



Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de gemeenteraad

Datum

9 maart 2026

Onderwerp

Afdoening motie: 'Biedingsrecht'

Ons kenmerk

DPZ/10987766

RIS320982

Contactpersoon

Eline van den Wildenberg

Dienst

Dienst Publiekszaken

Afdeling

Team Stadmaken en Placemaking

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

eline.vandenwildenberg@denhaag.nl

Uw raad heeft, tijdens de bespreking van het voorstel 'Participatieverordening' (RIS319848) op 18 december 2024, de door het raadslid Klokkenburg-Reedeker ingediende motie: 'Biedingsrecht' (RIS320982) aangenomen. Hierbij informeert het college de raad over de afdoening van de motie.

De motie luidt als volgt:

Constateerende, dat:

- *het uitdaagrecht verankerd is in de participatieverordening;*
- *naast het uitdaagrecht ook andere "verregaande vormen van maatschappelijk initiatief" bestaan, waarbij burgers taken van de overheid kunnen overnemen, zoals het biedingsrecht.*

Overwegende, dat:

- *het biedingsrecht bewoners de mogelijkheid geeft om op een gemeentelijk pand te bieden bij verkoop of gemeentelijk vastgoed te huren;*
- *inwoners hierdoor meer maatschappelijke functie aan hun buurt of wijk toe kunnen voegen;*
- *in andere G4-steden dit biedingsrecht wel is opgenomen in de participatieverordening.*

Verzoekt het college:

- *met een uitwerking van het biedingsrecht voor Den Haag te komen en de raad hierover te informeren in Q4 2025.*

Het college doet de motie op de volgende manier af:

Na gesprekken met andere gemeenten en een verkenning van bestaande praktijk in Den Haag concludeert het college dat een opname van het biedingsrecht in de participatieverordening op dit moment niet proportioneel of faciliterend is voor het beoogde doel. Het biedingsrecht geeft (bewoners)initiatieven enkel het recht om te bieden of een verzoek voor huur te doen. Het biedingsrecht voorziet niet in het daadwerkelijk toewijzen van het beoogde vastgoed.

¹ RIS319848+Voorstel+van+het+college+inzake+participatieverordening+en+handboek+participatie (raadsinformatie.nl) p. 3

Het college geeft daarom de voorkeur aan het verder uitwerken en in de praktijk brengen van het uitdaagrecht en het gebruik van ander beleidsinstrumenten zoals in de Nota vastgoed (RIS322370).

Ervaringen van andere gemeenten

- Amsterdam heeft als enige van de G4 een expliciet onderscheid gemaakt tussen uitdaagrecht, biedingsrecht en buurtplanrecht in de participatieverordening, onder de verzamelnaam buurtrechten. Voor het biedingsrecht is, in aanvulling op de basisvoorwaarden voor buurtrechten, enkel de specifieke extra voorwaarde opgenomen dat voor de huur van een pand de kostprijsdekkende huur geldt en bij koop de prijs marktconform is.
- Rotterdam en Utrecht hebben het biedingsrecht verkend, maar ervoor gekozen dit niet als apart instrument op te nemen. Zij behandelen vergelijkbare initiatieven via het uitdaagrecht en andere bestaande instrumenten. Het college kiest er dus voor om een vergelijkbare route als Rotterdam en Utrecht te volgen.

Bestaande Haagse voorbeelden

Verschillende (bewoners)initiatieven maken al gebruik van gemeentelijk vastgoed, zoals Weimar's Wijkpaleis, Jacobahof, Buurtboerderij Nijkamphoeve en Trefpunt Laakhage. Dit gebeurt via uiteenlopende constructies – maatschappelijke huur, tijdelijke huur/leegstandsbeheer en bruikleen. Deze voorbeelden tonen dat elk initiatief een andere context en voorgeschiedenis heeft en daarom om een eigen aanpak en maatwerk vraagt.

Afwegingen

- Overname door koop en exploitatie door een (bewoners)initiatief vragen langdurig organisatorisch vermogen en aanzienlijke financiële middelen. Dit is slechts voor enkele initiatieven weggelegd.
- Via het uitdaagrecht kunnen initiatieven beheer overnemen zonder eigenaar te worden, wat doorgaans minder risico en lagere lasten betekent voor bewonersinitiatieven en daarmee toegankelijker is. Ook hierbij geldt dat per casus maatwerk nodig is.
- De gemeente verkoopt relatief weinig panden en er is grote schaarste aan vastgoed in het algemeen, en met een maatschappelijke bestemming in het bijzonder. Er doen zich dus ook weinig mogelijkheden voor. Bij verkoop vervalt ook grotendeels de toekomstige gemeentelijke sturing op het gebruik van een pand.
- Wanneer er een locatie beschikbaar komt, verplicht het Didam-arrest een zorgvuldig proces op basis van het gelijkheidsbeginsel. Uit het Didam-arrest volgt het uitgangspunt dat de gemeente in beginsel een openbare aanbestedingsprocedure moet organiseren, waarin aan de hand van selectiecriteria die objectief, toetsbaar en redelijk zijn, een gegadigde geselecteerd kan worden.
- Het omgevingsplan bepaalt de mogelijke activiteiten op een locatie.
- Een beleidskeuze om een biedingsrecht in te voeren vraagt ook keuzes over financiële ondersteuning (subsidie, renovatiebijdragen, overbruggingskredieten). Dit is voor andere typen maatschappelijk vastgoed, zoals cultuur, sport en welzijn veelal beschikbaar. Zonder een dergelijke ondersteuningsstructuur bestaat het risico dat een biedingsrecht een instrument zonder praktische werking of zonder reële kans van slagen voor initiatieven wordt.

Faciliterend beleid (instrumenten)

Er zijn verschillende beleidsinstrumenten (in ontwikkeling) die faciliterend zijn, hieronder kort toegelicht.

De Nota Vastgoed (RIS322370) bepaalt niet voor welke doelgroepen, huurders en andere beleidsmatig gewenste huisvesting, de gemeente haar vastgoed inzet. Wel stelt de nota kaders die ook bevorderlijk kunnen zijn voor (bewoners)initiatieven met toepassing van het Didam-arrest.

Het uitgangspunt bij verhuur door de gemeente vormt een marktconforme of kostprijsdekkende huur. De marktconforme huur voor maatschappelijk vastgoed ligt lager dan voor commercieel vastgoed. Voor tijdelijke verhuur/anti-kraak wordt in de regel exploitatiedekkende huur aangehouden.

Ook bij tijdelijke leegstand (korter dan 5 jaar) wordt er gezocht naar een passend tijdelijk en - zoveel mogelijk - maatschappelijk en/of cultureel initiatief. Afhankelijk van de ervaring van de gebruiker wordt er dan een afweging gemaakt of de initiatiefnemer rechtstreeks het beheer kan overnemen, of dat het via een leegstandsbeheerder wordt geregeld, waarbij de opdracht kan worden gegeven om voorrang te geven aan maatschappelijk en/of cultureel initiatief.

Specifiek voor (bewoners)initiatieven die een culturele en creatieve insteek hebben, is er de nieuwe Nota broedplaatsenbeleid 2025-2030 (RIS323340). Een broedplaats is een locatie waar een collectief van kunstenaars en/of creatieve ondernemers samenwerken op één locatie en deze beheren. Er is variatie in de mate waarin deze initiatieven een buurtfunctie hebben. Dit geldt dus niet voor alle typen maatschappelijke organisaties, maar kan wel specifieke (bewoners)initiatieven faciliteren.

Met het broedplaatsenbeleid wordt o.a. gewerkt aan:

- de broedplaatsmakelaar ondersteunt bij het aangaan van huur- of koopovereenkomst met creatieve broedplaatsen. Bijvoorbeeld door advies en begeleiding rondom het koopproces of management;
- een berekenmethode voor maatschappelijke impact, die invloed kan hebben op de huurprijs;
- (particulier) vraag en aanbod wordt vergemakkelijkt met het platform Makelpunt (ook voor bedrijfstvastgoed) en (beschikbaar) gemeentelijk bezit is te vinden op [Gemeentelijk vastgoed - Den Haag](#).

Conclusie

Het college beschouwt invoering van een biedingsrecht op dit moment dus niet als proportioneel of faciliterend. Het college kiest ervoor het uitdaagrecht verder uit te werken, praktijkervaring te verzamelen en de werking van nieuwe beleidsinstrumenten (uit Nota Vastgoed, Nota broedplaatsenbeleid) te monitoren.

Het college beschouwt de motie hiermee als afgedaan.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen