

Bekendmaking van voornemen tot ingebruikgeving van voormalig kantinegebouw op Sportpark Escamp Carré

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit dit arrest vloeit voort dat de gemeente een onroerende zaak openbaar te koop moet aanbieden, zodat iedere serieuze gegadigde kenbaar kan maken dat hij in aanmerking wenst te komen om een koopovereenkomst voor de betreffende onroerende zaak te sluiten met de gemeente. Uit lagere rechtspraak volgt dat de verplichtingen uit het Didam-arrest tevens van toepassing zijn op de ingebruikgeving van onroerende zaken door de overheid (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBOVE:2023:1477). Dit houdt in dat de gemeente bij de ingebruikgeving van een onroerende zaak een openbare aanbestedingsprocedure dient te organiseren om op die wijze serieuze gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Met deze publicatie geeft de gemeente Den Haag uitvoering aan haar verplichting uit het Didam-arrest en daarop volgende rechtspraak om bij de ingebruikgeving van onroerende zaken tot een openbare aanbestedingsprocedure over te gaan.

De gemeente Den Haag heeft het voornemen om het gebouw, zijnde een voormalig kantinegebouw, gelegen op het sportterrein aan Escamplaan 61 g te 's-Gravenhage, kadastraal geregistreerd als gemeente 's-Gravenhage, sectie AL, nummer 6815 ten behoeve van de exploitatie van maatschappelijke activiteiten in bruikleen te geven. De maatschappelijke activiteiten dienen aan te sluiten bij de uitgangspunten en doelstellingen van de Visie Escamp Carré die hierna worden omschreven.

Visie Escamp Carré

Middels een participatietraject is een breed gedragen visie ontwikkeld voor het sportterrein van Escamp Carré. Tijdens dit traject zijn diverse stakeholders, omwonenden en andere belanghebbenden actief betrokken. Door middel van interactieve sessies en gesprekken zijn hun wensen, behoeften en ideeën in kaart gebracht en geïntegreerd in de visie.

De visie voorziet in een stimulerende en uitnodigende inrichting van het terrein, die aansluit bij de behoeften uit de wijk en de directe omgeving. Het terrein wordt een plek waar ruimte is voor recreatie, sport en beweging, en waar ontmoeting en sociale interactie wordt gestimuleerd. De nadruk ligt op een inclusieve en toegankelijke openbare ruimte, die bewoners van alle leeftijden en achtergronden uitnodigt om actief en gezond bezig te zijn.

Een belangrijk element in het behalen van de doelstellingen uit de visie is de invulling van het voormalige kantinegebouw op het terrein dat de gemeente middels deze openbare aanbestedingsprocedure in gebruik wenst te geven. Dit gebouw krijgt een nieuwe functie die direct bijdraagt aan de doelstellingen van de visie. Het gebouw dient een plek te worden waar maatschappelijke activiteiten plaatsvinden die gericht zijn op het bevorderen van een gezonde leefstijl, sporten en bewegen. Daarnaast dient de invulling van het gebouw een belangrijke rol te spelen in het versterken van de leefbaarheid en de sociale cohesie in de wijk. Denk hierbij aan voorzieningen en initiatieven die ontmoeting, samenwerking, educatie en verbinding tussen buurtbewoners faciliteren. Een document met de uitgangspunten van de nieuwe visie Escamp Carré is opvraagbaar via didampublicaties@denhaag.nl.

De gemeente Den Haag wenst in verband met bovenstaande, het genoemde gebouw in gebruik te geven aan een partij die op dit sportterrein een grote maatschappelijke bijdrage levert zoals hierboven beschreven. Indien uw organisatie als gegadigde in aanmerking wenst te komen voor de ingebruikgeving van het voormelde gebouw voor het omschreven doel dan kunt u uw interesse aan de hand van de hierna genoemde minimumvereisten en beoordelingscriteria **gemotiveerd** kenbaar maken door uw inschrijving te e-mailen naar didampublicaties@denhaag.nl o.v.v. Escamplaan 61 g te 's-Gravenhage.

Minimumvereisten

Om in aanmerking te komen voor het gebruik van het gebouw, gelegen aan de Escamplaan 61 g te 's-Gravenhage dient uw organisatie aan de volgende minimumvoorwaarden te voldoen:

1. Uw organisatie is een rechtspersoon zonder winstoogmerk en staat als zodanig ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. U dient dit aan te tonen door een recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te overleggen, dat op het moment van indiening van uw inschrijving niet ouder is dan drie maanden.

2. Uw organisatie is bereid om het gebouw, inclusief de algemene faciliteiten zoals het sanitair, minimaal vijf dagen per week open te stellen voor bewoners van de wijk en bezoekers van het buitenterrein. In uw inschrijving dient u schriftelijk te bevestigen dat uw organisatie akkoord gaat met deze minimumvoorwaarde.

Indien uw organisatie niet voldoet aan alle van de hiervoor vermelde minimumvoorwaarden, dan komt uw inschrijving niet in aanmerking voor verdere beoordeling en wordt uw organisatie uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

Beoordelingscriteria

Gegadigden die aan de hiervoor vermelde minimumvoorwaarden voldoen, zullen worden beoordeeld aan de hand van de navolgende beoordelingscriteria.

De gegadigde levert een gedetailleerd plan van aanpak aan (minimaal twee en maximaal vijf A4 pagina's, lettertype 11, Times New Roman). Het plan van aanpak wordt getoetst aan de hand van de volgende beoordelingscriteria:

A. Bijdrage aan de Visie Escamp Carré

In hoeverre de maatschappelijke activiteiten in het gebouw bijdragen aan de uitgangspunten en doelstellingen van de Visie Escamp Carré.

B. Kennis en ervaring met gezonde leefstijl, sport en beweging

In hoeverre de gegadigde beschikt over aantoonbare kennis en ervaring op het gebied van bevordering gezonde leefstijl, sport en beweging. En op welke wijze deze kennis en ervaring wordt ingezet bij de invulling van de maatschappelijke activiteiten in het gebouw.

C. Inzicht kansen en uitdagingen in de wijk Rustenburg en Oostbroek

In hoeverre de gegadigde bekend is met de kansen, uitdagingen en behoeften die specifiek spelen in de wijk Rustenburg en Oostbroek. In de beoordeling wordt meegewogen in hoeverre de gegadigde deze kennis en inzichten benut om met passende, relevante en doelgerichte maatschappelijke activiteiten in het gebouw in te spelen op de door de gegadigde gesignaleerde kansen, uitdagingen en behoeften in de wijk.

D. Ervaring met exploitatie, beheer en onderhoud van maatschappelijke accommodaties

In hoeverre de gegadigde aantoonbaar beschikt over relevante kennis en ervaring met het exploiteren, beheren en onderhouden van een (bij voorkeur maatschappelijke) accommodatie.

E. Samenwerking met lokale partners en instanties

Op welke wijze en in hoeverre de gegadigde de samenwerking aangaat met relevante (lokale) instanties, maatschappelijke organisaties en andere partners die bijdragen aan de uitvoering van de maatschappelijke activiteiten in het gebouw. In de beoordeling wordt de mate waarin deze samenwerkingen bijdragen aan het versterken van de maatschappelijke functie van het gebouw en de impact van de activiteiten op de wijk en haar bewoners meegewogen.

F. Businesscase

In hoeverre het plan van aanpak een realistische, sluitende en goed onderbouwde financiële businesscase bevat. Bij de beoordeling wordt meegewogen in hoeverre de businesscase een volledig en overzichtelijk beeld geeft van de te verwachten inkomsten en uitgaven (exploitatiebegroting), en een toelichting op de gehanteerde financiële uitgangspunten en ramingen.

De beoordeling

De beoordeling wordt uitgevoerd door een multidisciplinair beoordelingsteam, bestaande uit vier leden uit verschillende organisatieonderdelen van de gemeente Den Haag, dat gemotiveerd en in consensus tot een gezamenlijke beoordeling zal komen. Het beoordelingsteam is samengesteld uit vertegenwoordigers van de volgende diensten:

1. de dienst OCW Stad en Bestuur Accommodatiebeleid;
2. de dienst OCW Stad en Bestuur Maatschappelijk Vastgoed of OCW Sportvoorzieningen;
3. de dienst DSO/Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag; en
4. de dienst Publieke Zaken.

Er zijn maximaal 30 punten te behalen. Met betrekking tot de voormelde beoordelingscriteria wordt gebruik gemaakt van de volgende waarderingsschaal.

Waardering in woorden	Punten	Toelichting
Zeer goed tot uitmuntend	5	Er wordt, naar het oordeel van het beoordelingsteam, zeer goed tot uitmuntend aangetoond dat het plan van aanpak van gegadigde voldoet aan het betreffende beoordelingscriterium.
Goed	4	Er wordt, naar het oordeel van het beoordelingsteam, goed aangetoond dat het plan van aanpak van gegadigde voldoet aan het betreffende beoordelingscriterium.
Voldoende	3	Er wordt, naar het oordeel van het beoordelingsteam, voldoende aangetoond dat het plan van aanpak van gegadigde voldoet aan het betreffende beoordelingscriterium.
Matig	2	Er wordt, naar het oordeel van het beoordelingsteam, matig aangetoond dat het plan van aanpak van gegadigde voldoet aan het betreffende beoordelingscriterium.
Onvoldoende	0	Er wordt, naar het oordeel van het beoordelingsteam, onvoldoende aangetoond dat het plan van aanpak van gegadigde voldoet aan het betreffende beoordelingscriterium.

De gegadigde met het hoogst aantal punten, geldt als geselecteerde partij. Indien na de beoordeling van de inschrijvingen meerdere gegadigden zijn die aan de minimumvoorwaarden voldoen en ten aanzien van de beoordelingscriteria 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.

Bruikleenovereenkomst

De gemeente is voor het gebruik van het betreffende gebouw voornemens om met de winnende gegadigde van deze openbare aanbestedingsprocedure een bruikleenovereenkomst te sluiten voor een termijn van 3-5 jaar. Bruikleenovereenkomst dient gedurende de bruikleenperiode het gebouw geheel, behoorlijk en zelf te gebruiken, uitsluitend overeenkomstig de bestemming zoals hiervoor in de publicatie is omschreven. Ten aanzien van de onderhoudsverdeling zal het volgende in de te sluiten bruikleenovereenkomst worden opgenomen:

1. Voor rekening van de gemeente zijn de eventuele kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gebouw, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, (platte) daken, bouwmuren en buitengevels.

2. Overige onderhoudskosten komen gedurende de bruikleenperiode voor rekening van bruikleners.

Bovengenoemde bepalingen over het gebruik en de onderhoudsverdeling zijn niet uitputtend. In de definitieve bruikleenovereenkomst zullen aanvullende voorwaarden, verplichtingen en bepalingen worden opgenomen.

Staat van het gebouw

De komende maanden tot aan de zomervakantie worden renovatiewerkzaamheden aan het gebouw verricht. Na renovatie verkeert het gebouw in een gemoderniseerde en goed onderhouden staat, met verbeterde energieprestaties en vernieuwde installaties. Op de eerste verdieping zijn de binnenwanden gestukt en schilder klaar opgeleverd. De vloeren zijn geëgaliseerd, maar zonder verdere afwerking, zodat de eindgebruiker maximale flexibiliteit behoudt in de keuze van de afwerking. In de tweede helft van 2025 worden er zonnepanelen geplaatst. Het gebouw voldoet aan de geldende bouw- en veiligheidsvoorschriften en biedt een functionele en veelzijdige ruimte die naar wens kan worden ingericht.

Het sportterrein

Het om het gebouw liggende terrein heeft de publiekrechtelijke bestemming *sport* en is tijdens de openingstijden openbaar toegankelijk voor bewoners om te sporten, bewegen, spelen en elkaar te ontmoeten. Het sportterrein wordt niet aan de winnende gegadigde in gebruik gegeven of verhuurd. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud en de vervanging van de voorzieningen op het sportterrein, zoals buitenverlichting, sporttoestellen, speeltoestellen en groenvoorzieningen.

De winnende gegadigde en toekomstige gebruiker van het gebouw dient de volgende beheerdersfuncties voor het sportterrein Escamp Carré te vervullen:

1. De gebruiker draagt zorg voor het dagelijks openen en sluiten van het buitenterrein, zeven dagen per week, waarbij het terrein uiterlijk om 09.00 uur 's ochtends wordt geopend en minimaal tot 21.00 uur 's avonds toegankelijk blijft.
2. De gebruiker houdt tijdens de openingstijden toezicht op het buitenterrein en het gebruik daarvan, in nauwe samenwerking met de scholen die het terrein tijdens schooltijd gebruiken.
3. De gebruiker fungeert vanuit deze beheerdersrol als eerste aanspreekpunt op locatie voor gebruikers en omwonenden van het buitenterrein. De gebruiker onderhoudt contact met de gemeente, afdeling Sportvoorzieningen, en verwijst zo nodig door naar de betreffende instanties of autoriteiten.

Bovenstaande verplichtingen maken onderdeel uit van de te sluiten bruikleenovereenkomst met de winnende gegadigde.

Informatie, bezichtiging en vragen

Geïnteresseerden kunnen de tekeningen van het gebouw, een specificatie van de renovatiewerkzaamheden die tot de zomer van 2025 zullen worden uitgevoerd, en een conceptbruikleenovereenkomst opvragen via didampublicaties@denhaag.nl.

Voor bezichtiging van het gebouw is een mogelijkheid op 4 juni 2025 van 14.00 tot 16.30 uur. Geïnteresseerden die van deze bezichtigingsmogelijkheid gebruik willen maken, dienen zich uiterlijk 24 uur voorafgaand aan de bezichtiging aan te melden via didampublicaties@denhaag.nl.

Eventuele vragen over de in te dienen gegevens kunnen uiterlijk tot 10 juni 2025 om 12.00 uur schriftelijk worden ingediend via didampublicaties@denhaag.nl. Van de beantwoording van de vragen wordt door de gemeente een geanonimiseerde vragen- en antwoordenlijst opgemaakt. Mondelinge toezeggingen hebben geen enkele rechtsgeldigheid.

Planning openbare aanbestedingsprocedure

De onderstaande planning geeft enig inzicht in het tijdspad van deze openbare aanbestedingsprocedure en welke activiteiten daarvan deel uitmaken. Inschrijvingen die later dan het genoemde tijdstip op de genoemde datum binnenkomen, worden niet in behandeling genomen door de gemeente. De gemeente heeft het recht om data en tijden aan te passen en zal dat in voorkomend geval tijdig kenbaar maken.

Activiteit	Data (en tijdstip)
Publicatie uitnodiging tot inschrijving	23-27 mei
Bezichtiging gebouw	4 juni tussen 14.00 uur en 16.30 uur
Sluitingsdatum en tijdstip indienen vragen	10 juni 12.00 uur
Eventuele publicatie vragen- en antwoordenlijst (indien van toepassing)	13 juni
Sluitingsdatum en tijdstip indienen inschrijving	23 juni 23.59 uur
Uitslag voorlopige selectiebeslissing	7 juli
Afloop bezwaartermijn (20 kalenderdagen)	28 juli
Publicatie uitslag definitieve selectiebeslissing	30 juli
Aanvang bruikleenovereenkomst	z.s.m. in onderling overleg

Termijn indienen inschrijving

Indien u als belangstellende in aanmerking wenst te komen voor het gebruik van dit gebouw, dan dient u uw inschrijving uiterlijk op 23 juni 2025 23:59 uur bij de gemeente in te dienen door uw inschrijving te e-mailen naar didampublicaties@denhaag.nl o.v.v. Escamplaan 61 g te Den Haag. Het verzoek van de gemeente is om de inschrijving 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 u er verder op attenderen dat de communicatie uitsluitend verloopt door middel van het vermelde e-mailadres. Het contact opnemen met de gemeente via andere kanalen zal direct tot uitsluiting leiden van deze aanbestedingsprocedure.

De inschrijving van de winnende gegadigde zal integraal onderdeel uitmaken van de te sluiten bruikleenovereenkomst en zal daarmee bindend zijn voor de winnende gegadigde c.q. toekomstige bruiklenner.

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. Escamplaan 61 g te Den Haag.

Indien een tijdige reactie wordt ontvangen, beoordeelt de gemeente de schriftelijke motivering binnen vier 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 geselecteerde gegadigde gesloten. De gemeente blijft bevoegd om te besluiten geen bruikleenovereenkomst te sluiten.