

Marktconsultatieverslag

Tijdelijk beheer 6 – 24 maanden

12 februari 2025

Versie 1v0



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Doel marktconsultatie	2
1.2	Doelgroep marktconsultatie	2
1.3	Marktconsultatievragen	3
2	Markconsultatieverslag	4
2.1	Maatschappelijke initiatieven en matchteam	4
2.2	Prijs en huur	5
2.3	Duurzaamheid	7

1 Inleiding

Op 4 september 2024 is door de gemeente Utrecht een marktconsultatie gepubliceerd op TenderNed, ter voorbereiding op de aanbesteding die betrekking heeft op het maatschappelijk tijdelijk beheer van panden die leeg staan voor een periode van 6 tot 24 maanden. Deze marktconsultatie bevatte een vragenlijst, waarna de mogelijkheid bestond dat partijen die de vragenlijst hebben beantwoord worden uitgenodigd voor een verdiepend gesprek.

1.1 Doel marktconsultatie

De gemeente heeft een groot aantal panden in bezit om de beleidsdoelen, onder andere op het terrein van cultuur en welzijn, te bereiken. De Vastgoedorganisatie Utrecht (hierna: VGU) is het organisatieonderdeel van de gemeente die de eigenaarsrol voor deze panden binnen de gemeente vervult. Soms komt het vastgoed tijdelijk leeg te staan. Daarnaast is Utrecht een stad die bruist van de initiatieven en waar ruimte schaars is. Daarom zoekt VGU een partij die voor haar het tijdelijk beheer optimaal kan organiseren, om zo meer huisvestingsmogelijkheden te creëren voor sociaal maatschappelijke en/of culturele initiatieven.

Deze marktconsultatie is opgestart met als doel breder inzicht te krijgen in de mogelijkheden en onmogelijkheden in de markt op het gebied van tijdelijk beheer. Specifiek wil de gemeente breder inzicht krijgen in:

- De mogelijkheden in de markt omtrent het selecteren van maatschappelijke initiatieven op het gebied van welzijn, cultuur en lokale initiatieven in de wijk, waarbij wordt gestreefd naar het creëren van maatschappelijke impact en dialoog met de buurt.
- Verschillende afrekenmodellen die kunnen worden toegepast.
- De mate waarin duurzaamheid een rol kan spelen binnen dit project.

De door de marktpartijen gegeven antwoorden zullen als informatiebron dienen voor de aanbesteding en omschrijving van de opdracht.

1.2 Doelgroep marktconsultatie

Deze marktconsultatie is bedoeld voor marktpartijen die ervaring hebben met tijdelijk- en/of leegstandsbeheer, met daarbij een cultureel of welzijnsaspect en een netwerk hebben in, en kennis hebben van, maatschappelijke initiatieven in Utrecht.

1.3 Marktconsultatievragen

De vragen die in deze marktconsultatie zijn voorgelegd aan de markt, volgen hieronder:

Maatschappelijke initiatieven en matchteam

1. De gemeente wil initiatieven uit de wijk, welzijnsfuncties en cultuurfuncties in de leegstaande gebouwen plaatsen. Heeft u een netwerk in één of meerdere van deze categorieën? En zo ja, kunt u hier iets meer over vertellen?
2. De gemeente heeft een matchteam samengesteld met verschillende beleidsafdelingen. In de marktconsultatieidraad paragraaf 2.3.1. wordt er uitgeweid over het plan dat er nu ligt in het kader van de samenwerking met dit matchteam. Kunt u een reflectie geven op dit plan, waarbij u ingaat op de werkbaarheid van deze samenwerking en welke eventuele positieve en/of risico's u hierin ziet?
3. De gemeente zou willen inzetten op het creëren van maatschappelijke ontmoetingsplaatsen als invulling voor de leegstaande ruimtes/panden. Wat heeft u van de gemeente nodig, los van de criteria die u aangeleverd krijgt, om dit te kunnen bewerkstelligen?
4. Wat is een realistische maximale doorlooptijd om te hanteren voor het matchen van een maatschappelijk initiatief per locatie?

Prijs/huur

5. De gemeente hecht waarde aan dat de panden in bruikleen worden gegeven voor kostprijsdekkende huur, waarbij de gemeente transparantie en betaalbaarheid van belang vindt.
 - a. Welke verschillende afrekenmodellen voor uw dienstverlening zijn voor u werkbaar en wat zijn daar de voor- en nadelen van?
 - b. Is een differentiatie in de beheerkosten nodig op basis van grootte van het pand/de ruimte? Zo ja, kunt u een voorstel doen voor een differentiatie inclusief onderbouwing?

Deze vraag is tijdens het publiceren van de marktconsultatie onduidelijk gesteld. Waar 'bruikleen' staat, moest 'huur' staan. Hierdoor zijn er ook vele wisselende schriftelijke reacties gekomen. In de gesprekken is deze vraag verduidelijkt.

Duurzaamheid

6. Welke realistische mogelijkheden zijn er volgens u om duurzaamheid een rol te geven binnen deze opdracht? In welke mate is het realistisch dat u hier een rol/verantwoordelijkheid in krijgt?

2 Markconsultatieverslag

Op de marktconsultatie hebben 8 verschillende partijen gereageerd. Op basis van diversiteit van de antwoorden zijn 3 partijen uitgenodigd voor een verdiepend gesprek. De antwoorden van deze partijen dienen als informatiebron voor de aanbesteding. De samenvatting en belangrijkste bevindingen uit de beantwoording worden in de volgende paragrafen gepresenteerd.

2.1 Maatschappelijke initiatieven en matchteam

Netwerk

In de beantwoording komt naar voren dat de meeste partijen een uitgebreid relevant netwerk hebben voor het vinden van welzijns- en cultuurfuncties binnen de wijken. Het overige deel geeft aan dit netwerk snel te kunnen ontwikkelen wanneer ze een opdracht gegund zouden krijgen. Het belang van communicatie met- en zichtbaarheid in de buurt wordt meermaals benadrukt.

Matchteam

Op het voorstel van de gemeente voor het inrichten van een matchteam zijn de reacties enigszins gemengd, maar overwegend positief. De positieve geluiden hebben betrekking op het feit dat er binnen de gemeente vaste aanspreekpunten zullen zijn. Ook de multidisciplinaire samenstelling van het matchteam wordt als nuttig beschouwd voor het creëren van een breed draagvlak binnen de gemeente en voor het selecteren van het juiste initiatief voor de desbetreffende locatie. Schriftelijk is de suggestie gedaan om een lokale specialist te betrekken in het matchteam met kennis van de desbetreffende wijk. In de gesprekken is verduidelijkt dat het wijkbureau van de specifieke wijk plaatsneemt in het matchteam.

Verder geven de meeste partijen aan het prettig te vinden om te kunnen selecteren op vooropgestelde criteria die specifiek zijn gemaakt voor de wijk. Op advies van de markt zullen de selectiecriteria niet te scherp worden gesteld, zodat er rekening kan worden gehouden met enige vorm van flexibiliteit in het selectieproces. Op die manier is er ruimte voor bijvoorbeeld innovatieve initiatieven die mogelijk minder goed passen binnen de opgestelde criteria. Ook kunnen op die manier relevante initiatieven worden geselecteerd die daadwerkelijk bijdragen op lokaal niveau. Tot slot worden het directe contact, de korte lijnen en transparantie van de procedure benoemd als positieve punten in het plan voor de samenwerking met het matchteam.

De marktpartijen zien een aantal risico's in de voorgestelde wijze van samenwerking. Zo kunnen de huidige plannen volgens sommige partijen leiden tot verlies van tijd aan communicatie, procedures en overleggen. Wegens de verschillende betrokken afdelingen zien zij een risico op complexe besluitvorming. Ook zou veel controle en sturing van bovenaf kunnen leiden tot een beperkte keuze en flexibiliteit en een blinde vlek voor sluimerende behoeftes in een buurt. Daarom pleit één partij voor een meer bottom-up benadering, waarin lokale initiatieven tot stand komen nadat er betaalbare ruimtes beschikbaar komen in de buurt en ontmoetingen op die locaties zijn gefaciliteerd.

Eén partij geeft aan liever zelf te willen selecteren, zonder betrokkenheid van een matchteam. Verschillende partijen geven aan dat een vaste matchmaker in dienst van de beheerder kan zorgen voor een snellere selectie van de juiste initiatieven, met de suggestie om deze matchmaker te selecteren uit de buurt. Ook zou er volgens hen gewerkt kunnen worden met een vaste lijst per criteria die per pand 'aangevinkt' kunnen worden, om de snelheid te bevorderen. In het kader van flexibiliteit en het vinden van het best passende initiatief kiest de gemeente ervoor per pand aparte criteria op te stellen.

Maatschappelijke ontmoetingsplaatsen

Partijen zijn enthousiast over de plannen om maatschappelijke ontmoetingsplaatsen te creëren binnen de wijk. Ze geven hierin aan dat communicatie tussen de gemeente en de beheerder uiterst belangrijk is.

Ook zien ze graag een duidelijke takenverdeling tussen de betrokken partijen en duidelijke kaders vanuit de gemeente met wat wel en niet toegestaan is. Binnen die kaders vragen partijen vrijheid en vertrouwen om er de juiste invulling aan te geven.

Doorlooptijden

Met betrekking tot de geschatte doorlooptijden loopt de beantwoording erg uiteen, van een aantal werkdagen tot 4 maanden. Er wordt benadrukt dat de selectie ook afhangt van de bestaande netwerken en het werken met wachtlijsten. Ook is het van belang om het gesprek aan te gaan zodra duidelijk wordt dat een pand in de toekomst leeg komt te staan, zodat er zo kort mogelijk sprake is van leegstand en er zo snel mogelijk een initiatief in kan trekken.

In de gesprekken is verduidelijkt dat de gemeente een aantal maanden van de voren weet dat een pand leeg komt te staan en op dat moment al start met de communicatie richting de beheerder en met het opstellen van selectiecriteria. Na deze verduidelijking is de doorlooptijd voor de gesproken partijen korter dan eerder gesteld.

2.2 Prijs en huur

Huur

In de schriftelijke beantwoording was er onduidelijkheid of de gemeente voornemens was te werken met bruikleenovereenkomsten of met huurovereenkomsten. In de gesprekken is verduidelijkt dat de gemeente waarschijnlijk met huurovereenkomsten wil werken. De grootste reden hiervoor is dat de gemeente zich moet en wil houden aan de Wet Markt en Overheid en de Kaderbrief Vastgoed. Als een pand voor langere tijd in gebruik wordt uitgegeven, moet er minimaal kostprijsdekkende huur worden gevraagd. In de schriftelijke reacties zijn zowel voor- als nadelen gegeven voor huurovereenkomsten ten opzichte van bruikleenovereenkomsten. In de gesprekken is getoetst of het haalbaar is om binnen deze aanbesteding met huurovereenkomsten te werken.

Bruikleenovereenkomst

De meeste partijen geven aan dat de voordelen van het werken met bruikleenovereenkomsten is dat er ten opzichte van huurovereenkomsten meer sprake is van flexibiliteit, een snellere invulling van initiatieven en een vereenvoudigde procedure. Er kan meer worden uitprobeerd wat werkt binnen de wijk, zonder gelijk verbonden te zijn aan een langdurige gebruiker. Het nadeel van een bruikleenovereenkomst zijn volgens de marktpartijen de beperkte inkomsten voor de gemeente, waardoor panden niet kostendekkend kunnen worden verhuurd.

Huurovereenkomst

Daarmee samenhangend stellen partijen dat met het aangaan van een huurovereenkomst sprake is van langere doorlooptijden, in verband met complexere procedures en rechten van de huurder in relatie tot de staat van een pand. Zij doen de suggestie dat huurovereenkomsten worden gebruikt bij panden die langer dan 3 jaar leeg komen te staan. Echter, volgens partijen heeft het werken met huurovereenkomsten ook een aantal voordelen, namelijk dat de gemeente de panden kostprijsdekkend kan verhuren en dat de gemeente kan voldoen aan de Wet Markt en Overheid en de Kaderbrief Vastgoed. Daarnaast heeft een huurder meer zekerheid, omdat een huuropzegging niet binnen 28 dagen plaats kan vinden.

Onder sommige partijen bestond de twijfel of er genoeg initiatieven zijn die een kostprijsdekkende huur kunnen betalen. Bestaande projecten beschikken over meer financiële middelen, waardoor nieuwe initiatieven mogelijk worden uitgesloten. In de gesprekken is verduidelijkt dat bij panden die leegstaan in verband met sloop de kostprijsdekkende huur vrij laag kan zijn. Als voorbeeld wordt de Burgemeester Verderlaan 17-19 genoemd, waarbij de kostprijsdekkende huur €50,- per m² per jaar is (exclusief

servicekosten). Naar aanleiding van de verduidelijking is gevraagd naar de haalbaarheid van het verhuren via een huurovereenkomst met kostprijsdekkende huur. Hierop waren de reacties gemengd. Eén partij stelt dat dit financieel enkel mogelijk is als de gemeente subsidie verstrekt. Ook is de beheerder verplicht het gebouw op orde te houden, waar twee jaar volgens deze partij te kort voor is. De overige partijen stellen dat dit wel haalbaar is, mits er goede afspraken worden gemaakt. Ter verduidelijking wil de gemeente meegeven dat de gebouwen al een zeker onderhoudsniveau heeft. De beheerder hoeft geen grote uitgaven/investeringen te doen om het gebouw op orde te brengen.

Prijs

Door partijen zijn verschillende afrekenmodellen voor de dienstverlening gepresenteerd. Bijvoorbeeld:

1. Een vast percentage van de berekende huur, met een minimumtarief per maand;
2. Een vast tarief per m² voor de huur, waarvan een deel voor de dienstverlening;
3. Per pand een passend afrekenmodel af te spreken in overleg met de gemeente, op basis van een voorstel van de beheerder;
4. De huurder betaalt energiekosten aan de beheerder en huur aan de gemeente. De gemeente betaalt de beheerder een verhuurvergoeding.

Om concreter door te kunnen vragen heeft de gemeente een afrekenmodel zoals zij die voor ogen heeft getoetst in het gesprek. Dit betrof het volgende afrekenmodel:

- Onderhoudskosten van de beheerder, bepaald door de grootte van het object. Afgerekend met een gemiddelde prijs per m²;
- Matchingskosten, in de vorm van een prijs per huurder. Afgerekend met een standaardprijs per initiatief, zowel bij aanvang als bij tussentijdse wijziging;
- Administratiekosten, afgerekend met een prijs per initiatief per maand;
- Risico-opslag, afgerekend met een prijs per in beheer genomen m²;
- Winstmarge, afgerekend met een prijs per in beheer genomen m².

In de gesprekken werden door partijen verschillende aanvullingen gedaan op mogelijke prijscomponenten. Daarbij werd ook de notitie gemaakt dat zaken zoals de risico-opslag en de winstmarge wel afgerekend kunnen worden met een prijs per m², maar dat de onderhoudskosten niet per m² kunnen worden afgeprijsd. Naar aanleiding van een suggestie van de partijen worden de onderhoudskosten per pand afgerekend.

De meeste partijen geven aan met verschillende rekenmodellen te werken, afhankelijk van de grootte van het pand. Bij de bovengenoemde rekenmodellen wordt in bepaalde mate al rekening gehouden met de grootte van de panden.

Nutsvoorzieningen

Partijen hebben verschillende voorkeuren voor het wel of niet op eigen naam zetten van de nutsvoorzieningen. De meningen lopen uiteen van het op naam zetten van de nutsvoorzieningen bij de beheerder tot het op naam zetten bij de gemeente. De voorkeur gaat in ieder geval uit om alle nutsvoorzieningen op naam van één partij te zetten. Zo kan het overzicht bewaard worden en kunnen de kosten vervolgens gesplitst worden op basis van het aantal gebruikers van het pand. Voor panden met grootverbruik nutsaansluitingen dienen volgens verschillende partijen aparte afspraken te worden gemaakt, in verband met hoge vaste kosten.

2.3 Duurzaamheid

Voor duurzaamheid komt in de beantwoording naar voren dat de mogelijkheden enigszins beperkt zijn, gezien het tijdelijke beheer van de panden. Toch worden er de nodige suggesties gegeven. Deze zijn hieronder verzameld:

- Ledverlichting;
- Efficiënte thermostaten;
- Kleine aanpassingen, zoals deurdrangers, lichten met sensor, etc.;
- Nalopen van huidige installaties;
- Goedkope, makkelijk te plaatsen isolatiemaatregelen;
- Isoleren van panden die na tijdelijke huur ook permanent weer in gebruik gaan worden genomen;
- Zonnepanelen voor panden die na tijdelijke huur weer permanent in gebruik gaan worden genomen;
- Afvalscheiding, recycling of upcycling;
- Samenwerking met lokale ondernemers op gebied van duurzaamheid;
- Duurzaamheid opnemen in de selectiecriteria voor initiatieven;
- Duurzaamheid opnemen in de selectiecriteria voor de aanbesteding;
- Voorlichten van gebruikers; en
- Het door gebruikers laten ondertekenen van huishoudelijk reglement.