

MEMO

Aan: Bernt Schneiders
Van: Juridische Zaken/Lida Zut
Datum: 9 april 2009
Over: Mogelijkheden optreden gemeente inzake Leegstand Brinkmann.
Status: definitief

Inleiding:

Op 8 april j.l. is mij verzocht een memo op te stellen over instrumenten die gemeente heeft om op te treden tegen leegstand van winkelruimten in de Brinkmannpassage.

Inhoud

Zoals bekend heeft het college begin dit jaar de projectopdracht “Gebiedsvisie Brinkmann” vastgesteld. Al in 2005 werd een planteam opgericht voor de herontwikkeling waarin ook de gemeente zitting had. Brinkmann was toen nog in zicht tbv huisvesting amtenaren, maar na de raadsverkiezingen van 2006 heeft het college een onderzoek uitgevoerd naar alternatieve lokaties voor het stadskantoor en viel Brinkmann af. Bij de beantwoording van de vraag of wij als gemeente iets aan de huidige leegstand kunnen doen spelen bovenstaande feiten een grote rol. Ik loop tav kwestie Brinkmann heel snel een aantal instrumenten na obv huidige wetgeving, en vermeld in het algemeen een mogelijkheid voor de toekomst.

Publiekrechtelijk

Onteigening is niet aan de orde, vestiging WVG evenmin. Reden> bereid tot herontwikkeling.

Civilrechtelijk:

Artikel 5:126 lid 3 BW: *Een VVE voert niet alleen het beheer over de gemeenschap, maar ziet ook toe op de nakoming van de verplichtingen die voor de appartementseigenaars uit het in de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien en kan te dien einden in rechte tegen hen optreden. Onder appartementseigenaars wordt hier begrepen hij die een gebruiksrecht aan een appartmentsrecht ontleent.* Bedoeld is dat nakoming kan worden gevraagd, en de eigenaars kunnen als zij dat willen ook zelf in rechte optreden om nakoming te vorderen.

Reglement ontbreekt in het dossier en is niet op korte termijn boven water te halen.

Maar zelfs al zou in het reglement iets zijn bepaald wat bruikbaar is in dit geval, het is de vraag of hier sprake is van een *toerekenbare* tekortkoming: valt de andere eigenaar/verhuurder iets te verwijten. Mi niet en in ieder geval op dit moment niet meer. Al enige jaren werkt men samen met de gemeente aan een plan: de insteek is dus positief en meewerkend.

Daarbij dient bedacht te worden dat gelet op de mogelijke herontwikkeling (die al speelt sinds 2005) de verhuurder in het aangaan van reguliere huurovereenkomsten wordt beperkt: overeenkomsten voor winkelruimten vallen onder het wettelijk regime van artikel 7:290 BW. Dit betekent een vergaande huurbescherming. Beeindiging van een dergelijke overeenkomst kan alleen op de in de wet bepaalde gronden en dan ook nog met schadevergoeding. Indien thans niet zeker is of een nieuwe huurder past binnen de gedachte herontwikkeling is het aangaan van een reguliere huurovereenkomst een te groot financieel risico. Een mogelijkheid tot tijdelijke verhuur zonder die bescherming is er wel, nl een overeenkomst van twee jaar of korter, maar daarmee kom je in een ander huurdersbestand terecht, tijdelijke discount zaken etc.

Aankoop van niet-gemeentelijk deel, aansluitend doorverkoop gehele object danwel herontwikkeling door de gemeente waarna afstoten. Op zich juridisch mogelijk maar vanuit politiek en financieel oogpunt niet aan de orde. Gelet op het bepaalde in 1.3 van bovengenoemde projectopdracht is hier ook niet voor gekozen. In de projectopdracht wordt aangegeven dat nog bepaald te worden of gemeente haar deel nog wel behoudt.

Toekomstige wetgeving

Bij de Tweede kamer is in behandeling een wetsvoorstel kort aangeduid als “Wet kraken en Leegstand”. Bezien is de tekst van het wetsvoorstel zoals deze luidt met inbegrip van de nota van wijziging van 9 februari 2009. Samenvatting:

B en W kunnen een Leegstandsverordening vaststellen waarin wordt bepaald dat de leegstand van gebouwen of gedeelten daarvan, niet zijnde woonruimte, aan Ben W wordt gemeld ingeval van minimaal 6 maanden leegstand.

Vervolgens overleg met de eigenaar, en mogelijk vaststellen van een leegstandsbeschikking waarna voordracht van een gebruiker als de leegstand de twaalf maanden overschrijdt. Eigenaar is vervolgens verplicht die gebruiker een overeenkomst aan te bieden.

Conclusie

Op dit moment heeft gemeente geen juridische mogelijkheid om tegen de leegstand op te treden.

In de toekomst voor dergelijke gevallen mogelijk wel.

Deze problematiek speelt ook landelijk; en het is ook daar dat gekozen wordt voor eigenlijk de enige oplossing: herontwikkeling in enige vorm.

Voorstel / besluit

Het reeds in 2005 ingezette traject nu met de nodige voortvarendheid te doorlopen.