

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Michiel Hollestelle	Datum	23 juni 2026
E-mail	michiel.hollestelle@utrecht.nl	Kenmerk	34198929
Type brief	Afdoeningsbrief	Onderwerp	Aanpak aanbesteding leegstandsbeheer
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

De overeenkomst met de huidige leegstandsbeheerder, Ad Hoc, is per april 2023 voor 2 jaar ingegaan met 2 optie jaren. We hebben gebruik gemaakt van deze twee optie jaren. Dat betekent dat deze overeenkomst afloopt per april 2027. In deze brief informeren we u daarom over de ideeën over de aanpak voor de tender voor het tijdelijk beheer bij leegstand van ons maatschappelijk vastgoed. Ook informeren we u over twee moties, [M136 Toets de culturele en maatschappelijke invulling bij leegstandsbeheer](#) en [M137 Pilot maatschappelijk bruikleen bij leegstand langer dan 6 maanden](#). Motie 137 doen we af met deze brief.

In de [Beleidsnota Vastgoed 2025-2030](#) is onderscheid gemaakt tussen kortlopend ‘klassiek’ leegstandsbeheer en gebouwen die naar verwachting langer leeg zouden staan. In deze tweede categorie kunnen tijdelijk beleidsondersteunende partijen en andere maatschappelijke initiatieven gehuisvest worden. Dit beleid is een uitwerking van [M125 Maatschappelijk & Betaalbaar Tijdelijk Leegstandsbeheer](#). Dit vormt het kader voor de uitgangspunten van deze tender.

Daarnaast heeft u recent twee moties aangenomen.

- In [M136 Toets de culturele en maatschappelijke invulling bij leegstandsbeheer](#) verzoekt u het college om voorstellen met u te delen hoe de sturing en het toezicht op de culturele en maatschappelijke invulling van het leegstandsbeheer verbeterd kan worden. Verderop in deze brief staan we stil bij deze motie.
- Met [M137 Pilot maatschappelijk bruikleen bij leegstand langer dan 6 maanden](#) heeft u ons opgedragen om ervaringen op te doen met bruikleen en u hierover te informeren voor besluitvorming over een nieuwe tender. Bij de bespreking van deze motie is aangegeven dat dit, gezien de tijd die het opzetten van een pilot kost, en de tijd die nodig is voor het opzetten van de aanbesteding, niet haalbaar is. We hebben daarentegen wel ervaringen met bruikleenconstructies. Op basis van die ervaringen hebben we de evaluatie uitgevoerd waar u om heeft gevraagd. Hiermee wijken wij af van de letterlijke uitvoering van de motie, maar achten wij wel invulling te geven aan de intentie ervan. Later in deze brief komen we hierop terug.

Datum 15 september 2026
Ons kenmerk ntb

De beleidsnota en bovenstaande moties, samen met ervaringen die we de afgelopen drie jaar hebben opgedaan met het lopende contract met AdHoc, hebben geleid tot vier doelen. Hiermee geven we richting aan deze aanbesteding en het komende contract met een leegstandsbeheerder:

1. Zorgen voor een maatschappelijke en buurtgerichte invulling van tijdelijk leegstaand vastgoed;
2. Gebouwen of percelen die tijdelijk leegkomen optimaal inzetten en daarmee gelijktijdig kraak voorkomen;
3. Meer ruimte voor maatwerk en flexibiliteit. De afgelopen jaren zien we dat we vaker gebouwen tijdelijk voor een periode van een aantal jaar verhuren, omdat deze gebouwen in afwachting zijn van een gebiedsontwikkeling. Een voorbeeld is de Koningsweg 2. We willen ruimte houden om deze gebouwen uit te zonderen van het leegstandsbeheer en zelf te verhuren;
4. Zorgen voor een gereduceerde huurprijs voor eindgebruikers, en tegelijkertijd ook voorzien in een (gedeeltelijke) dekking van de kosten die verbonden zijn aan het vastgoed.

Om hieraan uitvoering te geven, denken we aan een gecategoriseerde aanpak tegen een vast tarief met één aanbieder, waarbij we bij het selecteren van een aanbieder buurtgerichtheid en maatschappelijkheid zwaar mee laten wegen. Met zo'n gecategoriseerde aanpak wordt, afhankelijk van de toekomstige invulling en de verwachte leegstandsduur, afgewogen voor welke vorm van tijdelijk beheer gekozen wordt. Er kan dan onderscheid gemaakt worden tussen de volgende drie categorieën:

1. Als we zekerheid hebben over een toekomstige verhuring, maar een tijdelijke periode moeten overbruggen, kiezen we ervoor om het gebouw, via de tijdelijk beheerder, tijdelijk in gebruik geven (bruikleen). Dit doen we bij een verwachte leegstand korter dan 6 maanden.
2. Bij een verwachte leegstand van tussen de 6 en 24 maanden, als bijvoorbeeld nog niet zeker is wat er met het gebouw moet gebeuren, wordt dit gebouw bij voorkeur tijdelijk aan beleidsondersteunende partijen en andere maatschappelijke initiatieven via de tijdelijk beheerder verhuurd tegen een gereduceerde huurprijs.
3. Als verwacht wordt dat een object voor een langere periode (langer dan 24 maanden) leeg zal staan, maar wel tijdelijk verhuurd kan worden, bijvoorbeeld omdat het object deel uitmaakt van een gebiedsontwikkeling, verhuren we het object rechtstreeks. Deze derde categorie maakt dan ook geen onderdeel uit van deze aanbesteding.

We gaan nu uit van één aanbieder omdat dit administratief eenvoudiger, efficiënter en beter uitvoerbaar is, waarmee de huurprijs voor eindgebruikers betaalbaar kan blijven. Daarnaast is de omvang (het aantal gebouwen) die binnen de eerste twee categorieën vallen relatief beperkt. Het verdelen van de opdracht over meer aanbieders kan leiden tot een te kleine omvang, mogelijk zijn partijen hier onvoldoende in geïnteresseerd. We denken nog na over de gunningscriteria die we op gaan nemen in de tender, maar uitgangspunt is dat we de kwaliteit van de aanbieder en de wijze waarop deze aansluit op de gewenste invulling zwaarder laten meewegen dan de prijs.

Vervolg en planning

Op 10 september willen wij u tijdens een technische sessie verder informeren over de aanpak. In deze technische sessie behandelen we hoe we terugkijken op het huidige contract en wat daaruit meegenomen wordt richting de nieuwe aanbesteding. Daarnaast gaan we in op de financiële uitgangspunten, de effecten op de betaalbaarheid en de gunningscriteria.

Uiterlijk op 9 oktober publiceren wij de aanbesteding, waarna partijen de gelegenheid hebben om zich hierop in te schrijven. We begrijpen dat dit niet het optimale traject is om u als raad gelegenheid te geven zich hier over uit te spreken. Deze planning is daarentegen wel nodig om op tijd het contract te gunnen en te kunnen implementeren.

Naast de richting voor de tender van het leegstandsbeheer informeren we u over twee moties.

Motie 136

Met [M136 Toets de culturele en maatschappelijke invulling bij leegstandsbeheer](#) verzocht u het college om in kaart te brengen in hoeverre de culturele en maatschappelijke invulling bij leegstandsbeheer daadwerkelijk voldoet aan de doelstellingen van het broedplaatsenbeleid.

Datum 15 september 2026
Ons kenmerk ntb

Hier wordt momenteel aan gewerkt. De raad wordt hierover in Q4 met een raadsbrief nader geïnformeerd. Daarbij wordt in ieder geval inzicht gegeven in:

- Het percentage gebruikers dat bestaat uit kleinschalige bedrijven in kunst en cultuur
- Het aantal vierkante meters dat wordt ingezet als creatieve werkruimte
- Het aantal locaties dat is ingevuld volgens het concept van een culturele broedplaats

Verder verzocht u in Motie 136 om te beschrijven hoe de gemeente onderscheid maakt tussen creatieve bedrijvigheid en ruimte voor kunstenaars en makers, en hoe hierop wordt gestuurd en gecontroleerd. Wij onderscheiden creatieve bedrijvigheid en ruimte voor makers met twee juridisch verankerde definities 'creatieve bedrijvigheid' en 'culturele broedplaats', een limitatieve lijst van activiteiten, en uitsluiting van sectoren. Hiermee sturen we gericht in tenderprocedures en afspraken met ontwikkelaars. Via nadere regels sturen we op betaalbare werkruimte voor makers, in lijn met het broedplaatsenbeleid:

- [Nadere regel subsidie stedelijke beheer cultureel vastgoed gemeente Utrecht](#) (2025-2028) - Voor beheer en verhuur van betaalbare culturele werkruimtes en voorzieningen.
- [Nadere regel investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht](#) (2024-2026) - bijdrage aan onrendabele top in het investeringsbudget voor de realisatie van nieuwe culturele broedplaatsen met betaalbare werkruimtes voor kunstenaars en makers.
- [Nadere regel subsidie culturele broedplaatsen stedelijke regio Utrecht](#) (2024-2026). - bevorderen van het initiatief tot en de realisatie van nieuwe culturele broedplaatsen in de provincie Utrecht. Toetsing vindt plaats bij vergunningverlening en via monitoring van het gebruik. Aanvullend werken we aan het implementeren van de functie en activiteit 'culturele broedplaatsen' als planregel.

Tot slot verzocht u in Motie 136 het college om voorstellen om criteria, sturing en toezicht aan te scherpen met uw raad te delen. In aanvulling op het onderzoek zoals hierboven genoemd, wordt bezien of aanscherping van criteria, sturing en toezicht bij maatschappelijk leegstandsbeheer in gemeentelijk vastgoed wenselijk is. We denken bijvoorbeeld aan het borgen van de betaalbaarheid voor de eindgebruiker, de weging van maatschappelijke invulling als gunningscriterium, de toegankelijkheid voor deelname van verschillende typen beheerorganisaties aan de tender en het beter inzichtelijk krijgen van de feitelijke invulling en maatschappelijke opbrengst van het leegstandsbeheer. In samenhang met de bevindingen uit het onder punt 1 genoemde onderzoek, worden de bevindingen en eventuele wijzigingen in Q4 middels een raadsbrief met uw raad gedeeld.

Motie 137

In [M137 Pilot maatschappelijk bruikleen bij leegstand langer dan 6 maanden](#) draagt u het college op om de raad te informeren vóór besluitvorming over een nieuwe tender voor leegstandsbeheer. Het informeren over de aanpak is nodig op dit moment, aangezien anders het succesvol afronden van de aanbestedingsprocedure in het geding kan komen. Het is niet gelukt om in de korte termijn tussen het aannemen van motie 137 en nu een pilot uit te voeren waarbij één gemeentelijk gebouw tijdelijk wordt ingezet via een bruikleenconstructie. Daarom putten we voor de gevraagde evaluatie uit eerdere ervaringen met bruikleenconstructies. Motie 137 doen we hiermee af.

Financiële consequenties

Het tarief voor bruikleen ligt substantieel onder de kostprijsdekkende huur. Op 6 februari 2025 hebben we u, tijdens een technische sessie, meegenomen op dit onderwerp. De onrendabele top, het verschil tussen het bruikleentarief en de kostprijsdekkende huur, kwam toen uit op €1,5 miljoen per jaar. Dat is nog steeds actueel, op basis van gemiddeld 14 panden tussen de 6 en 24 maanden in leegstandsbeheer.

Juridische consequenties

Omdat het bruikleentarief onder de markthuurligt, is bruikleen op basis van het staatssteunrecht alleen mogelijk in specifieke gevallen (bijvoorbeeld bruikleen aan culturele partijen). Omdat wij aan dit soort partijen ruimte in gebruik willen geven, zal dit doorgaans binnen het staatssteunrecht passen. Een andere consequentie van bruikleen is dat de gebruiker geen recht op huur-

Datum 15 september 2026
Ons kenmerk ntb

/ontruimingsbescherming heeft. De gemeente heeft daarmee meer zekerheid dat het pand leegkomt aan het einde van de bruikleenovereenkomst, ten opzichte van verhuur.

Maatschappelijke opbrengst

De maatschappelijke opbrengst van de bruikleenconstructie is gelegen in het lagere tarief, waardoor ruimte kan ontstaan voor andere, mogelijk minder kapitaalkrachtige partijen om gebruik te maken van het pand. Tegelijkertijd is aan de hand van de eerdere ervaringen met terugwerkende kracht onvoldoende vast te stellen in hoeverre deze partijen niet ook tegen een hoger, mogelijk kostprijsdekkend tarief gebruik hadden kunnen maken van de ruimte.

Met deze motie, en eerder met [M125 Maatschappelijk & Betaalbaar Tijdelijk Leegstandsbeheer](#), vroeg u aandacht voor het hanteren van bruikleen. Het hanteren van bruikleen is juridisch haalbaar en kan ervoor zorgen dat het gebouw voor een bredere doelgroep betaalbaar is. Tegelijkertijd zien we dat er geen financiële middelen beschikbaar zijn om bruikleen te hanteren, het verschil tussen een bruikleentarief en de kostprijsdekkende huur is te groot. Hierover hebben we u eerder geïnformeerd met de [Raadsbrief Verzamelbrief Beleidsnota Vastgoed en stand van zaken moties en toezeggingen](#) van 1 juli 2025. We zien dan ook geen mogelijkheden om bruikleen te hanteren bij periodes langer dan zes maanden binnen deze aanbesteding.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,