

Technische vragen

Kadernota grond- en vastgoedbeleid

(bij indiening voor 2-9-2022, worden deze beantwoord op 8-9-2022)

Technische vragen	
Graag bij elke vraag de pagina aangeven waar de desbetreffende vraag aan refereert.	
FRACTIE:	PvdA
Vraagnummer:	1
Pagina:	5 (raadsvoorstel)
Vraag:	Moeten er door deze kadernota nog aanpassingen gemaakt worden in b.v. de Omgevingsvisie 2040? De eerstvolgende actualisatie staat nl. gepland voor 2024
Antwoord:	Nee, er hoeven geen aanpassingen te worden gedaan in de Omgevingsvisie Maastricht 2040.
Vraagnummer:	2
Pagina:	5 (raadsvoorstel)
Vraag:	Heeft u specifieke gebieden op het oog waar er een actieve grond productie kan plaatsvinden?
Antwoord:	Nee, die strategische verkenning heeft nog niet plaatsgevonden.
Vraagnummer:	3
Pagina:	6 (raadsvoorstel)
Vraag:	Waarop is het bedrag van € 5 mln voor strategische aankopen gebaseerd?
Antwoord:	Dit is gebaseerd op een inschatting, waarbij mee heeft gewogen dat strategisch aankoopbeleid voor de gemeente Maastricht nieuw is en gezocht is naar een balans tussen enerzijds de voordelen van een strategisch aankoopbeleid en de (financiële) risico's.
Vraagnummer:	4
Pagina:	4 (Kadernota)
Vraag:	Begrijpen wij goed dat u in-casu bedoeld met maatschappelijk rendement, dat u in het belang van de stad een lager of geen rendement op een ontwikkeling aanvaardbaar vindt?
Antwoord:	<p>De integrale businesscase heeft tot doel om naast het financieel rendement van een gebiedsontwikkeling ook het maatschappelijk rendement van de ontwikkeling mee te nemen in de te maken afwegingen. In hoofdstuk 2 van de Kadernota wordt dit nader uitgewerkt.</p> <p>Een uitkomst van die afweging kan zijn dat we in een bepaald geval het maatschappelijk rendement dat we wensen te behalen op die locatie van dusdanig belang vinden dat we accepteren dat het financieel rendement minder is of dat er sprake is van een negatieve grondexploitatie. Dit laatste betekent dan wel dat middelen vrijgemaakt dienen te worden om dit tekort af te dekken. Dit kan als uit specifieke beleidsmiddelen in relatie tot het beoogde maatschappelijk rendement of uit algemene middelen.</p>
Vraagnummer:	5

Technische vragen

Kadernota grond- en vastgoedbeleid

(bij indiening voor 2-9-2022, worden deze beantwoord op 8-9-2022)

Technische vragen	
Graag bij elke vraag de pagina aangeven waar de desbetreffende vraag aan refereert.	
FRACTIE:	PvdA
Pagina:	4 (Kadernota)
Vraag:	Aanvullend op vraag 4 vragen wij ons af of een negatief rendement op basis van maatschappelijke uitgangspunten ook aanvaardbaar vindt? En hoe gaat deze negatieve rendementen dan dekken?
Antwoord:	Zie het antwoord op vraag 4.
Vraagnummer:	6
Pagina:	5 (Kadernota)
Vraag:	M.b.t. punt 9, kunt u aangeven wanneer u denkt de handelswijze m.b.t. de optievergoeding inzichtelijk heeft?
Antwoord:	De planning is om deze begin Q1 2023 vast te laten stellen door het college.
Vraagnummer:	7
Pagina:	7 (Kadernota)
Vraag:	Heeft u een idee over hoeveel kerken wij spreken, welke de komende jaren aan de eredienst worden onttrokken of reeds zijn onttrokken?
Antwoord:	<p>Maastricht telt ongeveer 60 kerken, waarvan er nog ongeveer 30 in gebruik zijn als kerk. Circa 25 kerken hebben reeds een herbestemming en minder dan 5 kerken staan leeg of deels leeg. Drie wederopbouwkerken zijn in het verleden reeds gesloopt.</p> <p>Op basis van het leegstandstempo van de afgelopen jaren is de verwachting dat door ontkerkelijking en herschikking van de parochiegrenzen de komende decennia het aantal kerken nog verder zal teruglopen. Wij hopen hierover meer inzicht en duidelijkheid te krijgen, in afstemming met het Bisdom, bij het opstellen van een Kerkenvisie in 2023.</p>
Vraagnummer:	8
Pagina:	7 (Kadernota)
Vraag:	M.b.t. punt 28 Waarom is er gekozen voor een onderhoudsniveau met conditiescore 3 (NEN 2767)? Tenslotte spreken we dus over een redelijke conditie.
Antwoord:	<p>Wij maken voor onderhoud gebruik van de NEN2767 welke op 6 niveaus de onderhoudskwaliteit in kaart brengt. In het verleden is navraag gedaan bij diverse gemeenten in het land, bij inspectiebedrijven (die de NEN inspecties verzorgen) en bij Bouwstenen voor Sociaal (de landelijke wegwijzer voor maatschappelijk vastgoed). Hieruit is voortgekomen dat het sturen op conditiescore 3, waarbij plaatselijk zichtbare veroudering mag optreden maar de functie niet in gevaar komt, het meest gangbaar is.</p> <p>De NEN2767 geeft een gemiddelde score aan waarbij het altijd zaak is om dieper te</p>

Technische vragen

Kadernota grond- en vastgoedbeleid

(bij indiening voor 2-9-2022, worden deze beantwoord op 8-9-2022)

Technische vragen	
Graag bij elke vraag de pagina aangeven waar de desbetreffende vraag aan refereert.	
FRACTIE:	PvdA
	<p>kijken. Indien immers een bepaald bouwdeel een lagere score krijgt maar door dit onderdeel de veiligheid in het geding komt zal er ondanks een gemiddelde conditiescore 3 toch extra onderhoud gepleegd dienen te worden. Er wordt dus weliswaar gestuurd op een gemiddelde van 3 maar er wordt te allen tijde verder gekeken en/of aanvullend onderzoek uitgevoerd.</p> <p>Het sturen op de instandhouding van het gemeentelijk vastgoedbezit tegen een onderhoudsniveau met conditiescore 3 is bij de besluitvorming omtrent "Vaststelling onderhoudsplannen Openbare Ruimte, Vestingwerken, Vastgoed en Sport" d.d. 2 maart 2021 door de raad bekrachtigd.</p>
Vraagnummer:	9
Pagina:	14
Vraag:	U stelt in de kadernota dat maatschappelijke vraagstukken steeds duidelijker vragen om een integrale benadering. Is de gereserveerde € 5 mln voor strategische aankopen i.d.k. dan wel genoeg? Zo nee, waarom heeft u dan voor deze € 5mln gekozen?
Antwoord:	<p>De integrale businesscase en het aankoopbeleid zijn twee losse onderdelen van het grond- en vastgoedbeleid. Zie voor een uitleg m.b.t. de integrale businesscase het antwoord op vraag 4.</p> <p>Het strategisch aankoopbeleid stelt het college in staat om gronden en/of vastgoed om strategische redenen eigenstandig te verwerven, zonder dat hieraan op voorhand een door de raad vastgestelde beleidsvisie ten grondslag ligt. Het college legt achteraf verantwoording af aan de raad. Voor strategische aankopen door het college geldt een investeringsplafond van € 5 miljoen.</p> <p>Wanneer het college op enig moment voor een totaal van € 5 miljoen aan strategische aankopen heeft gedaan is er geen ruimte meer voor het college om eigenstandig strategische aankopen te doen. Die ruimte komt er pas weer op het moment dat de raad een beleidskader of project met een bijbehorend financieel kader vaststelt waarin de strategisch aangekochte eigendommen zijn opgenomen. Op dat moment ontstaat binnen het investeringsplafond van € 5 miljoen weer ruimte om eventueel nieuwe strategische aankopen te doen.</p>
Vraagnummer:	10
Pagina:	23
Vraag:	U benoemt in de kadernota de omgevingsvisie 2040 en de structuurvisie 2030 door mekaar, terwijl de structuurvisie 2030 reeds vervangen is door de omgevingsvisie 2040. Bent u het met ons eens dat dit verwarrend werkt?
Antwoord:	Nee, in hoofdstuk 2 (Context) wordt beschreven dat de Structuurvisie Maastricht

Technische vragen

Kadernota grond- en vastgoedbeleid

(bij indiening voor 2-9-2022, worden deze beantwoord op 8-9-2022)

Technische vragen	
Graag bij elke vraag de pagina aangeven waar de desbetreffende vraag aan refereert.	
FRACTIE:	PvdA
	<p>2030 inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Maastricht 2040.</p> <p>Op pagina 23 van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid wordt de Structuurvisie Maastricht 2030 aangehaald in het kader van de beleidskeuze die in 2012 werd gemaakt.</p> <p>Desalniettemin kan eventuele verwarring eenvoudig worden opgelost door op pagina 23 de zinsnede 'zoals benoemd in de Structuurvisie Maastricht 2030' te vervangen door 'zoals destijds benoemd in de Structuurvisie Maastricht 2030'.</p>
Vraagnummer:	11
Pagina:	
Vraag:	In algemene zin vraagt onze fractie zich af, op welke wijze de budgetten voor het pro-actieve aankoopbeleid € 20 mln en het strategisch aankoopbeleid van € 5 mln worden gefinancierd?
Antwoord:	<p>Zie almede het antwoord op vraag 9.</p> <p>Het is niet noodzakelijk hier al geld voor te reserveren. Indien er gronden en/of panden pro-actief of strategisch verworven worden, kunnen die aankopen geactiveerd worden. Hierbij speelt natuurlijk wel dat op enig moment (volgens de boekhoudregels binnen 5 jaar) er wel een concrete invulling of gebruik moet komen. Uit de businesscase of grondexploitatie die daar dan bij hoort, dient de aankoop terug verdiend te worden, of er zal dan alsnog geld bij moeten. Dit blijkt pas als we de uiteindelijke bestemming weten. Vooraf hoeven er daarom geen middelen gereserveerd te worden. Het instellen van een plafond is voldoende.</p>