

Marktconsultatieleidraad

Tijdelijk beheer 6 – 24 maanden

4 september 2024

Versie 1.0

bronversie Format A-104 - v20231101



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Inhoud

1	Inleiding	3
2	De marktconsultatie	4
2.1	Aanleiding	4
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Gewenste situatie	4
2.3.1	Matchteam	4
2.3.2	Prijs/huur	5
2.3.3	Duurzaamheid	5
2.4	Indicatie volume	5
2.5	Vraagstelling	5
3	Procedure	6
3.1	Marktconsultatie	6
3.2	Verslaglegging	6
3.3	Planning	6
4	Voorwaarden	7

1 Inleiding

Ter voorbereiding op een aanbesteding met betrekking tot het tijdelijk beheer van panden die leeg staan voor een periode tussen de 6 en 24 maanden, nodigt de gemeente Utrecht u uit om deel te nemen aan een marktverkenning.

Het doel van deze marktverkenning is om een goede indruk te krijgen van de mogelijkheden die er zijn binnen de markt.

Deze marktverkenning heeft niet het doel partijen te contracteren. Het is niet de bedoeling dat u een offerte indient.

2 De marktconsultatie

2.1 Aanleiding

De Vastgoedorganisatie Utrecht (hierna: VGU) is het organisatieonderdeel van de gemeente die de eigenaarsrol binnen de gemeente vervult. VGU beschikt over een groot aantal panden die worden ingezet ten behoeve van beleidsvelden. Voorbeelden hiervan zijn scholen, gymzalen en buurthuizen. Ook heeft de gemeente panden die zijn aangekocht om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, bijvoorbeeld ten behoeve van de ontwikkeling van Leidsche Rijn of de Merwedekanaalzone.

Soms komt vastgoed tijdelijk leeg te staan. Daarnaast is Utrecht een stad die bruist van het initiatief en waar ruimte schaars is. VGU zoekt een partij die voor haar het tijdelijk beheer optimaal kan organiseren, om zo meer huisvestingsmogelijkheid te creëren voor sociaal maatschappelijke en/of culturele initiatieven.

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie heeft de gemeente een raamovereenkomst voor klassiek leegstandsbeheer voor de periode tussen de 0 en de 6 maanden. Er is nog geen overeenkomst met een partij die het beheer van leegstaande panden voor een periode tussen de 6 tot 24 maanden verzorgt.

2.3 Gewenste situatie

VGU zoekt een partij die het tijdelijk beheer organiseert voor panden die tussen de 6 en 24 maanden leegstaan. Hierbij zal er een focus liggen op maatschappelijk initiatieven. De gemeente wil dat de panden worden verhuurd aan ondernemers met activiteiten op het gebied van a) cultuur, b) welzijn en c) voor doeleinden die voortkomen uit een initiatief uit de wijk, waarbij er wordt gestreefd naar het creëren van maatschappelijke impact en in dialoog gegaan wordt met de buurt. Het plan is om te werken met een gemeentelijk 'matchteam'. Dit matchteam bestaat uit vertegenwoordigers vanuit onder andere de afdelingen Wijken, Culturele zaken en Ruimte. Het matchteam zal per vrijkomend pand criteria meegeven waaraan een maatschappelijk initiatief dient te voldoen.

2.3.1 Matchteam

In de gewenste situatie ziet de samenwerking met het matchteam er als volgt uit. Wanneer een pand of ruimte leeg komt te staan stelt het matchteam een aantal criteria op waaraan de gebruiker moet voldoen om het pand of de ruimte te kunnen huren. Deze criteria worden opgesteld op basis van behoefte uit de wijk of behoeften op verschillende beleidsvelden, zoals cultuur of welzijn. Tevens geeft het matchteam mee hoe deze criteria moeten worden gewogen. De beheerder werft en selecteert een maatschappelijk ondernemer die aan deze criteria voldoet. De beheerder toont aan het matchteam waarom de geselecteerde ondernemer geschikt is aan de hand van de opgestelde criteria. Wanneer de ondernemer voldoet aan de criteria, zal het matchteam de ondernemer accepteren als huurder van het pand of de

ruimte. De beheerder monitort of de geselecteerde maatschappelijk ondernemer blijft voldoen aan de maatschappelijke doelstellingen – en niet in de loop van de tijd een commerciële ondernemer wordt - en koppelt hierover periodiek terug aan het matchteam.

2.3.2 Prijs/huur

De gemeente hecht waarde aan dat de panden in bruikleen worden gegeven voor kostprijsdekkende huur, waarbij de gemeente transparantie en betaalbaarheid van belang vindt.

2.3.3 Duurzaamheid

In de gewenste situatie verricht de beheerder activiteiten op het gebied van duurzaamheid, zoals de beheersing van het energieverbruik.

2.4 Indicatie volume

Afgelopen jaar zijn er 7 panden in tijdelijk beheer genomen. In de onderstaande tabel vindt u een overzicht van het aantal ruimtes/panden dat op dit moment in tijdelijk beheer zijn met een andere bestemming dan woonruimte.

	Wijk	BVO	Deelbruikleners
1	Noordwest	1.106 m ²	>10
2	Noordwest	962 m ²	0-5
3	Noordwest	352 m ²	0-5
4	Zuidwest	1863 m ²	>10
5	Overvecht	1.055 m ²	>10
6	Overvecht	475 m ²	0-5
7	Noordoost	482 m ²	6-10
8	Zuid	831 m ²	0-5
9	Bunnik	205 m ²	0-5
10	Binnenstad	27 m ²	0-5
11	West	93 m ²	0-5
12	Zuidwest	5.211 m ²	>10
13	Zuid	2.235 m ²	0-5
14	Overvecht	212 m ²	0-5
16	Noordwest	905 m ²	6-10
17	Noordoost	1.576 m ²	0-5
18	Noordwest	849 m ²	0-5
19	Zuid	757 m ²	0-5
20	Binnenstad	83 m ²	0-5

2.5 Vraagstelling

De gemeente Utrecht heeft behoefte aan een grote focus op maatschappelijke en buurtgerichte invulling van leegstaande panden tussen de 6 en 24 maanden en heeft de intentie te werken met één marktpartij die dit voor hen organiseert. De gemeente heeft een plan liggen, maar is benieuwd hoe de markt hier tegenaan kijkt.

3 Procedure

3.1 Marktconsultatie

De marktconsultatie zal door middel van een schriftelijke inventarisatie worden uitgevoerd. De uitnodiging tot deelname is gepubliceerd op TenderNed. Indien de gemeente naar aanleiding van uw antwoorden op de gestelde vragen prijs stelt op een toelichtingsgesprek, dan ontvangt u hiervoor een seperate uitnodiging via TenderNed.

Let op:

De gemeente raadt u aan om ruim voor de deadline voor het indienen van het ingevulde document 'Vragen en antwoorden' te verifiëren dat uw onderneming op de juiste wijze is geregistreerd op TenderNed en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie het ingevulde document digitaal in te dienen. Mocht dit niet het geval zijn, dan dient u zich eerst te registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren.

3.2 Verslaglegging

Indien u uw ingevulde document 'Vragen en antwoorden' uiterlijk op de daartoe in de planning gestelde uiterste datum indient, dan maakt de gemeente gebruik van de door u verstrekte informatie. De antwoorden worden niet beoordeeld. De ingediende antwoorden worden geanonimiseerd en samen met de vragen verwerkt in een marktconsultatieverslag. De gemeente publiceert dit verslag na afronding van de marktconsultatie via TenderNed.

3.3 Planning

De gemeente hanteert voor deze marktconsultatie de onderstaande planning. De termijnen kunnen door de gemeente worden aangepast terwijl de marktconsultatie loopt. Als de termijnen in deze planning niet overeenkomen met de termijnen op TenderNed, dan gelden de termijnen die op TenderNed staan.

Datum	Beschrijving/activiteit
Wo 4 september 2024	Publicatie van de marktconsultatie
Vr 24 september 2024	Uiterste datum ontvangst schriftelijke reacties
N.t.b.	Gesprekken
Eind 2024	Publicatie verslag marktconsultatie

4 Voorwaarden

Uw deelname aan deze marktconsultatie is geheel vrijwillig. Indien u deelneemt aan deze marktconsultatie, dan gelden de volgende voorwaarden:

- U gaat akkoord met de voorwaarden van deze marktconsultatie;
- Deelname is geheel vrijwillig en wederzijds geheel vrijblijvend, zonder verplichtingen en/of rechten;
- De gemeente is niet verplicht om gekregen informatie toe te passen;
- Voor het verstrekken van informatie worden geen kosten vergoed;
- Alle informatie die u indient als vertrouwelijk, behandelt de gemeente ook als vertrouwelijk;
- Uw deelname schept voor de gemeente geen verplichtingen jegens u;
- U kunt geen rechten ontlenen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie door de gemeente beschikbaar gesteld wordt;
- De informatie die u verstrekt wordt eigendom van de gemeente Utrecht;
- Door u verstrekte documenten worden niet geretourneerd;
- Het invulformulier 'Vragen en antwoorden' dient via TenderNed ingediend te worden;
- Een invulformulier dat niet via TenderNed ingediend wordt, wordt niet in behandeling genomen.

De gemeente Utrecht behoudt zich het recht voor om:

- De planning zoals is opgenomen op TenderNed te wijzigen;
- De marktconsultatie (tussentijds) tijdelijk te staken of definitief te beëindigen.