Verslag marktconsultatie

Leegstandsbeheer stadhuiscomplex Amersfoort

Opdrachtgever
Gemeente Amersfoort

TenderNed kenmerk
TN614225

Opgesteld door
Gemeente Amersfoort

Datum
20 oktober 2026

Versie
Definitief versie 1.0

Status
Openbaar, voor publicatie via TenderNed

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Amersfoort bereidt een aanbesteding voor van leegstandsbeheer voor de begane grond en de eerste verdieping van het stadhuiscomplex aan het Stadhuisplein 1 en 3 en de Molenstraat 2, in totaal maximaal circa 10.000 m2 BVO. Het college heeft gekozen voor de variant leegstandsbeheer-plus: toezicht door tijdelijke gebruikers, aangevuld met tijdelijke functies die het gebied levendig houden. De beoogde start is 1 april 2027.

Voorafgaand aan de aanbesteding heeft de gemeente een marktconsultatie gehouden. Doel was te toetsen of de opdracht aansluit bij de markt en een aantal onzekerheden vooraf aan de markt voor te leggen, met name de onzekerheid over het beschikbare oppervlak, de herzieningsclausule en verrekenmethodiek, de technische staat van de installaties en het vergoedingsmodel.

1.2 Verloop

De marktconsultatie is op maandag 28 september 2026 via TenderNed gepubliceerd. Partijen konden tot maandag 19 oktober 2026, 12:00 uur, een antwoordformulier met 27 vragen indienen. Zes partijen hebben dat gedaan. Met dit verslag deelt de gemeente de uitkomsten met alle geïnteresseerde partijen, zoals aangekondigd in paragraaf 1.6 van het consultatiedocument.

1.3 Leeswijzer

De antwoorden zijn geanonimiseerd verwerkt. Het verslag noemt geen namen, referentieprojecten of andere gegevens waaruit de identiteit van een deelnemer kan worden afgeleid. Passages die als bedrijfsvertrouwelijk zijn aangemerkt, zijn niet opgenomen.

Hoofdstuk 2 vat de belangrijkste uitkomsten samen. Hoofdstuk 3 geeft per thema van de vragenlijst weer wat de markt heeft aangegeven, met verwijzing naar de vraagnummers. Hoofdstuk 4 sluit af met het vervolg.

2 Samenvatting van de uitkomsten

- **Interesse en capaciteit.** Alle deelnemers vinden de opdracht interessant en verwachten per 1 april 2027 over voldoende capaciteit te beschikken.
- **Opdrachtvorm.** Alle deelnemers hebben een voorkeur voor een dienstenopdracht boven een concessie. Zij wijzen erop dat de inkomsten bij bewoning op basis van bruikleen begrensd zijn en dat een concessie leidt tot risico-opslagen in de prijs.
- **Onttrekking van oppervlak.** Alle deelnemers achten het risico beheersbaar als de gevolgen vooraf zijn geregeld, zoals aanzegtermijnen, aanpassing van de vergoeding en vergoeding van opstart- en afbouwkosten. Niemand noemt een absolute ondergrens van het oppervlak. Bepalend is of het resterende deel zelfstandig afsluitbaar en bruikbaar blijft. Meerdere deelnemers stellen voor onttrekking per afsluitbaar deel vast te leggen op de plattegrond. Enkele deelnemers zien mogelijkheden om maatschappelijke functies of bijzondere doelgroepen binnen het beheer te huisvesten.
- **Herzieningsclausule.** Het voorstel wordt in de basis werkbaar gevonden. Gevraagd wordt om de afrekening te koppelen aan het beschikbaar gestelde oppervlak of het vergoedingsmodel, om een vaste basiscomponent, een vaste regeling voor opstartinvesteringen en een regeling voor het weer toevoegen van ruimte.
- **Vergoedingsmodel.** De meningen lopen uiteen: een vergoeding per m2 beschikbaar gesteld oppervlak, per geplaatste gebruiker, of een vaste basisvergoeding met een variabele component. Een vaste basisvergoeding

met een variabele component heeft bij de meeste deelnemers de voorkeur. Daarnaast zijn verschillende invullingen van een prestatieafhankelijke vergoeding genoemd.

- **Technische staat en storingsherstel.** Een hersteltermijn van 48 tot 72 uur is werkbaar voor niet-kritische storingen. Voor storingen die veiligheid, bewoning of bruikbaarheid raken, wordt een kortere termijn gevraagd.
- **Kostenverdeling.** Gebouwgebonden voorzieningen, de nutsaansluitingen en de opstalverzekering horen volgens alle deelnemers bij de gemeente als eigenaar. Voor zelfstandig handelen bij klein onderhoud noemen deelnemers uiteenlopende drempelbedragen.
- **Tijdelijke functies.** Naast werken, makersruimten en cultuur noemen deelnemers ook tijdelijke huisvesting van bijzondere doelgroepen als kans, afhankelijk van de juridische en technische mogelijkheden.
- **Bewoning en vergunningen.** Tijdelijke bewoning vraagt mogelijk om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en voor brandveilig gebruik. Geadviseerd wordt dit vóór de aanbesteding te bepalen, zodat inschrijvers op dezelfde uitgangspunten inschrijven.
- **Procedure.** De meeste deelnemers achten een openbare procedure passend of werkbaar; ook een niet-openbare procedure wordt genoemd. Alle deelnemers die zich hierover uitlaten vragen een zware weging van kwaliteit en proportionele referentie-eisen. De meeste deelnemers vragen een inschrijvingstermijn van circa zes weken en een schouw kort na publicatie.

3 Uitkomsten per thema

3.1 Interesse en ervaring (vragen 1 tot en met 3)

Ervaring. De deelnemers hebben ervaring met tijdelijk beheer en tijdelijke invulling van publiek vastgoed, zowel van grotere objecten als van omvangrijke portefeuilles met kleinere locaties. Daarbij wordt opgemerkt dat het aanbod van grote publieke objecten de afgelopen jaren beperkt was, onder meer doordat zulke locaties als opvanglocatie werden ingezet.

Interesse. Alle deelnemers vinden de opdracht interessant. Zij zien de combinatie van toezicht door bewoning met tijdelijke functies en placemaking als passend bij hun dienstverlening. Als voorwaarde noemen zij heldere kaders vooraf over toegestane functies, de financiële systematiek, het technisch beheer, de nutsvoorzieningen en tussentijdse onttrekking.

Minimaal oppervlak. De meeste deelnemers hanteren geen vast minimumoppervlak. Bepalend is volgens hen of een deel zelfstandig afsluitbaar is met een eigen toegang en eigen sanitair, de samenhang van de resterende ruimten en de vaste beheerlasten. Ook wordt genoemd dat de inzet op locatie kan meeschalen met het aantal gebruikers. Een kleiner oppervlak is volgens hen ook mogelijk, als de beheervergoeding in verhouding staat tot de vaste kosten.

3.2 Beschikbaar oppervlak en het scenario van een grootgebruiker (vragen 4 tot en met 7)

Beoordeling van het risico. Alle deelnemers begrijpen dat de gemeente flexibiliteit wil houden en achten het risico beheersbaar als vooraf is geregeld: een vaste aanzegtermijn, aanpassing van de vergoeding, vergoeding van aantoonbare kosten van herhuisvesting en afbouw, vergoeding van niet-terugverdiende opstartinvesteringen en een duidelijke ondergrens. Een deelnemer merkt op dat een vooraf geregeld risico ook in het belang van de gemeente is, omdat inschrijvers een onbenoemd risico in hun prijs verwerken.

Concrete suggesties voor de regeling in de aanbesteding:

- onttrekking per afsluitbaar deel, vastgelegd op de plattegrond, zodat het resterende deel zelfstandig bruikbaar blijft;
- een gunningsvoorbehoud met een uiterste beslisdatum;

- een volledige start met vergoeding van het niet-terugverdiende deel van een bij inschrijving opgegeven opstartbudget bij onttrekking vóór 1 januari 2028, of als alternatief een gefaseerde start met het deel dat zeker beschikbaar blijft;
- afspraken over gedeelde voorzieningen als een derde in het complex komt: toegang, sleutels, brandmeldinstallatie en alarmopvolging;
- vooraf vastleggen of de beheerder een rol houdt richting een door de gemeente geplaatste gebruiker, bijvoorbeeld voor toezicht, toegangsbeheer, technische meldingen en algemene ruimten, met een aparte vergoeding.

Enkele deelnemers zien mogelijkheden om binnen het beheer ruimte te bieden aan maatschappelijke functies of bijzondere doelgroepen. Zij wijzen erop dat één beheerstructuur voordelen biedt als de invulling van het complex tijdens de looptijd wijzigt, en vragen voldoende flexibiliteit in de overeenkomst om op zo'n wijziging in te spelen.

Moment van onttrekking. Alle deelnemers geven aan dat het moment verschil maakt. Kort na gunning zijn de opstartkosten nog niet terugverdiend. Later in de looptijd zijn meer gebruikers geplaatst en gaat het vooral om herhuisvesting en afbouw. Voorgesteld wordt een vergoeding van opstartinvesteringen naar rato van de resterende looptijd, of twee regimes met 1 januari 2028 als scheidslijn: daarvoor inclusief opstartkosten, daarna afbouw- en herhuisvestingskosten.

Ondergrens. Geen enkele deelnemer noemt een absolute ondergrens.
Deelnemers geven aan dat een herbeoordeling van de dienstverlening aan de orde kan zijn wanneer een substantieel deel van het vastgoed aan de portefeuille wordt onttrokken.
Genoemde criteria zijn het resterende oppervlak, de functionaliteit, de afsluitbaarheid, de mate van versnippering en de vaste beheerlasten. Een klein maar goed afsluitbaar deel kan beter te exploiteren zijn dan een groter, versnipperd oppervlak. Voorstellen zijn een ondergrens uitgedrukt in aantal gebruikers, of een ondergrens als gezamenlijk keuzemoment om de dienstverlening voort te zetten of met een afbouwregeling te beëindigen.

Aanzegtermijnen. De genoemde termijnen hangen samen met de contractvorm richting gebruikers:

Situatie	Genoemde termijnen
Opzegtermijn bruikleen richting gebruikers	28 tot 30 dagen (alle deelnemers)
Opzegtermijn tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet	3 maanden
Gedeeltelijke onttrekking	30 dagen bij uitsluitend bruikleen; 2 tot 3 maanden bij een bredere invulling met ondernemers, makers en bewoning
Beëindiging van de gehele opdracht	In de regel 3 maanden, soms langer

3.3 Herzieningsclausule en verrekening (vragen 8 tot en met 11)

Verrekensystematiek. Er is geen eenduidig beeld. Drie lijnen komen naar voren:

- een eenheidsprijs per m2 per maand, vastgelegd per afsluitbaar deel, zodat een onttrekking direct doorwerkt in de vergoeding;
- een prijs per geplaatste gebruiker of per beheereenheid, omdat de beheerkosten volgens deze deelnemers vooral samenhangen met het aantal gebruikers;
- een vaste basisvergoeding voor structurele beheertaken, aangevuld met een variabele component per m2, per beheereenheid of per geplaatste gebruiker, eventueel gedifferentieerd naar gebruiksfunctie.

Deelnemers wijzen op het belang van een duidelijke scheiding tussen de vergoeding voor de dienstverlening en de gebruiksvergoedingen die gebruikers betalen. De inrichting van de vergoeding kan mede afhangen van de gekozen

contractvorm richting gebruikers. Voor werkzaamheden buiten het reguliere beheer achten deelnemers vooraf gemaakte afspraken over de verrekening wenselijk.

Kostenposten. Genoemd worden opstartkosten (inspecties, hang- en sluitwerk, afsluiten van delen die niet in gebruik worden gegeven, tijdelijke douche- en kookvoorzieningen, internet, beveiliging, brandveiligheid, legionellabeheer, werving en selectie, bewegwijzering), inrichtingskosten, doorlopende vaste kosten die bij onttrekking niet direct kunnen worden afgebouwd, herhuisvesting van gebruikers inclusief begeleiding en verhuiskosten, afbouw- en opleveringskosten en het niet-afgeschreven deel van vooraf goedgekeurde investeringen. Besparingen en restwaarde worden daarbij verrekend en kosten die al in de basisvergoeding zitten worden niet dubbel vergoed. Deelnemers maken de kosten aantoonbaar met een opstartbegroting of investeringsstaat die bij aanvang als bijlage bij de overeenkomst wordt vastgelegd, vooraf goedgekeurde offertes, facturen en urenregistratie op basis van open boek. De gemeente kent zo vooraf haar maximale risico.

Voorkomen van discussie achteraf. Deelnemers adviseren bij aanvang vast te leggen:

- een gezamenlijke nulmeting met foto's en een overdrachtsdossier;
- een ruimteregister op basis van de ruimtenummers in bijlage 1, met per ruimte de status: beschikbaar, in gebruik of tijdelijk onbruikbaar;
- het oppervlak per afsluitbaar deel en het verschil tussen beschikbaar en bezet oppervlak;
- een demarcatielijst, meterstanden en een verdeelsleutel voor energie;
- een financieel overzicht met vergoedingen, tarieven per gebruikerscategorie, goedgekeurde investeringen en afschrijving;
- vooraf overeengekomen tarieven en een wijzigingsprocedure.

Alle deelnemers kunnen periodiek, in de regel maandelijks, rapporteren per ruimte over gebruiker, contractvorm, ingangsdatum, mutaties, wachtlijsten, meldingen en technische staat, desgewenst aangevuld met de gefactureerde en ontvangen gebruiksvergoedingen en een kwartaaloverleg. Inzage in de gebruikersovereenkomsten is mogelijk, bij een deel van de deelnemers doorlopend via een digitaal beheersysteem.

Beoordeling van het voorstel. Alle deelnemers vinden het voorstel in de basis werkbaar. Aanvullingen en wijzigingen die worden voorgesteld:

- de afrekening niet koppelen aan wat de beheerder commercieel kan verhuren, maar aan het beschikbaar gestelde oppervlak of aan het vergoedingsmodel; dat past bij een dienstenopdracht en voorkomt discussie over ruimten die tussen twee gebruikers leegstaan;
- de vaste beheerlasten niet evenredig met het aantal m2 afbouwen, omdat taken als bereikbaarheid, administratie, toezicht en rapportage blijven bestaan;
- de vergoeding van opstartinvesteringen een vast onderdeel van de clausule maken;
- de bandbreedte uitdrukken in afsluitbare delen met eigen toegang en sanitair;
- regelen hoe wordt omgegaan met ruimte die tijdelijk onbruikbaar is door een storing;
- ook het weer toevoegen van ruimte regelen, bijvoorbeeld als een door de gemeente geplaatste gebruiker vertrekt;
- een eenduidige definitie van onttrekking en vaste termijnen voor besluitvorming en communicatie;
- een transparante berekeningsmethode met maximumbedragen voor de vergoeding van investeringen en verplichtingen;
- een vooraf omschreven aanpassing van de dienstverlening als het complex geheel of gedeeltelijk een andere functie krijgt, voor zover dat binnen de aanbestedingsrechtelijke kaders past;
- bij de start vooral bruikleen toepassen en bij meer zekerheid overgaan op tijdelijke verhuur.

3.4 Technische staat, kosten en risicoverdeling (vragen 12 tot en met 16)

Benodigde informatie. Deelnemers waarderen het voornemen de E- en W-rapportages en de storings- en onderhoudshistorie gelijktijdig aan alle inschrijvers te verstrekken. Hoe volledi ger de informatie, hoe minder risico-opslagen. Aanvullend worden gevraagd:

- het energie- en waterverbruik van de afgelopen drie jaar per meter of bouwdeel, met de contractcapaciteit en een inschatting van het verbruik bij gedeeltelijke ingebruikname;
- de zonering en regelbaarheid van verwarming, ventilatie en brandmeldinstallatie ten opzichte van het beheerde deel, en de meterstructuur;
- keuringsrapporten en de staat van brandmeldinstallatie, inbraakalarm, noodverlichting en liften;
- brandveiligheidsinformatie: gebruiksmelding of omgevingsvergunning brandveilig gebruik, compartimentering en vluchtwegen;
- het asbestinventarisatierapport en het legionellabeheersplan;
- lopende onderhoudscontracten, een overzicht van onderhoudspartijen per installatie, een MJOP indien aanwezig, het energielabel en een NEN 2580-meetrapport;
- bekende gebreken, uitgeschakelde of defecte installaties en installaties met een verhoogd storingsrisico.

Storingsherstel. Alle deelnemers vinden een hersteltermijn van 48 tot 72 uur werkbaar voor niet-kritische storingen, zeker voor kantoor- en atelierruimte. Voor storingen die veiligheid, bewoning of bruikbaarheid raken wordt een kortere termijn gevraagd, zoals uitval van verwarming of warm water in het stookseizoen, water en sanitair, de brandmeldinstallatie en het inbraakalarm, toegang en sluiting, elektriciteit, riolering en liftopsluiting. Gevraagde aanvullende afspraken:

- een storingsprotocol met prioriteitsklassen, respons- en hersteltijden, één centraal meldpunt en een calamiteitennummer dat 24 uur per dag bereikbaar is;
- een escalatieprocedure als de termijn niet wordt gehaald;
- de mogelijkheid voor de beheerder om storingen rechtstreeks bij de onderhoudspartij te melden, met terugkoppeling;
- een mandaat voor de beheerder om bij overschrijding van de termijn zelf herstel te laten uitvoeren tot een vooraf bepaald bedrag;
- vooraf bepalen hoe ruimte die tijdelijk onbruikbaar is financieel en richting gebruikers wordt afgehandeld, bijvoorbeeld of de vaste beheervergoeding dan doorloopt.

Energie, schade en verzekeringen. Er is brede overeenstemming. De aansluitingen blijven op naam van de gemeente. Volgens de meeste deelnemers blijft ook het verbruik voor rekening van de gemeente, met een bijdrage van gebruikers via de gebruiksvergoeding, mits juridisch passend en gerelateerd aan de werkelijke kosten. Ook wordt voorgesteld het verbruik zoveel mogelijk op basis van gemeten verbruik aan gebruikers door te berekenen, met leegstand en algemene voorzieningen voor rekening van de gemeente. Voor een eerlijke verdeling worden tussenmeters per afsluitbaar deel of een vooraf vastgestelde verdeelsleutel geadviseerd. De gemeente verzekert het gebouw en draagt schade die niet door gebruikers is veroorzaakt; een deel van de deelnemers rekent vandalisme en schade door onbekenden daartoe, anderen vragen hiervoor een duidelijke demarcatie. Schade door een gebruiker wordt op die gebruiker verhaald. De beheerder verzekert zijn aansprakelijkheid, gebruikers hun inboedel en aansprakelijkheid.

Afbakening onderhoud en drempelbedrag. Alle deelnemers adviseren een duidelijke demarcatielijst, waarbij de ROZ-demarcatielijst als mogelijk vertrekpunt wordt genoemd. Dagelijks en klein onderhoud kan in beginsel door de beheerder worden uitgevoerd; groot en planmatig onderhoud, constructieve onderdelen, installaties, vervanging en bestaande gebreken blijven voor rekening van de gemeente. Voor het zelfstandig laten uitvoeren van werkzaamheden worden uiteenlopende drempelbedragen genoemd; enkele deelnemers stellen het bedrag liever in overleg vast. Het drempelbedrag regelt alleen de bevoegdheid om zelfstandig opdracht te geven; wie de kosten draagt, volgt uit de demarcatielijst. Ook wordt aanvullend technisch of facilitair beheer als optie aangeboden.

Eenmalige voorzieningen. Genoemd worden een gescheiden, afsluitbare toegang, afscheiding van de bovenverdiepingen bij trappenhuizen en liften, een nieuw sluitplan zodat geen oude sleutels en passen in omloop blijven, compartimentering en aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen, ontruimingsafspraken voor het hele gebouw, bewegwijzering, tussenmeters, ICT-voorzieningen en, bij bewoning, tijdelijke douche- en kookvoorzieningen. Alle deelnemers vinden dat gebouwgebonden voorzieningen voor rekening van de gemeente komen. Gebruikersspecifieke inrichting komt voor rekening van de beheerder of de gebruiker. Geadviseerd wordt eerst de beoogde functies vast te stellen en daarna met een gezamenlijke schouw de benodigde voorzieningen te bepalen, omdat bewoning andere eisen stelt dan kantoor- of atelierruimte. Geadviseerd wordt investeringen vooraf schriftelijk af te stemmen, inclusief eigendom en verwijdering, en het niet-afgeschreven deel te vergoeden bij voortijdige beëindiging.

3.5 Invulling met tijdelijke functies (vragen 17 tot en met 20)

Haalbare functies. Deelnemers zien in de huidige staat de volgende functies als haalbaar: bewoning ten behoeve van toezicht, kantoor- en werkplekken as-is voor starters, zzp'ers en maatschappelijke organisaties, ateliers en werkplaatsen voor stille ambachten, vergader-, cursus- en trainingsruimten, flexibele verhuur van algemene ruimten per dagdeel, exposities en kleinschalige culturele programmering in de grote ruimten en kleinschalige ondersteunende horeca als ontmoetingsplek. Kansen liggen vooral op de begane grond, vanwege de directe relatie met de omgeving.

Genoemde randvoorwaarden zijn brandveiligheid, het asbestinventarisatierapport voor boren en bevestigen, vergunningen voor publieksfuncties, afsluitbaarheid, scheiding tussen publieke en niet-publieke zones en afstemming van geluid en openingstijden op bewoning en omgeving. Voor bewoning worden daarnaast een gezond binnenklimaat, voldoende privacy en sanitair, parkeer- en fietsvoorzieningen en een passende verhouding tussen investeringen en gebruiksduur genoemd.

Contractvormen. Alle deelnemers hanteren voor bewoning bruikleen in de zin van artikel 7A:1777 BW. Werkruimten worden in bruikleen of op basis van tijdelijke huur uitgegeven, afhankelijk van gebruik en duur; bij huur van bedrijfsruimte wordt gewezen op het regime van artikel 7:230a BW. Ook wordt tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet genoemd als optie voor bewoning met hogere opbrengst, met een opzegtermijn van drie maanden. Voor horeca wordt vorm en looptijd afgestemd op de planning van de herontwikkeling.

Tijd tussen gunning en start. De antwoorden lopen uiteen. Dat varieert van direct na de sleuteloverdracht tot enkele maanden na definitieve gunning, waarbij een gefaseerde opstart als mogelijkheid wordt genoemd. Bij ingrijpende aanpassingen aan toegang of brandveiligheid is meer tijd nodig. De doorlooptijd tot de eerste plaatsingen hangt af van de staat van het complex en van de vraag of bewoning is toegestaan.

Capaciteit per 1 april 2027. Alle deelnemers bevestigen dat, deels onder voorwaarde van tijdige gunning, een definitieve scope en een goede overdracht.

3.6 Opdrachtvorm, procedure en planning (vragen 21 tot en met 24)

Dienstenopdracht of concessie. Alle deelnemers geven de voorkeur aan een dienstenopdracht. Argumenten zijn dat de beheerder dan geen risico-opslag hoeft te rekenen en dat de inkomsten bij bewoning op basis van bruikleen begrensd zijn. Ook wordt erop gewezen dat een concessie in de praktijk vaak leidt tot minder inschrijvers, hogere tarieven voor gebruikers of vroegtijdige beëindiging.

Vergoedingsmodel. De deelnemers noemen verschillende vergoedingsmodellen, waaronder een vaste basisvergoeding aangevuld met een variabele component, een vergoeding per beschikbaar gesteld oppervlak en een vergoeding per gebruiker of gebruikseenheid. Daarbij geven meerdere deelnemers aan dat een definitieve invulling van het vergoedingsmodel afhankelijk is van onder meer het beschikbare oppervlak, de technische staat van het vastgoed en de mogelijkheden voor bewoning.
Als stimulans voor een goede bezetting worden prestatieafspraken en bezettingsdoelstellingen genoemd. Daarbij wordt benadrukt dat een goede balans nodig is tussen snelheid van plaatsing en een zorgvuldige selectie van gebruikers. Ook wordt aandacht gevraagd voor de positie van ruimten die tijdelijk niet beschikbaar zijn als gevolg van gemeentelijke besluiten of technische beperkingen.

Procedure. De meeste deelnemers achten een openbare procedure passend of werkbaar, onder meer omdat deze sneller is en ook kleinere gespecialiseerde partijen een kans geeft. Ook een niet-openbare procedure met voorselectie wordt genoemd, als passend bij de omvang en complexiteit van de opdracht en doelmatiger bij de beoordeling van uitgewerkte plannen, met als nadeel een langere doorlooptijd. Deelnemers vragen proportionele referentie-eisen, ruimte voor vergelijkbare ervaring bij Rijk, provincies, corporaties en private eigenaren, en een zware weging van kwaliteit: de aanpak van tijdelijke functies, de omgang met gebruikers, flexibiliteit, uitvoerbaarheid en de werkwijze bij onttrekking. Geadviseerd wordt een verplicht basisniveau voor het leegstandsbeheer vast te leggen en de aanvullende tijdelijke invulling als kwaliteit te beoordelen, zonder die invulling vooraf volledig voor te schrijven.

Inschrijvingstermijn. De meeste deelnemers vragen circa zes weken na beschikbaarstelling van alle stukken; een enkele deelnemer acht de wettelijke minimumtermijn voldoende. Daarnaast wordt gevraagd een schouw in de eerste week na publicatie te houden, de nota van inlichtingen uiterlijk twee weken voor sluiting te publiceren en de sluiting niet in een vakantieperiode te laten vallen.

3.7 Overige aandachtspunten, kansen en risico's (vragen 25 tot en met 27)

Bewoning en vergunningen. Er wordt gewezen op het feit dat tijdelijke bewoning mogelijk niet past binnen de huidige functie van het complex in het omgevingsplan. Dan is een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig, waarbij de impact op de omgeving wordt getoetst en bezwaarprocedures een reëel risico zijn. Bij het overnachten van meerdere personen is daarnaast een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig, mogelijk met aanpassingen als compartimentering, noodverlichting en een gecertificeerde brandmeldinstallatie. Geadviseerd wordt vóór de aanbesteding vast te stellen of bewoning mogelijk is en wie de kosten van aanpassingen draagt, omdat inschrijvingen anders op verschillende aannames berusten. Ook wordt geadviseerd vroeg overleg te voeren met vergunningverlening over publieksfuncties.

Overige aandachtspunten. Genoemd worden een volledige overdracht met gezamenlijke nulmeting, een eenduidige demarcatie, voldoende implementatietijd, een opgave van het uitgeefbare oppervlak per afsluitbaar deel, heldere besluitvorming bij afwijkende functies, één vast aanspreekpunt bij de gemeente en een aparte vergoeding voor werkzaamheden buiten de basisdienst.

Kansen. Een gefaseerde overdracht, waarbij delen die eerder leegkomen direct in beheer gaan; het complex als proeftuin voor de herontwikkeling, waarbij wat werkt wordt meegenomen in de plannen; placemaking en betrokkenheid van lokale ondernemers, organisaties en de buurt; en behoud van levendigheid op het Stadhuisplein, ook als een grootgebruiker in het complex komt.

Risico's. Een leeg stadhuis in de binnenstad trekt aandacht, wat pleit voor ingebruikname vanaf de eerste dag. Verder worden genoemd: versnippering van het resterende oppervlak, onvoldoende fysieke en installatietechnische scheiding tussen functies, hoge energielasten van een verouderd complex, herkenbaarheid en sociale veiligheid bij gemengd gebruik, snelle wijziging van het toekomstscenario, beperkte investeringsbereidheid van gebruikers door de tijdelijkheid, en een te korte gebruiksperiode in verhouding tot de benodigde investeringen. Bij dat laatste wordt geadviseerd functies en investeringen af te stemmen op de verwachte beschikbaarheid per gebouwdeel en waar mogelijk herbruikbare voorzieningen te kiezen. Ook wordt aandacht gevraagd voor de verenigbaarheid van wonen, werken en publieksfuncties en voor tijdige communicatie met omwonenden en ondernemers.

Aanvullende informatie. Naast de informatie onder vraag 12 vragen deelnemers om: definitieve plattegronden met het beschikbare oppervlak per afsluitbaar deel, toegangs- en zoneringsmogelijkheden, de achterblijvende inventaris, de staat en bestemming van de centrale hal, beperkingen uit het omgevingsplan en een overzicht van uitgesloten functies, het verwachte aantal te plaatsen gebruikers en de verhouding wonen en werken, de gewenste inzet van een huismeester op locatie, beveiliging van de delen die niet in gebruik worden gegeven, de verwachte scenario's voor gemeentelijk gebruik of grootgebruik, de uitkomst van de kaderstellende notitie aan de gemeenteraad, de minimale beschikbaarheidsperiode per gebouwdeel, de prioriteiten van de gemeente bij de beoordeling, een concept-demarcatielijst en overdrachtsprotocol, en een locatiebezoek.

4 Vervolg

De gemeente dankt de deelnemers voor hun inbreng. Zij betrekt de uitkomsten bij de verdere voorbereiding van de eventuele aanbesteding.
De gemeente beslist zelfstandig of en in welke vorm zij de opdracht aanbesteedt. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend. Deelname aan de marktconsultatie is geen voorwaarde voor deelname aan de aanbesteding en heeft geen invloed op de positie van partijen daarin.