

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	E.M. van der Voort	Datum	10 oktober 2023
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	11713183
E-mail	e.van.der.voort@utrecht.nl	Onderwerp	Tijdelijk beheer leegstand
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

De gemeente heeft een groot aantal panden in bezit ten behoeve van de uitvoering van haar beleid. Een pand kan tijdelijk leeg staan als gevolg van onder meer een mutatie, vooruitlopend op een nieuwe verhuuring, of voor de herontwikkeling van een gebouw. In deze brief informeren wij u over de invulling van het tijdelijk beheer: de maatschappelijke invulling van leegstaande ruimte voor een periode van 6 maanden of meer.

Kortlopend leegstandsbeheer

Voor het invullen van het leegstandsbeheer voor een korte periode (tot een half jaar) is recent een overeenkomst gesloten met Ad Hoc per april 2023 voor 2 jaar met 2 optiejaren. Voor deze termijn past de vorm van 'klassiek leegstandbeheer' goed bij de behoefte om de ruimte – na het leegstandsbeheer – weer snel beschikbaar te maken voor potentiële huurders. Bij de nieuwe overeenkomst met Ad Hoc voor dit 'klassieke' leegstandbeheer is nadrukkelijk aandacht besteed aan de maatschappelijke invulling. Hierover hebben we u geïnformeerd in de [raadsbrief](#) van 31 mei 2023.

Uitvoering motie

Uw opdracht bij de behandeling van het Raadsvoorstel Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed op 15 juli 2021 uit [de overgenomen motie 290](#) Divers leegstandsbeheer hebben wij vertaald in een aanpak voor panden die langer leeg staan: tijdelijk beheer. Doelstelling is om deze panden in te zetten om tijdelijk maatschappelijke initiatieven te kunnen ondersteunen. In de komende maanden verkennen wij in een praktijksituatie de geschiktheid van deze aanpak. Hierbij onderzoeken we in hoeverre we hierin maatwerk en flexibiliteit kunnen bieden, zodat er ingespeeld kan worden op initiatieven in de wijk en er per pand en per duur van de leegstand de juiste keuze gemaakt kan worden.

Daarbij moet worden getoetst of kan worden voldaan aan de voorwaarden die wettelijk en volgens de Kaderbrief minimaal aan het verhuren van ruimte worden gesteld. Uitgangspunt is dat het bij dit tijdelijk beheer gaat om verhuur, en niet - zoals bij het kortlopend leegstandbeheer - om bruikleen. Er gelden dan andere wettelijke en beleidsmatige uitgangspunten. Wij toetsen eerst op kleine schaal of

de aanpak uitvoerbaar is en op deze manier aan de opdracht van de raad kan worden voldaan om laagdrempelig ruimte te bieden aan maatschappelijke initiatieven. U heeft gevraagd om inzicht in de beleidsruimte die aanwezig is om invulling te geven aan de tijdelijke invulling. Dat is onderdeel van de aanpak met de praktijksituatie.

Gelijke kansen en lokale doelen

De gemeente kan vanwege het Didam-arrest van 26 november 2021 niet meer zomaar vastgoed één-op-één aanbieden. Omdat de uitspraak van de Hoge Raad is gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel, moet de gemeente bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten op het gebied van vastgoed gelijke kansen bieden zodra redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn. Dit geldt zowel voor bekende als nieuwe partners en voor professionele beheerders en gebruikers. Aan de hand van een objectief, redelijk en toetsbaar afwegingskader willen we ruimte geven voor gelijke kansen, maar juist ook de lokale maatschappelijke doelen ondersteunen.

Financiële en technische voorwaarden

Daarnaast is gemeente Utrecht bij het verhuren van ruimte als verhuurder gebonden aan wettelijke en eigen regels. De gemeente heeft als verhuurder een wettelijke verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Eventuele investeringen en kosten maken onderdeel uit van de kostprijsdekkende huur. De toepassing van de Kaderbrief en de wettelijke technische verantwoordelijkheden zijn ook punten die in de praktijksituatie worden verkend. Het gaat dan niet om de wenselijkheid, maar om de haalbaarheid. Is het voor beoogde initiatiefnemers mogelijk om te voldoen aan gestelde voorwaarden? En is de selectieprocedure, dan wel het beheer, voor de gemeente beheersbaar? In de aanpak toetsen we deze dilemma's.

Afwegingskader en team

Voor de inhoudelijke afweging van de invulling van de beschikbare ruimte wordt gebruik gemaakt van een afwegingskader. Dat bestaat uit criteria ten aanzien van de initiatiefnemer, van de toegevoegde waarde van het initiatief, en van beheersbaarheid (beheer en omgeving).

In de voorbereiding naar deze aanpak is al gekeken naar vergelijkbaar of flankerend beleid, om te voorkomen dat overlap ontstaat of zaken worden vergeten. Denk daarbij aan het kortlopend Leegstandbeheer, de bestaande aanpak van de verkenning van de permanente invulling (Pandvisies), het Makelpunt en 'Community right tot bid'.

Vervolg

Voor de praktijktoets selecteren wij 2 locaties. Op basis daarvan zal worden vastgesteld of de aanpak met een afwegingskader werkt en of het uitvoerbaar is binnen bestaande wettelijke kaders en het beleid van de Gemeente. Over de uitkomst zullen wij u opnieuw informeren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,