

Bekendmaking van voornemen tot verhuur van de Laan van Poot 97 te Den Haag

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 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 verhuur van onroerende zaken door de overheid (zie bijvoorbeeld Rb. Midden-Nederland 15 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5402). Dit houdt in dat de gemeente bij de verhuur 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 heeft de gemeente Den Haag uitvoering aan haar verplichting uit het Didam-arrest en daaropvolgende rechtspraak om bij de verhuur van onroerende zaken tot een openbare aanbestedingsprocedure over te gaan.

De gemeente Den Haag heeft het voornemen om het gemeentelijk pand aan de Laan van Poot 97 te Den Haag (ook wel de Appelloods genoemd) met een bruto vloeroppervlak van circa 900m² te verhuren te verhuren ten behoeve van (theater) repetities en opslag van bijbehorende rekvisieten. De Appelloods vervult een belangrijke functie als laagdrempelige werk- en presentatieplek voor makers en gezelschappen en draagt momenteel bij aan de culturele infrastructuur van de stad. De Appelloods wordt op dit moment door de gemeente verhuurd. Thans is circa 50% van de ruimte door de huurder verhuurd aan een onderhuurder. Dit onderverhuurde gedeelte bestaat uit drie opslagunits, een repetitie-/ theatterruimte, een eigen keuken, toiletten en een ketelruimte. De overige ruimtes die op dit moment niet worden onderverhuurd bestaan uit een zaal en een tweede repetitieruimte, gescheiden door opslagunits en een tweede keuken en tweede toiletgroep, een en ander zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening. De nieuwe hoofdhuurder dient de ruimten zelf te gebruiken of gedeeltelijk te onderverhuren, mits het gebruik past binnen de gestelde bestemming en voorwaarden.

De nieuwe huurder dient de ruimten zelf te gebruiken of gedeeltelijk te onderverhuren, conform de hiervoor genoemde bestemming. De jaarlijkse huurprijs bedraagt € 34.617,52 excl. BTW (zie voorwaarden in de bijgevoegde huurovereenkomst).

De verhuur vindt plaats op basis van de bestaande bouwkundige en technische staat van het pand, waarbij ook de huidige indeling wordt opgeleverd. Er zijn en worden geen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd door de gemeente. Momenteel vinden voorbereidende werkzaamheden plaats om de benodigde brandveiligheidsvoorzieningen in de Appelloods te realiseren, alsook de vervanging van de cv-installatie. De gemeente zal daarna nog noodzakelijk achterstallig eigenaarsonderhoud uitvoeren. Dit betreft hoofdzakelijk schilderwerk.

Minimumvereisten

Om in aanmerking te komen voor het huren van de Appelloods te 's-Gravenhage dient u in het kader van uw organisatie:

1. Gemotiveerd aan te kunnen tonen door middel van te overleggen stukken dat uw organisatie de Appelloods gaat gebruiken als ruimte (theater)repetitieruimte en voor opslag van bijbehorende rekvisieten.
2. Gemotiveerd aan te kunnen tonen door het overleggen van financiële bescheiden waaruit de financiële continuïteit van de organisatie blijkt. Deze continuïteit kan onder meer worden aangetoond door het overleggen van de jaarrekening over het jaar 2024, voorzien van een accountantsverklaring. Indien de jaarrekening over 2024 nog niet beschikbaar is, kunt u ook de jaarrekening over 2023 aanleveren. Het staat u vrij de financiële continuïteit door middel van andere stukken aan te tonen welke zijn voorzien van een accountantsverklaring. Het uitsluitend overleggen van een bankafschrift volstaat derhalve niet.
3. Een sluitende en met onderbouwde exploitatiebegroting te kunnen overleggen.
4. Akkoord te gaan met de voortzetting van de huidige overeenkomst van onderhuur met de huidige onderhuurder. Tevens dient uw organisatie zich in te spannen de onderhuur voor langere tijd te continueren.
5. Gemotiveerd aan te tonen dat de geplande activiteiten bijdragen aan de culturele infrastructuur van Den Haag.

6. Aan te kunnen tonen dat ervaring te hebben op het gebied van het beheren of gebruiken van gedeelde culturele ruimtes. Deze ervaring dient in ieder geval aangetoond te worden door middel van een referentie.
7. In te stemmen met de inhoud in de aan deze publicatie als bijlage toegevoegde huurovereenkomst.

Indien uw inschrijving niet voldoet aan alle van de hiervoor vermelde minimumvoorwaarden, dan komt u niet in aanmerking voor de huur van de Appelloods.

De beoordeling

De beoordeling wordt uitgevoerd door een multidisciplinair beoordelingsteam, bestaande uit drie 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. OCW (Cultuur);
2. DSO (Centrale Vastgoedorganisatie);
3. Stadsdeel (Segbroek).

Indien na de beoordeling van de inschrijvingen meerdere gegadigden zijn die aan alle minimumvoorwaarden voldoen, dan wordt door middel van een loting bepaald welke gegadigde wordt geselecteerd.

Bezichtiging en vragen

Indien gewenst is er de mogelijkheid om de Appelloods te bezichtigen dan wel het stellen tot vragen. Hiertoe kunt u contact opnemen door middel van onderstaand e-mailadres.

Termijn indienen inschrijving

Indien u als belangstellende in aanmerking wenst te komen voor de huur van de Appelloods dan dient u uw inschrijving uiterlijk op 10 november 2025 om 23:59 uur bij de gemeente in te dienen door uw inschrijving te e-mailen naar didampublicaties@denhaag.nl o.v.v. Appelloods 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 overeenkomst en zal daarmee bindend zijn voor de winnende gegadigde.

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. Appelloods 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 overeenkomst met de geselecteerde gegadigde gesloten. De gemeente blijft bevoegd om te besluiten geen overeenkomst te sluiten.