

Heerlen

Memo

Aan
de gemeenteraad

Datum
17 juni 2025

Onderwerp
T3700: informatie hoe de gebruiksplicht is te combineren met het persoonlijk recht in de Leegstandswet

Documentnummer
420351

Auteur
Notermans, E.

Domein/Team
Domein Stad - Team
Vergunningen

Geachte leden van de raad,

Met deze memo geven wij invulling aan toezegging 3700 (commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving van 11 juni 2025): *"De commissie wordt schriftelijk geïnformeerd op welke wijze de gebruiksplicht is te combineren met het persoonlijk recht in de Leegstandswet"*.

Openbaarheid
Openbaar

Wanneer is sprake van leegstand?

Ambtelijk opdrachtgever
Directeur Stad

De leegstandwet definieert leegstand als: *het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze wet.*

Doel van de memo
Informereren

Wat valt onder een persoonlijk recht?

Afschrift aan

Bij een persoonlijk recht valt bijvoorbeeld te denken aan een huurovereenkomst, gebruiksrecht, tijdelijke gebruiksovereenkomst of anti-leegstandbeheer.

Bijlage(n)

Is ingeval van een persoonlijk recht nooit sprake van leegstand?

Alleen als van een persoonlijk recht ook daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt, is geen sprake van leegstand. Maar als meer dan twaalf maanden van een persoonlijk recht niet daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt, kan – als uiterste middel – een verplichte gebruiker worden voorgedragen. Dat kan ook als geen persoonlijk recht is geregeld.

Wat als een verplichte gebruiker wordt voorgedragen?

Als de gemeente een verplichte gebruiker voordraagt, is de eigenaar verplicht om aan die gebruiker een overeenkomst tot ingebruikname aan te bieden. Maar als de eigenaar binnen 3 maanden na de voordracht (alsnog) een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die het gebouw binnen redelijke termijn in gebruik neemt, geldt deze plicht niet.

Verder bepaalt de Leegstandwet ten gunste van de verhuurder dat de huurbescherming en (onderhouds-)verplichtingen van de verhuurder slechts in beperkte mate van toepassing zijn (artikelen 15 en 16 Leegstandwet).

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
Wethouder voor Wonen, Milieu en Circulariteit, Dienstverlening en Vastgoed

C. Gelderblom