METAFOOR
VASTGOED

Nieuwsbrief

Vastgoed en Grondzaken

Een woordje vooraf

Kennisdelen is één van onze voornaamste doelen als adviesbureau. Wij dienen als kennispartner voor onze opdrachtgevers. Om onze kennis en expertise met u te delen, hebben wij deze nieuwsbrief ontwikkeld.

Onze eerste editie verscheen in april en we ontvingen positieve reacties. Bedankt daarvoor. Deze keer hebben onze adviseurs opnieuw vier mooie artikelen geschreven en gedeeld. We zijn hen erg dankbaar.

In deze nieuwsbrief vindt u de volgende artikelen:

- Herziening van de pachtwetgeving op komst
- Het Oudewaterse treintje
- De rentmeester als adviseur bij de Gemeente Harlingen
- Opvang Oekraïense ontheemden vraagt veel van gemeenten

Wij wensen u veel leesplezier toe.

Team Metafoor Vastgoed

Herziening van de pachtwetgeving op komst

Langlopende pacht de standaard maken en duurzaamheidsmaatregelen aantrekkelijk maken, het zijn twee van de doelen van de herziening van de pachtwetgeving. Minister Adema van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wil de pachtwetgeving herzien omdat de huidige wetgeving meerdere knelpunten kent.

Wat is het probleem van de huidige pachtwetgeving?

Op dit moment ontbreekt de stimulans om langdurige pachtcontracten af te sluiten. Ruim 90% van de nieuwe pachtcontracten zijn kortlopende, geliberaliseerde contracten [1]. Een kortlopend contract vormt geen goede basis voor een gezond landbouwbedrijf, omdat dit de agrariërs weinig zekerheid biedt op de lange termijn. Bovendien zorgt kortlopende pacht ervoor dat het rendement belangrijker wordt geacht dan duurzaam gebruik. Ook verpachters zorgen doorgaans niet voor investeringen die duurzaam gebruik stimuleren. Daarnaast zijn de pachtprijzen bij kortlopende pacht relatief hoog ten opzichte van de wettelijke maximumprijzen bij reguliere, langlopende pachtcontracten.

Wat zijn mogelijke oplossingen?

Pacht heeft onder meer als doel om een financieringsinstrument te zijn voor de agrariër. Een pachter zou een goed inkomen moeten kunnen halen uit de grond die hij pacht. Daarnaast moet er voor de verpachter een rendement te behalen zijn op de verpachte grond. Zowel het belang van de pachter als de verpachter moeten bij de herziening van de pachtwetgeving in acht worden genomen.

De wens is om langlopende pacht de standaard te maken. Op deze manier krijgen agrariërs meer zekerheid en wordt duurzamer grondgebruik gestimuleerd. Om dit te bereiken zal het voor verpachters niet meer mogelijk zijn om bij kortlopende pacht een pachtprijs boven de pachtnorm te vragen. Bij langlopende pachtcontracten (los land en bij agrarische woningen en bedrijfspanden) krijgt men de vrijheid om zelf afspraken te maken over de prijs en duur van de pacht.

Voor wat betreft het opleggen van duurzaamheidsmaatregelen wordt nog nader bekeken welke aanpassingen er in de huidige wetgeving nodig zijn. Belangrijk om daarbij op te merken is dat dit te allen tijde vrijwillige afspraken moeten zijn en het voor een verpachter niet mogelijk is om dit eenzijdig binnen de bestaande pachtafspraken op te leggen. Er wordt momenteel gesproken over duurzaamheidscertificaten. Een pachter met dergelijke certificaten krijgt daarmee voorrang.

Daarnaast wil de minister de criteria van 'bedrijfsmatige agrarische bedrijfsvoering' verder verduidelijken. In een eerder artikel schreef ik over de manier waarop gemeenten op kunnen treden tegen het oneigenlijk gebruik van pachtpercelen [2]. Het gaat dan om agrariërs die geen volwaardig agrarisch perceel meer hebben maar waarvan de pacht nog doorloopt. Door deze criteria scherper te stellen moet het eenvoudiger worden om de pacht te beëindigen van agrariërs die geen volwaardig agrarisch bedrijf meer hebben. [3]

Aangezien de overheid zelf een grote verpachter is zal daar ook het goede voorbeeld vandaan moeten komen. Zo zal het Rijksvastgoedbedrijf bij de uitgifte van gronden in geliberaliseerde pacht al een duurzaamheidscriterium opnemen in de vorm van de eerdergenoemde duurzaamheidscertificaten.

Pachtwetherziening en het Didam-arrest

De komst van het Didam-arrest [4] heeft ervoor gezorgd dat de toch al onzekere positie van een pachter (hij is immers geen eigenaar van de grond) er niet beter op wordt. De overheid als verpachter is met de komst van dit arrest verplicht om het te verpachten perceel openbaar aan te bieden en kan dit niet meer onderhands doen. Met het opstellen van selectiecriteria valt hier enigszins in te sturen, maar dit biedt bij geliberaliseerde pacht minder zekerheid na afloop van de looptijd. Daar staat tegenover dat het voor een verpachter wel weer mogelijk is om kwaliteitseisen (bijvoorbeeld duurzaamheidseisen) op te nemen in de selectiecriteria. [5]

Hoe nu verder?

Het was de bedoeling dat pachters en verpachters op korte termijn met een akkoord zouden komen. De minister heeft aangegeven dat hij zelf door gaat met de herziening als pachter en verpachters niet voor 15 juni met een convenant komen. Helaas is dit niet gelukt. Op dit moment wordt er door het ministerie gewerkt aan de wetsvoorbereiding voor de herziening van de pachtwetgeving. De bedoeling is in ieder geval dat de wet dit jaar nog wordt ingediend.

Bart Sikkes, Jurist

Het Oudewaterse treintje

Vanaf 2021 zijn wij als Metafoor Vastgoed actief binnen de gemeente Oudewater. Momenteel worden we ingehuurd voor projectleiding en advisering rond de vervreemding van twee, voor de gemeente van groot belang zijnde, vastgoed objecten. Om te beginnen is het goed een stukje achtergrondinformatie te delen.

Achtergrond

Onze opdracht komt voort uit een aantal gebeurtenissen die vanaf 2017 hebben plaatsgevonden. In 2017 is het college van de gemeente Oudewater door een aantal raadsfracties aangezet tot het ontwikkelen van een visie voor het maatschappelijk vastgoed. Ondanks dat het opstellen van deze visie nooit is volbracht heeft men wel een politiek-bestuurlijke richting verwoord in zowel het coalitieprogramma van 2018-2022 als de opvolgende begrotingen. Deze visie is in het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 voortgezet en draait er om dat maatschappelijke functies geclusterd worden en daardoor vrijkomende objecten worden afgestoten. Een centrale rol in deze 'visie' is weggelegd voor het Stadskantoor van de gemeente Oudewater en de Klepper. Dit zijn ook direct de panden waar wij binnen onze opdracht voor verantwoordelijk zijn.

Stadskantoor

Voorheen was het Stadskantoor de plek waar het gehele ambtenarenapparaat en het gemeentebestuur van Oudewater was gehuisvest. Na de overgang naar de werkorganisatie Woerden-Oudewater enkele jaren geleden is er leegstand ontstaan. Bijna alle ambtenaren werken tegenwoordig in Woerden. Het Stadskantoor wordt nog wel gebruikt door het gemeentebestuur, het Stadsteam (sociaal-maatschappelijke organisatie), de politie en als loketfunctie voor burgerzaken. Dit zijn allemaal functies die de gemeente graag in Oudewater wil behouden.

Door de toegenomen leegstand is het Stadskantoor één van de panden geworden die in aanmerking kwam voor afstoting. De gemeente had hiervoor een geschikte partij (samenwerking tussen zorginstelling en zorgontwikkelaar) op het oog waar ca. 3 jaar geleden een intentieovereenkomst mee is aangegaan voor vervreemding en herontwikkeling van het pand. De intentieovereenkomst was in de tussentijd verlengd, maar ook alweer verlopen toen eind 2021 het Didam-arrest om de hoek kwam kijken. Op dat moment waren wij als Metafoor al actief voor de gemeente en is geadviseerd alsnog over te gaan tot een openbare publicatie betreffende de vervreemding aan deze partij. Als reactie op deze publicatie diende een tweede geïnteresseerde partij zich aan waarna is besloten een openbare selectieprocedure te starten. Deze procedure heeft ervoor gezorgd dat de eerste partij alsnog de mogelijkheid krijgt het Stadskantoor aan te kopen en te herontwikkelen.

Momenteel zitten we in de fase waarin met deze partij een definitieve overeenkomst dient te worden gesloten, waarna de intentie er is om in 2024 over te dragen.

De Klepper

De Klepper is een monumentaal pand uit 1916 in het centrum van Oudewater. Het pand is tegenwoordig in gebruik als zalencentrum en biedt ruimte aan plaatselijke verenigingen. De Klepper kent een rijke geschiedenis waardoor de gehele gemeenschap een relatie heeft met dit pand. Er werden (en worden) feesten en partijen georganiseerd, er waren toneelvoorstellingen en men kwam er samen na uitvaarten.

De gemeente heeft de Klepper door deze rijke geschiedenis en centrale ligging bestempeld als locatie waar alle gemeenschappelijke functies samen komen. Een ‘huiskamer van de stad’. Dit wil zeggen dat in de ‘Nieuwe Klepper’ ruimte moet zijn voor de bibliotheek, loketfuncties en gemeentelijke werkplekken, het gemeentelijk bestuur, het Stadsteam, een politiepost en dat daarbij de bestaande podiumfunctie met horeca blijft bestaan.

De gemeentelijke corebusiness is niet het herontwikkelen van monumentale panden. De keuze is daarom gemaakt de gemeentelijke wensen vast te leggen in een biedboek. Om te proeven hoe dit biedboek in de markt zou vallen is in eerste instantie gekozen voor een marktconsultatie, met daaropvolgend een openbare aanbieding. Twee geïnteresseerde partijen hebben naar aanleiding van de openbare aanbieding hun plan ingediend. Samen met de gemeente bekijken we welke van de twee inschrijvers het best passende plan heeft ingediend en of de herontwikkeling financieel haalbaar is.

Na deze selectie wordt overgegaan op het definitief vastleggen van de plannen in een intentieovereenkomst. Het doel is de notariële overdracht voor 2025 te laten plaatsvinden.

Samenhang

Naast het Stadskantoor en de Klepper is er nog een derde pand van belang, het Cultuurhuis. Dit pand is in gebruik door twee scholen, de bibliotheek en een aantal verenigingen. Zoals gezegd zal de bibliotheek op termijn waarschijnlijk verhuizen naar de Klepper. Na verhuizing van de bibliotheek zal er in de vrijkomende ruimte (plus enkele vrijkomende lokalen van de scholen) transformatie naar appartementen plaatsvinden. De verbondenheid tussen de drie panden wordt in Oudewaters bestuurlijk jargon ‘treintje 1’ genoemd.

Momenteel lijkt hiervoor het Cultuurhuis de beste optie, maar we zijn aan het onderzoeken of dit mogelijk is qua ruimtegebruik. Daarnaast dient er afstemming plaats te vinden met zowel de gebruikers van het Stadskantoor als de gebruikers van het betreffende pand waar de tijdelijke invulling komt.

Buiten het feit dat bij het vervreemden van dit soort objecten veel juridische, financiële en communicatieve zaken komen kijken, zorgt de samenhang tussen deze panden voor een extra moeilijkheidsgraad. Om politiek-bestuurlijke redenen is het helaas niet mogelijk gebleken de vervreemding van de Klepper en het Stadskantoor op elkaar aan te laten sluiten. Idealiter zou eerst de Klepper herontwikkeld worden, waarna alle toekomstige gebruikers de Klepper kunnen betrekken om daarna het Stadskantoor te kunnen overdragen. De overdracht van het Stadskantoor zal echter eerder plaatsvinden dan de oplevering van de nieuwe Klepper. Er zal dus een tussentijdse oplossing nodig zijn.

Werkzaamheden

Vanuit Metafoor zijn we verantwoordelijk (in afstemming met de gemeentelijke vastgoedafdeling) voor de voortgang van beide trajecten. Dit betekent: afstemmen en overleg met de betrokken wethouders, communicatie met stakeholders, het opstellen van overeenkomsten, het opstellen van tussentijdse documenten, het informeren van college en raad, afstemming met de afdeling financiën en het afhandelen van overige zaken die een of beide trajecten beïnvloeden.

Zeker gezien de samenhang tussen de objecten en de daarmee extra grote groep van stakeholders kan dit gezien worden als een behoorlijke uitdaging. Maar uiteraard gaan we deze niet uit de weg. Voorlopig dient de trein nog even door te rijden.

Maarten Adriaesen, Vastgoedadviseur

Eduard Felitsiant, Vastgoedadviseur

De rentmeester als adviseur bij Gemeente Harlingen

In de wereld van vastgoed en grondzaken speelt de adviseur een cruciale rol bij gemeenten. Deze professionals zorgen ervoor dat gemeenten juridisch compliant blijven en optimaal gebruik kunnen maken van hun vastgoedportefeuille. Dit is voor elke gemeente weer anders. Een wat grotere gemeente heeft zo een team van 10 personen op grondzaken beschikbaar en een wat kleinere gemeente heeft daarvoor 2 personen aangesteld. Harlingen valt in de tweede categorie, maar heeft wel de uitdagingen die je zou verwachten bij een stad met bovenregionale voorzieningen en evenementen. Denk hierbij aan Tall Ships Races, The Passion en de Visserijdagen. Harlingen is een schilderachtige stad (met ca 16.000 inwoners) en is gelegen in de provincie Fryslân. Het heeft een rijke maritieme geschiedenis en is een belangrijke havenstad aan de Waddenzee met ook een veerdienst naar de eilanden.

De gemeente Harlingen beheert een (zeer) diverse vastgoedportefeuille, variërend van jacht- vis- en industriehavens, bedrijventerreinen, grondposities, havenkranen, dijken, tot historische panden & natuurlijk ook de openbare ruimte. De door mij uitgevoerde advieswerkzaamheden bij de gemeente Harlingen kunnen worden onderverdeeld in grofweg drie categorieën.

Beheer van de vastgoedportefeuille

Het beheer van de vastgoedportefeuille van de gemeente Harlingen is een taak die allerlei expertises vereist. Dit komt doordat de portefeuille (en ook de eindgebruikers ervan) nogal divers is (zijn). Het ene moment ben je bezig om de overeenkomst met de plaatselijke voetbalvereniging af te ronden en het andere moment met een erfpachtcontract voor een industriehaven. Ook het formaliseren van het gebruik van een hotel gesticht in een voormalige havenkraan of het omzetten van leegstandbeheer naar een bierbrouwerij (Het Brouwdok) met een horecafunctie zijn mooie projecten om op terug te kijken.

Bovenstaande afbeelding betreft Het Brouwdok dat onderdeel is van de Westerzeedijk. Met veel passie en toewijding hebben de initiatiefnemers een leegstaande loods omgezet naar een brouwerij die speciaal bier brouwt. Het Brouwdok is één van de grotere Noordelijke brouwerijen en is de enige Nederlandse brouwerij die buitendijks brouwt. Zij hebben de ketels dan ook extra hoog geplaatst zodat ze elke stormvloed kunnen trotseren! Voor de gehele Westerzeedijk is op dit moment een gebiedsontwikkeling gaande. Met een team van collega's onder leiding van een projectleider heeft de Westerzeedijk een facelift gekregen waarin mijn taak vooral het uitonderhandelen + formaliseren van de contracten betrof. Samen met Marcel Maassen (senior jurist) die namens Metafoor Vastgoed beschikbaar was gesteld traden we als tandem op. Deze samenwerking is naast constructief ook zeer plezierig verlopen.

Mijn ervaring als beherend rentmeester van buitenstedelijk vastgoed kwam hier dan ook goed van pas. Een beherend rentmeester is altijd bezig om het bezit van de opdrachtgever te optimaliseren. Heeft de opdrachtgever een maatschappelijke bril op of zoekt hij/zij juist naar extra rendement? Wensen de bestaande gebruikers uit te breiden en hoe kan de opdrachtgever/geefster daarin faciliteren?Ook is een beherend rentmeester vaak gericht op de onderlinge relatie, waarbij natuurlijk ook de transactie niet wordt vergeten. Voor een goed beheer is het dan ook belangrijk om rekening te houden met alle stakeholders in het veld. Het afwegen van belangen, staan alle neuzen dezelfde kant op en voldoen we aan de wet- en regelgeving? Deze praktische inslag geeft een beherend rentmeester een voordeel in het veld, waarvan de opdrachtgever/geefster dan ook dankbaar gebruikmaakt.

Onderhandelen en overeenkomsten opstellen

Naast het beoordelen van contracten, het identificeren van mogelijke risico's en het waarborgen van juridische naleving is het bij gemeentelijk vastgoed van belang dat bij de onderhandelingen rekening wordt gehouden met de belangen van de gemeenschap. De gemeente moet ervoor zorgen dat de uiteindelijke overeenkomst ten goede komt aan de burgers en bijdraagt aan de ontwikkeling en het welzijn van de gemeenschap. Daarbij is het voor een gemeente ook belangrijk dat zij geen vastgoed van de hand doet onder de marktwaarde en zij alle gegadigden een eerlijke kans geeft. De samenwerking met de diverse taxatiebureaus en de juridische afstemming met Marcel Maassen is dan ook cruciaal. Is de gehanteerde erfpachtcanon nog wel marktconform en wanneer dien je een kostprijsdekkende huur te hanteren? Hoe bereken je de marktwaarde van een jachthaven of een marktconforme huur voor de bijbehorende voorzieningen, zoals douche- en wasruimtes.

Juridisch advies verstrekken

Een belangrijk onderdeel is ook het adviseren over contracten, huur-erf(pacht)overeenkomsten, aankopen en verkopen van onroerend goed, en ervoor zorgen dat de gemeente zich aan de wet- en regelgeving houdt, denk hierbij aan het Didam-arrest dat tijdens mijn detachering een grote rol speelde. In teamverband zijn daardoor overzichten opgesteld waarin per situatie c.q. per type vastgoed is aangegeven hoe te handelen. Hebben we te maken met een preferente partner, is een 1op1 gunning aan de orde of is het toch beter om een openbare selectieprocedure (als dan niet in samenwerking met de notaris) te organiseren? Ook het standaardiseren van de gehanteerde overeenkomsten (uniform beheer) en het aan de zijlijn mogen adviseren van collega’s behoort tot de werkzaamheden. Het is dan ook heel fijn om ook te kunnen sparren met mijn collega’s van Metafoor Vastgoed om zo de klant extra tot dienst te zijn.

De ruggengraat van het werk betreft toch wel de samenwerking met de verschillende belanghebbenden, zowel intern als extern. Denk hierbij aan de onderlinge samenwerking met andere afdelingen binnen de gemeente Harlingen, zoals o.a. de afdeling ruimtelijke ordening, financiën en openbaar groen. Via een wekelijks teamoverleg worden de betrokkenen bijgepraat over de diverse dossiers, zodat iedereen op de hoogte is van de laatste actualiteiten. Ook het vormen van gelegenheidscoalities om projecten in goede banen te leiden heeft tot goede resultaten geleid.

Daarnaast is het je taak om als rentmeester contacten met externe partijen te onderhouden zoals projectontwikkelaars, vastgoedbeheerders en advocatenkantoren. Maar ook met de huurders, pachters, gebruikers van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het wordt door deze partijen op prijs gesteld dat er iemand van de gemeente langskomt om de situatie met eigen ogen te zien. Ik wil dan ook een lans breken voor de beherend rentmeester als adviseur vastgoed en grondzaken met de spreekwoordelijke ‘voeten in de klei’. Het horen van de mensen in het veld, het aanvoelen van de pijnpunten & de tegenstrijdige belangen proberen te combineren om zo een praktische oplossing te bewerkstelligen. De bemiddelende rol als breekijzer voor soms lastige & langlopende trajecten! Net even de extra persoonlijke aandacht en de mensen hun verhaal laten doen, dat is ook kenmerkend voor de korte lijnen binnen de gemeente Harlingen.

Het is duidelijk dat de adviseur vastgoed en grondzaken een essentiële rol speelt bij het waarborgen van juridische naleving, het beheren van de vastgoedportefeuille en het realiseren van positieve resultaten voor de gemeenschap. Dankzij de expertise en gezamenlijke inzet van Metafoor Vastgoed en de warme overdracht van Rianne de Vries naar Simon Kapteijn is het voor de gemeente Harlingen mogelijk geweest haar vastgoedbeheer op een professionele en juridisch verantwoorde manier tijdelijk uit handen te geven.

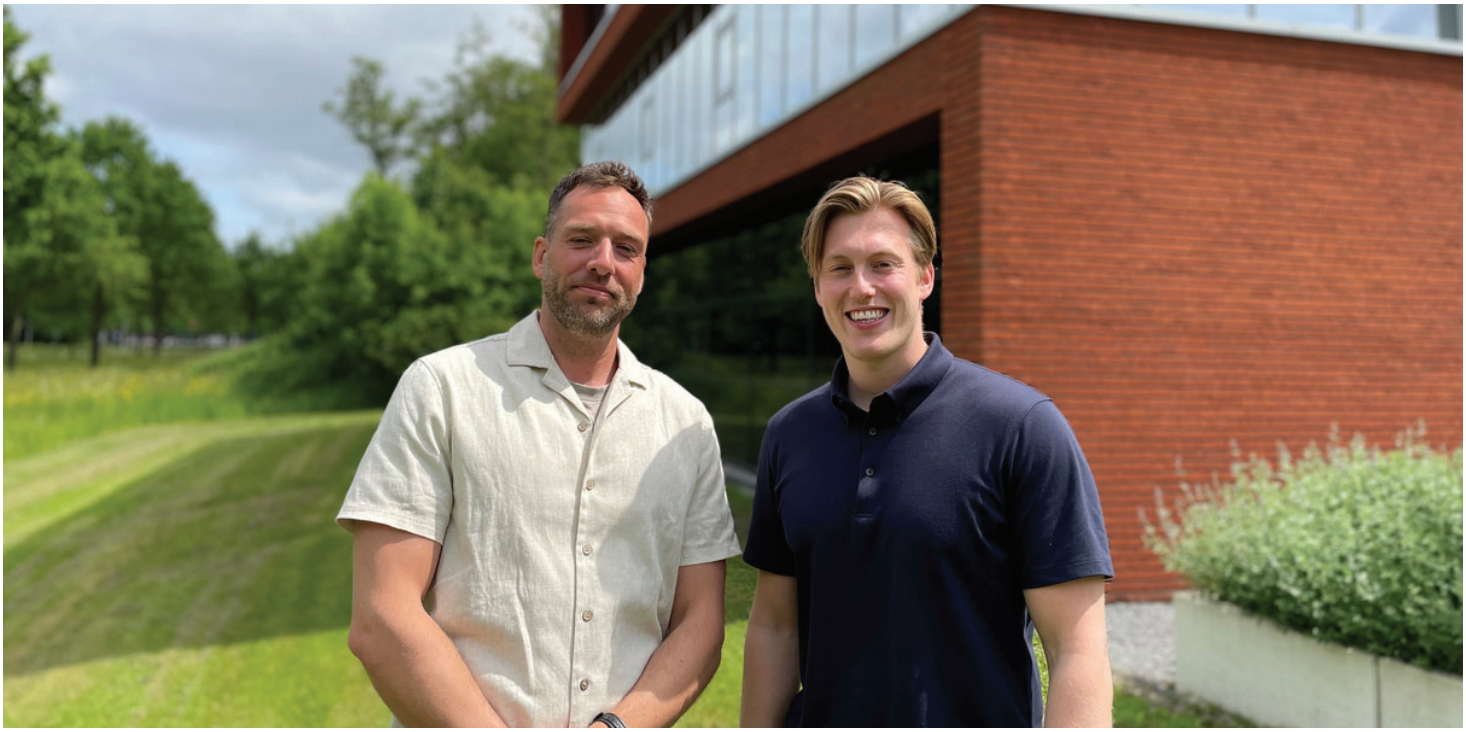
Ik wil hierbij dan ook Metafoor Vastgoed & de gemeente Harlingen danken voor de geboden kans en de zeer prettige en constructieve samenwerking.

Simon Kapteijn, Rentmeester NVR

Opvang Oekraïense ontheemden vraagt veel van gemeenten

Veel gemeenten worstelen met het organiseren van noodopvang voor doelgroepen als ontheemde Oekraïners, statushouders en spoedzoekers. Haast en urgentie spelen een belangrijke rol, maar hoe ga je hier goed mee om, nu en in de toekomst? Een lastig vraagstuk, ook met het oog op de nieuwe spreidingswet. Metafoor helpt gemeenten graag op weg met dit politiek sensitieve thema.

De noodopvang vraagt veel van gemeenten. In sommige gevallen kan dit binnen de eigen vastgoedportefeuille worden gerealiseerd, maar in de meeste gevallen moet vastgoed worden gehuurd of (her)ontwikkeld. Dit alles in sneltreinvaart vanwege de urgentie. Voor veel gemeenten is het organiseren van deze noodopvang een complexe zaak waar veel facetten, zoals ook zorg en welzijn, bij komen kijken. Metafoor Vastgoed en Software kan hulp bieden op gebied van vastgoed. De juristen en vastgoedadviseurs van Metafoor ondersteunen, begeleiden en adviseren gemeenten bij dit lastige en politiek gevoelige thema.



Bewustzijn

'We zijn ons heel goed bewust van de politieke sensitiviteit en organisatorische moeilijkheden van dit onderwerp', stelt Alex Aalders, jurist en coördinator van de Adviesdesk van Metafoor. 'Het onderwerp ligt gevoelig bij inwoners van gemeenten en bij de politiek. Vanuit dat bewustzijn adviseren we bij het opstellen van plannen, overeenkomsten en beleidsdocumenten. We helpen gemeenten met advies op het juridische vlak en leveren projectleiders voor de vastgoedkant. Daarmee nemen we veel belangrijk en actueel werk uit handen. Ons doel is om een stap voor te zijn op veel zaken.' Armand Janisse is vastgoedadviseur bij Metafoor en is sinds enige tijd werkzaam als projectleider huisvesting

Oekraïense ontheemden voor een gemeente in Zuid-Holland. In die rol is hij verantwoordelijk voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden binnen die gemeente in brede zin. Hij draagt met het projectteam zorg voor voldoende capaciteit en continuering en zorgt dat alle opvanglocaties aan bijvoorbeeld de veiligheidsvoorschriften voldoen. Armand ziet de laatste tijd een veranderslag bij gemeenten in de aanpak van dit maatschappelijke vraagstuk.

Borging in beleid

'Veel gemeenten hebben bij de start van de vluchtelingenstroom met de beste bedoelingen op zeer korte termijn zo veel mogelijk bedden geregeld, de zogenaamde GOO-locaties (Gemeentelijke Opvang Oekraïners). Daarbij werd in eerste instantie uitgegaan van opvang voor een korte duur (half jaar). Een diverse mix van opvanglocaties zijn ingezet van klein tot groot en sommige zijn niet helemaal ideaal voor opvang van deze doelgroep. Er zijn gemeenten die simpelweg niet de middelen, capaciteit en kennis hadden om deze opvang efficiënt en professioneel te regelen. Momenteel wordt die kennis steeds vaker ingehuurd of beter intern belegd en wordt er veel meer naar de toekomst gekeken. De structuur en processen van de opvang worden beter neergezet en voor langere termijn.'

De verwachting is volgens Armand dat er meer ontheemden bijkomen. Gemeenten blijven bovendien langer verantwoordelijk voor deze mensen. Dat vraagt om betere borging van het beleid in gemeentelijke organisaties, beter en efficiënter beheer van de locaties en meer capaciteit. 'Eigenlijk op alle facetten waar de gemeente verantwoordelijk voor is. Ik ben vanuit Metafoor ingehuurd om de vastgoedkant goed op poten te zetten.' De uitdaging in Zuid-Holland was volgens Armand vooral om de processen beter in te regelen. 'Dat was best een uitdaging. Daar is veel tijd in gaan zitten. De gemeente wilde af van het ad hoc systeem met kleinere opvanglocaties. Het beheer moest beter worden geregeld en de veiligheidseisen moesten beter worden nageleefd. Inmiddels hebben we gelukkig grotere opvanglocaties kunnen organiseren door de aanhuur van hotels, ontwikkelingen van flexwoningen en de verbouwing van een voormalige basisschool. Daardoor kunnen we meerdere mensen op één locatie kwijt. Dat zorgt voor betere beheersbaarheid van de locaties. We kunnen de mensen betere en veiligere plekken bieden waar ze prettiger kunnen wonen. De locaties die niet ideaal zijn voor opvang kunnen we zodoende afstoten of voor andere doelgroepen inzetten.'

vanuit het projectteam veelvuldig met deze coördinatoren.' De opvanglocaties worden zodanig ingericht dat er snel en makkelijk opgeschaald en afgeschaald kan worden als dat nodig is. Armand: 'We kunnen natuurlijk niet in de toekomst kijken. We weten niet hoe de situatie in Oekraïne zich de komende tijd gaat ontwikkelen. Het is daarom goed om flexibiliteit in te bouwen. Dat gaat makkelijker met grote opvanglocaties. Nu we vooruitplannen kunnen we hier ook makkelijker afspraken over maken met bijvoorbeeld verhurende partijen. Voor het beheer en onderhoud sluiten we bovendien raamovereenkomsten met plaatselijke bedrijven. Voor langere tijd hebben we de zaken zo beter geborgd.

Vooruitkijken

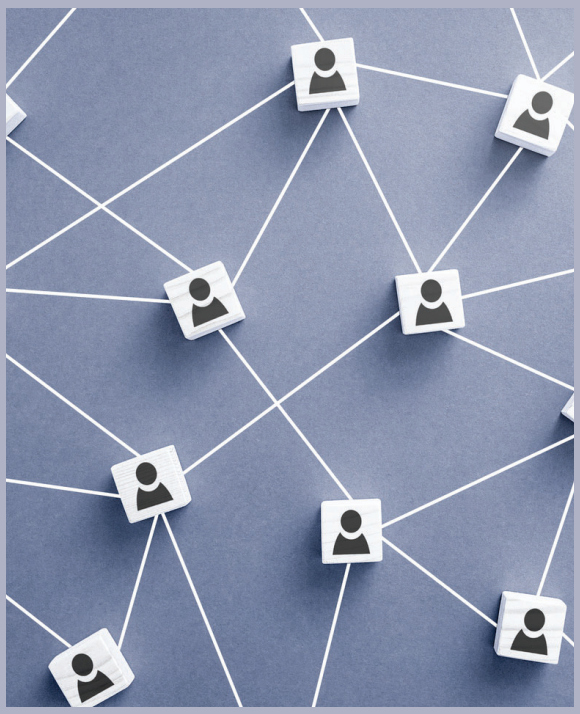
De vluchtelingenproblematiek vraagt volgens Alex van gemeenten dat ze vooruitkijken. Bijvoorbeeld ook voor wat betreft het afstoten of aanhouden van gemeentelijk vastgoed. 'Het wordt voor gemeenten opeens interessant om bepaalde locaties aan te houden en een tijdelijke bestemming te geven. Daarmee lopen ze vooruit op een eventuele toename van vluchtelingen die gehuisvest moeten worden. Het geeft ze iets meer bewegingsruimte.' Met een extra flexibele vastgoedschil lopen gemeenten ook vooruit op de spreidingswet die eraan komt. Het idee van deze wet is om gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid te geven in de asielopvang, maar hoe dat precies gaat uitpakken voor gemeenten is nog niet geheel duidelijk. Alex: 'De spreidingswet is nog in ontwikkeling en na invoering zullen zeker nog de nodige processen volgen. Daar valt nu nog geen definitief oordeel over te geven, maar we volgen de ontwikkelingen op de voet en kunnen gemeenten meenemen in deze materie.'

Bonussysteem

In de huidige structuur zoekt het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) nog naar gemeenten die mee willen werken aan opvanglocaties. Straks, als de nieuwe spreidingswet in werking is getreden, schat de minister van Justitie en Veiligheid eens per twee jaar in hoeveel asielzoekers moeten worden opgevangen. Ook wordt deze inschatting vertaald naar een mogelijke verdeling van asielzoekers per gemeente. Alex: 'Gemeenten kunnen dan met provincies in gesprek over wie welke locaties moeten realiseren. Naast deze route wordt ook een bonussysteem ingevoerd voor gemeenten die actief meer opvangplekken bieden. Echter is daar nog de nodige kritiek op vanuit de VNG en de Raad van State. Het bonussysteem zou voor concurrentie zorgen in plaats van solidariteit.' Hoe de nieuwe wet precies uit gaat pakken zal de tijd uitwijzen. Maar dat gemeenten aan de bak moeten, is inmiddels wel duidelijk. Alex: 'Wij kunnen gemeenten daarin begeleiden. Onze juristen en vastgoedadviseurs bieden hulp bij het sluiten van overeenkomsten met vastgoedeigenaren, bij het zoeken en verkrijgen van locaties en bij het coördineren en inrichten van het beleid met bijbehorende processen.' Armand: 'Gemeenten moeten de komende tijd klaargestoomd worden voor de nieuwe werkwijze. Het vinden van genoeg geschikte locaties is daarbij prioriteit nummer één. Gemeenten moeten namelijk niet alleen ontheemden uit Oekraïne opvangen, maar ook derdelanders, spoedzoekers, minderjarige vluchtelingen en statushouders. Die hebben allemaal huisvesting nodig. Gemeenten zullen echt out-of-the-box moeten gaan denken om genoeg opvangplekken te realiseren.'

Communicatietraject

Communicatie is volgens Armand een ander belangrijk thema bij het realiseren van opvanglocaties. 'Gemeenten moeten vroegtijdig alle stakeholders informeren. Zij moeten tijdens het hele proces op de hoogte worden gehouden van de plannen en vorderingen. In onze projectgroep hebben we dan ook een communicatieadviseur aangesteld die dat traject in goede banen leidt. Dat wordt samen met de veiligheidsadviseurs zorgvuldig afgestemd met het gemeentebestuur. Al dat soort trajecten en processen moeten gemeenten intern goed op de rit hebben. Alleen dan kunnen ze op een goede manier voorsorteren op de nieuwe wet die eraan komt. Heel belangrijk, want we hebben uiteindelijk allemaal één gezamenlijk verantwoordelijkheid en één doel: het goed opvangen van deze mensen.'



Armand Janisse, Vastgoedadviseur

Alex Aalders, jurist

Verwijzingenlijst

Herziening van de pachtwetgeving op komst

[1] Grondkamers, jaarverslag 2020, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/12/Jaarverslag-grondkamers-2020.pdf p. 8.

[2] 'Hoe kunnen gemeenten oneigenlijk grondgebruik van pachtpercelen tegengaan?' https://www.metafoorvastgoed.nl/hoe-kunnen-gemeenten-oneigenlijk-gebruik-van-pachtpercelen-tegengaan/

[3]'Kamerbrief over stand van zaken pachtbeleid', DGA-EIA/ 22334447, 27-01-2023.

[4] Hoge Raad, 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

[5] 'Beantwoording Kamervragen over rol van het Didam-arrest op pachtovereenkomsten', 2023ZO7676, 6 juni 2023.

Het Oudewaterse treintje

Afbeelding 1 - het Stadskantoor: "Google Maps", Google, https://www.google.nl/maps/@52.0206146,4.874554,3a,75y,162.57h,86.43t/data=!3m6!1e1!3m4!1sPmSZSi5CliFxGb9e5FSZmQ!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu

De rentmeester als adviseur bij de Gemeente Harlingen

Afbeelding 2 - Brouwerij het Brouwdok: "Google Maps", Google, geraadpleegd op 21 juni 2023, https://www.google.nl/maps/@53.171503,5.4127036,3a,75y,177.92h,89.65t/data=!3m6!1e1!3m4!1slX9xoM4LZo7qbDhjlr1HAQ!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu

Heeft u een adviesvraag of een vraag over één van onze artikelen?

Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100
E-mail: info@metafoorvastgoed.nl
Website: www.metafoorvastgoed.nl
Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

Wilt u op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen? Schrijf u hier in!