Gemeente Sittard-Geleen

Oplegmemo beantwoording technische vragen

Aan: De gemeenteraad van Sittard-Geleen
Van: Wethouder Leon Geilen
Datum: 26-05-2026
Betreft: Technische vragen gob

---

1. **Er wordt in de Kadernota Vastgoed gesproken over objectvisies per pand, zijn deze al beschikbaar voor de raad?**

   Nee. Ze zijn een instrument voor portefeuillemanagement en worden gebruikt om per object functie, staat, kosten, risico's en toekomstwaarde te beoordelen. Als daaruit keuzes volgen met bestuurlijke of financiële gevolgen, komen die via reguliere besluitvorming of de P&C-cyclus terug naar de raad. Wel zal hier deels over gerapporteerd worden als onderdeel van de verduurzamingsopgave.

2. **Wat betekent het tekort aan uitvoeringskracht voor de realisatie van de Kadernota Vastgoed?**

   Beperkte uitvoeringskracht betekent dat niet alles tegelijk kan worden uitgevoerd. De Kadernota helpt juist om te prioriteren, keuzes beter te onderbouwen en uitvoering te faseren. Daarnaast blijft ook de beschikbaarheid van de capaciteit in de markt een belangrijk aandachtspunt.
   De nota zelf vraagt geen nieuwe middelen, maar maakt scherper waar onderhoud, verduurzaming, capaciteit en financiële keuzes samenkomen.

3. **Duidelijkheid betreffende de formulering maatschappelijke meerwaarde, wat zijn de criteria? Dit geldt ook voor "acceptabele risico's" wat zijn de criteria?**

   Maatschappelijke meerwaarde wordt beoordeeld op basis van bijdrage aan beleidsdoelen, gebruik, leefbaarheid, toegankelijkheid, toekomstbestendigheid en financiële haalbaarheid. Acceptabele risico's worden afgewogen op onder meer financiën, onderhoud, veiligheid, juridische houdbaarheid, exploitatie en uitvoerbaarheid. Het gaat om een integrale afweging per object, niet om één vast criterium.

4. **Vallen onder deze Kadernota Vastgoed ook de objecten zijnde niet in eigendom van de gemeente, maar waar de gemeente wel een onderhoudscontract mee heeft?**

   Nee, de Kadernota ziet primair op vastgoedobjecten en gronden waarvan de gemeente eigenaar is of waarvoor zij de eigenaarsrol vervult. Objecten zonder eigendom vallen niet automatisch onder de vastgoedportefeuille. Onderhoudsafspraken voor dergelijke objecten worden beoordeeld op basis van contractuele verplichtingen en/of afspraken die ter zake gemaakt zijn in het kader van een subsidierelatie. Daarbij kan de kadernota wel indirect een rol spelen voorzover daarnaar wordt verwezen.

5. **Welke middelen zijn beschikbaar voor deze Kadernota?**

Voor het vaststellen van de Kadernota worden geen nieuwe middelen gevraagd. De Kadernota heeft binnen de huidige begroting geen directe financiële gevolgen. Eventuele toekomstige investeringen of financiële effecten worden separaat via begroting, kredietvoorstel of P&C-cyclus aan de raad voorgelegd.
Wel bevat de nota kaderstellende financiële uitgangspunten:

- vastgoedexploitatie moet structureel kostendekkend zijn;
- investeringen moeten passen binnen de gemeentelijke financiële positie;
- de raad stelt middelen beschikbaar via begroting en P&C-cyclus;
- onderhoudsplannen worden periodiek vastgesteld;
- verkoopopbrengsten van af te stoten vastgoed worden toegevoegd aan de “Bestemmingsreserve incidentele dekking taakstellingen”;
- deze reserve wordt gebruikt voor onder andere sloopkosten, afboekingen en huurderving.

6. Af te stoten vastgoed, is een termijn van max. 2 jaar realistisch?

De nota hanteert als uitgangspunt dat leegstand maximaal twee jaar mag duren en dat af te stoten vastgoed binnen 0–2 jaar wordt verkocht, gesloopt of herbestemd. Tegelijkertijd wordt erkend dat dit niet altijd haalbaar is. De termijn is met name een richtlijn en streefwaarde. Het doel is om langdurige leegstand en onnodige kosten te voorkomen. Als verkoop, sloop of herontwikkeling meer tijd vraagt, of bestuurlijk anders wordt besloten, kan hiervan worden afgeweken.

7. Doelmatig gebruik en aanpak leegstand: hoe wordt het delen van ruimtes en flexibel gebruik gestimuleerd? Hoe wordt bepaald wat optimale benutting/onderbenutting is?

Dit wordt beoordeeld via portefeuillemanagement en objectvisies. Daarbij wordt, mede op basis van het accommodatiebeleid, gekeken naar gebruik, bezetting, maatschappelijke functie, exploitatie, onderhoudskosten en toekomstwaarde. Onderbenutting kan aanleiding zijn voor medegebruik, flexibel gebruik, tijdelijke verhuur, herbestemming of afstoting. Optimale benutting is meer dan een bezettingspercentage; het gaat ook om maatschappelijke waarde en kosten in verhouding tot gebruik.

8. Kan aan de voorliggende documenten de volgende relevante documenten worden toegevoegd;

- **Omgevingsvisie 2025-2040**
- **Nota Grondbeleid 2026**
- **Financiële verordening Sittard-Geleen 2025**
- **Kadernota Vaste activa 2025-2028**

De gevraagde stukken zijn bijgevoegd.

9. Kan ten aanzien van de conditiescores een wat uitgebreidere toelichting per score worden gegeven?

Er wordt gewerkt met onderhoudsniveaus conform de NEN-2767 systematiek. Daarbij lopen de conditiescores van 1 tot 6. Ter verduidelijking van deze scores volgt hierbij een nadere toelichting per score:

- <u>Score 1 – Uitstekend / nieuwbouwkwaliteit</u>

Het gebouw verkeert in vrijwel perfecte staat. Er zijn nauwelijks zichtbare gebreken en het object voldoet volledig aan de gewenste kwaliteit en uitstraling.

- Score 2 – Goed
  Het gebouw is goed onderhouden met slechts beperkte veroudering of kleine tekortkomingen. Regulier onderhoud volstaat.
- Score 3 – Acceptabel / redelijk onderhoudsniveau
  Het vastgoed functioneert naar behoren en voldoet aan de minimale kwaliteitsverwachtingen. Er kunnen zichtbare gebreken aanwezig zijn, maar deze hebben beperkt effect op het gebruik. (Dit niveau geldt in de Kadernota als standaardniveau voor een groot deel van de kernportefeuille).
- Score 4 – Matig onderhoudsniveau
  Er is sprake van uitgesteld onderhoud of duidelijke slijtage. Het gebouw blijft bruikbaar, maar investeringen of ingrepen zijn op termijn noodzakelijk. Dit niveau wordt onder meer acceptabel geacht bij ontwikkelvastgoed of vastgoed dat op termijn mogelijk verandert van functie.
- Score 5 – Slecht
  Het object kent ernstige gebreken en wordt hoofdzakelijk nog in stand gehouden vanuit veiligheid of tijdelijke bruikbaarheid. Dit niveau past bij vastgoed dat richting afstoting of sloop gaat.
- Score 6 – Zeer slecht / maximaal gebrekenbeeld
  Het gebouw verkeert technisch in zeer slechte staat. Alleen noodzakelijke veiligheidsmaatregelen worden nog getroffen. Structurele instandhouding ligt niet meer voor de hand.

De Kadernota maakt daarnaast duidelijk dat het gewenste onderhoudsniveau afhankelijk is van de vastgoedcategorie:

- kernportefeuille: doorgaans niveau 1 t/m 3;
- ontwikkelvastgoed: niveau 3 of 4;
- transitievastgoed: niveau 3 t/m 5;
- af te stoten vastgoed: niveau 3 of 4 bij verkoop en niveau 5 of 6 bij sloop.

10. Duurzaamheid, zijn alle panden wel geschikt om te verduurzamen of wordt er ook gekeken naar wat realistisch is?

Nee, niet alle panden zijn automatisch geschikt voor dezelfde verduurzamingsaanpak. Er wordt per object gekeken naar staat, leeftijd, gebruik, technische mogelijkheden, kosten, energie-effect en toekomstwaarde. Als verduurzaming niet doelmatig of realistisch is, worden ook alternatieven zoals functiewijziging, nieuwbouw of sloop meegewogen. Concrete keuzes met financiële of bestuurlijke gevolgen worden separaat aan de raad voorgelegd.

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