De gemeente kan bij verkoop aanvullende specifieke voorwaarden stellen die voortkomen uit gemeentelijk beleid. Bij verkoop van een pand kan bijvoorbeeld de aard en kwaliteit van de beoogde invulling van het pand meewegen. Ook worden voorwaarden soms ingegeven vanuit volkshuisvestingsmotieven, de toegevoegde waarde voor de buurt en/of wijk of wat betreft de bijdrage aan het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden. Dit is maatwerk. In een aantal gevallen maakt de gemeente gebruik van standaardovereenkomsten die vooraf zijn opgesteld in overleg met de huisadvocaat. Ook is sprake van bepaalde standaardredacties die zijn opgesteld in overleg met het notariaat of die op initiatief van team Vastgoed zijn opgesteld, al of niet in overleg met een ander beleidsteam. Voordeel hiervan is dat er sprake is van een zekere standaardisering wat het werken en de zorgvuldigheid ten goede komt. Ook moet soms rekening worden gehouden met specifieke regels en beleid.

Voor het maken van afspraken over kostenverhaal en risicoverdeling bij ruimtelijke ontwikkelingen maakt de gemeente gebruik van anterieure overeenkomsten. De uitgangspunten voor het toepassen van kostenverhaal, waaronder afspraken over bijdragen, planschade en overige financiële consequenties, worden vastgelegd in een separate nota kostenverhaal die momenteel in voorbereiding is. Deze uitvoeringsnota sluit daarbij aan en beperkt zich tot de beleidsmatige samenhang tussen vastgoed, grondposities en gebiedsontwikkeling.

Meerwaardeclausule

Er zijn gevallen bij verkoop van gronden waarbij het opnemen van een meerwaardeclausule van toegevoegde waarde is. Bijvoorbeeld als op het moment van verkoop de verkoopprijs is gebaseerd op de functie/bestemming van maatschappelijke doeleinden. Terwijl in de toekomst een functiewijziging naar wonen of een andere commerciële functie niet uitgesloten moet worden geacht. Door het opnemen van zo'n clausule ontvangt de gemeente alsnog (een gedeelte van) de grondprijs die zij had ontvangen wanneer op het moment van verkoop de betreffende functie- of bestemmingsplanwijziging al had plaatsgevonden. Dit is maatwerk voor te hanteren termijnen en eventueel te betalen vergoedingen.

5.6 Voorwaarden m.b.t. nutsbedrijven

Verkoop van gronden waarin kabels en leidingen liggen

Bij verkoop van gronden aan derden (niet-overheden) kan het zo zijn dat daarin kabels en leidingen liggen van de gemeente (bijv. riolering), nutsbedrijven (gas, water, glasvezel e.d.) of andere derden. Voorheen was de redenatie dat de eigenaar van de grond door natrekking ook eigenaar is geworden van die kabels en leidingen.

Op basis van een uitspraak van de Hoge Raad in 2003 is in artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk wetboek vastgelegd dat het eigendom van een net toebehoort aan de bevoegde aanlegger (en dus niet aan de eigenaar van de grond). Het vestigen van opstalrechten om natrekking te voorkomen is dus niet noodzakelijk om die reden. Wél is het zo dat bij verkoop van (openbare) gemeentegrond waarin kabels en leidingen liggen aanvullende afspraken zijn gemaakt met de diverse netbeheerders. Hiertoe hanteert team Vastgoed een set van afspraken die standaard

worden meegenomen in verkoopovereenkomsten en waarbij de koper wordt verplicht invulling te geven aan de wensen van de betreffende grondroeder (kan ook gemeente zelf zijn). Zo eist de gemeente in sommige gevallen dat er opstalrechten en/of kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen in de overeenkomst. Dit om te waarborgen dat bijvoorbeeld riolen goed bereikbaar blijven. Met nutsbedrijven of telecombedrijven worden soms ook dergelijke afspraken gemaakt of moeten de kabels en leidingen worden verlegd op kosten van de koper.

Overeenkomst Gemeenten en Nutsbedrijven (OGN 2021)

De gemeente Sittard-Geleen heeft met Enexis en WML de overeenkomst Gemeenten en Nutbedrijven in Limburg (OGN 2021) gesloten die technische voorwaarden bevat m.b.t. het leggen, houden en onderhouden of verleggen van kabels en leidingen van deze 2 nutsbedrijven. Het belang van de OGN is dat deze overeenkomst een regeling bevat dat kabels en leidingen, bij door of vanwege de gemeente geïnitieerde werkzaamheden, op gezamenlijke kosten (50/50) worden verlegd. Voor waterleidingen ouder dan 50 jaar betaalt WML die kosten helemaal zelf en dat gaat ook gelden voor te verplaatsen/verwijderen van oude leidingen van Enexis vanaf 2031.

Afspraken plaatsing elektriciteitshuisjes

M.b.t. tot het plaatsen van elektriciteitshuisjes zijn separate afspraken gemaakt met Enexis over het -onder voorwaarden- vestigen van opstalrechten hiervoor en over de hiervoor te hanteren prijzen. Dit is nodig omdat uit jurisprudentie blijkt dat het enkel verlenen van een publiekrechtelijke instemmingsverklaring op grond van de Algemene Verordening ondergrondse Infrastructuur (AVOI) geen afdoende zekerheid oplevert voor een nutsbedrijf. Voor de grotere objecten zoals t.b.v. middenspanningsstations is verkoop op basis van taxatie het uitgangspunt.



5.7 Juridisch correct grondgebruik

De gemeente Sittard-Geleen streeft naar een optimaal en juridisch correct gebruik en beheer van gemeentelijke gronden. Hierbij worden maatregelen genomen om verjaring of verlies van recht of bezit te voorkomen. Dit beleid omvat het opsporen van onrechtmatig grondgebruik, het vastleggen en actualiseren van rechtmatig grondgebruik, het afhandelen van verjaringsclaims en de verkoop van snippergroen en reststroken. Zie paragraaf 5.7.1 (reststroken) en paragraaf 5.7.2 (onrechtmatig grondgebruik).

5.7.1 Reststroken

Het komt regelmatig voor dat burgers de gemeente expliciet verzoeken om kleine stroken gemeentegrond te mogen kopen. Het gaat dan meestal over gronden in de openbare ruimte die direct gelegen zijn aansluitend aan private gronden van inwoners. Soms betreft het “snippergroen”, dat zijn kleine groenstroken die soms kunnen worden verkocht bijvoorbeeld omdat deze niet behoren tot de groene hoofdstructuur van een buurt of wijk. De uitgifte van snippergroen en reststroken gebeurt door verkoop, zowel actief als passief, waarbij het beleid wordt toegepast dat is beschreven in de “Beheernota verkoop reststroken 2016”.

Op dit moment wordt dit beleid geactualiseerd waarna dit separaat zal worden vastgesteld.

5.7.2 Onrechtmatig grondgebruik

In de loop der jaren hebben inwoners stroken gemeentegrond in gebruik genomen, vaak zonder expliciete overeenkomst met de gemeente. Het betreft dan restpercelen gemeentegrond die vaak niet (meer) nodig zijn voor gemeentelijke taken. Het betreft hier vooral gronden die onderdeel uitmaken (uitgemaakt hebben) van de openbare ruimte (team IBL eigenaar). Maar soms gaat het ook om gronden die onderdeel uitmaken van de vastgoedportefeuille (team Vastgoed eigenaar).

Binnen de gemeente Sittard-Geleen worden we met enige regelmaat geconfronteerd met dit onrechtmatig gebruik van gemeentegronden. Dit betreft situaties waarin inwoners, bedrijven of organisaties -zonder toestemming- grond van de gemeente gebruiken voor privédoeleinden, commerciële activiteiten of andere toepassingen die niet in lijn zijn met de bestemming. Dit ongeoorloofde gebruik leidt tot ongewenste situaties zoals verjaring, verlies aan grondinkomsten, problemen met veiligheid en toegankelijkheid. Dit kan een negatieve invloed op de openbare ruimte en de leefbaarheid hebben. Bovendien worden door het ontbreken van duidelijke regels en handavingsbeleid, de grenzen van het grondgebruik binnen de gemeente steeds verder opgerekt.

Om deze uitdagingen aan te pakken, is een beleidskader ontwikkeld dat helderheid biedt over de criteria, aanpak en handhaving van onrechtmatig grondgebruik. Een goed gedefinieerd beleidskader maakt effectief beheer en handhaving mogelijk en ondersteunt een eerlijke, transparante en rechtsgelijkheid bevorderende omgang met gemeentelijke grond. In dit beleid is aangegeven dat bij legalisatie van onrechtmatig grondgebruik verkoop de voorkeur heeft. Als verkoop niet mogelijk is, wordt de grond verhuurd of het gebruik gestaakt.

Inmiddels is -in concept- een “Beleidsnota onrechtmatig grondgebruik” gereedgekomen. Om de aard en omvang van het probleem verder te analyseren gaan wij dit verder in beeld brengen met behulp van de meest recente luchtfoto's van de gemeente. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan zal in een later stadium bij het vaststellen van het beleidskader een keuze worden gemaakt voor een specifieke aanpak.

5.8 Pachtbeleid

Inleiding

De gemeente Sittard-Geleen verpacht diverse landbouwpercelen, verspreid in de gemeente. Het betreft voor het merendeel relatief kleine en verspreid gelegen percelen en enkele grotere percelen (> 1 ha). Het beleid is gericht op geliberaliseerde pacht (flexibele pachtvorm voor los land). De pachter en verpachter hebben daarbij meer vrijheid om afspraken te maken over duur en prijs omdat de grondkamer pas gaat toetsen bij looptijden die langer zijn dan zes jaar. De gemeente verpacht meestal van jaar tot jaar vanuit de gedachte dat de gronden daarmee (tijdelijk) beheerd worden. Ook is niet onbelangrijk dat die gronden dan ook beschikbaar komen voor projecten, meestal als ruilgrond. De totale portefeuille pachtgronden heeft een omvang van ca 46 ha.

De kleinere percelen zijn voor de moderne landbouwbedrijven niet erg aantrekkelijk (contractteelt kent bijvoorbeeld een minimum perceelsgrootte van 3 ha). Bij moderne bedrijven is de interesse voor percelen kleiner dan 0,5 ha beperkt, alleen een nabije ligging/aangrenzende ligging, gecombineerd met een 'vriendelijke' canon, zorgt voor enige interesse.

Wat de prijsstelling betreft is de regionorm uit de jaarlijkse pachtprijsbesluiten formeel niet van toepassing op geliberaliseerde pacht maar wél richting gevend (al hebben we de laatste twee jaren een forse stijging gehad tot boven de € 1.000, = /ha). De regionorm ligt in het algemeen nog altijd lager dan de pachtsommen in de vrije markt, al is dat vaak gecombineerd met een contract tot max. zes jaar.

Tegen deze achtergrond heeft de gemeente tot op heden situationeel gehandeld met respect voor pachters die al de nodige jaren pachter zijn van de gemeente. Defacto zijn er jaarlijks nieuwe pachtcontracten gesloten voor de percelen > 1 ha.



Relevante ontwikkelingen in relatie tot pachtbeleid.

Zoals beschreven in paragraaf 4.8 heeft de Hoge Raad in het Didam-arrest bepaald dat de overheid bij transacties mededingingsruimte moet bieden als er meerdere potentiële gegadigden zijn.

Ook bij verpachting moet de gemeente een pachter selecteren op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria die voorafgaand aan de verpachting kenbaar moeten worden gemaakt.

Hiervan kan alleen worden afgeweken als, op basis van de vooraf opgestelde toetsingscriteria, bij voorbaat vaststaat -of redelijkerwijze mag worden verondersteld- dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval dient dit gemotiveerd vooraf openbaar bekend te worden gemaakt, en kan een derde hiertegen eventueel bezwaar maken. Dit vergt een andere voorbereidingstijd m.b.t. het verpachten van gronden.

Op basis van de Wet Markt en Overheid is de gemeente verplicht om minimaal kostendekkende prijzen te hanteren om een eerlijke concurrentie niet te verstoren. Ook mag er op basis van Europese en nationale regelgeving geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Verder is er de afgelopen vijf tot tien jaar meer aandacht voor duurzame landbouw. Denk o.a. aan het beperken en verbieden van het gebruik van bestrijdingsmiddelen of het introduceren van spuitzones langs bebouwingsranden en het stimuleren van meer biologische landbouwmethoden.

Tegen deze achtergrond worden steeds vaker duurzaamheidscriteria ontwikkeld in het pachtbeleid waarmee wordt bijgedragen aan natuur, klimaat en biodiversiteit.

Nieuw pachtbeleid 2.0

De gemeente Sittard-Geleen streeft naar een toekomstbestendig gebruik van de pachtgronden waarbij de uitgifte ook de toets zal moeten kunnen doorstaan van het Didam-arrest. Daarbij is het voornemen om bij de uitgifte van pachtgrond niet alleen te kijken naar de hoogte van de pachtprijs maar rekening te houden met de bijdrage van de pachter aan ecologische en maatschappelijke doelen. Via nader te ontwikkelen uitgiftecriteria zullen potentiële pachters worden gestimuleerd om maatregelen te nemen die bijdragen aan bodemvruchtbaarheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie en waterkwaliteit. Voorbeelden hiervan zijn het inzaaien van kruidenrijk grasland, het vermijden van chemische bestrijdingsmiddelen zoals glyfosaat, en het aanleggen van landschapselementen zoals hagen of bloemenranden. Zo draagt de gemeente actief bij aan een gezonde leefomgeving en een veerkrachtig landelijk gebied.

De komende periode zal gebruikt worden om dit nieuwe beleid uit te werken en te implementeren. Uitgifte van gronden t.b.v. de landbouw zal dan gaan plaats vinden op basis van prijs en duurzaamheidscriteria. Daarbij zullen we waarschijnlijk met duurzaamheidscertificaten gaan werken. Dat zijn keurmerken die aantonen dat een agrariër op een milieuvriendelijke, diervriendelijke en/of sociaal verantwoorde manier werkt. Hierbij zal ook rekening gehouden worden met de verdien capaciteit van pachtpercelen en de wens van meer continuïteit voor de pachter. Daarbij is er ruimte voor het sluiten van meerjarige contracten (drie of vijf jaar of zelfs langer) mits de betreffende percelen niet nodig zijn voor projectrealisatie.

5.9 Jacht- en visrechten

5.9.1 Jachtrechten

Inleiding

Het jachtrecht is het recht voor de uitoefening van de jacht op gronden met uitsluiting van anderen. Artikel 8.3 van de Omgevingswet bevat een aantal bijzondere bepalingen over de jacht. De eigenaar van de grond beschikt over dat recht en hij kan dat zelf uitoefenen, doorgeven aan een jager, een jagersgroep of een wildbeheerseenheid (WBE). Voorheen werd het jachtrecht wel verhuurt op basis van jachtpachtovereenkomsten aan individuele jagers maar de gemeente Sittard-Geleen maakt thans uitsluitend afspraken met de vier wildbeheereenheden die in de gemeente actief zijn.

Het betreft:

- WBE Susteren/Graetheide, waaronder drie rechtspersoonlijkheid bezittende verenigingen vallen:
 - WBE Susteren e.o.
 - WBE Nieuwstadt
 - FBE Graetheide
- WBE Swentibold
- WBE de Hondskerk
- WBE de Maasvallei



Taken van de Wildbeheereenheid

De taken van de WBE's zijn veelomvattend. De rol van een WBE binnen het faunabeheerplan (FBP) in Nederland omvat het uitvoeren, monitoren en onderbouwen van faunabeheer op lokaal niveau in samenwerking met grondeigenaren en terreinbeheerders.

Concreet betekent dit:

- Uitvoering van het faunabeheerplan: De WBE is wettelijk belast met het uitvoeren van beheer, jacht en schadebestrijding zoals vastgesteld in het provinciale faunabeheerplan. Zij zorgt voor een duurzame wildstand en voert maatregelen uit ter voorkoming van wildschade.
- Populatiebeheer en schadebestrijding: WBE's voeren tellingen uit, registreren afschot en valwild, en rapporteren deze gegevens aan de Faunabeheereenheid en provincies. Hierdoor leveren ze een onderbouwde bijdrage aan het faunabeheerplan en de doelen daarin.
- Afstemming en samenwerking: Binnen de werkgebieden van WBE's moeten jagers zich organiseren en samenwerken. Grondeigenaren, terreinbeheerders en maatschappelijke organisaties kunnen ook lid zijn en gezamenlijk bepalen hoe het beheer wordt uitgevoerd, zodat het plan draagvlak heeft en operationeel blijft.
- Advies en overleg: Voordat een Faunabeheereenheid een faunabeheerplan vaststelt, overlegt ze met de WBE's binnen haar werkgebied over de inhoud. WBE's brengen lokale kennis en prioriteiten in, zodat het plan goed aansluit bij de praktijk.
- Registratie en rapportage: De WBE is verantwoordelijk voor de registratie van wildstanden, afschot en schade, en levert deze gegevens periodiek aan als onderbouwing van het faunabeheerplan.
- Planmatig en maatschappelijk verantwoord beheer: Door lokale betrokkenheid en het verenigingsmodel worden de beheertaken op maat en in consensus uitgevoerd, waarbij ecologie, schadepreventie en maatschappelijke belangen gewogen worden.

Kortom, de WBE is de spil tussen beleid (faunabeheerplan), uitvoering (jacht/beheer/schadebestrijding in het veld) en rapportage naar provincie en Faunabeheereenheid. Zo wordt lokaal kennis én verantwoordelijkheid ingezet voor duurzaam faunabeheer.

Jachtrechten en pachtovereenkomsten

De jachtrechten op basis van eigendomsrecht en artikel 8.3 van de Omgevingswet (Ow) worden door de gemeente -waar dat mogelijk is- in beginsel verhuurd aan de in een beheersgebied betrokken WBE via een Jachthuurovereenkomst.

Omdat het van belang is dat zoveel mogelijk aaneengesloten terreinen beschikbaar zijn voor de jacht heeft de gemeente in haar pachtovereenkomsten een aantal specifieke bepalingen opgenomen:

- De gemeente behoudt zich in haar pachtovereenkomsten het recht voor om de jacht uit te oefenen zoals bedoeld in artikel 8.3, eerste lid, aanhef en onder sub c, van de Ow.
- De pachter machtigt de gemeente om derden in te schakelen voor de uitoefening van het jachtrecht of voor het verrichten van fauna-activiteiten voor populatiebeheer en schadebestrijding van diersoorten. Dat laatste is nodig omdat de wet die activiteiten koppelt aan de schriftelijke toestemming van de grondgebruiker (zie de artikelen 11.44, vijfde lid, 11.52, lid 5, en 11.58, zesde lid van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) van de Omgevingswet).

De gemeente neemt deze toestemmingen vervolgens op in de jachthuurovereenkomsten met de binnen een beheergebied betrokken WBE. De looptijd van de jachthuur bedraagt minimaal zes jaar en maximaal twaalf jaar.

De WBE is daarmee gerechtigd om de jachtrechten vervolgens te verhuren aan haar leden via door haar op te stellen jachthuurovereenkomsten. In die overeenkomsten is o.a. standaard opgenomen dat de gemeente (en in het verlengde daarvan de WBE) de jachthuur met de WBE respectievelijk het lid daarvan tussentijds kan opzeggen voor percelen die nodig zijn in het kader van haar publieke taak.

5.9.2 Visrechten

De gemeente heeft op diverse plaatsen visrechten verhuurd aan verenigingen om op openbare wateren te mogen vissen. Omdat het hier verhuur van rechten betreft die betrekking hebben op de openbare ruimte is dit organisatieonderdeel de eerstverantwoordelijke. Waar nodig adviseren actoren vanuit Vastgoed, bijv m.b.t. de opstelling van contracten.



5.10 Volkstuinen

De gemeente heeft diverse volkstuincomplexen verspreid over het grondgebied liggen. In tegenstelling tot vroeger worden volkstuinen niet meer rechtstreeks verhuurd aan de gebruikers. Er is gekozen voor de oprichting van volkstuinverenigingen met een bestuur dat op zijn beurt volkstuinen verhuurt op hun volkstuincomplexen.

De rechten en plichten van de vereniging t.o.v. de gemeente zijn vastgelegd in de statuten en een huurovereenkomst tussen vereniging en gemeente. Uitgangspunt is meestal dat de gemeente maatschappelijk verhuurt voor € 1,- en dat de vereniging verantwoordelijk is voor een correct

gebruik door de huurders van het betreffende volkstuincomplex. Onder omstandigheden is de gemeente bereid kleine investeringen te doen die een verbetering van de situatie inhouden, bijv. het plaatsen van een hekwerk als dat nodig is, e.d. De gemeente (team Vastgoed) vervult in principe de eigenaarsrol terwijl het bestuur van de vereniging de beheerdersrol vervult. Dit is verder vastgelegd in de statuten van de verenigingen die op hun beurt een huishoudelijk reglement vaststellen i.o.m. met de ledenvergadering. Binnen die kaders worden dan de individuele huurovereenkomsten gesloten.

De ervaringen leert dat deze werkwijze uitstekend werkt. De gemeente geeft de besturen het advies mee, om naast de collectieve vrijwilligersverzekering die de gemeente heeft gesloten voor alle vrijwilligers, een bestuurdersverzekering, alsmede een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten.

5.11 Zendmasten

De gemeente heeft contracten gesloten met een aantal providers t.b.v. het plaatsen van zendmasten. Afhankelijk van de plaatsing van zo'n zendmast op een grondpositie is het betrokken organisatieonderdeel verantwoordelijk voor de ruimtelijke inpassing, schouw en beheer. Contractvorming wordt verricht op basis van afspraken bij het meest gereede organisatieonderdeel.

Als het zendmasten zijn die door hun afmetingen bevestigd kunnen worden aan gebouwen dan wordt hieraan medewerking verleend op basis van een huurovereenkomst. Verhuurder en huurder spreken hierbij af dat de huurovereenkomst onder bepaalde omstandigheden kan worden opgezegd. Afhankelijk van de locatie zijn die opzeggronden situationeel te bepalen. In die huurovereenkomst is o.a. opgenomen dat de provider bij het einde van de huurovereenkomst een wegneemrecht heeft. Ook is opgenomen dat de provider verplicht is om een verzekering af te sluiten. Bij een eventuele schade aan het gebouw - door weersomstandigheden en/of ander onheil samenhangende met de mast - wordt de schade gedekt ten gunste van de eigenaar van het gebouw. Uitgangspunt voor de te sluiten huurovereenkomst is een marktconforme huur.

Als de zendmast door haar omvang en/of andere omstandigheden wordt geplaatst op gemeentelijke gronden dan kiezen we voor opstal voor onbepaalde tijd met situationeel te bepalen opzeggronden. Ook dan volgt een marktconforme canon die eenmalig wordt afgekocht op basis van taxatie en/of grondprijzadvies.

5.12 Gronden Lexhy/Graetheide

De gemeenteraad van Sittard-Geleen en Provinciale Staten van Limburg hebben in juni 2025 ingestemd met de gezamenlijke aankoop van het gebied Graetheide en de locatie Lexhy. Door deze gronden in publiek eigendom te brengen, kunnen provincie en gemeente beter sturen op de gebiedsopgaven uit de strategische gebiedsvisie die eind 2021 voor de omgeving is vastgesteld door de gemeenten Stein en Sittard-Geleen. De aankoop omvat in totaal circa 354 hectare, bestaande uit landbouwgrond, natuur en bijbehorende bebouwing, waaronder enkele hoeves. Het betreft een marktconforme aankoop, gebaseerd op de waardering van de huidige situatie, waaronder agrarisch gebruik en natuurwaarden. Provincie en gemeente zijn gezamenlijk eigenaar van het gebied, ieder voor 50%.

Op basis van de besluitvorming wordt een samenwerkingsovereenkomst voorbereid waarin afspraken worden uitgewerkt over het gezamenlijk eigenaarschap, beheer, onderhoud, kostenverdeling, rechten en plichten, het gebruik van de gronden (voor zover niet verpacht of uitgegeven in erfpacht), en de wijze waarop besluitvorming plaatsvindt. Ook worden afspraken vastgelegd over lopende pacht- en gebruikscontracten die worden overgenomen en over enkele praktische uitvoeringsaspecten zoals aanspreekpunten, verzekeringen en verantwoordelijkheden. De ambtelijke samenwerking wordt zoveel mogelijk voortgezet binnen de bestaande projectstructuur, waarbij provincie en gemeente optreden als gezamenlijke eigenaren.



Bijlage 1

Raadsbesluit Kadernota Vastgoed 2026 d.d. ... 2026

Deze Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en beheer 2026-2029 is een uitgave van Gemeente Sittard-Geleen, team Vastgoed.

Maart 2026.



Gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA Sittard