Vastgoedstrategie ’t Oude Centrum

De raad heeft op 5 maart 2026 een verwervingsbudget vastgesteld voor de aankoop van panden in ’t Oude Centrum waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Dankzij dit budget en het door de raad verleende mandaat aan het college van burgemeester en wethouders kan de gemeente slagvaardig handelen en goed inspelen op de markt.

Bij de vaststelling van dit budget heeft uw raad de motie ‘Vastgoedfonds Oude Centrum’ aangenomen. Het onderhavige richtinggevend ‘Vastgoedstrategie ’t Oude Centrum’ bevat de uitwerking hiervan.

Vraagstelling motie
De raad draagt het college op om:

- **Heldere kaders voor verkoop van aangekochte objecten** te formuleren, het gewenste tempo en tijdspad daarvan;
- Deze kaders **uiterlijk in Q3** aan de raad voor te leggen;
- **Geen objecten te verkopen**, die met de NPR-gelden zijn aangekocht, voordat de kaders zijn vastgesteld;
- **Revolverend fonds**: de mogelijkheden te onderzoeken van een zelf-onderhoudend vastgoedfonds.

Hoofdlijnen van de strategie
De motie van de raad om kaders voor verkoop van door de gemeente aangekochte objecten sluit aan bij de wens van ons college voor een vastgoedstrategie voor ‘t Oude Centrum.

De strategie is als volgt afgebakend:

- Het is bedoeld als een **richtinggevend instrument, gemotiveerd afwijken is mogelijk**;
- Het legt de **doelstelling** van het privaatrechtelijke instrument ‘verwerving’ uit;
- Het gaat over **prioritering** van wat nodig is;
- Het biedt in algemene zin **uitgangspunten**, maar met behoud van ruimte voor **flexibiliteit** waar de gemeente dat nodig acht;
- De strategie draagt bij aan een **zorgvuldige besluitvorming**.

Deze vastgoedstrategie staat niet op zichzelf

- De strategie borduurt voort op het **Ontwikkelkader 't Oude Centrum;**
- Naast deze strategie zet de gemeente **de bestaande regelgeving en het bestaande beleid** in om te sturen op het gebruik en beeldkwaliteit (planologische regels, de Welstandsnota, het beeldkwaliteitsplan Oude Centrum);
- Bij de verkopen van grond en vastgoed zijn de daartoe geldende beleidsregels van toepassing; Onderhavige strategie is een nadere uitwerking hiervan, specifiek bedoelt om bij te dragen aan de opgaven in 't Oude Centrum.

Doelstelling
De gemeente verwerft in 't Oude Centrum vastgoed, om **de woon- en leefkwaliteit in het gebied te verbeteren**. Daarvoor is nodig **het duurzaam vergroten van de leefbaarheid en het woonmilieu**.

Dit doen we door:

- Het eigenaarschap in de wijk te versterken;
- De herinrichting van de openbare ruimte;
- Kwalitatief goede woningen toe te voegen, in het bijzonder met het oog op de in het Ontwikkelkader genoemde doelgroepen. Zijnde starters, jonge gezinnen, emptynesters en ondernemers.

Het **verwerven van vastgoed is een privaatrechtelijk, direct sturingsinstrument** om kwalitatief goede woningen aan het gebied te kunnen toevoegen. Het draagt verder bij aan versterking van het eigenaarschap in het 't Oude Centrum.

De doelstelling breder verwoord:
"Het Oude Centrum moet weer een fijne, leefbare stadsbuurt worden waar mensen trots op zijn. Een plek die bovendien een representatieve entree is voor de stad als geheel, en dus niet alleen goede woonkwaliteiten in zich heeft, maar ook prettige en veilige verbindingen maakt. De ambitie is een sociaal samenhangende, stedelijke woonbuurt te creëren waar ook nieuwe doelgroepen zich toe aangetrokken voelen, en waar enkele niet-woonfuncties het stedelijke wonen ondersteunen en versterken." (p. 3 Ontwikkelkader 't Oude Centrum – april 2025)

Afwegingskaders

Om de doelstelling te bereiken met het inzetten van verwervingen zijn er drie fasen die met elkaar in verbinding staan. Elk met hun eigen afwegingskader: aankoop, ontwikkeling en verkoop.

	Aankoop	**Ontwikkeling**	**Verkoop**
Uitgangspunt, met ruimte voor afwijking *zo nodig*	Actief verwerven waar nodig én mogelijk (financieel, minnelijk of met inzet van ons publiekrechtelijke instrumentarium).	Gemeentelijk eigendom is tijdelijk en ondersteunend aan de gewenste ruimtelijke en sociale ontwikkelingen.	Sturen op vastgoed met als doel het verkrijgen van een evenwichtige bevolkingssamenstelling met focus op starters, jonge gezinnen, emptynesters en ondernemers. Geldende beleidsregels voor verkoop grond en vastgoed zijn van toepassing.
Hoe?	Prioritering van panden waarop het voorkeursrecht is gevestigd op basis van objectieve, redelijke criteria: - De mate van negatieve invloed van het pand op leefbaarheid en/of veiligheid; - De mate van strategische ligging voor toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen; - De (slechte) bouwkundige staat van het pand.	Na verwerving: - Zelf transformeren of herontwikkelen binnen de duur van het eigen eigendom met gebruikmaking van o.a. aanbestedingsrecht om de juiste kaders en uitvoering bij een marktpartij af te dwingen, of; - Doorverkopen aan partijen die bijdragen aan de gebiedsdoelen en deze bijdrage ook juridisch zoveel als mogelijk borgen. Al in deze fase sturen op een evenwichtige samenstelling van de bevolking (zie ook bij 'verkoop').	Publiekrechtelijk: - Omgevingsplan - Huisvestingsverordening - Welstandsnota - Ontwikkelkader 't Oude Centrum - Monumentale bevoegdheden Privaatrechtelijk: - Koopovereenkomst - Kwalitatieve verplichtingen - Kettingbedingen - Zelfbewoningsplicht (verhuur is niet toegestaan) * - Anti-speculatiebeding* - Bouwplicht - Renovatieplicht (bijv. bij kluswoning)

***Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw koopwoningen zijn van toepassing. Deze beleidsregels worden ook bij verkoop aan ontwikkelaar gehanteerd.

Vier scenario's na aankoop.
Niet ieder pand dat aangekocht wordt bevindt zicht in dezelfde staat én het toekomstbeeld kan per pand verschillen. Dit brengt veelal een van de onderstaande genoemde scenario's met zich mee.

Scenario's	1 - Verkoop na (beperkte) verbouwing	2 - Renovatie en functiewijziging	3 - Sloop en herontwikkeling (nieuwbouw)*	4 - Tijdelijk gebruik
Doel	Snelle terugkeer van bestaande kwalitatieve woning naar gewenst gebruik.	Het creëren van kwalitatieve woningen.	Realiseren van nieuwe woning(en) en/of functie om aansluiting met o.m. Ontwikkelkader te vinden.	Voorkomen van leegstand en verloedering. Of het is in verhuurde staat gekocht.
Wanneer van toepassing?	- De bouwkundige kwaliteit van het pand is voldoende; - Er zijn beperkte investeringen nodig gelet op de redenen waarom het pand is aangekocht; en/of - Het pand kan snel beschikbaar komen voor bewoning. *Aanpassing door gemeente of koper*	- De structuur van het pand is bruikbaar, maar de bouwkundige kwaliteit kan beter; - Aanpassing is nodig voor de beoogde doelgroep; en/of - Behoud van het pand is wenselijk om andere redenen. *Aanpassing door gemeente of koper*	- Herstel van het pand (scenario 1 of scenario 2) is economisch niet verantwoord; - Er is geen relevante erfgoedwaarde aanwezig; en/of; - Nieuwbouw levert meer maatschappelijke waarde op.	- Aanvullende verwervingen zijn nodig voor de beoogde (ruimtelijke) ontwikkeling; en/of; - De herontwikkeling kan om andere redenen niet direct starten omdat het in verhuurde staat is gekocht; - Tussentijds, tijdelijk gebruik is noodzakelijk gelet op de anders bestaande negatieve effecten.
Indicatieve doorlooptijd	9-12 maanden	1-3 jaar	2-5 jaar	Tot start herontwikkeling

***SCENARIO 3:** In dit scenario kan het voorkomen dat er meerdere woningen gebouwd moeten worden en er sprake is van gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat er bouwgrond verkocht zal worden aan een partij die deze woningen zal bouwen. Om dit te kunnen doen zal er een grondexploitatie komen. Panden en percelen die destijds zijn aangekocht met het verwervingsbudget worden dan ingebracht in deze grondexploitatie. Een gedeelte van het eerdere vastgestelde verwervingsbudget zal hiermee onderdeel uitgaan maken als dekking van de grondexploitatie.

Strategie in de tijd bezien 2026-2035

Fasen	Verwerven en stabiliseren	Transformeren	Consolideren
Wanneer?	2026-2028	2026-2032	2032-2035
Wat?	- Strategische verwervingen; - Tegengaan van leegstand – tijdelijk beheer; - Uitwerken ontwikkelkansen.	- Opzetten en uitvoeren renovatieprojecten; - Idem sloop- en nieuwbouwlocaties.	Beperkte aanvullende verwervingen, mede afhankelijk van financiële stand van zaken; Doorlopende monitoring leefbaarheid.
Continu	- Monitoring leefbaarheid & veiligheid; zo nodig tussentijdse aanpassing strategie - Stand van zaken en resultaten in halfjaarlijkse nieuwsbrief voor raad en burger - In blijvend contact met de bewoners en buurt, o.a. via het Bruispunt; ophalen wat er speelt; participatie en afstemming; - Oog voor de menselijke kant, mede inzet van ‘sociale instrumenten’ en bevoegdheden i.r.t. tot onder meer huidige bewoners van verworven panden.		

Afsluiting

Door het hanteren van de vastgoedstrategie wordt geborgd dat;

- De kwaliteit van het te verkopen of te bouwen vastgoed goed is; en
- De doelgroepen genoemd in het Ontwikkelkader ’t Oude Centrum daadwerkelijk naar het gebied toegetrokken worden; en
- Door middel van de kwalitatieve verplichtingen zoals een zelfbewoningsplicht van 5 jaar is de verhuur van de panden niet mogelijk hetgeen het eigenaarschap in de wijk versterkt.