

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Gemeenteraad

Datum 30 mei 2016
Ons kenmerk 2016/
Contactpersoon J. Huizinga
Doorkiesnummer 023 – 511 3436
E-mail jhuizinga@haarlem.nl
Onderwerp Beantwoording Motie Beleid verhuur tijdelijkheid

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij de behandeling van de programmabegroting 2016-2020 is door de Actie Partij, Christen Unie en Ouderen Partij Haarlem een motie ingediend met betrekking tot 'Transparanter Beleid Bepleit Rond Verhuur in Tijdelijkheid'. Bijgaand ontvangt u onze reactie op het door u in de motie gevraagde. Alvorens op de beantwoording zelf in te gaan zal eerst de tekst van de motie hieronder worden herhaald.

Vraag

College wordt opgedragen de raad nog voor de kadernota nader te informeren over de 'door de gemeente gestelde kaders' als het gaat om (tijdelijke) verhuur van leegstaand vastgoed, hierbij inzicht te geven in eventuele wachtlijsten en in de personen of organisaties die graag in aanmerking komen voor (tijdelijke) verhuur (de ruimtevraag) en het aanbod (omvang, prijsbepaling, criteria, tijdsduur, etc.), hiermee de raad in staat te stellen waar gewenst dit beleid bij te sturen of concrete keuzes te maken ten aanzien van het beleid in deze en de mate waarin het wenselijk is dit aan derden over te laten.

Antwoord

Het beantwoorden van de in de motie gestelde vraag valt uiteen in een aantal onderdelen, deze onderdelen zijn:

1. Het verhuurbeleid van de gemeente in het algemeen, met de daarbij behorende kaders;
2. Verschillen tussen structurele verhuur en tijdelijke verhuur;
3. Match tussen vraag en aanbod en de daarbij gevolgde werkwijze;
4. De inzet leegstandsbeheerders bij (tijdelijke) verhuur en de mate van controle op de verhuur door hen.



Op elk van de hiervoor genoemde onderdelen zal hieronder nader worden ingegaan.

1 Verhuur

Het kader voor de verhuur van vastgoed door de gemeente is weergegeven in de nota Verhuurbeleid (2013/293144). Deze nota heeft ten doel te komen tot een effectieve en efficiënte wijze van verhuren van gemeentelijk vastgoed. Kern van deze nota is het uniformeren en het tenminste kostprijsdekkend maken van de huurcontracten voor vastgoed.

De nota verhuurbeleid doet geen inhoudelijke uitspraken over het soort partijen aan wie wordt verhuurd. Deze afweging wordt niet direct gemaakt door de afdeling vastgoed, maar door de betrokken beleidsafdelingen. Verhuur van vastgoed (en het bezit ervan) dient bij te dragen aan een beleidsdoel en kostprijsdekkende verhuur is dan het uitgangspunt. Huurkandidaten (ruimtevragers) die zich melden bij de gemeente worden dan ook eerst getoetst aan beleid voordat actief wordt gezocht naar geschikte ruimte.

2 Structurele verhuur en tijdelijke verhuur

Structurele verhuur vindt plaats aan partijen die een beleidsdoel dienen; het vastgoed dat hiermee is gemoeid is maatschappelijk en strategisch. Tijdelijke verhuur vindt plaats bij panden die niet strategisch zijn en waarbij bijvoorbeeld verkoop of herontwikkeling het perspectief is. Tijdelijke verhuur is erop gericht om eenvoudig en snel te kunnen beschikken over het pand, huurcontracten zijn daarom veelal kortlopend en/of gesloten in de vorm van een gebruiksovereenkomst. Ook bij tijdelijke verhuur wordt gezocht naar een maatschappelijke invulling, waarbij in overleg met de beleidsafdelingen waar mogelijk wordt aangesloten bij een beleidsdoel.

3 Vraag en aanbod

Ruimtevragers

Partijen die ruimte zoeken worden getoetst op samenhang met beleid. Indien deze beleidsmatige toets heeft uitgewezen dat de ruimtevrager 'past' wordt actief gezocht naar beschikbare ruimte. Voorbeelden hiervan zijn de (tijdelijke) opvang van statushouders, de Internationale school en de popschool. Verhuurd wordt conform de nota verhuurbeleid tegen een kostprijsdekkend tarief.

Partijen die de gemeente benaderen en geen beleidsdoel dienen worden verwezen naar de markt. Om het proces rondom verhuur te vereenvoudigen zal binnen afzienbare termijn de eventueel beschikbare te verhuren ruimten inzichtelijk worden gemaakt op de gemeentelijke internetsite. Indien er dan sprake is van beschikbare ruimte, kunnen partijen hier direct op reageren. De gemeente hanteert geen wachtlijst, dit omdat de vraag veelal zeer divers is en daarmee niet uniform inwisselbaar met het eventueel beschikbare aanbod.



Haarlem

3

Leegstand is niet altijd aanbod

De gemeentelijke vastgoedportefeuille kent nagenoeg geen (structurele) leegstand. Op dit moment staat het voormalige winkelpand aan de Costa del Sol 184 in Schalkwijk werkelijk leeg. Om de ontwikkelingen van Schalkstad niet te belemmeren wordt dit pand nog voor maximaal 5 jaar aangehouden en niet verkocht.

In afwachting van verkoop of herontwikkeling staan de navolgende panden nu leeg:

- Koningstein en Edelweiss. Als gevolg van het aanwezige asbest, is een tijdelijke invulling hier niet mogelijk;
- het Brinkmanncomplex. Het pand is niet in gebruik in afwachting van de definitieve verkoop;
- de voormalige dagopvang (Magdalenaklooster) en nachtopvang (Bakkenessergracht). Het pand aan de Bakkenessergracht zal op korte termijn in verkoop gaan. Voor het Magdalenaklooster geldt dat tijdelijk wordt vrijgehouden voor mogelijke maatschappelijke gebruik. Dit gebeurt in overleg met de betrokken beleidsafdelingen. Indien geen kostprijsdekkende passende maatschappelijke invulling mogelijk is, zal het pand worden verkocht;
- de voorzijde van het pand aan de Leidsevaart 220, dit deel wordt vrijgehouden voor de mogelijke vestiging van het ECL.

Ondanks dat bij deze panden strikt genomen sprake is van leegstand, zijn ze niet 'op de markt' voor eventuele verhuur.

4 De inzet van leegstandsbeheerders

Bij het werken in regie wordt steeds meer gekozen voor leegstandsbeheerders. Het tijdelijk beheren van (leegstaand) vastgoed is immers geen kerntaak en vergt daarbij veel capaciteit en aandacht. Afhankelijk van de te verwachten doorlooptijd heeft de gemeente een belangrijke stem in de verhuur. Zo heeft de gemeente een belangrijke stem bij de verhuur van de 3D Makerszone vanwege het langetermijnperspectief. Bij bijvoorbeeld het Slachthuis was de inhoudelijke inbreng zeer beperkt. Met het oog op de herontwikkeling is hier zuiver gekeken naar een partij die de in slechte staat verkerende panden kon beheren.

Met vriendelijke groet,

Jur Botter