

B&W Adviesnota

Onderwerp	Verlenging huurcontracten Jerusalem
Zaaknummer	
B&W datum	10 juni 2025
Naam steller	Medewerker team Wijk, Dorp en Vastgoedbeheer
Teammanager	Teammanager team Wijk, Dorp en Vastgoedbeheer
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 2 juni 2025

Openbaarheid

Ja, per direct.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Raad

Advies

1. Met betrekking tot de separate ruimtes in Jerusalem huurovereenkomsten aan te gaan voor bepaalde tijd tot 31 december 2027;
2. De in dit advies genoemde selectiecriteria te hanteren voor het selecteren van huurders voor Jerusalem, zodat we voldoen aan de Didam-criteria;
3. Het voornemen tot verhuur middels bijgevoegde concept publicatie te publiceren op de website www.venrayverkoopt.nl;
4. De Raad te informeren via bijgevoegde Raadsinformatiebrief.

Inleiding

Gemeente Venray is eigenaar van het pand Jerusalem gelegen aan de Heuvelweg 4 te Venray. Het pand bestaat uit diverse ruimtes (lokalen) welke door de gemeente worden verhuurd aan meerdere maatschappelijke en commerciële partijen zoals dansscholen, zorgorganisaties, muziekscholen, cultuurinitiatieven, bewegingsactiviteiten etc. De vigerende huurovereenkomsten van de meeste gebruikers lopen af op 31 augustus 2025. Er wordt thans gewerkt aan het opstellen van een maatschappelijke visie op accommodaties. Totdat deze visie er is, is het onduidelijk welk gebruiksdoel Jerusalem in de toekomst krijgt. Om de huidige huurders voor de komende periode zekerheid te bieden, is de gemeente voornemens om tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan met de huidige huurders dan wel andere gegadigden tot uiterlijk 31 december 2027. Daarmee wordt leegstand van Jerusalem voorkomen.

Wanneer de gemeente huurovereenkomsten aangaat met derden dan is het Didam-arrest van toepassing. Dit geldt ook wanneer er een nieuwe overeenkomst met een zittende huurder wordt aangegaan. Het Didam-arrest kent een hoofdregel en een uitzondering. De hoofdregel houdt in dat de gemeente bij de verhuur van het gebouw gehouden is om mededingingsruimte te bieden. Deze verplichting is echter niet absoluut. Er is ruimte voor een uitzondering als op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria er slechts één serieuze gegadigde voor de verhuur van de ruimte in aanmerking komt.

De gemeente wenst de hierna genoemde selectiecriteria voor de verhuur van de ruimtes in Jerusalem vast te stellen:

- A. Aard van de activiteiten, en doelgroep publiekrechtelijke bestemming
 - Activiteiten van de huurder moet passen binnen de publiekrechtelijke bestemming van het gebouw, te weten 'Onderwijs, sport en recreatie'.
 - Activiteiten van huurders moeten maatschappelijk / cultureel van aard zijn, met een maatschappelijke meerwaarde.
 - De activiteiten van de huurders moeten gericht zijn op de doelgroepen binnen de gemeente Venray, zoals jeugd, ouderen, mensen met een beperking.

- B. Duur van de uitgifte
 - De huurder is bereid een huurovereenkomst aan te gaan voor een tijdelijke periode tot maximaal eind 2027.

- C. Gewenste doelgroep
 - Huurders moeten reeds maatschappelijk / cultureel actief zijn.

- D. Zittende partij
 - Zittende huurders die reeds langdurig aanwezig zijn in het gebouw en hebben geïnvesteerd in de inrichting, aanpassing of verbetering van de ruimte krijgen voorrang.

- E. Inpasbaarheid en praktische uitvoering
 - De activiteiten van de huurder moeten inpasbaar zijn binnen de bestaande ruimtelijke indeling van het gebouw.
 - De gemeente wenst de bestaande spreiding van functies binnen het gebouw te handhaven, zodat er een gemengd gebruik (dans, muziek, zorg, recreatie) blijft bestaan.

Beoogd resultaat

De huidige huurders zekerheid te bieden voor de komende periode door het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten met de bestaande huurders van Jerusalem waarbij wordt voldaan aan de criteria welke volgen uit de Didam-arresten.

Argumenten

1.1. Door tijdelijke contracten aan te gaan is er ruimte om beleid te ontwikkelen voor de exploitatie van Jerusalem

Er wordt thans gewerkt aan de ontwikkeling van een maatschappelijke visie op accommodaties. Dit beleid zal ook richting geven aan de vraag op welke wijze en voor welke doelgroep Jerusalem wordt ingezet in de toekomst. De tijdelijke contracten lopen af waardoor het gebouw eind 2027 leeg wordt opgeleverd en voor nieuwe beleidsdoelstellingen / gebruikers kan worden ingezet.

Daarnaast voorzien de looptijden van de te sluiten overeenkomsten in de mogelijkheid om de locatie Heuvelstraat 4 te renoveren op basis van de voorliggende onderhoudsplanning en verduurzamingsinzichten bij leegkomst vanaf 1/1/2028. Hierdoor ontstaat alsdan de mogelijkheid om nieuwe langdurige overeenkomsten te sluiten met gebruikers welke aansluiten bij onze beleidsdoelstellingen alsook de renovatie te organiseren op basis van toekomstig beoogd gebruik en daarmee een duurzame en financieel gezonde exploitatie te kunnen bewerkstelligen.

1.2. Dit biedt zekerheid en duidelijkheid voor de huurders van Jerusalem

De vigerende overeenkomsten van de meeste gebruikers lopen af op 31 augustus 2025. In deze overeenkomsten is geen verlengingsmogelijkheid opgenomen. Wanneer we geen nieuwe huurcontracten aangaan dan komt Jerusalem grotendeels leeg te staan.

2.1 Met het vaststellen van selectiecriteria voldoen we aan het Didam-arrest

Uit het Didam-arrest volgt dat een overheidslichaam bij een voornemen tot uitgifte van onroerend goed criteria moet opstellen aan de hand waarvan de koper/huurder/gebruiker/zakelijk gerechtigde wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

2.2 De voorgestelde selectiecriteria maken een beroep op de uitzonderingsgrond mogelijk

Selectiecriteria mogen niet worden toegeschreven naar een specifieke partij. Maar de criteria mogen wel afgestemd worden op de aard van de aangeboden onroerende zaak, de duur van de uitgifte, de gewenste activiteiten, de gewenste doelgroep en het realiseren van beleidsdoelen. In dit specifieke geval betekent dit dat huidige huurder op basis van de voor te stellen criteria de enige serieuze gegadigden zijn voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

3.1 Door publicatie voldoen we aan het Didam-arrest

We kiezen ervoor de kennisgeving te doen in één publicatie waarin alle potentiële huurders worden genoemd. De huidige huurders zijn namelijk de enige serieuze gegadigden voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

4.1 Middels de raadsinformatiebrief informeren we de raad over het aangaan van de nieuwe huurovereenkomsten.

Recent zijn er vragen gesteld door de raad over het 'dossier' Jerusalem. Middels deze brief willen we de raad informeren over de voortgang en wijze van overbrugging tot de maatschappelijke visie op accommodaties gereed is.

Kanttekeningen of risico's

1.1 Wanneer er niet tijdig een visie op maatschappelijke accommodaties tot stand komt dan dient er opnieuw een tijdelijke of separate visie op Jerusalem te worden geïnitieerd.

Het voornemen is de huurovereenkomsten aan te gaan tot 31 december 2027. De huidige huurders krijgen dan duidelijkheid over de beleidsdoelstellingen voor Jerusalem. Wanneer

de totstandkoming van de visie op maatschappelijke accommodaties vertraging oploopt dan komt er een tijdelijke oplossing.

3.1 Er kunnen zich andere gegadigden melden

Indien zich naar aanleiding van de kennisgeving een of meer andere gegadigden melden moet in de eerste plaats worden beoordeeld of het om serieuze gegadigden gaat. Hiertoe wordt getoetst of deze gegadigden voldoen aan de in de kennisgeving gestelde criteria op basis waarvan werd vermoed dat de huidige huurders de enige serieuze gegadigden zijn. Indien blijkt dat aan al die criteria is voldaan, dan dient de gemeente alsnog een selectieprocedure te starten. Dit heeft dan gevolgen voor de planning waardoor de huurcontracten niet voor eind augustus 2027 kunnen worden vernieuwd. We hebben nog enkele ruimtes welke (deels) leeg staan. Deze kunnen we aan potentiële gegadigden op urenbasis aanbieden. Daarmee verwachten we dat het niet nodig zal zijn een nieuwe selectieprocedure te starten.

Communicatie

De publicatie wordt gepubliceerd op www.venrayverkoopt.nl. Deze is voor iedere potentiële gegadigde zichtbaar.

De huidige huurders worden geïnformeerd middels een nieuwsbericht over het plan van aanpak.

Financiële gevolgen

De financiële gevolgen zijn beperkt omdat door middel van dit voorstel de financiële exploitatie wordt voortgezet zoals deze is gevoerd in de voorliggende jaren.

Vervoltraject besluitvorming

Na een positief collegebesluit wordt bijgevoegd publicatievoorstel gepubliceerd op www.venrayverkoopt.nl. Wanneer zich geen potentiële gegadigden melden dan worden er nieuwe huurovereenkomsten met de huidige gebruikers gesloten.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Publicatievoorstel
2. Raadsinformatiebrief

Naslagwerk

Voornemen tot het aangaan van tijdelijke huurovereenkomsten betreffende diverse ruimtes in het gebouw Jerusalem gelegen aan de Heuvelweg te Venray.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray maakt hierbij bekend dat de gemeente voornemens is om tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan met de huidige huurders van de ruimtes gelegen in het gebouw Jerusalem.

De gemeente Venray is voornemens tijdelijk (voor een periode van 2 jaar en 4 maanden) in verhuur te geven diverse ruimtes gelegen in het gebouw 'Jerusalem' gelegen aan de Heuvelstraat 4 te Venray aan de huidige huurders (in willekeurige volgorde), te weten:

1. Dansend in Balans;
2. Danshuis Venray;
3. Doen Activiteitencentrum Venray;
4. Fijnaut Music;
5. Orkest Renewal;
6. C. Van Hoef (gitaarlessen);
7. A. Kleijnen (keramieken);
8. Kurukshetra;
9. G. van Langen (schilderen);
10. MRMR Productions;
11. Natural Health Coach Sandra van Schijndel
12. P. Pas (cellolessen);
13. Pianoschool Noortje;
14. Piano Passion Lianne;
15. M. Poos (gymmen);
16. Proteion Schoon;
17. F. Schmeetz (schilderen);
18. Stichting Dichterbij;
19. Stichting PSW;
20. J. Timmer (schilderen);
21. Vioolschool Maurice Keulen;
22. M. van Zeben (tekenen en schilderen);
23. Kinderkunst Venray;
24. P. Steemers (repeteren muziek);
25. Cultura Venray;
26. J. Van den Biggelaar (gitaarlessen);
27. I. Grootemaat (tekenen en schilderen);
28. S. Joosten (repeteren muziek);
29. P. Beurskens (Tai Chi Chuan);
- 30.

Voor de gemeentes zijn de huidige huurders op basis van de hierna genoemde, objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigden om deze ruimtes aan te verhuren. Er

wordt namelijk beleid 'maatschappelijke visie op accommodaties' ontwikkeld binnen de gemeente Venray. Dit betekent dat de ruimtes in het gebouw Jerusalem tijdelijk worden verhuurd totdat het beleid 'maatschappelijke visie op accommodaties' gereed is. Na vaststelling van dit beleid kan duidelijkheid worden gegeven over de toekomst van het gebouw Jerusalem. Het college van burgemeester en wethouders gemeente Venray heeft in afwachting van het nader vast te stellen beleid op 10 juni 2025 besloten dat de ruimtes uitsluitend worden verhuurd aan huurders welke voldoen aan de volgende criteria:

- A. Aard van de activiteiten, en doelgroep publiekrechtelijke bestemming
 - Activiteiten van de huurder moet passen binnen de publiekrechtelijke bestemming van het gebouw, te weten 'Onderwijs, sport en recreatie'.
 - Activiteiten van huurders moeten maatschappelijk / cultureel van aard zijn, met een maatschappelijke meerwaarde.
 - De activiteiten van de huurders moeten gericht zijn op de doelgroepen binnen de gemeente Venray, zoals jeugd, ouderen, mensen met een beperking.

- B. Duur van de uitgifte
 - De huurder is bereid een huurovereenkomst aan te gaan voor een tijdelijke periode tot maximaal eind 2027.

- C. Gewenste doelgroep
 - Huurders moeten reeds maatschappelijk / cultureel actief zijn.

- D. Zittende partij
 - Zittende huurders die reeds langdurig aanwezig zijn in het gebouw en hebben geïnvesteerd in de inrichting, aanpassing of verbetering van de ruimte krijgen voorrang.

- E. Inpasbaarheid en praktische uitvoering
 - De activiteiten van de huurder moeten inpasbaar zijn binnen de bestaande ruimtelijke indeling van het gebouw.
 - De gemeente wenste de bestaande spreiding van functies binnen het gebouw te handhaven, zodat er een gemengd gebruik (dans, muziek, zorg, recreatie) blijft bestaan.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat op grond van de objectieve en redelijke toetsbare criteria de huidige huurders de enige serieuze gegadigden zijn om in aanmerking te komen voor het aangaan van de huurovereenkomsten. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomst.

Niet eens met de voorgenomen verhuur?

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verhuur dan dient u dit voor 4 juli 2025 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan het college van burgemeesters en

wethouders van Venray (postbus 500, 5800 AM Venray, t.a.v. mw. A. Nieuwenhuis) Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen, staat het de gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of enige vordering tot schadevergoeding op welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en de bovenbedoelde gegadigden zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de huurovereenkomsten zou worden opgekomen.

Beoordeling van uw reactie

De gemeente zal uw gemotiveerde reactie beoordelen en onderzoeken of u voldoet aan alle bovengenoemde criteria.

Er kunnen zich twee situaties voordoen:

1. De gemeente is het met uw reactie eens. Dit betekent dat de gemeente eerst zal onderzoeken of er mogelijk nog een ruimte beschikbaar is in het gebouw Jerusalem welke passend is. Wanneer dat niet het geval is of wanneer er meerdere reacties binnen komen dan zal de gemeente alsnog een selectieprocedure starten.
2. De gemeente is het niet eens met uw reactie. Dit betekent dat de gemeente stelt dat u niet aan *alle* criteria voldoet. In dat geval zal de gemeente u een termijn stellen van twintig kalenderdagen waarbinnen u nogmaals kunt aangeven dat u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verhuur. Dit kunt u doen door betekening van een kortgedingdagvaarding aan het adres van de gemeente. Indien voornoemde termijn wordt overschreden zonder dat de kortgedingdagvaarding aan het adres van de gemeente is betekend, staat het de gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en de beoogde gegadigde zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomsten zou worden opgekomen.

Reden publicatie

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het op basis van artikel 3:14 BW geldende gelijkheidsbeginsel en het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), meer in het bijzonder het bepaalde in rechtsoverweging 3.1.6.

Aan de leden van de gemeenteraad

Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum	10 juni 2025	Behandeld door	Adviseur Vastgoed
Ons kenmerk		Datum uw brief	
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	
Onderwerp	Opzet verhuur (voormalig) Kunstencentrum Jerusalem		

Geachte raadsleden,

Via deze brief informeren wij u over de voorgenomen tijdelijke opzet voor de verhuur van ruimten tot en met 2027 in het gebouw Jerusalem, gelegen aan de Heuvelstraat 4 in Venray. Zoals bekend is de Gemeente Venray eigenaar van dit gebouw en worden de ruimten in het gebouw momenteel verhuurd aan diverse organisaties, stichtingen en verenigingen en andere maatschappelijke of culturele initiatieven.

Omdat veel langdurige en jaarlijkse huurovereenkomsten met gebruikers aflopen in augustus 2025, is het noodzakelijk om hiertoe nieuwe afspraken te maken. Omdat momenteel een duidelijk beleidskader ontbreekt voor de inzet en verhuur van het gebouw, stellen wij voor om het gebouw tot en met 31 december 2027 beschikbaar te blijven stellen aan de huidige zittende gebruikers.

Momenteel wordt er in opdracht van het College gewerkt aan de totstandkoming van een visie op maatschappelijke accommodaties. Totdat deze visie beschikbaar is, zullen we met de huidige zittende huurders nieuwe huurafspraken maken tot en met uiterlijk 31 december 2027, zulks met inachtneming van het Didam-arrest en de daartoe noodzakelijke publicatie van het voornemen van deze verhuur.

We verwachten hierbij dat de visie op maatschappelijke accommodaties in 2027 beschikbaar is. Vanuit deze visie kan het gebouw, met een langer perspectief en aansluitend op beleidsdoelstellingen, opnieuw worden ingezet en worden verhuurd voor een langere periode aan organisaties en initiatieven welke aansluiten bij de visie op accommodaties op Jerusalem specifiek.

Er is dan tevens gelegenheid om het gebouw op onderdelen te renoveren en aan te passen op toekomstig gebruik.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn