



Raadsvergadering	27 september 2022
Volgnummer	57-2022
Onderwerp	Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2022.13679
Collegevergadering	19 juli 2022
Portefeuillehouder	Wethouder Meij
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	ALL Frissen Telefoonnummer: 043-350 43 96 Anne.Frissen@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2a Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 bijlage 2b Bijlagenboek Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Als de raad instemt met dit voorstel wordt de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 vastgesteld. In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 zijn de algemene uitgangspunten van het grond- en vastgoedbeleid opgenomen. Het grond- en vastgoedbeleid is een ondersteunend middel bij de ruimtelijke ontwikkeling en het ruimtelijk beheer van de stad. Met de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 wordt beoogd de instrumenten van het grond- en vastgoedbeleid zodanig in te zetten dat de ambities en opgaves in de fysieke leefomgeving van Maastricht, zoals onder meer vastgesteld in de gemeentelijke Omgevingsvisie, optimaal gerealiseerd kunnen worden.



Daarnaast wordt wanneer de raad instemt met dit voorstel, de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2012 ingetrokken. Tenslotte wordt wanneer de raad instemt met dit voorstel, besloten dat de Financiële Verordening van de Gemeente Maastricht 2021 (artikel 7 informatieplicht), bij de eerstvolgende actualisatie van die verordening wordt aangepast in lijn met het in de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 opgenomen aankoopbeleid.

Beslispunten

1. Vaststellen van de Kadernota grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022
2. Intrekken van de Kadernota grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012
3. Besluiten om bij de eerstvolgende actualisatie van de Financiële Verordening gemeente Maastricht 2021, artikel 7 (informatieplicht) van voornoemde verordening aan te passen in lijn met het in de Kadernota grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022 opgenomen aankoopbeleid.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Aanleiding

Op 24 april 2012 is door de gemeenteraad de kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2012 vastgesteld. Mede gelet op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Omgevingsvisie Maastricht 2040 wordt het grond- en vastgoedbeleid herzien. Als start van het actualisatieproces is op 2 april 2019 door het college de startnotitie 'een geactualiseerd grond- en vastgoedbeleid' vastgesteld. Als opmaat naar het opstellen van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 is een analyse opgesteld ten behoeve van de actualisatie van het grond- en vastgoedbeleid (hierna ook Analyse). Per raadsinformatiebrief d.d. 29 maart 2022 is de raad hierover geïnformeerd. Aan de hand van deze Analyse is de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 opgesteld. Door middel van dit raadsvoorstel wordt de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Bevoegdheden

De kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 wordt door de raad vastgesteld vanwege de kaderstellende bevoegdheid van de raad.



Context

Het grond- en vastgoedbeleid is een ondersteunend middel bij de ruimtelijke ontwikkeling en het ruimtelijk beheer van de stad. In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 staat beschreven hoe we de fysieke leefomgeving van Maastricht willen ontwikkelen en beheren tot 2040. De Omgevingsvisie vormt samen met de Economische visie, Sociale visie, Cultuurvisie en de Stadsvisie het lange termijnperspectief voor de stad.

2. Gewenste situatie.

In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 (hierna ook: Kadernota) zijn de algemene uitgangspunten van het grond- en vastgoedbeleid opgenomen. Met de geactualiseerde Kadernota beogen we de instrumenten van het grond- en vastgoedbeleid zodanig in te zetten dat onze ambities en opgaven in de fysieke leefomgeving van Maastricht, zoals onder meer vastgesteld in de gemeentelijke Omgevingsvisie en het Coalitieakkoord 2022-2026, optimaal gerealiseerd kunnen worden.

Ontwikkelingen of veranderingen in de fysieke leefomgeving hebben bijna altijd impact op meerdere beleidsterreinen binnen de gemeente, daarom is een integrale benadering belangrijk. In de Kadernota wordt de basis gelegd voor een verdergaande integrale afweging door bij nieuwe (locatie)ontwikkelingen naast de brede financiële gevolgen die ontstaan door de ontwikkeling ook de maatschappelijk impact in beeld te brengen.

Door de rol van de gemeente situationeel te bepalen (situationeel grondbeleid), kan maatwerk worden geleverd. Het grond- en vastgoedbeleid biedt hiermee een effectief en flexibel kader om te sturen en handelen waar dat nodig is. Een pro-actief aankoopbeleid aangevuld met strategisch aankoopbeleid ondersteunt hierbij.

Ook de uitgangspunten van het vastgoedbeleid zijn in de Kadernota vastgelegd. Er wordt onder meer verankerd dat de uitgangspunten met betrekking tot de kostendekkende gemeentelijke vastgoedexploitatie worden gecontinueerd. Voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur wordt vastgelegd dat bij nieuwe verhuringen en bij grootschalige verbouwingen een gewijzigde berekeningsmethode zal worden toegepast, hiermee wordt gestreefd naar meer evenwichtige huurprijzen.



Het voert te ver om alle beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Kadernota hier uit een te zetten. Voor een overzicht van de in de Kadernota genoemde beleidsuitgangspunten wordt verwezen naar de samenvatting in de Kadernota grond- en vastgoedbeleid (paginanummer 2). Niettemin worden enkele bijzonder relevante onderwerpen hieronder aan de orde gesteld c.q. nader toegelicht, te weten: 1) de integrale businesscase, 2) de rol van de gemeente (de vorm van het grondbeleid), 3) het aankoopbeleid, 4) gronduitgifte 5) de grondprijs bij grondruilingen met corporaties bij herstructureringsprojecten en 6) de berekeningswijze van de kostprijsdekkende huur.

1) Integrale businesscase

Op dit moment vindt bestuurlijke besluitvorming en verantwoording over ontwikkelingen in een gebiedsontwikkeling met name plaats tegen de achtergrond van het financiële resultaat van de grondexploitatie. De focus ligt daarbij vaak op de vraag of er sprake is van een minimaal sluitende grondexploitatie. Binnen het traditionele verdienmodel van de gebiedsontwikkeling (grondexploitatie plus ontwikkelexploitatie plus vastgoedbeheerexploitatie) zijn de marges dusdanig beperkt dat het programma en de financiële dekking vaak naar elkaar toe worden gerekend. Het gevolg hiervan is dat functies met een maatschappelijke meerwaarde nog wel eens het onderspit delven ten opzichte van functies die financieel in verkoop of exploitatie meer rendabel zijn. Er is behoefte aan een verdergaande integrale benadering van de gebiedsontwikkelingen; een integrale benadering waarin maatschappelijke waarden naast de bredere financiële waarden een plek krijgen in de beoordeling. Zodoende is in de Kadernota, anders dan in de Kadernota 2012, het beleidsuitgangspunt opgenomen om bij nieuwe (locatie)ontwikkelingen een verdergaande integrale afweging te maken waarbij naast het integraal financieel rendement ook het maatschappelijk rendement van de ontwikkeling wordt meegewogen. Door deze werkwijze op te nemen in het grond- en vastgoedbeleid leggen we een belangrijke basis voor de uitwerking in de individuele (locatie)ontwikkelingen die om verder maatwerk vragen.

2) De rol van de gemeente (vorm grondbeleid)

Een belangrijke vraag is welke rol de gemeente voor zichzelf ziet op het gebied van ruimtelijk-fysieke ontwikkelingen in de stad; op welke manier en welke mate wilt zij hier regie op voeren? Of in andere woorden: voor welk type grondbeleid kiest de gemeente?

Zoals hiervoor al aangegeven is het grond- en vastgoedbeleid een ondersteunend middel om ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke doelen in de fysieke leefomgeving te realiseren. De opgaves



en ambities van de gemeente Maastricht op dit gebied zijn thans vastgelegd in de gemeentelijke Omgevingsvisie. De keuze voor de rol van de gemeente c.q. het type grondbeleid dient dan ook met deze opgaves en ambities in gedachte te worden gemaakt. Mede gelet hierop wordt in de Kadernota gekozen voor een situationeel grondbeleid. Dit is anders ten opzichte van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid 2012 toen koos de gemeente voor een actieve rol binnen de acht brandpunten zoals benoemd in de Structuurvisie Maastricht 2030 en voor een faciliterende rol buiten de brandpunten. Bij situationeel grondbeleid wordt per situatie afgewogen welk type grondbeleid het meest passend is. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de urgentie van de ontwikkeling, de potentie van het gebied en de betrokkenheid van de grondeigena(a)r(en). Zo kan via maatwerk de meest geschikte en passende rol worden gekozen. Op die manier speelt situationeel grondbeleid beter (dan in het geval dat vooraf generiek een bepaalde voorkeursrol wordt vastgesteld) in op de dynamiek. Door de flexibiliteit kan rekening worden gehouden met de complexiteit en de diversiteit van gebiedsontwikkelingen. Iedere locatie op zichzelf is uniek. De urgentie om te ontwikkelen varieert, net zoals de omstandigheden op de betreffende locatie met betrekking tot alle factoren die bepalend zijn of een ontwikkeling (goed) mogelijk is. Waar op de ene locatie een gewenste ontwikkeling heel goed mogelijk is door private partijen te faciliteren (bijvoorbeeld door medewerking te verlenen aan het aanpassen van het Omgevingsplan), is het op een andere locatie noodzakelijk dat de gemeente zelf eigendom verwerft omdat bijvoorbeeld de markt de gewenste ontwikkeling niet oppakt of om te voorkomen dat eigendom in handen komt van partijen die hele andere bedoelingen hebben.

3) Aankoopbeleid

De afgelopen jaren gold een pro-actief aankoopbeleid maar daar is gaandeweg steeds minder gebruik van gemaakt. Aan een strategisch aankoopbeleid is door de gemeente tot op heden geen toepassing gegeven. In het afgelopen decennium is de gemeentelijke portefeuille qua strategisch grondbezit verder afgenomen. Deze ontstane situatie beperkt de gemeente in toenemende mate in haar positie om vanuit eigendomssituaties regie te kunnen voeren bij toekomstige ontwikkelopgaven. Hierdoor is de gemeente steeds meer aangewezen op het publiekrechtelijk instrumentarium om te kunnen sturen, bijvoorbeeld door middel van het bestemmingsplan en de Verordening betaalbare woningbouw.

Gezien de opgaves en ambities uit de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de te maken keuze voor de inzet van een situationeel grondbeleid (waarbij de keuze ook kan vallen op een actieve grondproductie) is het beschikken over een daarop afgestemd aankoopbeleid van belang.



Daarom wordt er in de Kadernota voor gekozen om het pro-actief aankoopbeleid weer in te zetten (te reactiveren) en hier een investeringsplafond van 20 miljoen euro voor in te stellen. De 20 miljoen euro is een verwervingsbudget voor aankopen welke passen binnen door de raad vastgestelde (ruimtelijke) beleidskaders. Het college legt hierdoor bij een toekomstige aankoop pas achteraf verantwoording af aan de raad via de jaarrekening. Het verwervingsbudget put gaandeweg uit. Pas zodra bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden over een ontwikkelplan met bijbehorend financieel kader, waarin de pro-actief aangekochte gronden zijn opgenomen, komt weer bestedingsruimte vrij in het pro-actief verwervingsbudget. Dit, omdat dan pas de aankoopinvesteringen overgeboekt worden naar de betreffende planexploitatie(s) van het betreffende ontwikkelplan. De vrijkomende bestedingsruimte kan dan weer worden gebruikt voor nieuwe pro-actieve aankopen.

Ook een pro-actief aankoopbeleid is evenwel niet altijd adequaat. Soms kan het zijn dat locaties op de grond- en vastgoedmarkt beschikbaar komen zonder dat de gemeente al beleidsmatig een keuze voor de toekomstige situatie heeft afgewogen, maar het wel wenselijk is te achten dat de betreffende situatie een verandering ondergaat en/of aankoop mogelijk kan bijdragen om langere termijn doelen beter realiseerbaar te maken. Daarom wordt er in de Kadernota voor gekozen om het pro-actief aankoopbeleid aan te vullen met strategisch aankoopbeleid. Voor strategische aankopen wordt een apart investeringsplafond van in totaal € 5 miljoen euro ingesteld. De 5 miljoen euro is een verwervingsbudget voor strategische aankopen. Het college legt ook bij dergelijke aankopen pas achteraf verantwoording af aan de raad via de jaarrekening

Het verwervingsbudget put gaandeweg uit en er komt pas weer bestedingsruimte vrij op het moment dat de raad een beleidskader of project met een bijbehorend financieel kader vaststelt waarin de strategisch aangekochte eigendommen zijn opgenomen.

Het strategisch aankoopbeleid brengt een groter risicoprofiel met zich mee, omdat gronden en/of vastgoed door het college om strategische redenen eigenstandig worden verworven, zonder dat hieraan op voorhand een door de raad vastgesteld (ruimtelijk) beleidskader aan ten grondslag ligt. Het blijft zoeken naar een goede balans, waarbij we vanuit de opgaven die de stad heeft de komende jaren een wat groter risicoprofiel aanvaardbaar achten.

In het kader van risicobeheersing wordt jaarlijks in de Meerjarenprognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) voor alle plannen (dus ook voor mogelijk strategische verwervingen) een risico-analyse uitgevoerd.



De Financiële Verordening Gemeente Maastricht 2021 (in het specifiek artikel 7 Informatieplicht) zal, na het vaststellen van de Kadernota, bij de eerstvolgende actualisatie van die verordening in lijn met de Kadernota worden aangepast.

4) Gronduitgifte

- de wijze van gronduitgifte

Het door de Hoge Raad op 26 november 2021 gewezen arrest (Didam) heeft gevolgen voor gemeenten wat betreft de werkwijze bij de uitgifte van onroerend goed, in het bijzonder voor wat betreft selectie van mogelijk in aanmerking komende kandidaten en de bekendmaking daarvan. In het 'plan van aanpak in relatie tot de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed' dat op 15 maart 2022 is vastgesteld door het college is de (nieuwe) werkwijze op hoofdlijnen weergegeven. Zoals ook in het plan van aanpak aangegeven zal de precieze reikwijdte en uitwerking van het arrest Didam zich nog moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie. Waar nodig zal de werkwijze rondom de uitgifte van onroerend goed alsdan worden aangepast en/of zal nader beleid worden opgesteld.

- raad in de gelegenheid stellen voor het uiten van zijn wensen en bedenkingen bij grondverkoop

Afhankelijk van de omstandigheden van het geval heeft de gemeente al dan niet de mogelijkheid om gronden één op één te verkopen. Terugblikkend op de afgelopen jaren zien we dat bij de verkoop van grond met name in geval van groen- en reststroken, stilaan de handelswijze is ontstaan dat in het geval van een 'één op één grondverkoop', de raad in de gelegenheid wordt gesteld om zijn wensen of bedenkingen kenbaar te maken, alvorens een overeenkomst wordt gesloten.

Dit behelst een langere verkoopprocedure en een tijdsinvestering van de raad. Om dit te voorkomen wordt nu in de Kadernota expliciet benoemd dat een 'één op één grondverkoop' op zich geen reden is om de raad (ingevolgde artikel 169 lid 4 Gemeentewet) in de gelegenheid te stellen om zijn wensen of bedenkingen kenbaar te maken. Bijkomende omstandigheden kunnen echter wel maken dat de grondverkoop aan de raad wordt voorgelegd.

Bijvoorbeeld wanneer er:

- (a) geen eerdere kaders door de raad zijn gesteld of;
- (b) gehandeld wordt in afwijking van de door de gemeenteraad gestelde kaders;
- (c) er sprake is van politiek of maatschappelijk gevoelige thema's.



5) Grondprijs bij grondruilingen met corporaties bij herstructureringsprojecten

Bij herstructureringsopgaven in de stad komt het regelmatig voor dat er sprake is van grondruilingen tussen de corporaties en de gemeente. Dit is veelal het gevolg van een wijziging van de stedenbouwkundige opzet om verbeteringen te realiseren op het gebied van bijvoorbeeld vergroening, verduurzaming, veiligheidsbeleving en mobiliteit. Doorgaans wordt dit geregisseerd vanuit de gemeente. De gronden die de corporaties inbrengen zijn ten tijde van de inbreng meestal bebouwd of hebben een bouwbestemming, maar krijgen in de nieuwe stedenbouwkundige opzet in voorkomend geval dan een openbare bestemming, waarvoor het beheer en onderhoud bij de gemeente komt te liggen. De gronden die de gemeente inbrengt krijgen in het kader van de nieuwe stedenbouwkundige opzet vaak een bouwbestemming. De afgelopen jaren was het uitgangspunt dat de gemeente de gronden van de corporaties overnam tegen een waarde van 1 euro en de corporaties voor de grond die de gemeente inbracht een (residueel) getaxeerde bouwgrondwaarde betaalden.

In het verleden was dit niet zo'n groot issue omdat de door de gemeente te ontvangen grondopbrengst doorgaans weer werd ingezet voor bekostiging van de openbare ruimte in het betreffende plan. Sinds 2016 is het thema echter vaker een discussiepunt tussen gemeente en corporaties omdat er bij de herijking van de herstructurering in 2016 (door middel van Package Deals) werd afgesproken dat de corporaties bij de afgesproken sociale woningbouwplannen geen bijdrage doen in de kosten van de openbare ruimte. Door het hanteren van verschillende grondprijzen bij grondruilingen, heerste bij de corporaties het gevoel dat zij verkapt toch mee betaalden aan de openbare ruimte. Hoewel de hiervoor geschetste grondwaardebepaling plaatsvond vanuit de regelgeving in het kader van de Wet Markt en Overheid belemmerde deze de voortgang in de herstructureringsopgaven. Overigens speelt dit alleen bij sociale woningbouw (bij de zogenaamde DAEB-woningen). Het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen wordt gekwalificeerd als een 'dienst van algemeen economisch belang' (DAEB). Bij vrije sector woningbouw (niet-daeb woningen), is deze handelwijze (het bekostigen van de openbare ruimte door de gemeente) namelijk niet toegestaan op grond van het Europese mededingingsbeleid. In de Nota Grondprijzen Maastricht 2020 werd aangekondigd dat dit thema zou worden meegenomen bij de herijking van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid.



Om aan het knelpunt zoals hierboven beschreven tegemoet te komen, wordt er in de Kadernota voor gekozen om de grondprijs in geval van grondruilingen met corporaties bij herstructureringsopgaven voortaan te berekenen aan de hand van een andere berekeningsmethodiek. Namelijk, op basis van een residuele taxatie van de grondwaarde van het bouwplan waarbij de uitkomst van de residuele taxatie een grondprijs is per m² plangebied. Deze grondprijs is de verrekenprijs van zowel toekomstige openbare ruimte die de gemeente van de corporatie koopt als de toekomstige bouwgronden die de corporatie van de gemeente koopt.

De gemeente draagt de kosten van de inrichting openbare ruimte, met uitzondering van de bij het plan behorende door de corporatie aan te leggen parkeerplaatsen, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. Het een (herstructurerings-)project betreft waar in het kader van de meerjarige prestatieafspraken en de daarin opgenomen gebiedsgerichte samenwerking afspraken zijn gemaakt en;
2. Overeenstemming is bereikt tussen de gemeente en de corporatie over de planopzet en;
3. Overeengekomen is dat de gemeente de kosten van de inrichting openbare ruimte draagt en;
4. Het DAEB woningbouw betreft.

In het geval dat (nog) niet aan bovenstaande voorwaarden is voldaan, komt de aanleg van de openbare ruimte voor rekening en risico van de corporatie.

6) Berekeningswijze kostprijsdekkende huur

Het berekenen van de kostprijsdekkende huur kan op verschillende manieren plaatsvinden. De afgelopen periode hanteerde de gemeente Maastricht de kapitaallasten methode.

Doordat bij deze berekeningsmethodiek de kapitaallasten worden bepaald aan de hand van de boekwaarde, hebben in de praktijk panden met een lage boekwaarde een lagere kostprijsdekkende huur dan panden met een hoge boekwaarde. Er kunnen zich daardoor grote verschillen in prijs- en kwaliteitsverhouding voordoen tussen maatschappelijke vastgoedobjecten met dezelfde functie. Kwalitatief goede oudere gebouwen hebben door de jarenlange afschrijvingen een lage of geen boekwaarde, hierdoor zijn de kapitaallasten laag en hebben deze panden navenant een lagere huur. Nieuwbouw is daarentegen in verhouding duur, door de hoge boekwaarde zijn de kapitaallasten en



daarmee ook de huur hoger. Ook komt het voor dat gebouwen met een lage boekwaarde op een A-locatie voor een veel lager kostprijsdekkende huur verhuurd worden dan nieuwe gebouwen op C-locaties. Dit kan voor een mate van ongelijkheid zorgen. Zodoende is er gezocht naar een alternatief waarbij die ongelijkheid wordt verkleind.

Een alternatief is gevonden in een combinatie van onze huidige methode (kapitaallastenmethode) en de 'WOZ-waarde methode'. Bij de WOZ-waarde methode worden de kapitaallasten bepaald aan de hand van een percentage van de WOZ-waarde. In de Kadernota is het beleidsuitgangspunt opgenomen om in geval van nieuwe verhuringen (hiermee wordt niet een contractverlenging met de zittende huurder bedoeld) en bij grootschalige verbouwing de kostprijsuur te bepalen via de kapitaallasten methode in vergelijking met de WOZ-waardemethode. Bij een lagere berekende kostprijsuur via de kapitaallasten-methode ten opzichte van de berekende huur op basis van de WOZ-waardemethode prevaleert laatstbedoelde huur. Bij een hogere kostprijsuur via de kapitaallasten methode zal deze leidend blijven. Indien op basis van de WOZ-waardemethode de huuropbrengst hoger wordt dan een kostendeckende huur, kan besloten worden dat dit meerdere vrijvalt naar de algemene middelen. Die middelen kunnen vervolgens ingezet worden voor subsidie als dat nodig is.

3. Argumenten.

Zie punt 4.

4. Alternatieven.

Zoals in de aanleiding reeds aangegeven is als opmaat naar het opstellen van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 een analyse gemaakt. In die analyse (Analyse ten behoeve van de actualisatie van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid 2012) is per onderwerp geschetst wat belangrijke vragen zijn die spelen bij het betreffend onderwerp, welke beleidskeuzes er mogelijk zijn en wat de voor- en nadelen daarvan zijn, gevolgd door een onderbouwde aanbeveling. Op basis daarvan is onderhavige Kadernota opgesteld.

5. Financiën.

De Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 heeft op het moment van vaststellen geen directe financiële consequenties. Op het moment dat er uitvoering wordt gegeven aan het voorgestelde beleid zijn er wel financiële consequenties op diverse vlakken. Denk hierbij bijvoorbeeld



aan toepassing van de integrale businesscase, een actieve grondproductie, grondaankopen op basis van het pro-actief dan wel strategisch aankoopbeleid, het vaststellen van de huurprijs van maatschappelijk vastgoed bij nieuwe verhuringen of ingrijpende verbouwingen volgens de nieuwe berekeningsmethodiek en de toepassing van het gewijzigd grondprijnsbeleid ten aanzien van grondruilingen met corporatie in geval van herstructureringsopgaven. Aangezien op voorhand niet aan te geven is of en in welke mate hier gebruik van gemaakt gaat worden, is ook op voorhand niet te duiden wat de financiële consequenties hiervan zijn. Op het moment van besluitvorming per individuele casus zullen de financiële consequenties daarvan inzichtelijk worden gemaakt, denk hierbij bijvoorbeeld aan het vaststellen van een grondexploitatie.

Risicoprofiel

Het reactiveren respectievelijk invoeren van pro-actief en strategisch aankoopbeleid, brengt een groter risicoprofiel voor de gemeente met zich mee. Door het hanteren van een investeringsplafond (investeringsplafond van € 20 miljoen voor pro-actieve aankopen en € 5 miljoen voor strategische aankopen) is dit risico wel ingeperkt. Daarnaast dient het weerstandsvermogen van de gemeente Maastricht als achtervang. Immers, deze aankopen zullen ten alle tijden (toekomstig) worden afgedekt uit de beleidsbudgetten waarvoor de betreffende aankoop wordt gedaan. Tevens als onderdeel van het risicomanagement en risicobeheersing op de lopende projecten en vastgoedportefeuilles, wordt over het risicoprofiel expliciet gerapporteerd bij de jaarrekening, te weten in de Meerjaren Prognose Grond en Vastgoed (MPGV). In de MPGV worden, naar aanleiding van de geschetste risico's per project of vastgoedportefeuille, de consequenties in kaart gebracht voor het weerstandsvermogen van de gemeente Maastricht.

Het in de Kadernota opgenomen aankoopbeleid behelst een aanpassing van de Financiële Verordening gemeente Maastricht 2021. De Financiële Verordening Gemeente Maastricht 2021 (in het specifiek artikel 7 Informatieplicht) zal daarom bij de eerst volgende actualisatie van die verordening in lijn met het in de Kadernota opgenomen aankoopbeleid worden aangepast.

6. Vervolg.

Na het vaststellen van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 door uw raad wordt deze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld in de decentrale regelingenbank op overheid.nl.



7. Participatie

Tijdens (digitale) dialoogsessies, die plaats hebben gevonden begin 2021, is gesproken met externe partners en stakeholders van de gemeente Maastricht. Aan de externe partners is gevraagd hoe zij het huidige grond- en vastgoedbeleid hebben ervaren en welke input zij aan ons mee willen geven voor de aanstaande actualisatie. Ook is de eerste ambtelijke denkrichting voor wat betreft de onderwerpen 'integrale businesscase' en 'situationeel grondbeleid' met de externe partners besproken. Het gespreksverslag van deze sessies zit als bijlage bij de Analyse, de Analyse is als bijlage toegevoegd bij de Kadernota grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022.

De raad is tijdens een informatiebijeenkomst op 9 juni 2021 nader geïnformeerd over de actualisatie van de kadernota grond- en vastgoedbeleid..

De raad is per raadsinformatiebrief d.d. 29 maart 2022 geïnformeerd over het afronden van de Analyse ten behoeve van de actualisatie van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2012. De externe partners en stakeholders van de gemeente Maastricht zijn hierover per brief d.d. 30 maart 2022 op de hoogte gebracht.

Na het vaststellen van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 door uw raad, zullen de externe partners en stakeholders van de gemeente Maastricht die betrokken zijn geweest bij het actualisatieproces, hiervan op de hoogte worden gesteld.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 juli 2022, organisatieonderdeel BO
Ontwikkeling, no 2022.13679;

gelet op de kaderstellende bevoegdheid van de raad;

BESLUIT:

1. Vaststellen van de Kadernota grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022.
2. Intrekken van de Kadernota grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van
27 september 2022.

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature.size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature.size(200,50)}}

Raadsbesluit