



Samenvatting

In het kader van de (start van de) actualisering van het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid stemt het college in met de “Startnotitie actualisering Kadernota Grond- en vastgoedbeleid”. De gemeenteraad heeft in 2012 de Kadernota Grond- en vastgoedbeleid Maastricht vastgesteld. Het grond- en vastgoedbeleid is een ondersteunend middel om ruimtelijk en sectoraal beleid van de gemeente te realiseren en is na 7 jaar toe aan een evaluatie en een actualisatie.

Beslispunten

1. Instemmen met de notitie “Startnotitie actualisering Kadernota Grond- en vastgoedbeleid”.
2. De gemeenteraad over het proces te informeren middels bijgevoegde RIB.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 2 april 2019:
Conform.



1. Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 24 april 2012 de Kadernota Grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2012 (hierna ook: “**Grond- en Vastgoedbeleid**” en/of “**Kadernota**”) vastgesteld. Het Grond- en Vastgoedbeleid is een ondersteunend middel om ruimtelijk en sectoraal beleid van de gemeente Maastricht (“**de Gemeente**”) te realiseren en bevat diverse instrumenten om beleidsinhoudelijke doelstellingen te verwezenlijken. De beleidssectoren zijn leidend en het Grond- en Vastgoedbeleid is daarin met toepassing van het beschikbare instrumentarium faciliterend. Dat instrumentarium behelst onder andere onderwerpen als aan- en verkoop van gronden en vastgoed (minnelijk, via onteigening of inzet voorkeursrecht gemeenten), wettelijk kostenverhaal en vastgoedexploitatie. Bij grondbeleid gaat het om realisatie van ruimtelijke doelstellingen (zoals stedelijke ontwikkelingsopgaven/projecten van wonen, werken en voorzieningen). Vastgoedbeleid gaat het in het bijzonder over de manier waarop de Gemeente haar vastgoed op een zodanige manier in kan zetten dat de gemeentelijk gewenste (huisvestings)doelen zo doeltreffend en doelmatig mogelijk gerealiseerd worden. Het Grond- en Vastgoedbeleid vormt daarnaast het beleidskader van de regels voor het gemeentelijk vastgoedbeheer.

Actualisatie

Het Grond- en Vastgoedbeleid is na 7 jaar toe aan een evaluatie en een actualisatie. De actualisatie was oorspronkelijk voorzien in 2016 maar in verband met (het proces van) de Omgevingsvisie is het meer voor de hand liggend om het beleid, in het licht van deze visie, te herijken. De Omgevingsvisie is namelijk richtinggevend voor het te voeren Grond- en Vastgoedbeleid en in aansluiting op dit proces wordt de actualisering van het Grond- en Vastgoedbeleid derhalve vormgegeven. De vaststelling van de Omgevingsvisie door de gemeenteraad is voorzien in het vierde kwartaal van 2019, de actualisering van het Grond- en Vastgoedbeleid in 2020.

De startnotitie

In verband met de actualisatie is de “Startnotitie actualisering Kadernota Grond- en vastgoedbeleid” opgesteld, welke als bijlage 1 is bijgevoegd. De startnotitie bevat een (proces)voorstel voor de start van de actualisatie en herijking van het Grond- en Vastgoedbeleid. De startnotitie geeft al in eerste hoofdlijnen aan waar het bij het Grond- en Vastgoedbeleid in hoofdlijnen om gaat. Daarbij zal tevens een bredere aanpak c.q. benaderingswijze worden onderzocht, die beoogt een zo optimaal mogelijk integraal resultaat van een gebiedsontwikkeling weer te geven, waarbij zowel het maatschappelijk rendement als het integraal financieel rendement wordt betrokken. Hierbij staat het maatschappelijke effect van bijvoorbeeld een gebiedsontwikkeling centraal en er zal worden gekeken naar het integrale resultaat van zo’n gebiedsontwikkeling. Het financiële resultaat zal niet leidend zijn bij een



gebiedsontwikkeling maar onderdeel van het integrale resultaat zijn, waarbij gestuurd zal worden op een optimaal resultaat. Zo kunnen bijvoorbeeld maatschappelijke effecten, zoals het bijdragen van een gebiedsontwikkeling aan een gezonde leefomgeving of aan meer werkgelegenheid, worden afgewogen tegen de financiële investering in een gebiedsontwikkeling. Verder worden in de startnotitie, naast de evaluatie van het bestaande Grond- en Vastgoedbeleid tevens een aantal nieuwe relevante ontwikkelingen aangekondigd. De notitie wordt afgesloten met een uiteenzetting van het vervolgproces met globale planning nadat de startnotitie door uw college is vastgesteld. Voor de verdere inhoud wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 1.

Gevraagd wordt derhalve om in te stemmen met de “Startnotitie actualisering Kadernota Grond- en vastgoedbeleid” en de gemeenteraad middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief (bijlage 2) te informeren over (het proces van) de actualisering.

2. Context

De Gemeente werkt al enige tijd aan de implementatie van de Omgevingswet en is op weg naar de totstandkoming van één integrale Omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving van Maastricht. Daarnaast is onlangs het nieuwe hoofdlijnenakkoord coalitie 2018 – 2022 ‘Maastricht, onbegrensd en ontspannen’ ondertekend. In het licht van beide sturingsdocumenten staat de Gemeente tevens voor de opgave om het Grond- en Vastgoedbeleid te actualiseren en te herijken.

Bij het opstellen van het geactualiseerde Grond- en Vastgoedbeleid wordt onder meer rekening gehouden met de Omgevingsvisie, economische en demografische ontwikkelingen, met (nieuwe) wet- en regelgeving en met (nieuw) beleid op sociaal, maatschappelijk, cultureel en economisch gebied van de gemeente. Tijdens (het proces van) de actualisatie en herijking zal geanalyseerd en geëvalueerd worden in hoeverre het bestaande beleid op bepaalde punten uitwerking of herziening behoeft en of beleid voor bepaalde thema’s nieuw gevormd dient te worden. Thema’s zoals bijvoorbeeld duurzaamheid, een actieve of een faciliterende rol van de Gemeente op de grond- en vastgoedmarkt en de uitgangspunten inzake een sluitende businesscase bij fysieke (nieuwbouw)projecten en van gemeentelijke vastgoedexploitatie. Daarbij zal tevens de bredere aanpak worden onderzocht.

3. Gewenste situatie

Zoals reeds aangegeven is het Grond- en Vastgoedbeleid ondersteunend en faciliterend aan de realisatie van diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Het geactualiseerde Grond- en Vastgoedbeleid draagt daarnaast bij aan het bereiken van de maatschappelijke doelen en effecten



van de Omgevingswet en zal een instrumentarium (gereedschapskist) voor de uitvoering van de Omgevingsvisie vormen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het onderwerp duurzaamheid maar ook gezondheid (toegankelijkheid gebouwen) is een van de nader uit te werken beleidsthema's binnen het Grond- en Vastgoedbeleid.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Bij de actualisatie en herijking van het Grond- en Vastgoedbeleid wordt tevens gebruik gemaakt van externe (deskundigen)ondersteuning. Dit leidt tot circa € 22.500,- externe kosten die ten laste van het budget Ontwikkeling/Vastgoed worden gebracht.

9. Aanbestedingen

Het advieskantoor Baker Tilly zal de Gemeente tijdens het proces ondersteunen door met name een aantal werksessies (mede) te verzorgen. De aanbesteding van de voornoemde opdracht heeft conform de regels van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid plaatsgevonden.

10. Participatie tot heden

De participatie bij de totstandkoming van de startnotitie is een interne aangelegenheid geweest waarbij afstemming met diverse beleidsdisciplines heeft plaatsgevonden. De startnotitie is tevens afgestemd met het Managementteam Strategisch Beleid en Ontwikkeling. Bij het vervolgproces van de actualisatie van de Kadernota worden diverse stakeholders/partijen betrokken (zie paragraaf 12). Het evalueren van het Grond- en Vastgoedbeleid zal ook tijdens het participatief proces aan bod komen.



11. Voorstel

1. Instemmen met de notitie “Startnotitie actualisering kadernota grond- en vastgoedbeleid”.
2. De gemeenteraad over het proces te informeren middels bijgevoegde RIB.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat de voorliggende startnotitie door uw college is vastgesteld zal er een raadsinformatiebrief inzake (het proces van) de actualisering worden verstuurd (bijlage 2). De actualisering zal vervolgens in 2 fases¹ tot stand komen. Voorafgaand aan de vaststelling van het geactualiseerde Grond- en Vastgoedbeleid zal eerst een discussienotitie (fase 1) worden opgesteld waarin de (kaders inzake de) te heroverwegen uitgangspunten van het beleid worden beschreven, alsmede in hoeverre het beleid op bepaalde punten uitwerking of herziening behoeft. Tevens wordt omschreven of beleid voor bepaalde thema's nieuw gevormd dient te worden en zal de bredere benaderingswijze nader worden geconcretiseerd. Hiertoe zullen een aantal bijeenkomsten c.q. werksessies met ambtelijke en bestuurlijke stakeholders georganiseerd worden en zullen de belangrijkste strategische partners van de Gemeente worden geconsulteerd. De discussienotitie zal zowel op college- als op raadsniveau (informatieronde) worden besproken, waarna het geactualiseerde Grond- en Vastgoedbeleid naar verwachting in het tweede kwartaal van 2020 aan de gemeenteraad ter vaststelling kan worden aangeboden (fase 2).

¹ In beide fases wordt aandacht besteed aan de afstemming met, en de aanhaking bij, het proces (inzake het opstellen) van de Omgevingsvisie.