

UTRECHT MAKEN WE SAMEN | PLEIN 10 | TIJDELIJK VASTGOED

Op zoek naar ruimte voor tijdelijk beheer en verhuur

- 'Initiatiefnemer' staat in dit document voor een ondernemer of bewoner met een plan of idee voor tijdelijk vastgoed waarmee zij een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een plek of buurt.



Utrecht maken
we samen

Utrecht, 10-12-2014

Verslag: Emilie Vlieger, [Vliegerprojecten](#) en [Utrechtse Ruimtemaker](#)

Illustraties: [Katja Fred](#)

Met dank aan alle aanwezigen

Pieter Akkermans (Makelaars van de Tussentijd), Elianne Alblas (Zaalverhuur7), Michael Dekker (DEPLEKK), Hans Hekkenberg (Stichting Wereldweide), Fransiscus Ockhuisen (DOK030), Bas van Engeland (Voor Vastgoed BV), Annemiek Vlaming (Werken aan de Toekomst), Lou Vos (Vlampijpateliers), Edu Wiersema, Pepijn Zwanenberg (raadslid Groen Links), Hanneke Hulshof, Vincent van Geffen, Nathalie van Hoeven (Midwest/BEATdevelopment) en Marion Wagenvoort (Kunstliefde)

Inclusief onszelf

Wim Beelen (Gebiedsmanager gemeente Utrecht), Matthieu Schwitzner (Makelpunt gemeente Utrecht) en Emilie Vlieger (Vliegerprojecten).

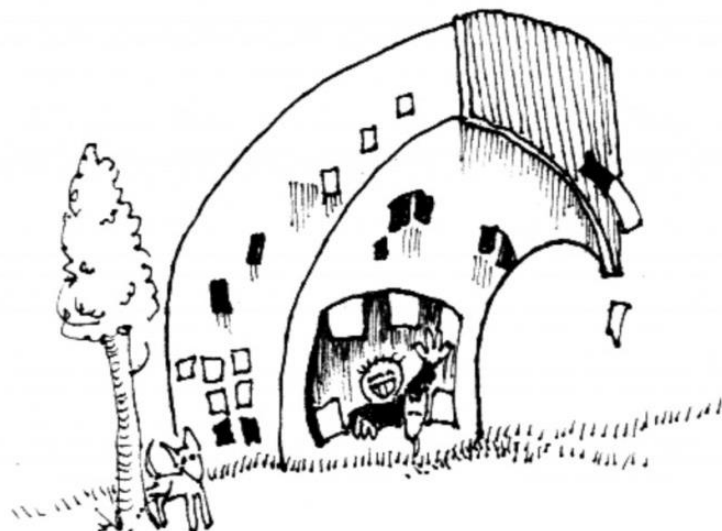
Aanleiding: weinig ruimte voor initiatief in tijdelijk vastgoed

Veel mensen zoeken in de stad naar (tijdelijke) ruimte om te wonen, werken of om activiteiten te organiseren. Een groot deel van deze mensen komt bij het Makelpunt terecht: de schakel tussen aanbiedende en zoekende partijen. Maar het Makelpunt kan geen gemeentelijke panden aanbieden. De gemeente Utrecht brengt tijdelijk gemeentelijk vastgoed vrijwel nooit op de markt. Om uit te zoeken hoe dit komt en hoe dat anders kan, brengen Emilie en Wim in dit werkplein partijen bij elkaar, namelijk de vastgoedorganisatie van de gemeente, het Makelpunt, Utrechtse initiatiefnemers en een Amsterdams initiatief dat het voor elkaar heeft gekregen om gemeentelijk vastgoed in hun stad te (ver)huren.

Meerwaarde tijdelijk gebruik door initiatieven

Er is een goede reden om te zoeken naar meer ruimte voor initiatieven. Initiatieven zijn lokaal betrokken, zorgen voor positief rumoer en voorkomen verval. Bovendien dragen de initiatieven die wij in dit plein en document bedoelen bij aan de sociale cohesie en de (her)ontwikkeling van een buurt of gebied. Zij zijn creatief, dragen bij aan een (nieuwe) identiteit en creëren een plek voor de buurt. Dit levert niet alleen maatschappelijk rendement op, het biedt economisch ook veel kansen. Meer rumoer, creativiteit en een betere sociale cohesie zijn een goede broedplaats voor economische ontwikkeling.

En zeg nu eerlijk: in een succesvolle stad als Utrecht kan het toch niet slechter dan een antkraker met een hond?



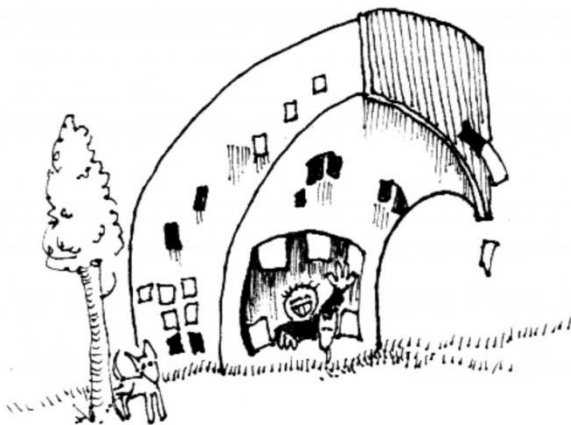
VOORAF | ZOEKTOCHT NAAR TIJDELIJK VASTGOED VOOR INITIATIEVEN

Voor de zomer van 2014 organiseerde gemeente Utrecht een ambtenaren-initiatievenuitje naar Arnhem. Om te leren over hun samenwerking tussen initiatieven en ambtenaren, bezochten we onder andere het project [Coehoorn Centraal](#). Lokale initiatiefnemers hebben daar regie over de wijkontwikkeling gekregen van de gemeente. Één van de middelen was de huur en verhuur van tijdelijk vastgoed. Het inzetten van tijdelijk vastgoed vonden ambtenaren Linda Poelman, Wim Beelen en ik, als initiatiefnemer, een goed idee voor Utrecht en daarom gingen wij op zoek naar mogelijkheden in onze stad.



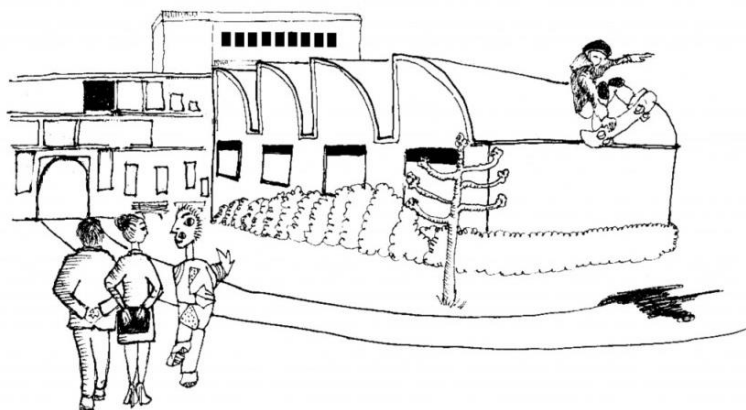
Illustraties: Katja Fred

Al gauw kwamen we er achter dat er maar weinig vastgoed van de gemeente Utrecht beschikbaar is voor initiatieven. Bovendien kan de ruimte die er is alleen voor een marktconforme prijs verhuurd worden aan marktpartijen. Dit heeft de raad vastgesteld in een kadernota. Wie voldoet aan zuivere beleidsdoelstellingen (en geen marktpartij is) betaalt alleen de kostprijs. Bovendien, zegt de vastgoedorganisatie van de gemeente, is er helemaal geen leegstand van tijdelijk vastgoed in Utrecht.



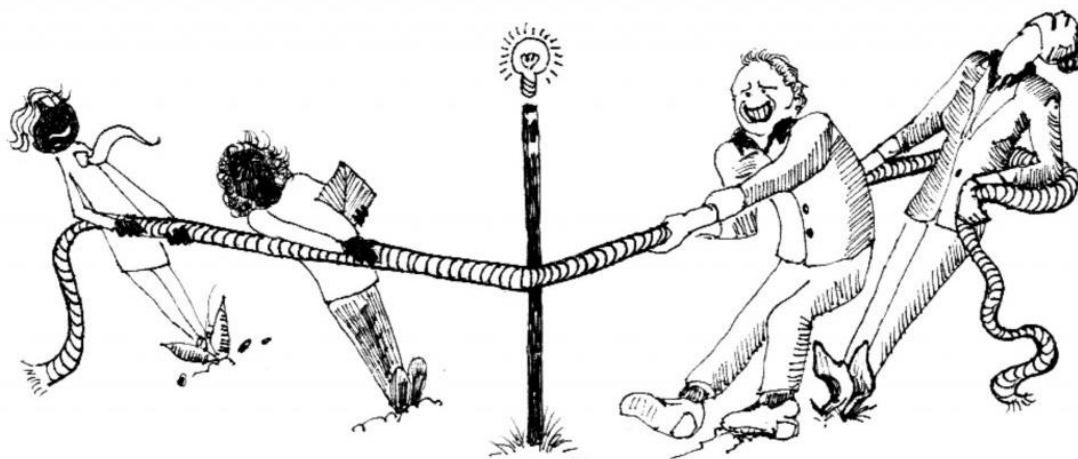
De vastgoedorganisatie vertelde ons dat initiatieven met goede ideeën een plek kunnen krijgen als marktpartij, maar ook dat geijkte partijen (SSH, SWK en Sofies) een groot deel van het tijdelijk vastgoed huren en verhuren. Panden die door hun staat niet te verhuren zijn, worden beheerd door een professionele antikraak organisatie. 'Er is geen leegstand dankzij goed portefeuillemanagement.' Zo stelt de vastgoedorganisatie.

Marktpartijen die huren via de gemeente zijn divers: van Vodafone tot Stichting Tafelboom. 'Maar', benadrukt de Utrechtse vastgoedorganisatie, 'het hebben van vastgoed is geen doelstelling van de



gemeente. Het is slechts een middel om beleidsdoelstellingen te kunnen verwezenlijken.' Een uitzondering is het OPG-terrein in de Merwedekanaalzone. Dit terrein is strategisch aangekocht voor herontwikkeling. Hier huisvesten bedrijfsverzamelgebouwen als Vechtclub XL en De Alchemist. Zij betalen niet de hoofdprijs, maar wel een marktconforme prijs.

Waarom wordt tijdelijk vastgoed niet structureel gebruikt om beleidsdoelstellingen of herontwikkeling te kunnen verwezenlijken? En waarom is het faciliteren van initiatieven geen beleidsdoelstelling? En wat is eigenlijk een 'goed idee' voor een initiatiefnemer? Je idee moet het immers opnemen tegen (tijdelijke) verhuur aan geijkte partijen. Goede relaties van de vastgoedorganisatie.



Onze zoektocht roept vragen op die één december ter discussie stonden tijdens het festival [Utrecht maken we samen](#) op het plein 'tijdelijk vastgoed'.

RESULTATEN WORKSHOP | BEWEGING IN TIJDELIJK VASTGOED

Op 1 december jongstleden zochten diverse initiatiefnemers uit Utrecht mee naar mogelijkheden voor initiatief in tijdelijk vastgoed. We vonden samen niet alleen mogelijkheden voor vastgoed van de gemeente Utrecht, maar ook voor Utrechts vastgoed in bezit van beleggers en particulieren.

Trage vastgoedmarkt

Nieuwe mogelijkheden vinden begint dikwijls bij huidige obstakels. Zo ook tijdens het plein Tijdelijk Vastgoed. De aanwezigen noemde onder andere 'snelheid' als obstakel. Als initiatiefnemer is de weg naar het in gebruik nemen van een pand vaak zo lang dat de kans om je idee te realiseren alweer voorbij vaart. Wie voor korte duur iets zoekt, heeft logischerwijs geen lange adem bij het vinden van een plek. Andersom is het samenwerken met vaste partijen voor gemeente en vastgoedeigenaren de gemakkelijkste en veiligste weg wanneer het om een tijdelijke invulling gaat. Vastgoedeigenaren en initiatiefnemers komen elkaar nauwelijks tegen.

- Advies aan vastgoedmarkt. Kies niet altijd voor de veilige weg van geijkte partijen. Het vraag en aanbod systeem van nu past niet bij tijdelijk gebruik door initiatiefnemers. -

Bewoners en initiatiefnemers vullen leegstandskaart

We kunnen als gemeente, bewoners en initiatiefnemers, natuurlijk zelf zorgen dat zij elkaar gemakkelijker vinden. Het geopperde idee hiervoor is een leegstandskaart die door bewoners wordt gevuld. Een platform zoals de website [Playground Cartesius](#) en met de functie van de app [Verbeter de buurt](#). Iedereen (ook de eigenaar) kan een leegstaand pand melden en de gegevens van de eigenaar erbij zoeken en invoegen. Zo'n kaart kan op bestaande buurtwebsites een plek krijgen. Een overzicht naar alle buurtwebsites kan weer via [utrecht.nl](#) gecommuniceerd worden. Gemeente ondersteunt eventueel bij het aanvullen van de gegevens en contactonderhoud met eigenaren. Ook kan de gemeente aangeven welke bestemming op de locatie staat. Of juist andersom: bewoners kunnen een wenselijke bestemming aangeven en de gemeente kan daarop een wijziging maken.

- Advies aan gemeente. Pas (tijdelijke) bestemming aan op vraag. Door een lokale en stadsbrede leegstandskaart passen het vraag en aanbod systeem en bestemmingen beter bij de samenleving van nu. -

Initiatiefnemer, kom met een goed plan

Een ander obstakel bleek dat de gemeente, of misschien wel de vastgoedmarkt, ingewikkeld en gesloten is. "Kan ik niet gewoon een raamcontract tekenen en dat hele pand beheren?" Vroeg een initiatiefnemer die naast het geplande commerciële uitbaten van een pand, ook te mogelijkheid zag voor een type beheer ten behoeven van de buurt. Hij wilde graag beide op zich nemen. "Dat kan, maar niet alleen door te roepen dat je het wilt." Reageerde Nathalie van Hoeven ([Midwest](#)). "Ga met een goed ondernemersplan naar de eigenaar. Laat hierin zien dat je weet wat het kost om dat pand te beheren en wat jouw model meer op kan brengen. Neem hierin ook je maatschappelijk rendement mee." Vervolgde zij. Met zo'n plan heb je een goed en onderbouwd verhaal en kun je aantonen dat jij het beter kan. Dit lijkt op wat de Utrechtse Vastgoedorganisatie (UVO) vertelde tijdens de [zoektocht](#): "mensen met een goed plan komen er wel".

*- Advies van en aan initiatiefnemers. **Ga het doen! Begin gewoon! Wacht niet totdat je weet dat je kan of mag; juist door te beginnen overtuig je gemeente en andere eigenaren. Laat zien hoe goed je bent.** -*

Eigenaren huisvesten weinig initiatieven

Veel particuliere eigenaren, ontwikkelaars en beleggers werken niet samen met initiatiefnemers. Dat heeft vier oorzaken. (1) Zijn zich niet bewust van het feit dat tijdelijk gebruik door lokale initiatiefnemers ook de kosten kunnen dekken en maatschappelijk en soms ook financieel rendement opleveren. (2) Het is spannend om samen te werken met initiatiefnemers; krijg je hen er nog wel uit als het pand wel verhuurd of verkocht wordt? (3) Ook makelaars doen een duit in het zakje; zij verhuren dikwijls liever grotere oppervlakten en hebben hiervoor een lange adem. Aan initiatieven verdienen zij niet tot nauwelijks. (4) Bovendien is leegstand is een onderhandelingspositie voor eigenaren die bijvoorbeeld een wijziging in het bestemmingsplan willen.

Er zijn uiteraard wel voorbeelden waar het wel gebeurd. Zo heeft Bouwfonds een bouwkaavel ter beschikking gesteld aan de [Makelaars van de Tussentijd](#) en kreeg [Meer Merwede](#) van dezelfde partij een ruimte in Merwede.

*- Advies aan alle eigenaren. **Wees maatschappelijk betrokken en profiteer! Maatschappelijk rendement zorgt voor reuring en is ook het creëren van een verhaal en identiteit voor je locatie.** -*

Maatschappelijke betrokkenheid stimuleren

Hoe kun je alle eigenaren; gemeente, particuliere eigenaren, ontwikkelaars en beleggers, overtuigen van de waarde die initiatieven toevoegen? Hiervoor kwamen wij tot vier ideeën. (1) Duidelijke afspraken maken: per overeenkomst een borgstelling voor de angst voor rotzooi en een ondertekening bij de kantonrechter om zeker te zijn van vertrek na tijdelijk gebruik. (2) Om de rompslomp van vele contacten en afspraken weg te nemen bij de eigenaar, kan een gebiedsmakelaar ontstaan. Deze weet wat er in een gebied of buurt speelt en kan ook de leegstandskaart beheren en aanvullen voor de gemeente. (3) De gemeente kan eigenaren, maar ook geijkte organisaties zoals SSH, SWK en antikraak organisaties een 'code' meegeven. In zo'n code kun je een *preferred list* zetten; een lijst met initiatiefnemers die de buurt en gemeente graag op die plek zien. Maar ook voorwaarden als 'faciliteer een cultureel programma' en 'combineer wonen met horeca en (flex)werken'. (4) Geef als gemeente het goede voorbeeld en ga in gesprek met eigenaren om hen te overtuigen van maatschappelijke betrokkenheid en de voordelen daarvan.

*- Advies aan de raad. **Maak van tijdelijk gebruik door initiatiefnemers een beleidsdoelstelling. Zo wordt de Utrechtse vastgoedorganisatie gemotiveerd om het goede voorbeeld te geven bij tijdelijk gebruik door initiatiefnemers.** -*

RESULTATEN WORKSHOP | GRIJS GEBIED NA DE ZOEKTOCHT

Het is gelukt! De initiatiefnemer heeft een tijdelijk pand gehuurd of ter beschikking gekregen. Nu kan hij of zij beginnen met een atelier, feestlocatie of flexwerkplek. Om er echt een plek voor de buurt van te maken is een café, verhuurlocatie of koffiebar allicht wenselijk. Of juist een maatschappelijke functie voor taal- en muziekles en voorleesavonden. Wanneer het mogelijk is om structureel de leegstand op te lossen is een combinatie met wonen juist interessant: dan kan de huur betaald worden én de functie voor de buurt behouden worden.

Veel initiatiefnemers hebben de ambitie om meer te zijn dan alleen een plek. Dit is het moment dat zij in een grijs gebied belanden vol regels, ontheffingen, gedoogconstructies en strikte bestemmingsplannen.



Gebiedsmanager Wim Beelen legde op 1 december uit wat wel en niet mag en hoe je tijdelijk, of zelfs definitief, bestemmingen kunt wijzigen. Mogelijkheden zijn: gedogen, bestemmingswijziging en tijdelijke ontheffing (de kruimelregeling).

Kruimelregeling

Het meest interessant is de kruimelregeling, ook wel tijdelijke of binnenplanse ontheffing genoemd. Met de kruimelregeling kunnen gemeenten sinds november 2014 voor een periode van tien jaar en 'tijdelijke' afwijking van het bestemmingsplan toestaan. Een ander voordeel is de snelheid: het college van B&W moet binnen 8 weken op de aanvraag beslissen en de raad komt er niet bij aan te pas. Zie hier de [aankondiging van de wetswijziging](#) op BinnenlandsBestuur.nl.

Initiatievenfonds

Voor het opzetten van een goed plan en initiatief is een investering nodig. De meer commerciële initiatieven kunnen dit zonder ondersteuning, maar sommigen hebben subsidie nodig. Om initiatief te bevorderen werkt te gemeente Utrecht op dit moment aan het initiatievenfonds. Dit is een samenvoeging van het flexibel welzijnsbudget en het leefbaarheidsbudget. Gemeente Utrecht vraagt initiatiefnemers om hieraan mee te denken. Voor vragen over de voortgang kun je contact opnemen met Bart Andriessen (b.andriessen@utrecht.nl).