

Bekendmaking van voornemen tot ingebruikgeving van een deel van het gebouw “de Poort” gelegen aan de Paviljoensgracht 18 te ‘s-Gravenhage

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit de daarop volgende jurisprudentie vloeit voort dat de gemeente een onroerende zaak die zij voornemens is in gebruik te geven openbaar dient aan te bieden zodat iedere serieuze gegadigde kenbaar kan maken dat hij in aanmerking wenst te komen om een bruikleenovereenkomst te sluiten met de gemeente (zie o.a. ECLI:NL:RBNNE:2023:916). Met deze publicatie geeft de gemeente Den Haag uitvoering aan haar verplichting uit het Didam-arrest om bij de ingebruikgeving van onroerende zaken tot een openbare selectieprocedure over te gaan.

Omschrijving

De gemeente Den Haag heeft het voornemen om een deel van het gebouw “de Poort” gelegen aan de Paviljoensgracht 18 te ‘s-Gravenhage in bruikleen te geven ten behoeve van een culturele vrijplaats. Het gebouw stamt uit 1900 en is een tijd (deels) in gebruik geweest als theater. Het totale oppervlak bedraagt circa 1.100 m², waarvan grofweg de helft is gereserveerd voor een broedplaats. De andere helft (grootste deel begane grond en een deel van de eerste verdieping) is beschikbaar voor een culturele vrijplaats. Dit gedeelte omvat onder meer de voormalige theaterzaal en een keuken. Het betreffende gedeelte van het gebouw wordt in de huidige staat aan de toekomstige bruiklenner ter beschikking gesteld. De bruiklenner is verantwoordelijk voor het gebruikersonderhoud, het sluiten van overeenkomsten ten behoeve van de levering van nutsvoorzieningen (water en energie) en het voor eigen rekening en risico verrichten van eventuele interne aanpassingen.

Rechtsvorm

Bruikleenovereenkomst

Bestemming

Bestemd om te worden gebruikt als vrijplaats (kenmerken van een vrijplaats volgen uit hierna genoemde richtlijnen).

• *Ideële doelstellingen:*

Een vrijplaats biedt onderdak aan ideële initiatieven. De vrijplaats mag geen overkoepelend commercieel belang hebben. Binnen de vrijplaats kunnen wel ondernemers actief zijn, mits zij bijdragen aan het overkoepelende publieke belang.

• *Publieke Toegankelijkheid:*

De vrijplaats moet in principe een (semi-)publieke ruimte zijn. Binnen deze ruimte vindt een respectvolle benadering plaats van ruimte die privé gebruikt wordt in dienst van het overkoepelende maatschappelijke belang.

• *Open en inclusief:*

De vrijplaats moet open en inclusief zijn en geen mensen bij voorbaat uitsluiten. Dit betekent dat zowel het gebouw als het programma toegankelijk moeten zijn voor publiek, ongeacht fysieke of mentale beperkingen, geslacht, huidskleur, leeftijd, opleidingsniveau, en seksuele identiteit en religie.

• *Programma-aanbod:*

De vrijplaats moet een gevarieerd programma aanbieden dat interactie met de omgeving en buurt stimuleert. Dit kan onder andere bestaan uit organiseren van evenementen, lezingen, discussies, workshops, een werkplaats voor tweede kans apparaten, een ruil- en/ of weggeefwinkel en een ontmoetingsplek zoals een café.

De vrijplaats moet meerdere functies combineren, zoals cultuur, sociaal, werken, groen, voedsel, circulariteit en/of duurzaamheid.

• *Maatschappelijke betrokkenheid:* De vrijplaats moet uiting geven aan maatschappelijke betrokkenheid. Dit betekent dat de activiteiten en initiatieven binnen de vrijplaats bijdragen aan sociale cohesie en culturele verrijking van de omgeving.

• *Samenwerking en partners:*

De vrijplaats dient samen te werken met lokale partners, zoals andere culturele organisaties, scholen, buurtorganisaties, welzijnsorganisaties en kunstenaars. De samenwerking moet gericht zijn op het versterken van de sociale cohesie en het culturele aanbod in de wijk en de stad.

• *Collectieve Organisatie:*

De vrijplaats moet collectief vormgegeven worden. Dit betekent dat de organisatie en het beheer van de vrijplaats gezamenlijk door de gebruikers worden uitgevoerd.

• *Zelfwerkzaamheid:*

De gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het organiseren van alle faciliteiten en activiteiten binnen het casco opgeleverde gedeelte van het pand. De gebruikers moeten zelf aan de slag met het gebruiksklaar en eventueel verduurzamen van de ruimte en het pand. Deze ingrepen dienen met schriftelijke toestemming van de eigenaar plaats te vinden en zijn voor rekening en risico van de toekomstige bruiklener. Bij eventuele beëindiging van de bruikleenovereenkomst is de gemeente voor de door bruiklener gedane investeringen geen vergoeding verschuldigd. Er zullen aanvullende afspraken worden vastgelegd in een bruikleenovereenkomst over het gebruik van het betreffende gedeelte van het gebouw dat in bruikleen wordt gegeven, inclusief onderhoud, vaste lasten etc.

• *Vergunningen:*

De bruiklener is zelf verantwoordelijk voor en draagt zorg voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf waarvoor het gebouw wordt gebruikt en/of is bestemd. Dit omvat ook het indienen van een gebruiksmelding en andere vereiste meldingen. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van bruiklener.

• *Samenwerking broedplaats:*

De theaterzaal en bijbehorende faciliteiten zoals toiletten op de begane grond zullen tenminste drie maal per jaar gedurende drie dagen beschikbaar worden gesteld aan de broedplaats, tegen een kostendekkend tarief. Vrijplaats en broedplaats zullen hier de nodige afspraken over vastleggen.

Minimumvereisten

Om in aanmerking te komen voor de ingebruikgeving van voormelde gedeelte van het gebouw dient u in het kader van uw organisatie:

1. in te stemmen met de hierboven beschreven richtlijnen en voorwaarden ten aanzien van het gebruik van de ruimte als culturele vrijplaats.
2. aan te kunnen tonen dat uw organisatie ervaring heeft met het organiseren van culturele en maatschappelijke initiatieven en over een actief lokaal netwerk beschikt.
3. ingeschreven te zijn bij de Kamer van Koophandel. U dient dit aan te tonen door een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel te overleggen dat niet ouder is dan drie maanden.

Indien gegadigde niet voldoet aan alle van de hiervoor vermelde minimumvereisten komt de inschrijving niet in aanmerking voor verdere beoordeling en wordt gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan deze selectieprocedure.

Selectiecriteria

Gegadigde dient bij de inschrijving een visie in te dienen (minimaal 2/maximaal 6 A4) op het gebruik en de programmering van de te gebruiken ruimte, de manier waarop de omgeving hierbij wordt en blijft betrokken en overlast tot een minimum wordt beperkt. Bij de beoordeling van de inschrijvingen wordt gelet op de mate waarin op de hierboven beschreven richtlijnen wordt aangesloten, in het bijzonder 1. Programma aanbod, 2. Multifunctionaliteit, 3. Maatschappelijke betrokkenheid, 4. Samenwerking en partners en 5. Zelfwerkzaamheid. De beoordeling wordt uitgevoerd door een multidisciplinair beoordelingsteam dat gemotiveerd en in consensus tot een gezamenlijke beoordeling zal komen. Er zijn maximaal 25 punten te behalen. Met betrekking tot het voormelde selectiecriteria wordt gebruik gemaakt van de volgende waarderingsschaal.

De inschrijver met het hoogst aantal punten, geldt als geselecteerde partij.

Indien na de beoordeling van de inschrijvingen meerdere gegadigden zijn die aan de minimumvereisten voldoen en ten aanzien van het selectie criterium eindigen op een gelijk aantal punten, dan wordt door middel van een (notariële) loting bepaald welke gegadigde wordt geselecteerd. De gegadigden worden niet uitgenodigd voor het bijwonen van de loting en worden schriftelijk geïnformeerd over de lotingsuitslag en daarmee over de voorlopige selectiebeslissing.

Nadere informatie en bezichtiging

Een verzoek tot bezichtiging van het gebouw is, uitsluitend op afspraak, mogelijk tot 14 april 2025 tijdstip 9.00 uur. Gegadigde dient een verzoek daartoe te sturen aan didampublicaties@denhaag.nl o.v.v. publicatie Paviljoensgracht 18.

Inschrijving

Indien gegadigde in aanmerking wenst te komen voor bovenstaande locatie voor het omschreven doel dan moet gegadigde zijn/haar interesse aan de hand van de genoemde minimumvereisten en selectiecriteria uiterlijk 22 april 2025 om 9.00 uur kenbaar maken door te e-mailen naar didampublicaties@denhaag.nl o.v.v. publicatie Paviljoensgracht 18. Een inschrijving die later dan voormelde datum is ingediend, wordt niet in de beoordeling meegenomen.

Het verzoek van de gemeente is om de motivering met bijbehorende bijlagen/bewijsstukken in één e-mailbericht naar het voornoemde e-mailadres toe te sturen. De inhoud van aanvullende e-mailberichten wordt door de gemeente niet in de beoordeling meegenomen.

Wij willen gegadigde er verder op attenderen dat de communicatie strikt enkel verloopt door middel van het genoemde e-mailadres. Het contact opnemen met de gemeente via andere kanalen zal direct tot uitsluiting leiden van deze selectieprocedure.

Waardering in woorden	Punten	Toelichting
Zeer goed tot uitmuntend	5	Er wordt, naar het oordeel van het Beoordelingsteam, zeer goed tot uitmuntend aangetoond dat Gegadigde voldoet aan het betreffende Selectiecriteria.
Goed	4	Er wordt, naar het oordeel van het Beoordelingsteam, zeer goed tot uitmuntend aangetoond dat Gegadigde voldoet aan het betreffende Selectiecriteria.
Voldoende	3	Er wordt, naar het oordeel van het Beoordelingsteam, zeer goed tot uitmuntend aangetoond dat Gegadigde voldoet aan het betreffende Selectiecriteria.
Matig	2	Er wordt, naar het oordeel van het Beoordelingsteam, zeer goed tot uitmuntend aangetoond dat Gegadigde voldoet aan het betreffende Selectiecriteria.
Onvoldoende	0	Er wordt, naar het oordeel van het Beoordelingsteam, zeer goed tot uitmuntend aangetoond dat Gegadigde voldoet aan het betreffende Selectiecriteria.

Bezwaar

Derden met een rechtens te honoreren belang die zich niet kunnen verenigen met de voorlopige selectiebeslissing kunnen daartoe binnen 20 kalenderdagen na de datum van bekendmaking van de voorlopige selectiebeslissing eventuele bezwaren bij de gemeente kenbaar maken. Dit kan door een gemotiveerd bericht te sturen naar het e-mailadres didampublicaties@denhaag.nl o.v.v. Paviljoensgracht 18.

Indien een tijdige reactie wordt ontvangen, beoordeelt de gemeente de schriftelijke motivering binnen 4 weken na het ontvangen van de bezwaren en zal zij u haar standpunt mededelen. Indien u zich vervolgens niet kunt verenigen met het standpunt van de gemeente, dan kunt uiterlijk binnen 20 dagen na dagtekening van de brief waarin uw bezwaren door de gemeente ongegrond zijn verklaard, een procedure starten bij de rechtbank 's-Gravenhage.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een gerechtelijke procedure binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te treden en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans zijn de desbetreffende rechten daartoe verwerkt. Zolang eventuele bezwaren van gegadigden door de gemeente in behandeling zijn en/of de gerechtelijke procedure loopt, wordt geen bruikleenovereenkomst met de selecteerde gegadigde gesloten. De gemeente blijft bevoegd om te besluiten geen bruikleenovereenkomst te sluiten.



Bijlage



Bijlage

