

Spelregel 3: We hanteren vier vormen van leegstand

Er zijn vier vormen voor 'hoe om te gaan met leegstand':

1. Tijdelijke verhuur.
2. Bruikleen.
3. Anti-kraak.
4. Bewuste leegstand.

De keuze voor een van de vier vormen zal worden bepaald op basis van:

- Vervolgstrategie van het pand (bijvoorbeeld sloop, herverhuren of verkopen) en de belemmering die gebruik of huur op kan leveren voor deze strategie.
- Risico op vandalisme of kraak.
- Risicoprofiel van de potentiële tijdelijke huurder/gebruiker.
- Wel of geen geschikte kandidaat voorhanden voor tijdelijke verhuur/bruikleen.
- Bepalingen van het bestemmingsplan en brandveiligheidsvoorschriften (deze kunnen belemmerend werken).

De keuze voor 1) tijdelijke verhuur, 2) bruikleen, 3) anti-kraak en 4) bewusten leegstand is steeds voor maximaal een jaar. Hierna zal een heroverweging plaatsvinden.

In tabelvorm ziet dat er als volgt uit:

Variant	Toe te passen bij	Voordelen	Nadelen	Financieel
1a. Tijdelijke verhuur: Vastgoedobject blijft in portefeuille	Geschikte kandidaat voorhanden met laag risicoprofiel	- Huurvergoeding - Gebruikerslasten voor huurder - Toezicht en storingen snel bekend	Risico dat huurder beroept op huur-bescherming of ontruimings-bescherming	- Kostprijs-dekkende huurprijs (afhankelijk van deelportefeuille) - Gebruikerslasten voor huurder (+)
1b. Tijdelijke verhuur: Vastgoedobject dat afgestoten gaat worden (verkoop of sloop)	Geschikte kandidaat voorhanden met laag risicoprofiel (veelal 'kleine zelfstandige' niet zijnde B.V., N.V. et cetera)	- Huurvergoeding - Gebruikerslasten voor huurder - Toezicht en storingen snel bekend	Risico dat huurder beroept op huur-bescherming of ontruimings-bescherming	- Situationeel bepaalde huurprijzen - Gebruikerslasten voor huurder (+)
2. Bruikleen	- Hoog risico vandalisme of kraak - Kandidaat met hoog risico profiel - Bestaande of nieuwe gebruiker (zonder eigen gewin) die bereid is periode tot verkoop /afstoten te overbruggen.	- Gebruikerslasten voor huurder - Toezicht en storingen snel bekend	Eigenaars-lasten en gebruikskosten niet gedekt dus risico vastgoedbeheer /gemeente.	- Geen huur ('om niet') (0) - Gebruikerslasten vaak voor eigenaar (+)
3. Anti-kraak bewoning	- Hoog risico vandalisme of kraak - Geen kandidaat voor bruikleen voorhanden	- Werk uit handen door anti-kraak organisatie - Toezicht en storingen snel bekend	Eigenaarslasten en gebruikskosten niet gedekt dus risico vastgoedbeheer /gemeente. Past over het algemeen niet in bestemmings-plan.	- Geen huur ('om niet') (0) - Gebruikerslasten vaak voor eigenaar (-)
4. Leegstand	- Vervolg-strategie sloop - Laag risico vandalisme of kraak - Geen kandidaat voorhanden		Eigenaarslasten en gebruikskosten niet gedekt dus risico vastgoedbeheer/gemeente	- Geen gebruiks-vergoeding (-) - Gebruikerslasten voor eigenaar (-)

Voordat er een keuze voor een van de vier vormen wordt gemaakt zal er altijd overleg plaatsvinden met de betrokken beleidsafdeling(en). Voordat mensen of organisaties een pand, tot aan verkoop of verhuur, toegewezen willen krijgen, zal dit tevens besproken worden met de verantwoordelijke wethouder en/of afdelingshoofd.

Spelregel 4: We gaan uit van leegstand van maximaal twee jaar

Leegstand mag in beginsel maximaal twee jaar voortduren. In de huidige praktijk gaat het soms om langere periodes. Dit is niet langer wenselijk vanwege beeldvorming, maar ook vanwege de kosten die hiermee gepaard gaan. Als de twee jaar zijn verstreken zonder dat er concreet uitzicht bestaat op sloop, renovatie, verhuur of verkoop zal de multidisciplinaire werkgroep Vastgoed moeten verantwoorden wat hiervan de redenen zijn. Op dat moment kan beargumenteerd worden besloten tot verlenging van de leegstand. Zijn deze argumenten er niet of onvoldoende dan komt het pand in aanmerking voor verkoop, dan wel sloop.

Spelregel 5: Ten behoeve van een zorgvuldige afweging bij verkoop en verhuur werken we ambtelijk vanuit een integrale benadering (multidisciplinair overleg)

Ten behoeve van een zorgvuldige afweging bij verkoop en verhuur wordt ambtelijk gewerkt vanuit een integrale benadering, vanuit de volgende rollen:

- Vastgoed (stenen, voorraad/aanbod), vanuit de multidisciplinaire werkgroep vastgoedbeheer.
- Sociaal beleid/domein (ruimte vraag voor bijvoorbeeld ontwikkelingen participatiesamenleving), vanuit de beleidsafdelingen op het gebied van het sociaal domein.
- Ruimtelijk beleid/ontwikkeling (ruimte vraag/bestemmingsplannen), vanuit de beleidsafdelingen op het ruimtelijk gebied.
- Financieel beleid, advisering over financiële gevolgen.

De samenwerking kan ervoor zorgen dat knelpunten en trends in de ruimte vraag en in het aanbod wordt gesignaleerd, waardoor vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd.

De gemeente hoeft niet elke ruimte vraag te voorzien (faciliterende rol gemeente). Waar mogelijk en wenselijk kunnen partijen worden doorverwezen naar panden die niet in eigendom zijn van de gemeente.

Spelregel 6: We werken volgens een eenduidig proces bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed

Wanneer uit de *scorecard* blijkt dat de beste optie verkoop is, worden de volgende stappen doorlopen:

1. De multidisciplinaire werkgroep vastgoedbeheer initieert een multidisciplinair overleg. Afhankelijk van de casus en het te verkopen object wordt een aantal specialistische disciplines uit de organisatie uitgenodigd. In dit overleg wordt vanuit de verschillende disciplines gesproken over de potentie van het object en de ruimtelijke mogelijkheden die het object biedt. Ook wordt de behoefte/vraag in beeld gebracht, waarbij rekening gehouden wordt met de uitgangspunten clustering en spreiding en met de actuele maatschappelijke belangen. Alle initiatieven met betrekking tot aankoop en/of herontwikkeling van het pand/perceel worden in kaart gebracht en met een *quick-scan* op hun haalbaarheid (op basis van wenselijkheid vanuit het algemeen belang) getoetst. Er wordt bekeken of het object zijn huidige bestemming kan behouden en/of er mogelijkheden voor een bestemmingsplanwijziging zijn.
2. Het advies en plan van aanpak (met keuze voor verkoop huidige en/of toekomstige bestemming) van het multidisciplinair overleg wordt besproken met de teamleider Beleidsontwikkeling en de betreffende portefeuillehouder en daarna voorgelegd aan het college.