Memo

Aan
commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving

Datum
11 november 2024

Documentnummer

Auteur
Kelly Damoiseaux

Domein/Team
Team Bestuursdienst

Ambtelijk opdrachtgever
Directeur Stad

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

Bijlage(n)
nvt

Onderwerp
Tijdelijk beheer panden Promenade

Er zijn vragen gesteld over de juridische context van het tijdelijk beheer van de panden aan de Promenade. In deze memo gaan wij daar nader op in.

Tijdelijk beheer/leegstandsbeheer
Gemeente Heerlen is bezig met het verwerven aan de panden aan Promenade I t.b.v. het programma "onderwijs naar de binnenstad". Zodra de gebouwen verworven zijn, worden ze voor leegstandsbeheer overgedragen t.b.v. (kwalitatief) beheer voor een tijdelijke periode.
Het gaat hier om het (tijdelijk) beheer van een 17-tal panden van verschillende omvang gelegen in het bouwblok Promenade-Geleenstraat, voor zover deze panden niet reeds in verhuurde staat worden verkregen, en voor zover deze panden daarvoor geschikt zijn, of met een kleine ingreep daarvoor geschikt te maken zijn.

Juridische context
De gemeente Heerlen past leegstandsbeheer toe bij deze panden om de volgende redenen:

- tonen van goed eigenaarschap;
- tegengaan van verloedering;
- creëren van meer reuring en levendigheid in het centrum;
- vanuit risicobeheersing omwille van antikraak, vandalisme en er is op deze manier een signaalfunctie in geval van gebreken;
- met leegstandsbeheer kunnen alle vormen van huurrechten worden vermeden (door middel van bruikleen);
- het biedt een maximale vorm van contractvrijheid; alle contracten kennen een flexibele basis om op enig moment te kunnen beëindigen om de ambitie “onderwijs naar de binnenstad” te kunnen realiseren;
- de contracten kennen een korte opzegtermijn (ca. 1 maand) zonder verplichtingen richting de bruiklener.

De gemeente kiest ervoor dit leegstandsbeheer door een leegstandsbeheerorganisatie uit te laten voeren. Deze leegstandsbeheerorganisatie is er momenteel nog niet. Hiervoor is een aanbesteding gestart, welke nog lopende is. Door gerichte expertise uit de

markt aan te trekken, kan de juiste capaciteit en ervaring ingezet worden. Dienstverlening door de leegstandsbeheerorganisatie wordt doorbelast aan de bruiklener; deze bedragen zijn gemaximeerd. Eigenaarslasten blijven voor rekening van de eigenaar, aldus de gemeente.

Leegstandsbeheer vs verhuur
Bij leegstandsbeheer wordt een bruikleenovereenkomst gesloten. Met een bruikleenovereenkomst bouw je geen huurrechten op, die je bij verhuur wel hebt. Denk hierbij o.a. aan huurbescherming (de verhuurder mag dan de huur alleen opzeggen om een reden die in de wet staat, bijvoorbeeld overlast of huurachterstand). Een bruikleenovereenkomst kan zonder opgaaf van reden worden opgezegd. Meestal is de opzegtermijn ongeveer 1 maand. Vooraf is bijna nooit duidelijk hoe lang iemand het pand kan gebruiken. Daar tegenover staat dat dit dan wel voordelig kan.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,

wethouder voor Onderwijs, Cultuur, Erfgoed en Centrumontwikkeling
J.M.M. Clemens