



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: Sociaal, Wijkenaanpak, Vastgoed, Economie, Ruimte.
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met alle wethouders (in vervolg op presentatie college 30 september j.l.)

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Beleidsagenda Maatschappelijk Vastgoed

1. Aanleiding.

In het bestuursakkoord *Wij Maastricht!* is afgesproken integraal accommodatiebeleid te voeren, zonder daarbij als gemeente verantwoordelijkheden over te nemen. Dat vraagt om scherpe keuzes en bijbehorende financiële en maatschappelijke consequenties. De vraag naar en het aanbod van maatschappelijk vastgoed is sterk veranderd, en met de aanstaande decentralisaties in het sociale domein zet dat nog sterker door. Er is behoefte aan een toekomstgerichte, eenduidige aanpak en werkwijze op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

2. Relatie met bestaand beleid.

Het creëren van ruimte voor sociale ontmoeting is een fundamentele taak voor de lokale overheid. Deze taak vergt continue aandacht. Immers, behoeften van burgers zijn dynamisch en accommodaties hebben een meer statisch karakter. Deze spanning dwingt regelmatig tot heroverweging en herinrichting van de accommodaties en het daaraan ten grondslag liggende beleid. Binnen de wettelijke kaders en de beginselen van goed bestuur, hebben gemeentelijke overheden een grote mate van beleidsvrijheid om zelf invulling te geven aan de positionering van maatschappelijk vastgoed. De wijze waarop een gemeente deze beleidsvrijheid invult, kan van gemeente tot gemeente en tussen verschillende beleidsperiodes verschillen.

In de structuurvisie 2030 is op hoofdlijnen het beleid op het gebied van maatschappelijk vastgoed beschreven. De veranderingen op het gebied van demografie, gebruik van accommodaties, decentralisaties, beleidsveranderingen en financiën vragen om een verdere uitwerking van deze lijnen. Daarbij is het belangrijk de ruimtevraag voor maatschappelijke functies beter te matchen met geschikt vastgoed in Maastricht en de regio. De wijze waarop de gemeente dat doet is anders dan in het verleden en gaat richting co-creatie en het aansluiten van de overheid bij initiatieven uit de samenleving. Ook de rol van de lokale overheid verandert sterk, wat zijn weerslag zal hebben op de wijze waarop met maatschappelijk vastgoed wordt omgegaan. Meer inzet wordt gevraagd van de samenleving, de overheid is er voor om te ondersteunen en te faciliteren. Daarnaast worden (zorg)functies meer in de wijk georganiseerd. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de vraag naar maatschappelijk vastgoed. Meer nog dan aan een nieuw beleidskader, ontstaat de behoefte aan een eenduidige aanpak en werkwijze op het gebied van maatschappelijk vastgoed.



3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Het integraal accommodatiebeleid moet kaders bieden voor die aanpak, en verlichting geven voor problemen die in de loop der jaren zijn ontstaan. De beleidsagenda Maatschappelijk Vastgoed vormt de start van deze aanpak en schetst de vervolgstappen die in de komende jaren worden genomen. Hoofddoel is regie te voeren en te komen tot een betere aansluiting van vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed. In de beleidsagenda worden de eerste prioriteiten benoemd en de gekozen aanpak toegelicht.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Deze beleidsagenda is een stap om te komen tot een toekomstbestendige oplossing met betrekking tot duurzaamheid en levensloopbestendigheid op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, d.w.z er zijn géén gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën

De beleidsagenda vormt de start van de nieuwe aanpak voor maatschappelijk vastgoed en schetst de vervolgstappen die in de komende jaren worden genomen. Zeker is dat voor alle betrokken partijen de transitie van het netwerk van maatschappelijke accommodaties grote financiële consequenties met zich meebrengt. Bij niets doen zijn de inhoudelijke en financiële consequenties echter nog groter. Het is nu nog te vroeg om een financieel plaatje aan de beleidsagenda te koppelen. In het vervolg, wanneer de uitwerking van de verschillende onderdelen van de beleidsagenda aan de orde is, worden de kosten en opbrengsten in beeld gebracht en gepresenteerd.

10. Voorstel.

Uw College wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Akkoord te gaan met de *beleidsagenda maatschappelijk vastgoed*.



11. Vervolg / Planning.

De beleidsagenda maatschappelijk vastgoed wordt op 10 november 2014 gedeeld met de raadscommissie Breed Welzijn. Ook de leden van de raadscommissie stadsontwikkeling worden daarbij uitgenodigd. Vervolgens worden de verschillende onderdelen van de beleidsagenda uitgewerkt in de maanden en jaren daarna. Een overzicht van de planning is te vinden op pagina 29 van het document.

Beleidsagenda Maatschappelijk Vastgoed gemeente Maastricht



Position paper, oktober 2014



Gemeente Maastricht

Samenvatting

In het bestuursakkoord *Wij Maastricht!* is afgesproken integraal accommodatiebeleid te voeren, zonder daarbij als gemeente verantwoordelijkheden over te nemen. Dat vraagt om scherpe keuzes en bijbehorende financiële en maatschappelijke consequenties. De stenen van onze accommodaties zijn nu nog gebaseerd op hoe de samenleving in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw was georganiseerd. De vraag naar en het aanbod van maatschappelijk vastgoed is sterk veranderd, en met de aanstaande decentralisaties in het sociale domein zet dat nog sterker door. Er is behoefte aan een toekomstgerichte, eenduidige aanpak en werkwijze op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

Het integraal accommodatiebeleid moet kaders bieden voor die keuzes, en verlichting geven voor problemen die in de loop der jaren zijn ontstaan. Dit position paper vormt de start van deze aanpak voor maatschappelijk vastgoed en schetst de vervolgstappen die in de komende jaren worden genomen. Hoofddoel is regie te voeren en te komen tot een betere aansluiting van vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed. In de beleidsagenda worden de eerste prioriteiten benoemd en de gekozen aanpak toegelicht.

De veranderingen in de samenleving in de afgelopen decennia hebben grote invloed op het gebruik van het maatschappelijk vastgoed. De bevolking verandert van samenstelling, en dat betekent een gewenste verschuiving in de aard en locatie van accommodaties. Leef- en denkwijzen van mensen veranderen constant waardoor eisen aan bijvoorbeeld de leefomgeving veranderen. Ook zien we dat de scheiding tussen commercieel en maatschappelijk vastgoed vervaagt, waardoor het aanbod groeit en de onderlinge concurrentie sterk is toegenomen. Tenslotte hebben een aantal verschuivingen plaatsgevonden in de verhouding tussen overheid en samenleving, waarop de gemeente moet inspelen.

Conclusie: we hebben *minder* en *ander* maatschappelijk vastgoed nodig. Het is de uitdaging het bestaande vastgoed beter, laagdrempeliger en vooral intensiever gebruiken. Ook moeten we kritisch kijken naar de verschillende financiële bijdragen van de gemeente en concurrentie tussen voorzieningen. Dit position paper schetst de wijze waarop de gemeente Maastricht daar op wil inspelen. De komende jaren willen we samen met partijen werken aan een agenda die een veelvoud aan acties bevat.

- Als basis wordt gewerkt aan een inspirerende visie op het thema, die in samenspraak met de stad wordt opgesteld. Daarbij wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de huidige beleidskaders uit de structuurvisie, sociale visie en economische visie. Meer concreet betekent het een actualisering van de uitgangspunten uit het huidige accommodatiebeleid. Dit doen we onder andere door het organiseren van expertmeetings en paneldiscussies met alle betrokken partijen.
- Een aantal kaders uit de structuurvisie vragen om een concretere uitwerking. De urgentie ligt bij de onderwerpen primair onderwijs, voortgezet onderwijs, (binnen)sport en gemeenschapshuizen.
- Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij ontwikkelingen in de Maastrichtse samenleving is een interne overlegtafel 'vraag en aanbod initiatieven' gestart. Daarnaast is een model ontwikkeld waarmee de gemeente strategische portefeuillesturing vastgoed kan voeren. Doel daarvan is objectief te kunnen maken wat de bijdrage van gemeentelijk vastgoed is bij het bereiken van de beleidsdoelstellingen.
- Tenslotte worden een aantal instrumenten ontwikkeld die het initiatiefnemers en organisaties zo eenvoudig mogelijk maken. Zo wil de gemeente binnen de ontmoetingsplekken van de structuurvisie meer ruimte geven voor (maatschappelijke) initiatieven. Ook wordt een online makelpunt ingericht dat initiatiefnemers en aanbieders ondersteunt bij het matchen van activiteiten en ruimte. En zijn er overzichtskaarten gemaakt die gebruikt worden voor het voeren van regie op het maatschappelijk vastgoed.

1. Inleiding

Velen voelen zich verbonden met de ontmoetingsplekken in de stad of in de directe woonomgeving in de buurt. Plekken waar bijvoorbeeld gewinkeld wordt; gebouwen waar inspiratie wordt opgedaan bijvoorbeeld in scholen, bibliotheken en kerken; of ondersteuning geboden wordt of van de vrije tijd genoten wordt zoals gemeenschapshuizen, sporthallen en kantines. Het zijn vaak kristallisatiepunten, in het verleden opgezet als onderdeel van de gebiedsontwikkeling of buurtontwikkeling. Meestal geïnspireerd door de maatschappelijke en planologische opvattingen van de grotere stadsuitleg na de Tweede Wereldoorlog en de grootschalige stadsvernieuwing in het laatste kwart van de vorige eeuw. Ook in onze stad is de neerslag van deze gedachten terug te vinden in de opzet van de buurten, naast centrale accommodaties in het centrum van de stad.

De verbondenheid met een locatie uit zich bijvoorbeeld als consument van de accommodaties, als deelnemer aan activiteiten in deze gebouwen, als burger of bestuurder van deze stad, en als buurtgenoot betrokken bij de dagelijkse woon- en leefomgeving. De economische en demografische werkelijkheid heeft in eerste instantie geleid tot een systematische aanpak van het winkelaanbod landelijk en ook in onze stad. Buurt- en wijkwinkelcentra zijn hergeordend en aangepast. Het kernwinkelgebied is vernieuwd en wordt via centrummanagement actief beheerd.

Nu staan als gevolg van dezelfde werkelijkheid maatschappelijke accommodaties onder druk. Vraag en aanbod lopen steeds verder uit de pas, de concepten die eraan ten grondslag hebben gelegen zijn niet meer adequaat, de fysieke toestand van de binnensport vraagt om afweging over onderhoud en vernieuwing, digitalisering vraagt om nieuwe antwoorden op het gebied van bijvoorbeeld bibliotheekwerk, en voor- en naschoolse voorzieningen vragen om ordening van de kindcentra. Ambities op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid op het gebied van maatschappelijk vastgoed dienen op grond van het recente bestuursakkoord concreet gemaakt te worden in de opdracht voor het integraal accommodatiebeleid.

De komende jaren willen we samen met partijen werken aan een agenda die een veelvoud aan acties bevat op visie, beleidsinhoudelijk, organisatorisch, juridisch en instrumenteel.

1.1 Aanleiding

In het bestuursakkoord [Wij Maastricht!](#) is afgesproken integraal accommodatiebeleid te voeren, zonder daarbij als gemeente verantwoordelijkheden over te nemen. Dat vraagt om scherpe keuzes en bijbehorende financiële en maatschappelijke consequenties. Het integraal accommodatiebeleid moet kaders bieden voor die keuzes, en verlichting geven voor problemen die in de loop der jaren zijn ontstaan. Dit *position paper* vormt de start van deze aanpak voor maatschappelijk vastgoed en schetst de vervolgstappen die in de komende jaren worden genomen. Hoofddoel is regie te voeren en te komen tot een betere aansluiting van vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed.

Het creëren van ruimte voor sociale ontmoeting is een fundamentele taak voor de lokale overheid. Deze taak vergt continue aandacht. Immers, behoeften van burgers zijn dynamisch en accommodaties hebben een meer statisch karakter. Deze spanning dwingt regelmatig tot heroverweging en herinrichting van de accommodaties en het daaraan ten grondslag liggende beleid. De planning, afstemming en realisatie van maatschappelijke accommodaties is intern onvoldoende integraal georganiseerd en sluit onvoldoende aan bij de behoeften van (delen van) de stad.

Binnen de wettelijke kaders en de beginselen van goed bestuur, hebben gemeentelijke overheden een grote mate van beleidsvrijheid om zelf invulling te geven aan de positionering van maatschappelijk vastgoed. De wijze waarop een gemeente deze beleidsvrijheid invult, kan van gemeente tot gemeente en tussen verschillende beleidsperiodes verschillen. De samenstelling van college en raad en de initiatieven vanuit het maatschappelijk veld zijn voorbeelden van argumenten die een rol spelen bij de daadwerkelijke invulling van de gemeentelijke taak. Feit blijft dat het college dient te handelen binnen de kaders die door de gemeenteraad worden geformuleerd.

In de [structuurvisie 2030](#) is op hoofdlijnen het beleid op het gebied van maatschappelijk vastgoed beschreven. De veranderingen op het gebied van demografie, gebruik van accommodaties, decentralisaties, beleidsveranderingen en financiën vragen om een verdere uitwerking van deze lijnen. Daarbij is het belangrijk de ruimtevraag voor maatschappelijke functies beter te matchen aan geschikt vastgoed in Maastricht en de regio. De wijze waarop de gemeente dat

doet is anders dan in het verleden, en gaat richting co-creatie en het aansluiten van de overheid bij initiatieven uit de samenleving.

Ook de rol van de lokale overheid verandert sterk, wat ook zijn weerslag zal hebben op de wijze waarop met maatschappelijk vastgoed wordt omgegaan. Meer inzet wordt gevraagd van de samenleving, de overheid is er voor om te ondersteunen en te faciliteren. Daarnaast worden zorgfuncties meer in de wijk georganiseerd. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de vraag naar maatschappelijk vastgoed. Het is zaak daar op een juiste wijze op in te spelen. Echter, de stenen van onze accommodaties zijn nu nog gebaseerd op hoe de samenleving in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw was georganiseerd. Meer nog dan een nieuw beleidskader, ontstaat de behoefte voor een eenduidige aanpak en werkwijze op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

1.2 Afbakening en rollen

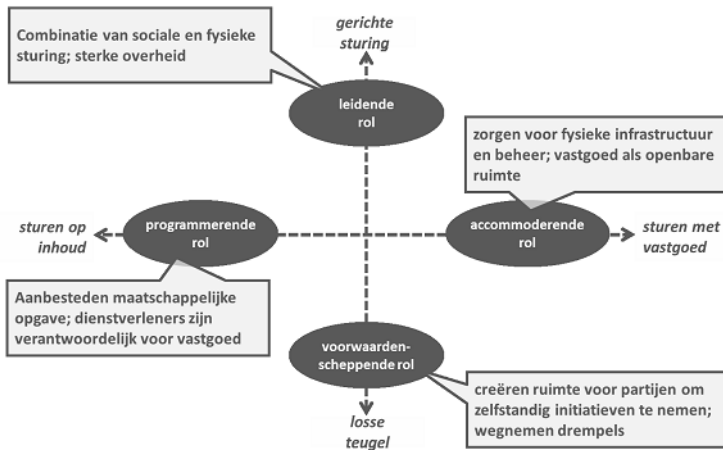
Veel dossiers gaan direct of indirect over maatschappelijk vastgoed. Om te voorkomen dat de uitgangspunten in het ene dossier in conflict komen met de uitgangspunten in het andere dossier, is het gewenst om een consistente beleidslijn te volgen in de vorm van integraal accommodatiebeleid. Dit beleidskader richt zich op de afstemming van vraag en aanbod van maatschappelijke accommodaties op het gebied van kunst & cultuur, onderwijs, sport en zorg, gezondheid & welzijn. We bedoelen daarmee een [gebouw of faciliteit](#):

- waarin maatschappelijke activiteiten op het gebied van kunst & cultuur, onderwijs, sport en zorg, gezondheid & welzijn aan inwoners worden verleend of door inwoners zelf worden uitgevoerd;
- waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt;
- waarin vraag (burgers) en aanbod (ruimte) fysiek bij elkaar komen en;
- waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

Uit onderzoek van de landelijke kenniskring Bouwstenen voor Sociaal blijkt dat de lokale overheid een [tiental rollen en taken](#) op zich kan nemen waar het gaat over maatschappelijk vastgoed. Dat varieert van het opstellen van spreidingsplannen tot advisering over passende huisvesting, subsidiëring van activiteiten of zelf investeren in nieuwbouw of verbouw. Afhankelijk van het onderwerp en

de casus beslist de gemeente welke rol opportuun is en hoe deze wordt ingevuld. [Onderstaand schema](#) geeft een aantal opties weer voor de rol die de lokale overheid in het maatschappelijk vastgoed kan vervullen. Dit schema combineert twee dilemma's:

- Kiest de overheid voor een leidende rol of een meer voorwaardenscheppende rol?
- Wil de overheid via de inhoud sturen, via het subsidiëren van activiteiten en programma's, of stuurt de overheid liever via het beschikbaar stellen van ruimte?



De aanpak vindt plaats in verschillende samenwerkingsverbanden met partnerorganisaties en burgers in de stad. Binnen de wijkaanpak worden [drie vormen van coalities](#) onderscheiden die de gemeente kan sluiten. De aanpak voor Maatschappelijk Vastgoed sluit bij deze opzet aan. Dat betekent dat een onderscheid gemaakt wordt tussen:

1. Besluitvormingsgerichte coalities met de gemeente in een regierol.
2. samenwerkingsgerichte coalities met de gemeente in een rol als partner.
3. netwerkgerichte coalities met de gemeente in een faciliterende rol.

1.3 Betrokkenheid bewoners en gebruikers

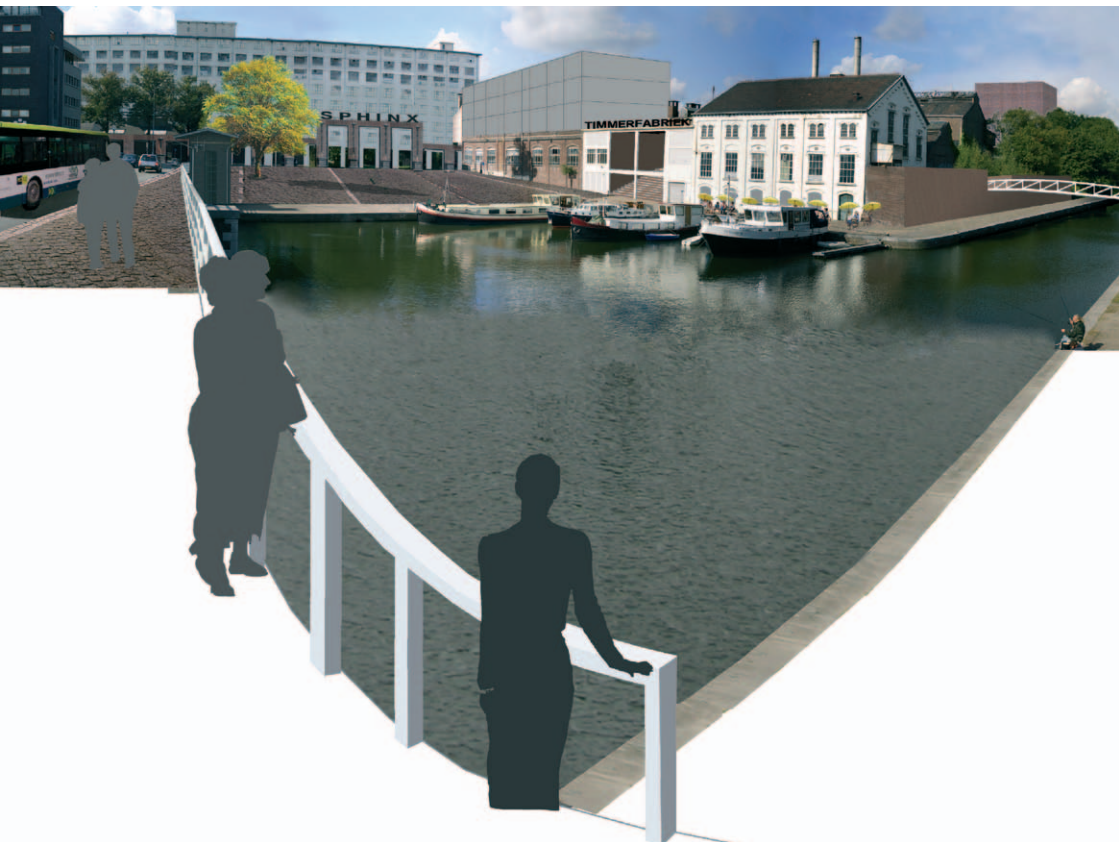
Naast de gemeente die verschillende identiteiten heeft, geldt dit ook voor de burger. Deze kan tegelijkertijd inwoner, belastingbetaler, afnemer van accommodaties, belanghebbende bij de leefbaarheid en concurrerend aanbieder zijn. Deze meervoudigheid in rollen en belangen kan soms tegenstrijdig zijn en maakt discussie over het onderwerp gevoelig en complex. Het is een van de doelen van de integrale aanpak voor maatschappelijk vastgoed om een gestructureerde en transparante discussie te ondersteunen, waar zoveel mogelijk mensen aan deelnemen.

Een belangrijk onderdeel van de veranderingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed is het betrekken van bewoners en gebruikers. Tegelijkertijd is dat een complex onderdeel vanwege de diverse en soms tegengestelde belangen die de betrokkenen hebben. Als richtlijn wordt de aanpak van de gemeentelijke nota '[participatie en inspraak bij ruimtelijke plannen en besluiten](#)' (2013) gevolgd. Per beleidscluster wordt een aanpak opgesteld waarbij vooraf de stakeholders in kaart worden gebracht. Daarin wordt tevoren bepaald hoe zij betrokken worden (wat vragen we), welke rollen de betrokken partijen in het proces hebben, en wat de kaders zijn. Door duidelijkheid te geven proberen we miscommunicatie en valse verwachtingen te voorkomen.

De meervoudige rollen die betrokkenen spelen kunnen ook een rol spelen bij de exploitatie van maatschappelijke accommodaties. Waar eerder een scherpe lijn werd getrokken tussen professionele accommodaties en accommodaties die werden gedragen door vrijwilligers, zien we in de laatste jaren meer intermediaire vormen ontstaan. Samenwerking tussen overheid, burgers en bedrijven vindt nieuwe vormen waardoor kansen ontstaan die er eerder niet waren. In het licht van de decentralisaties krijgen vrijwilligers meer verantwoordelijkheid, de gemeente zal hen waar mogelijk faciliteren bij het oppakken en uitvoeren daarvan. De gemeente heeft de rol deze zoektocht te stimuleren en ondersteunen, maar moet er voor waken het over te nemen.

Het thema maatschappelijk vastgoed staat landelijk in de aandacht, en vraagt daarom om afstemming met andere gemeenten. Maastricht neemt haar verantwoordelijkheid als deelnemer aan de landelijke kenniskring [Bouwstenen voor](#)

Sociaal. Daarnaast wordt een regionale klankbordgroep in het leven geroepen, waarmee een platform ontstaat voor kennisdeling en afstemming. Voor afstemming op het niveau van de beleidsinhoud wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande regionale overlegstructuur.



2. Trends en ontwikkelingen

Maatschappelijke accommodaties zijn een belangrijke factor voor het vestigingsklimaat in een leefomgeving. Daarnaast hebben maatschappelijke accommodaties een sociale functie: het laten participeren van bewoners in de samenleving, en sociale samenhang creëren. De vraag naar, en de wijze waarop maatschappelijke accommodaties tegenwoordig worden gebruikt, is in de afgelopen decennia sterk gewijzigd. In dit hoofdstuk staan we stil bij de trends en ontwikkelingen die hebben bijgedragen aan de veranderingen.

2.1 Demografische verandering

Een toenemend aantal regio's in Nederland wordt geconfronteerd met bevolkingstransitie en de gevolgen daarvan. Zo ook in Maastricht. De bevolking verandert van samenstelling waardoor het woon- en (maatschappelijke) voorzieningenaanbod moet inspelen op de vraag. Het huidige aanbod van woningen en accommodaties is gericht op de bevolkingssamenstelling uit het verleden. Sinds het ontstaan van de ruimtelijke ordening in Nederland begin 20e eeuw, is altijd sprake geweest van bevolkingsgroei. Aan de groei is echter een eind gekomen. Het aantal inwoners van Maastricht stabiliseert, echter de bevolkingssamenstelling is sterk gewijzigd. Een verschuiving in de leeftijdsopbouw van de stad betekent ook een gewenste verschuiving in de aard en locatie van accommodaties.

Een belangrijke trend is het dalend geboortecijfer van Maastricht (ontgroening). De gemiddelde Nederlander krijgt steeds minder kinderen; het geboortecijfer is enorm gedaald in de afgelopen jaren. Een geboortecijfer van 2,1 per vrouw is nodig om de bevolking stabiel te houden, terwijl het [Nederlandse geboortecijfer](#) 1,72 per vrouw bedraagt (2012). In de gemeente Maastricht was dit in 2013 zelfs 1,23. Het teruglopen van het aantal kinderen in de stad verandert de vraag naar specifieke accommodaties zoals onderwijslocaties en kinderopvang. Ter illustratie: het aantal leerlingen voor het primair onderwijs in Maastricht is teruggelopen van 8792 leerlingen in 2004 naar 7409 in 2014. Leerlingprognoses gaan uit van een verdere daling naar ongeveer 6800 leerlingen in 2024.

Maastricht kent een positief migratiesaldo (aantal gevestigde minus aantal vertrokken personen), variërend van 691 in 2008 tot 1120 in 2012. Dat zorgt ervoor dat de totale bevolking van de stad op peil blijft. Sinds 2007 is er een lichte groei te zien in de bevolkingscijfers van Maastricht, voornamelijk door de toename van het aantal studenten aan de Universiteit Maastricht. In de [bevolkingspiramide van Maastricht](#) is goed te zien dat Maastricht afwijkt van vergelijkbare steden, met name in de leeftijdscategorie 20-29. De universiteiten en andere opleidingen van de stad zorgen er ook voor dat de Maastrichtse bevolking jonger is dan die van andere Zuid-Limburgse gemeenten. Op dit moment is 17,7% van de Maastrichtse bevolking jonger dan 20 jaar, is 12,7% tussen de 20-24 jaar en heeft 19,3% een leeftijd van 65 jaar of ouder.

Ondanks de lagere gemiddelde leeftijd is er sprake van een groeiend aandeel van de leeftijdscategorie 65+ in Maastricht; er is sprake van vergrijzing. Het aandeel van deze leeftijdscategorie gaat naar verwachting omhoog naar 27,3% in 2035. In combinatie met het gegeven dat steeds meer mensen in hun eigen huis oud worden, heeft dat bijvoorbeeld gevolgen voor de vraag naar ondersteuning en voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Door de combinatie van ontgroening en vergrijzing loopt de natuurlijke aanwas (aantal geboortes minus aantal sterfgevallen) verder terug, van -90 personen in 2000 tot -321 personen in 2012. Vanwege de groei van de universiteit blijft Maastricht de komende jaren rond het huidige inwoneraantal hangen, op de lange termijn zal er sprake zijn van teruglopende inwoneraantallen richting de 110.000 inwoners.

2.2 Veranderingen leefpatronen

Leef- en denkwijzen van mensen veranderen constant. Hierdoor veranderen eisen aan bijvoorbeeld de leefomgeving, waardoor deze en de aanwezige maatschappelijke accommodaties, niet meer efficiënt functioneren. In de afgelopen decennia heeft een enorme verschuiving plaatsgevonden in de leef- en denkwijzen. De vraag naar maatschappelijk vastgoed zal overigens altijd verschillen en veranderen per buurt, afhankelijk van de specifieke aanwezigheid van bepaalde type bewoners. We belichten daarbij bewust trends en veranderingen in de rollen van alle deelnemers, niet alleen van de gemeente maar ook naar gebruikers en aanbieders.

De mobiliteit van een groot deel van de burgers is sterk toegenomen. Hierdoor wordt de keuzemogelijkheid voor het bezoeken van accommodaties onder andere op het gebied van onderwijs, sport en vrije tijd sterk vergroot. Burgers hebben meer dan ooit een actieradius die verder reikt dan de eigen buurt. Dit geldt zowel voor jongeren als voor ouderen. Alleen voor een beperkt aantal groepen is een beperkte fysieke afstand tot accommodaties nog een noodzaak. Al is ook voor deze groepen de kwalitatieve vraag naar adequate ontmoetingsruimten anders geworden.

Steeds meer mensen combineren arbeid met zorg voor kinderen en naasten. Het vinden van een juiste balans tussen arbeid en zorg is echter niet altijd eenvoudig. Ouders willen werken en zorg combineren zonder veel regel en stress. Ouders hebben daarom behoefte aan een aanbod van kwalitatief verantwoorde opvang voor hun kind. Een passend 'dagarrangement' met een sluitende keten van onderwijs, opvang en vrijetijdsvoorzieningen komt daaraan tegemoet. De huidige accommodaties zijn daarop nog onvoldoende afgestemd. In zijn algemeenheid handelen burgers meer als consument waarbij de kwaliteitseisen veel hoger liggen dan vroeger. Aanbieders van maatschappelijke accommodaties stonden al onder druk, en krijgen steeds meer moeite om aan de hogere eisen te voldoen.

Ook in Maastricht is een trend van individualisering waarneembaar. Een van de gevolgen hiervan is dat men minder genegen is zich langdurig te verbinden aan vrijwilligerstaken. Zeker ook in combinatie met de toegenomen arbeidsparticipatie van vrouwen, de groei van het gemiddeld inkomen en het grote aanbod aan mogelijkheden om de vrije tijd te besteden, neemt het aantal vrijwilligers weliswaar niet af maar wenst men een grotere mate van vrijheid in het bepalen van de tijdstippen waarop men maatschappelijk actief kan en wil zijn. Ook de vaste betrokkenheid bij de maatschappelijke accommodaties in de omgeving neemt af. Onder andere vanwege de toegenomen mobiliteit van mensen neemt het automatisme van bezoek en eigen bijdrage aan accommodaties over de jaren af.

De grootste veranderingen in de samenleving worden misschien wel veroorzaakt door de enorme ontwikkelingen op het gebied van informatie- en communicatietechnologie. Op vrijwel elk moment kan iedereen contact hebben met anderen en over [informatie beschikken](#), zowel privé als beroepsmatig. Van

gezamenlijke spelletjes op de computer tot lotgenotencontact, van gezondheidsvragen tot diagnostische hulp, van psychologisch advies tot recepten en persoonlijke begeleiding. Waren de 'real life' dokters en de onderwijzers vroeger vanwege hun kennis nog de enige autoriteiten in hun vak, tegenwoordig is internet een bron van kennis en goede raad. Meer dan ooit kunnen sociale contacten en dienstverlening plaatsvinden vanuit huis of dicht bij huis. Tegelijkertijd maakt internet het mensen mogelijk zich op allerlei gebied te organiseren op basis van persoonlijke keuzes, zonder tussenkomst van instituten. Door deze ontwikkeling verandert de vraag naar fysieke ruimte, en neemt zij af doordat meer ontmoeting plaatsvindt in de eigen leefomgeving.

2.3 Overaanbod en onderlinge concurrentie

Naast de eerder genoemde ontwikkelingen, zien we dat het aanbod van maatschappelijk vastgoed sterk is gegroeid, waardoor de onderlinge concurrentie sterk is toegenomen. In de afgelopen decennia was sprake van schaarse ruimte in de stad, waardoor er beperkte oppervlakte was om een veelheid aan functies te faciliteren. De ontspanning en leegstand op de vastgoedmarkt zorgt voor nieuwe kansen, maar brengt tegelijkertijd risico's met zich mee in de vorm van overaanbod.

In de naoorlogse periode, waarin een groot deel van de huidige accommodaties in de sociale pijler is gebouwd, is een verschuiving te zien van initiatief en verantwoordelijkheid. In de eerste decennia was het vooral de kerk die scholen bouwde en parochiehuizen stichtte. Maar vanaf de zestiger en zeventiger jaren wordt die rol meer en meer overgenomen door de overheid. Vanaf de negentiger jaren zien we schaalvergroting en professionalisering in het onderwijs en uiteindelijk eigen verantwoordelijkheid voor huisvesting. In de eerste jaren van de 21e eeuw kwamen daarnaast initiatieven van de (semi-)private markt op, waarbij eigenaarsrollen werden overgenomen door vastgoedpartijen. Al met al is er een enorm aanbod van maatschappelijk vastgoed opgebouwd, dat niet meer in verhouding staat tot de huidige vraag.

Vanaf 2015 is de gemeente verantwoordelijk voor de uitvoering jeugdzorg, de WMO/AWBZ en participatiewet (drie decentralisaties). Met deze [decentralisaties](#) beoogt de overheid de fragmentarische ondersteuning van kwetsbare doelgroepen in de samenleving tegen te gaan, de zorgkosten in te dammen en in te

zetten op de 'eigen kracht' van de doelgroep. Dat betekent een aanpak die meer is gericht op participatie van de eigen omgeving van de doelgroep. Deze aanpak biedt kansen voor de exploitatie van maatschappelijk vastgoed, omdat de genoemde activiteiten een logische plek zoeken in de wijk. Het kan bijdragen aan het beter exploiteren van gemeenschapshuizen, sportkantines of eigen locaties van professionele instellingen. Daarvoor zijn scherpe keuzes noodzakelijk.

Als gevolg van deze inhoudelijke ontwikkelingen (en wegvallende functies) is zo een nieuw cluster aanbieders ontstaan, in de vorm van zorg- en welzijninstellingen die hun deuren open zetten voor samenwerking met andere organisaties en buurtbewoners. Enerzijds vanuit financiële overwegingen (meer inkomsten), anderzijds vanuit de wens om te komen tot inhoudelijke samenwerking en draagvlak. Vooruitlopend op de drie decentralisaties stimuleert de gemeente zorg- en welzijninstellingen deze beweging te laten maken, aansluitend op het nieuwe sociale beleid waarbij zorg meer in de wijken plaats vindt. Een sprekend voorbeeld hiervan is het [Activiteitencentrum de Jeker](#) van Radar. Dit vergroot het aanbod aan maatschappelijke ruimte in de stad, en zoekt inhoudelijke versterking tussen professionele organisaties en stadbewoners. Keerzijde is dat het toch al ruime aanbod van maatschappelijk vastgoed nog groter wordt, met onderlinge concurrentie tot gevolg. Voor de publieke sector betekent dat een inefficiënt gebruik van gebouwen en middelen.

Een bijbehorende ontwikkeling is die van de toegenomen leegstand. Maastricht kampt net als vele andere steden in Nederland met een structureel probleem van leegstaand vastgoed. Dit beperkt zich niet alleen tot winkels en kantoren, maar heeft ook betrekking op een groot aantal monumentale en beeldbepalende panden in de stad. Het aantal [leegstaande panden](#) gaat in de nabije toekomst zo omvangrijk worden dat we het probleem niet oplossen door enkel per pand te zoeken naar een invulling. Vastgoedaanbieders - waaronder de gemeente en woningcorporaties - spelen hier soms op in door in het kader van leegstandsbeheer goedkoop ruimte aan te bieden voor maatschappelijke functies. Dit aanbod wordt steeds ruimer en diverser, bijvoorbeeld in het tijdelijk aanbieden van horecapanden, winkels en kantoorruimten voor maatschappelijke functies. Daardoor ontstaan kansen voor maatschappelijke initiatieven die nu gemakkelijker en goedkoper dan voorheen gebruik kunnen maken van ruimte. Het draagt echter ook bij aan de problematische exploitatie van maatschappelijke accommodaties die door de gemeente voor dit doel worden bekostigd.

2.4 Veranderingen relatie overheid - samenleving

In de afgelopen jaren hebben een aantal verschuivingen plaatsgevonden in de [verhouding tussen overheid en samenleving](#). Een aantal veranderingen en trends daarin hebben gevolgen voor de wijze waarop de overheid het maatschappelijk vastgoed organiseert. Dit zal betekenen dat de gemeente een andere rol moet spelen dan in het verleden; meer gelijkwaardig, als verbinder en werkend aan maatwerk om aan te sluiten bij individuele initiatieven.

De regeldruk in Nederland met betrekking tot accommodaties is de afgelopen decennia fors toegenomen vanuit de politiek-maatschappelijke wens om burgers waar mogelijk te beschermen tegen mogelijke calamiteiten en zorg te dragen voor gelijke voorwaarden voor ondernemen. De tijd dat een groep ouders ergens in een veredeld keetje een ochtend peuters kon bezighouden is al lang voorbij. Evenals de tijd dat bij te veel warmte gewoon de deur werd open gezet. Inrichtingseisen, milieuwetten, gebruiksvergunningen, arbowetgeving en drank- en horecaregels maken gebouwen niet alleen veel duurder in investering en exploitatie, maar vergen ook veel van de deskundigheid van bestuursleden.

Door bezuinigingen en een andere taakopvatting [treedt de overheid](#) terug. Mensen krijgen meer eigen verantwoordelijkheid bij het oplossen van hun problemen. Dit vereist verwachtingenmanagement van de overheid: ze moet duidelijk maken waar ze wel en niet voor staat. Daarnaast moet ze zelfredzaamheid en solidariteit faciliteren. Tegelijkertijd blijft de traditionele rol van de overheid als vangnet actueel. Zelf bijdragen moet voor iedereen gemakkelijker worden: zeker voor zwakkere groepen die minder goed in staat zijn om deel te nemen aan de samenleving, en waarvoor de lat om eigen verantwoordelijkheid te nemen erg hoog ligt. De gemeente zoekt naar een nieuw evenwicht tussen loslaten en regie voeren. Dit is onder andere actueel bij het samenvoegen en sluiten van maatschappelijke accommodaties, maar ook bij het verkennen van mogelijke vormen van exploitatie van accommodaties.

Buiten de overheid om ontplooiën mensen diverse initiatieven, zeker in de eigen buurt: er is een doe-democratie ontstaan. Mensen willen samen zaken aanpakken. Ook in protest, saamhorigheid of via crowdsourcing tonen mensen betrokkenheid. Om iets te bewerkstelligen kun je als overheid het best bij burgeracties aansluiten en bijdragen mogelijk maken. Overheidsparticipatie dus, in plaats van burgerparticipatie. Dat vraagt om een nieuwe rol van de ge-

meente, waarbij meer maatwerk wordt gevraagd. De overheid kan als regisseur partijen verbinden en de voorwaarden scheppen om bepaalde initiatieven meer of minder succesvol te maken. Maatschappelijk vastgoed, maar ook het sturen via bijvoorbeeld beleid of bestemmingsplannen, zijn daarbij beschikbare middelen die kunnen bijdragen aan het behalen van inhoudelijke doelen.



foto: Aron Nijs voor campagne Samen kunnen we het zelf

3. Uitwerking en planning

Wie voorgaande ontwikkelingen op zich laat inwerken komt tot een tweevoudige conclusie: we hebben *minder* en *ander* maatschappelijk vastgoed nodig. Het is de uitdaging het bestaande vastgoed beter, laagdrempeliger en vooral intensiever gebruiken. Veel maatschappelijk vastgoed staat het grootste deel van dag of week leeg; dat geldt onder meer voor veel gemeenschapshuizen. Het is zaak met deze wetenschap te bouwen aan een nieuwe, toekomstbestendige, infrastructuur van maatschappelijke accommodaties. De gemeente is aan zet waar het gaat om het eigen maatschappelijk vastgoed, maar wil ook een meer pro-actieve rol gaan spelen bij de advisering van partnerorganisaties in de stad. Voor alle betrokken partijen brengt de transitie van het netwerk van maatschappelijke accommodaties grote financiële consequenties met zich mee. Bij niets doen zijn de inhoudelijke en financiële consequenties echter nog groter.

Op het gebied van multifunctioneel gebruik en bundeling van accommodaties zijn er de laatste jaren in Maastricht enkele flinke stappen gezet. Nieuwe accommodaties zijn per definitie multifunctioneel. Voorbeelden zijn het nieuwe Geusseltbad / kledingclubgebouw Geusselt Noord, de multifunctionele accommodatie Centre Manjefiek Malberg en de Timmerfabriek waarin naast de Muziekgieterij en Bureau Europa ruimte komt voor incidenteel gebruik. Er is behoefte aan een eenduidige aanpak en werkwijze op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

Eenzijds betekent dit een nieuw beleidskader voor het geheel aan maatschappelijk vastgoed, waarin principes en uitgangspunten worden benoemd. Het huidige beleid wordt geactualiseerd en waar mogelijk samengevoegd. Daarnaast vragen de veranderingen in de samenleving om een andere manier van ondersteuning door de gemeente. Dit position paper schetst ook de wijze waarop de gemeente Maastricht daar op wil inspelen. De komende jaren willen we samen met partijen werken aan een agenda die een veelvoud aan acties bevat op visie, beleidsinhoudelijk, organisatorisch, juridisch en instrumenteel. In dit hoofdstuk beschrijven we de voorgestelde aanpak van de eerste prioriteiten binnen het beleidskader maatschappelijk vastgoed.

3.1 Visie op maatschappelijk vastgoed

In het bestuursakkoord *Wij Maastricht!* is afgesproken integraal accommodatiebeleid te voeren, zonder daarbij als gemeente verantwoordelijkheden over te nemen. Het integraal accommodatiebeleid moet kaders bieden voor die keuzes, en verlichting geven voor problemen die in de loop der jaren zijn ontstaan. Als basis wordt gewerkt aan een inspirerende visie op het thema, dat breed wordt gedragen in de stad. Daarbij wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de huidige beleidskaders uit de structuurvisie, sociale visie en economische visie (zie samenvatting in bijlage). Meer concreet betekent het een actualisering van de uitgangspunten uit het integraal accommodatiebeleid 'in de steigers' uit 2005. Dit doen we onder andere door het organiseren van expertmeetings en panel-discussies met alle betrokken partijen in de eerste helft van 2015. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor exploitatiestichtingen van gemeenschapsvoorzieningen, gebruikers van accommodaties en partnerorganisaties op het gebied van zorg en welzijn.

Ook zal er een vertaling plaatsvinden naar de verschillende deelopdrachten uit het bestuursakkoord, en de bestuursopdrachten rondom burgerparticipatie en wijkstructuren. Streven is het integraal accommodatiebeleid in het najaar van 2015 ter besluitvorming voor te kunnen leggen aan de gemeenteraad. Speciale aandacht gaat uit naar het betrekken van stakeholders bij het opstellen van het nieuwe beleid. Hoewel het integraal accommodatiebeleid enkel uitspraken doet op hoofdlijnen, kunnen de consequenties daarvan op een later moment weerstand oproepen. Het (spreken over) wijzigen, samenvoegen of sluiten van maatschappelijke accommodaties is altijd een gevoelig thema.

Het integraal accommodatiebeleid heeft in grote mate samenhang met de geplande actualisatie van de structuurvisie in 2016. Het centrale thema 'ruimte voor ontmoeting' zal ook bij de herijking van het ruimtelijk beleid een van de pijlers zijn. De discussies met de stad over het integraal accommodatiebeleid worden daarom zoveel mogelijk opgepakt in lijn met de (voorbereiding van) de actualisatie van de structuurvisie. Daarnaast wordt aangesloten bij het nieuwe beleid van de gemeente voor het sociaal domein, waaronder de uitvoering jeugdzorg, de WMO/AWBZ en participatiewet ([drie decentralisaties](#)). Belangrijkste uitdaging zijn de nieuwe vragen met betrekking tot vastgoed als gevolg van extramuralisering en nieuwe zorgconcepten.

3.2 Integraal accommodatiebeleid

In de afgelopen maanden heeft een verkenning plaatsgevonden van het thema maatschappelijk vastgoed. Zowel de betrokken interne afdelingen als de belangrijkste partners van de gemeente zijn daarbij bevroegd over de problematiek en de urgentie van de deelonderwerpen. Op basis van de inventarisatie blijkt het gewenst de kaders uit de structuurvisie concreter uit te werken. Enerzijds moet dat meer inspelen op de veranderingen in de samenleving, anderzijds is het wenselijk om vanuit de integrale visie het huidige beleid tegen het licht te houden. Vanuit de verkenning leggen we de urgentie bij de onderwerpen primair onderwijs, voortgezet onderwijs, (binnen)sport en gemeenschaps-huizen. In de structuurvisie is naast deze onderwerpen ook uitspraken gedaan over kunst & cultuur en welzijn, zorg en gezondheid. Deze onderwerpen worden in de volgende fase uitgewerkt, onder andere in relatie tot de aankomende decentralisaties.

Integraal huisvestingsplan kindcentra

Als gevolg van de forse ontgroening van de bevolking van Maastricht staat het onderwijs in de stad onder grote druk. Tel daarbij op dat er ingrijpende wijzigingen in het Rijksbeleid hebben plaatsgevonden, die ook gevolgen hebben



voor de belangrijkste partners. Denk daarbij aan besluitvorming als Passend Onderwijs, Harmonisatie kinderopvang – peuterspeelzaalwerk en de decentralisatie buitenonderhoud voor het primair onderwijs.

In 2011 hebben schoolbesturen, kinderopvang, peuterspeelzaalwerk en gemeente het Manjefiek Akkoord afgesloten, waarin zij hebben afgesproken toe te werken naar een stadsbreed netwerk van Integrale Kindcentra's (IKC's) in Maastricht. Dit als antwoord op de krimpende aantallen basisschoolleerlingen, het gewijzigd Rijksbeleid en het op peil houden van de kwaliteit van het onderwijs. In een IKC bieden onderwijs, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en welzijnsorganisaties samen activiteiten en programma's aan. Daarmee kan een kwalitatieve impuls worden gegeven aan het onderwijs in Maastricht door het aanbieden van geïntegreerde programma's voor specifieke doelgroepen.

De uitwerking wordt vastgelegd in een integraal huisvestingsplan dat betrokken partijen samen opstellen. De uitwerking daarvan is niet eenvoudig vanwege veranderende wet- en regelgeving en bijbehorende onduidelijkheid en de demografische ontwikkelingen. Doel is echter op korte termijn duidelijkheid te verkrijgen over spreiding IKC's door Maastricht, ook voor het speciaal onderwijs. De betrokken organisaties hebben behoefte aan duidelijkheid over de toekomstbestendige infrastructuur, om zo in te kunnen spelen op de veranderingen. Voor de gemeente hebben de keuzes consequenties voor (locatie) keuzes, bijvoorbeeld voor sportaccommodaties, welzijnswerk en zorgfuncties.

De urgentie om knopen door te hakken groeit snel voor alle betrokkenen. De schoolbesturen en de gemeente nemen de lead en komen binnen enkele maanden met een voorstel voor een huisvestingsvisie. Naar verwachting kan deze visie in het najaar met uw Raad worden gedeeld. Op basis van de visie wordt ook overleg gevoerd met de betrokken stakeholders, zoals de medezeggenschapsorganen van de betrokken organisaties. De vervolgstap is de visie te concretiseren in een integraal huisvestingsplan waarin ook de uitvoering en de financiële consequenties in beeld worden gebracht. Streven is medio 2015 deze vervolgstap te kunnen zetten.

Spreidingsplan voortgezet onderwijs

Medio 2013 is de gemeente geïnformeerd door schoolbestuur LVO dat de inrichting en spreiding van het voortgezet onderwijs ter discussie is gesteld vanwege de dalende leerlingenaantallen en de houdbaarheid van het aantal locaties. Hoewel de gemeente geen formele rol heeft in de richting, inrichting en oprichting van het onderwijs, en het schoolbestuur over voldoende huisvesting beschikt, heeft de gemeente meegedacht in de fysieke consequenties van de op handen zijnde inrichting. Dit heeft geleid tot een spreidingsplan voor het voortgezet onderwijs.

Begin 2014 is dit spreidingsplan besproken met de gemeenteraad. De raad heeft vervolgens opdracht gegeven tot een onafhankelijk onderzoek naar de plannen en de financiële en organisatorische (on)mogelijkheden van meerdere brede scholengemeenschappen aan weerszijden van de Maas. Op basis daarvan dient opnieuw in gesprek te worden gegaan met het LVO over de toekomst van het middelbaar onderwijs in Maastricht. De opdracht voor het onafhankelijk onderzoek is inmiddels verleend, naar verwachting worden de resultaten in het najaar van 2014 afgerond.

Sportaccommodaties

In mei 2013 is de [sportnota 2020](#) 'Mee®bewegen' vastgesteld door uw Raad. In de sportnota zijn de principes voor het toekomstige sportbeleid vastgelegd. Vervolgstep is om het nieuwe beleid uit te werken in een aantal uitvoeringsnota's met concrete maatregelen. De afgelopen jaren is fors geïnvesteerd in de kwaliteit en spreiding van de buitensportaccommodaties. De voorzetting van het spreidingsbeleid buitensportaccommodaties is afhankelijk van de mogelijkheden die zich voordoen.

Uit onderzoek blijkt dat Maastricht in vergelijking met andere gemeenten teveel accommodaties heeft, lage bezettingsgraden kent en lage (buitensport) tarieven vraagt. Het dekkingspercentage (verhouding tussen inkomsten uit verhuur en kosten) in de binnensport is gemiddeld 53%. Bij de buitensport is dit slechts 19%. Deze combinatie zorgt voor grote exploitatietekorten. De draaiknoppen om deze tekorten te verkleinen zijn het verhogen van inkomsten via een tariefsverhoging, of het verminderen van de uitgaven aan accommodaties door het sluiten of afstoten van accommodaties.

Begin 2015 komt het college daarom met twee uitvoeringsnota's:

1. Uitvoeringsnota's *Toekomstbestendige binnensportaccommodaties*. Met als doel binnensportaccommodaties die tegemoet komen aan en in evenwicht zijn met de wensen, behoeften, vraag, gedragspatronen en financiële mogelijkheden van de toekomst.
2. Uitvoeringsnota *Tarieven*. Met als doel een eerlijke en simpelere tarievenstructuur voor buiten- en binnensportaccommodaties. We blijven hierbij uitgaan van betaalbare, redelijke en rechtvaardige tarieven voor sportaccommodaties.

Gemeenschapsaccommodaties

Maastricht heeft 26 gemeenschapsvoorzieningen, meestal gehuisvest in gebouwen van de gemeente. Aanvullend is er een groot aanbod aan 'ruimte voor ontmoeting' in bijvoorbeeld sportkantines, zorg- en welzijnsinstellingen en bij commerciële verhuurders. Gemeenschapshuizen staan fors onder druk als gevolg van demografische verandering, gewijzigde leefpatronen en de verruiming van het aanbod. De bestuurskracht van stichtingen die gemeenschapshuizen exploiteren is vaak zwak, de financiële situatie zorgelijk, gebouwen worden niet optimaal gebruikt en afstemming binnen het voedingsgebied ontbreekt. De gemeente draagt via de kapitaalslasten bij vrijwel alle gemeenschapshuizen fors bij aan de exploitatie, en is verantwoordelijk voor (een deel van het) beheer en onderhoud aan de meeste gebouwen.

Om meer inzicht te krijgen in de feiten en cijfers van gemeenschapshuizen in Maastricht wordt op dit moment een discussiedocument voorbereid. Daarbij worden ook de drie multifunctionele accommodaties van de stad betrokken, en de zogenaamde [buurtbröks](#). Dit in relatie tot het andere aanwezige maatschappelijk vastgoed zoals ontmoetingsruimtes in zorg- en welzijnsinstellingen. Doel van het discussiedocument is de gemeenteraad te ondersteunen bij haar kaderstellende rol. De aanpak is een beoogd pilotproject voor de nieuwe werkwijze van de gemeenteraad. Bedoeling is om een 'startbesluit' te laten nemen, waarmee het te volgen proces – inclusief participatiemogelijkheden – helemaal aan het begin wordt voorgelegd aan, en vastgesteld door de gemeenteraad. Onderdeel van het discussiedocument is een benchmark met een aantal vergelijkbare gemeenten. Streven is in het najaar van 2014 deze discussie te agenderen. Op basis van de richtinggevende uitspraken van de gemeenteraad worden de vervolgstappen bepaald.

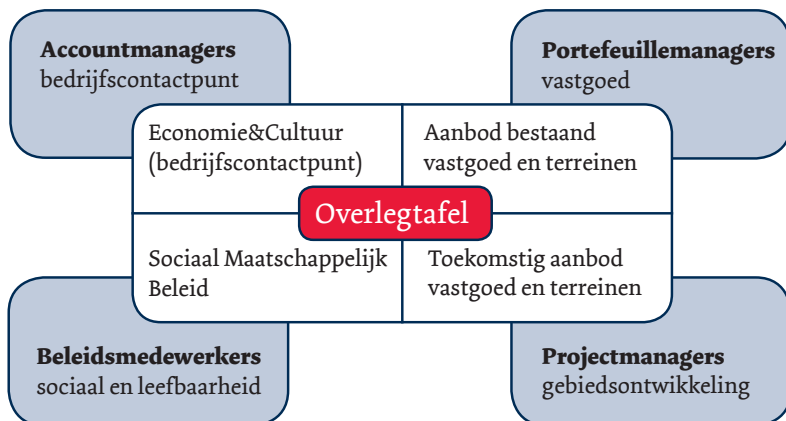
3.3 Organisatorisch

De meerwaarde van een integrale aanpak ligt bij het agenderen bij, en het organiseren van afstemming tussen, beleidssectoren en afdelingen. In het bijzonder tussen de afdelingen sociaal, ruimte, economie en vastgoed. En beleidsinhoudelijk ook tussen de verschillende beleidssectoren binnen de sociale pijler, zeker nu er op sociaal gebied zoveel verandert de komende jaren. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij ontwikkelingen in de Maastrichtse samenleving is een interne overlegtafel 'vraag en aanbod initiatieven' gestart. Daarnaast is een model ontwikkeld waarmee de gemeente strategische portefeuillesturing vastgoed kan voeren. Doel daarvan is objectief te kunnen maken wat de bijdrage van gemeentelijk vastgoed is bij het bereiken van de beleidsdoelstellingen.

Overlegtafel vraag en aanbod initiatieven

Begin dit jaar is gestart met de wekelijkse *overlegtafel vraag en aanbod initiatieven* waarin enerzijds een gemeentebrede verbinding plaatsvindt tussen vraag en aanbod en anderzijds met het gemeentelijk beleid. Met de overlegtafel kan de gemeente initiatieven uit de samenleving sneller en beter ondersteunen, ongeacht of dit commerciële initiatieven zijn of sociaal-maatschappelijke. De overlegtafel zorgt ervoor dat een initiatief direct een aanspreekpunt binnen de gemeente krijgt. Verdere afhandeling en ondersteuning wordt zoveel mogelijk via de reguliere lijn gedaan.

Het integraal afstemmen leidt tot kennisdeling, betere samenwerking, versnelling van processen en duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden per initiatief. De gemeente heeft ook beter inzichtelijk welke ruimtevragen er allemaal leven binnen en buiten de organisatie. Daarmee is een klantvriendelijkere en snellere behandeling van initiatieven gewaarborgd. In het schema op de volgende pagina is weergegeven hoe deze is vormgegeven. Doelstelling is sneller duidelijkheid voor initiatiefnemers te kunnen bieden, een betere en integrale match te kunnen maken tussen het beschikbare aanbod en de vraag en uiteindelijk meer initiatieven een plek te kunnen geven in de stad.



Het functioneren van de overlegtafel wordt eind 2014 geëvalueerd. Hierin wordt ook meegenomen of alle juiste disciplines wel aan tafel zitten. De afdeling ruimte wordt bijvoorbeeld als inhoudelijke partij gemist, evenals een link met de initiatieven die binnenkomen via bijvoorbeeld het Maastricht-LAB en de wijkaanpak. Ook wordt geëvalueerd hoe dit overleg zich verhoudt tot de reguliere lijn van initiatieven in de organisatie.

Strategische portefeuillesturing vastgoed

De gemeentelijke vastgoedorganisatie heeft verschillende rollen: ze is eigenaar, beheerder, maar soms ook exploitant en ontwikkelaar. Dit kan leiden tot een onduidelijke rolverdeling en ad hoc oplossingen. Daarom is een duidelijke inrichting van de gemeentelijke vastgoedorganisatie essentieel voor succesvolle sturing van het (maatschappelijk) vastgoed. De gemeente Maastricht wil dat doen door strategische portefeuillesturing. Enerzijds om ervoor te zorgen dat het gemeentelijk vastgoed een bijdrage blijft leveren aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen. Anderzijds verwachten we dat dit zal leiden tot een verbeterde exploitatie door verhoging van de productiviteit, reductie van de kosten en het leveren een bijdrage aan het (maatschappelijk) rendement.

Samen met TiasNimbas Businesschool heeft de gemeente Maastricht onderzoek gedaan naar de meest geschikte [modellen voor strategische portefeuillesturing](#). Uit het onderzoek is gebleken dat er een voorkeur is voor het com-

bineren van Vastgoedmaps met het Gemeentelijk Strategisch Vastgoedmodel. Voor Maastricht is op basis van deze combinatie een procesmodel ontwikkeld, waarin de wijze waarop strategische portefeuillesturing toegepast wordt is vorm gegeven. Dit mede naar aanleiding van de ervaringen van de andere gemeenten. Op deze manier wordt zowel op portefeuilleniveau als op pandniveau uitspraken gedaan over de wijze waarop het vastgoed bijdraagt aan de beleidsdoelen van de gemeente. Daarmee worden de feiten en cijfers transparant en overzichtelijk in beeld gebracht die van belang kunnen zijn bij toekomstige afwegingen.

Vervolgstep zal zijn deze modellen toe te passen op de vastgoedportefeuille van de gemeente Maastricht. Gestart wordt met de accommodaties die op dit moment in gebruik zijn voor onderwijs, sport en gemeenschapshuizen. Streven is om in de komende jaren de gehele vastgoedportefeuille van de gemeente volgens dezelfde systematiek in beeld te krijgen.

3.4 Juridisch en instrumenteel

De eerdergenoemde overlegtafel vormt het hart van de regierol die de gemeente wil voeren op het maatschappelijk vastgoed. Daar horen een aantal instrumenten bij die het initiatiefnemers en organisaties zo eenvoudig mogelijk maken. Belangrijk is daarbij dat zij zoveel mogelijk zelf hun weg vinden, binnen de kaders die door de overheid worden gesteld. Aanvullend op de overlegtafel wordt een online makelpunt ingericht dat initiatiefnemers en aanbieders ondersteunt bij het matchen van activiteiten en ruimte. En zijn er overzichtskaarten ontwikkeld die gebruikt worden voor het voeren van regie op het maatschappelijk vastgoed. Tenslotte wil de gemeente binnen de ontmoetingsplekken van de structuurvisie meer ruimte geven voor ondernemen in de ruimste zin van het woord.

Makelpunt

In [andere gemeenten](#) is voor het maatschappelijk vastgoed veel positieve ervaring opgedaan met [makelpunten](#). Waar de overlegtafel vooral een middel is om de dienstverlening door de gemeente te verbeteren, is een makelpunt gericht op het matchen van vraag en aanbod van ruimte voor sociale activiteiten in de vorm van een soort marktplaats. Doel is dat aanbieders en vragers van ruimte

elkaar gemakkelijker kunnen vinden, en bestaande gebouwen beter te benutten. Waar mogelijk zonder tussenkomst van de gemeente. De ervaringen van andere gemeenten worden gebruikt om een makelpunt in te richten voor de Maastrichtse situatie.

Het makelpunt sluit zoveel mogelijk aan op de vernieuwde aanpak voor vrijwilligersondersteuning en –subsidiering. Onderdeel van de nieuwe opzet is een nieuw digitaal platform voor actief burgerschap en vrijwilligersondersteuning. Het platform bestaat uit een portal (ingang) naar verschillende webpagina's met informatie over onder andere subsidieregeling, organisaties en opleidingen voor vrijwilligers. Ook een marktplaats voor het matchen van vrijwilligers, vacatures, klussen en talent maakt onderdeel uit van de portal. Naar verwachting is deze portal begin 2015 operationeel.

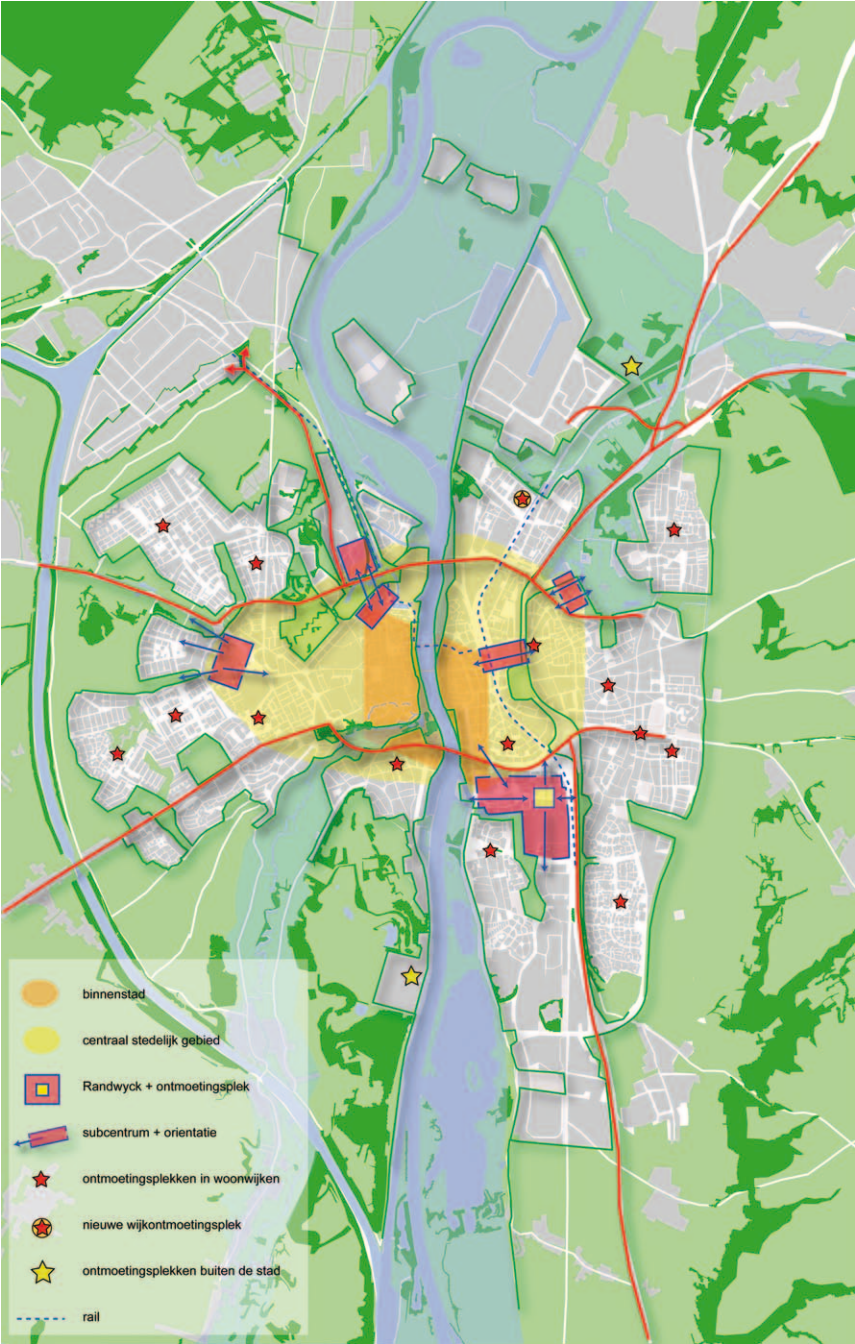
Overzichtskarten

De gemeente Maastricht heeft een overzichtskart ontwikkeld met alle maatschappelijke accommodaties in de stad, zowel in eigendom van de gemeente als van andere partijen. De kaart is gebaseerd op informatie uit het gemeentelijk informatiesysteem Flexinext, en is te bekijken via de [Kaart Maatschappelijk Vastgoed](#). Met deze kaart wordt een zo actueel mogelijk overzicht geboden van onder andere onderwijs, zorg- en welzijnsaccommodaties, sport- en speelruimte, cultuuraccommodaties en kinderopvang.

Daarnaast is in het kader van de vernieuwende aanpak voor leegstand en herbestemming door het Maastricht-LAB een kaart ontwikkeld waarmee de (bij de gemeente bekende) leegstand in de stad in beeld is gebracht: [Kaart Leegstand](#). Dit is een hulpmiddel voor alle betrokken partijen bij het matchen van vraag en aanbod van beschikbare ruimte. Meer achtergrondinformatie is te vinden op: <http://www.maastrichtlab.nl/project/functiemigratie-en-leegstand-stadsbreed/>

Uitwerking ontmoetingsplekken Structuurvisie

Belangrijk onderdeel van de structuurvisie was het aanwijzen van ontmoetingsplekken. Accommodaties worden waar mogelijk geclusterd rondom deze ontmoetingsplekken, waardoor ze van elkaars nabijheid kunnen profiteren. De prioriteit voor opschaling en clustering neemt echter niet weg, dat kleinere en flexibele accommodaties ook bestaansrecht hebben. Ook de rol van de



gemeente verandert. Dit betekent dat een sturende overheid overgaat naar een overheid die meer mogelijk maakt door kaders te scheppen en plekken aan te geven waar burgers met (nieuwe) initiatieven maximaal de ruimte hebben. We streven naar gebieden van clustering, ontmoeting en een groei van de (basis)-accommodaties. Om dit te bereiken staat de vraag centraal hoe de gemeente Maastricht burgers kan helpen van hun onderneming of initiatief een succes te maken. Dit ligt niet in het uitvoeren zelf, want daar zijn initiatiefnemers zelf verantwoordelijk voor. Wel kan een gemeente faciliteren door snel en duidelijk antwoord te geven op de vraag: “Waar kan ik aan de slag?”.

Als onderdeel van de herijking van de structuurvisie in 2016 wordt gewerkt aan een specifiekere beschrijving van de ontmoetingsgebieden. Gebieden waar de gemeente ruim mogelijkheden geeft voor het vestigen van verschillende functies. Met een kaart die aangeeft waar precies die verruiming kan plaatsvinden, en richtlijnen over de ruimere mogelijkheden in de ontmoetingsplekken. Deze nieuwe visie wordt richtinggevend bij het toetsen van initiatieven. Waarbij we onder wijkeconomie alle initiatieven verstaan die de economische en sociale positie van bewoners en ondernemers verstevigen. Denk aan initiatieven die zorgen voor basisaccommodaties zoals winkels, zorg en welzijn, maar ook aan ambachtelijke beroepen zoals productie en reparatie van producten, sport en cultuur.

Op economisch gebied zien we steeds meer bedrijven die werkzaamheden uitbesteden en laten uitvoeren door andere bedrijven en zzp-ers ('outsourcing'). Er is sprake van een groei van klein ondernemerschap, zorg- en dienstverlening, creativiteit en handel via internet. Met een vraag naar functiemenging, behoefte aan ontmoeting en de noodzaak tot samenwerking en innovatie. Op sociaal gebied verandert het aanbod aan sociaal-maatschappelijke accommodaties. Met als gevolg dat een ieder wordt gestimuleerd tot 'meer zorgen voor elkaar' op buurtniveau. Waarbij men op zoek is naar plekken die iedereen weet te vinden. Naast deze ontwikkelingen en behoeften is er sprake van een groeiende leegstand van gebouwen. Dit betekent dat er kansen liggen voor herbestemming, die zichtbaar voor de wijk ingevuld kunnen worden.

3.5 Overzicht beleidsagenda

In de voorgaande alinea's is de Maastrichtse aanpak voor het maatschappelijk vastgoed geschetst. Dit in relatie tot de eerder beschreven veranderingen in de samenleving. Met deze integrale aanpak wil de gemeente meer regie voeren op de ordening van maatschappelijke accommodaties. Met als doel alle Maastrichtenaars laagdrempelige toegang te laten houden tot hun accommodaties en zo een leefbare stad te waarborgen. Kort samengevat bestaat de beleidsagenda uit de volgende onderdelen:

Onderdeel	Uitvoering	Coalitieform
<i>Visie-ontwikkeling</i>		
Inspirerende visie op maatschappelijk vastgoed	Geheel 2015. Besluitvorming in najaar 2015	Besluitvormingsgericht
<i>Beleidskaders</i>		
Integraal huisvestingsplan kindcentra	Presentatie gezamenlijk visie eind 2014. Uitwerking tot plan medio 2015	Samenwerkingsgericht
Spreadingsplan voortgezet onderwijs	Second opinion in najaar 2014 gereed	Samenwerkingsgericht
Sportaccommodaties	Besluitvorming voorjaar 2015	Besluitvormingsgericht
Discussiedocument gemeenschapsaccommodaties	Richtinggevende uitspraken gemeenteraad eind 2014	Samenwerkingsgericht
<i>Organisatorisch</i>		
Overlegtafel	Wekelijks. Start voorjaar 2014, evaluatie eind 2014	Netwerkgericht
Strategisch portefeuillesturing vastgoed	Voortdurend. Start voorjaar 2015	Samenwerkingsgericht
<i>Juridisch en instrumenteel</i>		
Makelpunt	Presentatie voorjaar 2015	Netwerkgericht
Overzichtskaarten	Gereed. Actualisatie gebeurt maandelijks	Netwerkgericht
Uitwerking ontmoetingsplekken Structuurvisie	Onderdeel van herijking structuurvisie in 2016	Besluitvormingsgericht

Bijlage - Huidige beleidskaders maatschappelijk vastgoed

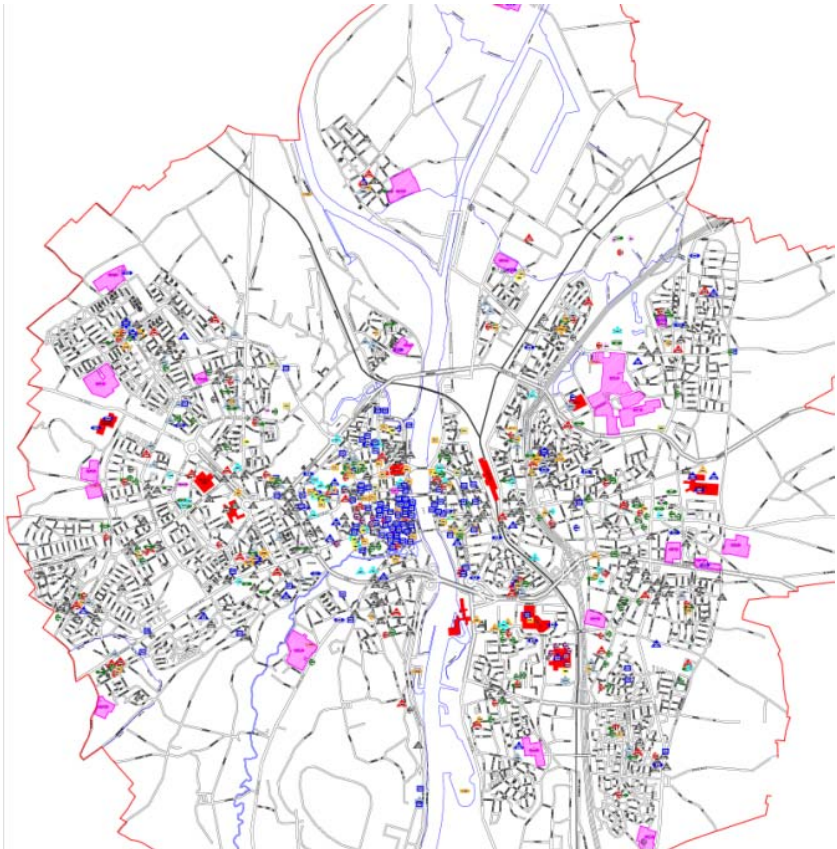
In de afgelopen jaren is via diverse invalshoeken gesproken over het maatschappelijk vastgoed in de stad. Hieronder een beknopt overzicht van de meest relevante beleidskaders en een samenvatting van de inhoud.

Structuurvisie ‘Ruimte voor ontmoeting’ (2012)

Het centrale thema van de [structuurvisie](#) is ontmoeting tussen mensen. De openbare ruimte en maatschappelijke accommodaties vormen de basis voor het patroon van belangrijke ontmoetingsplaatsen in de stad. In de stadsontwikkeling breekt een nieuwe periode aan, waarbij het accent verschuift van grootschalige gebiedsontwikkeling naar een geleidelijke transformatie van het bestaande stedelijk gebied. Hierbij zijn herbestemming, flexibiliteit, bestaande gebouwen en tijdelijk gebruik belangrijke thema's. Daarnaast willen inwoners meer betrokkenheid bij ontwikkelingen in hun directe leefomgeving.

Maastricht is een stad met een grote diversiteit aan inwoners, rijke sociale verbanden en levendige publieke ruimten. Met zijn winkelaanbod, horeca, cultuur en evenementen trekt de stad vele bezoekers vanuit binnen- en buitenland. Maar door geleidelijke veranderingen in de samenleving zijn de traditionele sociale contacten in buurten en wijken steeds minder vanzelfsprekend. De verwachting is dat de groei van het aantal inwoners van de stad beperkt blijft. Het aantal kinderen zal met ongeveer 20 procent afnemen en het aantal ouderen in dezelfde mate toenemen. Tevens wordt een groei van studenten verwacht.

Vanwege de genoemde ontwikkelingen is de huidige fijnmazige spreiding van de maatschappelijke accommodaties in Maastricht qua bezetting, functionaliteit en kosten niet te handhaven. Deze spreiding van accommodaties is als gevolg van een andere demografische opbouw, huishoudenverdunding en gewijzigde gedragspatronen, in die omvang, ook niet meer nodig. Als Maastricht een kwalitatief acceptabele ontmoetingsfunctie wil behouden voor de toekomst, is het van belang de maatschappelijke accommodaties in ruimtelijk opzicht te herijken en ze aan te passen aan de ontwikkelingen in de stad. Aspecten als ontmoeting, kwaliteit, bereikbaarheid, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en flexibiliteit voor burgers en organisaties zijn belangrijk bij toekomstige keuzes. De bakens voor een clustering en herschikking zijn daarmee gezet en de parochiële fijnmazige spreiding van accommodaties wordt los gelaten.



Kaart huidige fijnmazige spreiding Maatschappelijke voorzieningen

In plaats van fijnmazigheid ligt de focus op ontmoetingsplekken, evenwichtig verspreid over de stad, aansluitend op wensen en gedragspatronen van burgers en organisatie. Accommodaties worden waar mogelijk geclusterd rondom deze ontmoetingsplekken, waardoor ze van elkaars nabijheid kunnen profiteren. De prioriteit voor opschaling en clustering neemt echter niet weg, dat kleinere en flexibele accommodaties ook bestaansrecht hebben. De toekomstige structuur

van ontmoetingsplekken zal daarmee aansluiten op de gebruikspatronen van de burgers en zal ook leiden tot een evenwichtige spreiding.

Om tot herschikking van maatschappelijke accommodaties te komen, dient de basisgedachte van deze structuurvisie gehanteerd te worden. In Maastricht vindt ontmoeting plaats op drie niveaus: het centrale stedelijke gebied, de subcentra en de ontmoetingsplekken in de woonwijken. Op al deze niveaus kunnen maatschappelijk accommodaties ertoe bijdragen dat ontmoeting wordt gestimuleerd.

Het streven is om deze gebieden verder te ontwikkelen als levendige ontmoetingsplekken met een aantrekkelijke menging aan functies. Er wordt gestreefd naar een menging van bij elkaar passende en elkaar versterkende functies. Stedelijke functies worden in principe gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Herbestemming van een bestaand gebouw heeft de voorkeur boven nieuwbouw. Dit mits de functie past in het profiel van het gebied en mits het gebouw geschikt te maken is voor de functie.

Algemene kaders Sociale visie (2013)

De [sociale visie](#) beschrijft op welke wijze vanuit het sociale domein wordt gewerkt aan het realiseren van de ambities uit de Stadsvisie. De sociale visie zet in op ontmoeting, verbinding en vitaliteit. Met beleid dat gericht is op het ondersteunen van initiatieven uit de maatschappij om deze daarmee kansrijker te maken. Bewoners zijn daarbij leidend voor de gemeente. De gemeente faciliteert en ondersteunt initiatieven binnen de randvoorwaarden die gesteld zijn vanuit de structuurvisie en de economische visie.

Om hier invulling aan te geven is het bundelen van krachten belangrijk. Zowel de inzet van bewoners en verenigingen als ook van de professionele organisaties (zoals zorg- en welzijnsinstellingen) en de bedrijven. Want er zijn in de toekomst minder middelen beschikbaar en er vallen steeds meer bestaande sociale accommodaties en subsidies weg. Dit zal in de toekomst nieuwe vormen van samenwerking vragen.

Van de burgers wordt verwacht om meer 'op buurtniveau' voor elkaar te zorgen. Professionals zetten meer in op de eigen kracht van de burgers, initiatieven en verenigingen worden gevraagd een 'breed publiek' te zoeken en van de overheid

wordt verwacht dat zij meer aan anderen overlaat. Ondersteuning op het gebied van zorg en welzijn zal meer dan voorheen in de eigen wijk plaatsvinden. Kleinschaliger, steeds passend bij de bevolkingsopbouw van de betreffende wijk. Daarnaast ontstaan nieuwe combinaties tussen professionele hulp en vrijwilligerswerk.

Economische visie ‘Made in Maastricht’ (2013)

Het economisch beleid van Maastricht is primair gericht op het faciliteren en versterken van ondernemerschap in de stad. De [economische visie](#) benadrukt dan ook het belang van een goed ondernemers- en vestigingsklimaat. Belangrijk is de brede gedifferentieerde economische structuur, waarbij in de woonbuurten het behoud en de groei van de (basis)accommodaties van belang is en het innovatief en creatief ondernemerschap centraal staat. Dit bevordert zowel de leefbaarheid als de werkgelegenheid.

Naast het algemene economische beleid staat in de economische visie een actiepoint dat specifiek voor de woonbuurten van belang is: “Het faciliteren van creatieve ondernemers met een transparante informatievoorziening. Met de opdracht om te zoeken naar mogelijkheden om de samenwerking tussen zzp-ers en andere ondernemers in woonwijken te stimuleren. En daarbij te bekijken of er meer mogelijkheden zijn voor bedrijvigheid aan huis.”

‘Ondernemen’ en ‘ontmoeten’ staan centraal in de structuurvisie en de economische visie. In de structuurvisie zijn daarom globaal zogenoemde ‘ontmoetingsplekken’ aangegeven. Maastricht streeft naar een wijk economie met gebieden van clustering, ontmoeting en groei van de (basis)-accommodaties met minder werkeloosheid in de wijken. Om dit te bereiken staat de vraag centraal hoe de gemeente Maastricht burgers kan helpen van hun onderneming een



succes te maken. Dit ligt niet in het ondernemen zelf, want daar zijn ondernemers zelf verantwoordelijk voor. Wel kan een gemeente faciliteren door snel en duidelijk antwoord te geven op de vraag: Waar kan ik aan de slag?

Integraal accommodatiebeleid 'In de steigers'(2005)

Het integraal accommodatiebeleid vormt de kaders voor de gebiedsgerichte aanpak van het accommodatiebeleid in de sociale pijler. Omdat er sprake is van een complex en voortdurend ontwikkelingsproces is gekozen voor een programmatische aanpak, waarbij per beleidssector specifiek beleid en spreidingsplannen worden opgezet. De volgende bestuurlijke uitgangspunten zijn benoemd in het integraal accommodatiebeleid:

- Burgers en instellingen hebben in principe een eigen verantwoordelijkheid bij het zoeken van een accommodatie. De gemeente voert ruimteregie, draagt zorg voor kernaccommodaties en steunt niet-zelfredzame groepen.
- De gemeente heeft pas een rol als het particulier initiatief niet voorziet in een accommodatiebehoefte die past binnen het gemeentelijke beleid. Niet alle huidige accommodaties worden koste wat kost open gehouden.
- Multifunctioneel gebruik van accommodaties is het uitgangspunt. De identiteit en het gewenste gebruikstijdstip geeft de gebruiker geen recht op eigen ruimte. Daartoe dienen wel zodanige accommodaties getroffen te worden dat uitvoerbare constructiefs voor gezamenlijk gebruik ontstaan.
- De verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van de accommodaties ligt zo veel mogelijk bij de burgers. De gemeente ondersteunt exploitanten.
- De exploitant betaalt een kostendekkende huur aan de gemeente. Daarnaast heeft de exploitant ook de zogenoemde exploitatielasten zoals gas/water/licht, personeelskosten, gebruikersonderhoud, verzekeringen, belastingen etc. De kostendekkende huur en de exploitatielasten vormen samen de kostprijs van een accommodatie.
- De betaalbaarheid van (sport)accommodaties wordt als volgt geregeld:
 - De gemeente betaalt (zo mogelijk met een eigen bijdrage van de exploitant/huurder) de stichtingskosten voor nieuwbouw en de kosten voor het wegwerken van achterstallig onderhoud en het aanpassen aan de eisen van deze tijd (in een nul-positie brengen) van de accommodaties. Deze kosten worden niet doorberekend in de huurprijs.



- De gemeente betaalt c.q. financiert ook het groot onderhoud en het gebruikersonderhoud maar berekent deze kosten door in de huurprijs.
- Een integraal accommodatie-aanbod wordt gerealiseerd in 3 schaalniveaus; te weten buurtniveau, stadsdeelniveau en stedelijk.
- In een buurtvoorziening worden primair buurtgebonden activiteiten ondergebracht. De niet buurtgebonden activiteiten worden primair (geclusterd) ondergebracht op stadsdeelniveau.
- Investerings in accommodaties (volgens het principe sober en doelmatig) die gerekend worden tot de kernaccommodaties in de gemeenschap doet de gemeente indien is aangetoond dat reeds bestaande gebouwen niet kunnen voorzien in het gewenste aanbod. Deze extra investeringen worden additioneel afgedekt en komen niet tot uitdrukking in de gemiddelde kostprijs.

Kadernota grond- en vastgoedbeleid (2012)

Van oudsher heeft de gemeente Maastricht een actieve rol gespeeld op de [grondmarkt en vastgoedmarkt](#). Voor vele jaren heeft Maastricht met deze actieve rol een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteitsontwikkeling van de stad. Bijgevolg is dat de gemeente eigenaar is van een grote portefeuille grond en bebouwd onroerend goed. Hierdoor was het tevens mogelijk dat impliciet een bijdrage geleverd kon worden aan andere gemeentelijke diensten, in de vorm van onder meer berekening van lage en lang niet altijd niet-kostendekende huurtarieven bij gebruik van het vastgoed. Ook was het mogelijk maat-

schappelijke accommodaties en andere kwaliteitsimpulsen mee te financieren die de stad aantrekkelijker hebben gemaakt voor bewoners en bezoekers.

De laatste jaren heeft het actief grond- en vastgoedbeleid echter ook in negatieve zin consequenties gehad voor de gemeente in de vorm van financiële tegenvallers. De tegenvallers zijn in belangrijke mate toe te schrijven aan twee ontwikkelingen: de ernstige economische recessie in de afgelopen jaren en de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. De grondexploitatie-opbrengsten door middel van uitbreiding van de stad zullen in de toekomst hoogstwaarschijnlijk niet terugkeren. In het grond- en vastgoedbeleid geeft de gemeente aan op welke wijze en met welke instrumenten zij de opgave van de toekomstige ontwikkeling van de stad aan wil pakken.

Bij verhuur van maatschappelijk vastgoed is doorgaans sprake van gebruikers van het vastgoed die geen kostendekkende huur kunnen betalen. Er dient dan bepaald te worden welke huur wel kan worden betaald. Het resterende zal uit (gemeentelijke of andere) subsidies richting de gebruikers moeten worden aangevuld. Een aantal richtinggevende uitgangspunten voor het accommodatiebeleid uit de kadernota Integraal Accommodatiebeleid (2005) zijn in het grond- en vastgoedbeleid herbevestigd:

- Verhuur tegen tenminste kostendekkende tarieven
- Commerciële partijen betalen een marktconform, commercieel tarief.
- Gebruikers / huurders die een kostendekkend tarief niet kunnen betalen kunnen een 'huursubsidie' vragen aan de gemeente.

Het principe van kostendekkende exploitatie is niet van toepassing op onderwijshuisvesting. De gemeente heeft de wettelijke taak en zorgplicht om te voorzien in onderwijshuisvesting en krijgt daarvoor een budget via het gemeentefonds. Binnen die wettelijke taak zijn er sturingsmogelijkheden om zo efficiënt mogelijk in de huisvesting te voorzien.

Samenhangend beleid voor 3 decentralisaties / Transformatie sociaal domein (2014)



Per 1 januari 2015 krijgen gemeenten grote nieuwe taken en taakstellingen in het sociale domein. Dit krijgt vorm in een drietal nieuwe wetten, die per die datum van kracht zullen zijn: de Jeugdwet, de Wmo 2015 en de Participatiewet. De zes gemeenten in Maastricht-Heuvelland hebben deze [beleidskaders in gezamenlijkheid voorbereid](#). Een van de belangrijkste redenen om te decentraliseren (en daaraan grote taakstellingen te koppelen) is dat gemeenten meer dan de landelijke overheid in staat zijn om de gegroeide verkokering en versnippering van de verzorgingsstaat tegen te gaan. Dit leidt ertoe dat de gemeenten dan ook actief moeten werken aan het verbinden van deze kokers. Daarbij dient de (leef) wereld van de burger leidend te zijn. Het is namelijk bij individuen, in gezinnen, dorpen en wijken dat de verschillende kokers van het huidige systeem bij elkaar komen. De wenselijke verbinding tussen de verschillende domeinen kunnen we vormgeven door uitgangspunten voor een samenhangende, sociaal-domein-brede ontwikkeling te formuleren:

- We kiezen fundamenteel voor burgerkracht en actief burgerschap: burgers worden in positie gebracht om hun eigen plannen te maken en te regisseren, waarbij burgers waar mogelijk (co-)producent van de oplossing zijn. Plannen waarbij niet algemeen beschikbare publieke inzet nodig is, worden beoordeeld vanuit een gekanteld perspectief.
- We werken vanuit één gezin, één plan, één regisseur.

- We versterken burgerkracht door ruimte voor initiatief te maken en daarvoor middelen te reserveren en door vrijwilligers en mantelzorgers nog beter te ondersteunen.
- Van burgers die publieke ondersteuning gebruiken eisen wij om zich minimaal in te zetten voor het succes van deze ondersteuning; daarnaast vragen wij hen om zich in te zetten voor anderen.
- We maken samen met basisvoorzieningen (scholen, verenigingen, gemeenschapsaccommodaties) plannen om hun mogelijkheden om mensen met problemen en beperkingen te kunnen bedienen te vergroten. We zien dat als een gezamenlijke verantwoordelijkheid: Waar zij in dit opzicht meer willen doen, dan op grond van hun wettelijke verantwoordelijkheid verwacht mag worden, kunnen gemeenten (mee-)financieren.
- Waar mogelijk geven we publieke voorzieningen vrij toegankelijk vorm, waar nodig op doorverwijzing en alleen in bijzondere gevallen op indicatie.
- We gaan werken met sociale teams; hier werken generalistische professionals integraal en nabij mee aan het helpen opstellen en helpen realiseren van plannen voor maatschappelijke participatie en de eventuele (passende) ondersteuning die daarbij nodig is.
- Samenwerking tussen professionals onderling en met burgers, en tussen professionele organisaties onderling en met vrijwilligersorganisaties vinden we belangrijk en wenselijk
- We herkennen de (soms) hoge kwaliteit, het innovatieve karakter en de scherpe prijs van kleine aanbieders (bv vanuit PGB's) en willen dus dat zij ook straks kansen hebben.
- De gemeente voert de regie op transitie en transformatie. Dat doen we door regie op het veld, op basisvoorzieningen, regie op tweede lijns voorzieningen en regie op individuele arrangementen te voeren. In alle drie deze domeinen bepalen we het „detail-niveau van onze bemoeienis met behulp van het volgende uitgangspunt.

Subsidiebeleid vrijwilligersactiviteiten ‘Meer voor elkaar’ (2014)

In het kader van de innovatieopdracht Welzijn en Zorg, de discussies rondom de verordening ‘Geld voor de Buurten’ en de aflopende middelen in het kader van het leefbaarheidsfonds is er in de zomer van 2013 een proces gestart om te komen tot één nieuwe [integrale verordening voor alle vrijwilligersorganisaties welzijn en zorg](#) en de buurtkaders. Aangezien de veranderde maatschappelijke ontwikkelingen ook vragen om sterke, onafhankelijke vrijwilligersorganisa-

ties maakt het verbeteren van de gemeentelijke vrijwilligersondersteuning onderdeel uit van dit veranderproces. Alle 140 belanghebbende organisaties zijn nauw betrokken bij het voorbereiden van het nieuwe subsidiebeleid en het herinrichten van de vrijwilligersondersteuning.

Onderdeel van de nieuwe opzet is een nieuw digitaal platform voor actief burgerschap en vrijwilligersondersteuning. Het platform bestaat uit een portal (ingang) naar verschillende webpagina's waar algemene informatie over subsidieregeling, aanvraagformulieren, termijnen etc. te vinden zijn, maar waar ook informatie beschikbaar is over opleidingen voor vrijwilligers die door de diverse organisaties worden aangeboden. Ook een marktplaats voor het matchen van vrijwilligers, vacatures, klussen en talent maakt onderdeel uit van de portal.

Vrijwilligersondersteuning maakt onderdeel uit van de reguliere opdracht aan Trajekt. Deze opdracht zal in 2014 en 2015 eveneens worden herzien waarbij de nadruk, naast de reeds bestaande opdracht tot ondersteuning van initiatieven, meer dan voorheen komt te liggen op het kantelen naar meer maatwerk, het actief verbinden van partijen onderling, met het bedrijfsleven en op het aanboren van nieuwe geldstromen.

Handleiding leegstand en herbestemming

Maastricht kampt net als vele andere steden in Nederland met een structureel probleem van [leegstaand vastgoed](#). Dit beperkt zich niet alleen tot winkels en kantoren, maar heeft ook betrekking op een groot aantal monumentale en beeldbepalende panden in de stad. Het aantal leegstaande panden gaat in de nabije toekomst zo omvangrijk worden dat we het probleem niet oplossen door enkel per pand te zoeken naar een invulling. Niet voor elk gebouw kan een nieuwe invulling gevonden worden, daarvoor zijn het er teveel. Dat betekent dus dat sommige gebouwen leeg zullen blijven, of misschien wel gesloopt moeten worden, waardoor de ruimtelijke inrichting van de stad aangetast kan worden.

Ook in Maastricht groeit de leegstand, ook in de woonbuurten, en wordt gekeken naar een mogelijke aanpak en het stimuleren van herbestemming. Het is daarbij niet de vraag óf maar wáár de leegstand ontstaat. Dit betekent dat leegstand op sommige plekken geaccepteerd moet worden, maar dat er

ook plekken zijn waar we leegstand juist willen voorkomen. Op basis van de structuurvisie is in kaart gebracht waar in de stad herbestemming prioriteit heeft en waar niet. Met hier een directe relatie met de structuurvisie en de daarin aangewezen ontmoetingsplekken. Dat zijn de plekken in de stad waar de prioriteit ligt voor het herbestemmen van panden. Doel is bij de actualisering van de structuurvisie in 2016 de Maastrichtse aanpak van leegstand en herbestemming uitgewerkt te hebben.

De gemeente heeft een leegstandskaat ontwikkeld, waarmee de (bij de gemeente bekende) leegstand in de stad in beeld is gebracht. Dit is een hulpmiddel voor alle betrokken partijen bij het matchen van vraag en aanbod van beschikbare ruimte. Achtergrondinformatie en de kaart zelf zijn te vinden op: <http://www.maastrichtlab.nl/project/functiemigratie-en-leegstand-stadsbreed/>

