

## Bekendmaking voornemen tot verhuur van een deel van de begane grond van het pand Deventerstraat 21 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 is voornemens om met ingang van 1 mei 2026 een gedeelte van het gemeentelijk pand aan de Deventerstraat 21 te Den Haag te verhuren. Het te verhuren gedeelte is gelegen op de begane grond en betreft een totaal vloeroppervlak van circa 324 m<sup>2</sup>. Het te verhuren gedeelte van voornoemd pand hierna te noemen: "de ruimte".

De gemeente wenst de ruimte te verhuren aan een organisatie die actief is op het gebied van kunst en cultuur en die de ruimte in het kader hiervan wil gebruiken. Hiertoe zal de organisatie binnen de ruimte zelf activiteiten op het gebied van kunst en cultuur uitvoeren dan wel de ruimte hiervoor (gedeeltelijk) ter beschikking stellen, op grond van een onderhuurovereenkomst of bruikleenovereenkomst, aan andere partijen. De ruimte bestaat in totaal uit drie studio's, een kleedruimte, een greenroom met bijbehorende entree, een berging en een keuken. Een en ander zoals nader aangegeven op de bij deze tekening gevoegde tekening.

De jaarlijkse huursom bedraagt € 19.720 bij onbelaste verhuur.

Indien de huur wordt belast met omzetbelasting bedraagt de huursom € 17.457,12 per jaar. Btw-belaste verhuur is uitsluitend mogelijk indien wordt voldaan aan alle volgende voorwaarden:

1. De huurder gebruikt de te verhuren ruimten voor meer dan 90% voor btw-belaste prestaties;
2. De huurder beschikt over een geldig btw-nummer;
3. De huurder en de gemeente gezamenlijk een optieverklaring voor btw-belaste verhuur ondertekenen en aan alle daarmee samenhangende fiscale voorwaarden voldoen.

### Minimumvereisten

Om in aanmerking te komen voor het huren van de ruimte dient uw organisatie aan de volgende minimumvoorwaarden te voldoen:

### Gebruik van de te verhuren ruimten

De organisatie dient aantoonbaar:

1. De ruimten te gaan gebruiken als gedeelde werk-, presentatie- en ontmoetingsruimte voor jonge, startende en ervaren kunstenaars en culturele ondernemers.
2. Binnen de ruimten activiteiten uit te voeren die bijdragen bij aan een levendig klimaat van onderlinge dialoog, experiment, exposities, talentontwikkeling en culturele activiteiten.
3. Te beschikken over een programma-overzicht van geplande tentoonstellingen, workshops en culturele activiteiten.

### Samenwerking en culturele verankering

De organisatie dient een plan voor samenwerking en netwerkontwikkeling te overleggen, waarin tevens aandacht is voor betrokkenheid van de naaste omgeving, bijvoorbeeld door middel van buurtparticipatie en/of gezamenlijke ontwikkeling.

### Organisatorische capaciteit en ervaring

De organisatie dient aan te kunnen tonen:

1. Dat zij beschikt over een duidelijke structuur (bestuur of coördinatieteam) met kennis van exploitatie en beheer van gedeelde culturele ruimtes.
2. Dat zij reeds vijf jaar bestaat en multidisciplinair werkt.
3. Ervaring heeft met het organiseren van tentoonstellingen en evenementen en het beheren van ateliers.

4. Te beschikken over ten minste één relevante referentie die niet ouder is dan drie jaar. Onder relevant wordt in ieder geval verstaan een met de ruimte vergelijkbaar (gedeelte van) een gebouw waarbij de organisatie verantwoordelijk was voor het gebruik, beheer en de programmering van de ruimten binnen het gebouw.

**Financiële haalbaarheid**

De organisatie dient te kunnen overleggen:

1. Een sluitende exploitatiebegroting, inclusief onderbouwing van inkomsten (bijv. contributies, fondsen, verkoop) en uitgaven.
2. Een jaarrekening van 2024 overleggen.
3. Onderbouwing van eventuele overige inkomsten

**Huurovereenkomst**

De organisatie dient in te stemmen met de inhoud van de aan deze publicatie als bijlage toegevoegde concept-huurovereenkomst.

Indien uw inschrijving 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**

De inschrijvingen van gegadigden die aan de minimumvoorwaarden voldoen, zullen voorts worden beoordeeld aan de hand van de navolgende beoordelingscriteria die onderbouwd aangeleverd dienen te worden:

**1. Aansluiting bij beoogd gebruik**

Hoe het plan invulling geeft aan een gedeelte kunstenaarsruimte en een programma van tentoonstellingen, workshops en culturele activiteiten.

**2. Mate van samenwerking en netwerk**

Hoe uw organisatie haar netwerk van kunstenaars en culturele partners inzet om een open, inclusief platform te creëren.

**3. Maatschappelijke meerwaarde**

Hoe een bijdrage wordt geleverd aan talentontwikkeling, experiment en culturele diversiteit in Den Haag en het broedplaatsenbeleid 2025-2030.

**4. Ervaring en professionaliteit**

Aantoonbare ervaring met het beheren van ateliers en het organiseren van tentoonstellingen en evenementen.

**5. Financiële haalbaarheid**

Realistische en sluitende businesscase inclusief exploitatiebegroting en risicobeheersing.

**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 (Scheveningen).

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

**Zeer goed tot uitmuntend: 5 punte n:** 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 punten:** Er wordt, naar het oordeel van het beoordelingsteam, goed aangetoond dat het plan van aanpak van gegadigde voldoet aan het betreffende beoordelingscriterium.

**Voldoende: 3 punten:** Er wordt, naar het oordeel van het beoordelingsteam, voldoende aangetoond dat het plan van aanpak van gegadigde voldoet aan het betreffende beoordelingscriterium.

**Matig: 2 punten:** Er wordt, naar het oordeel van het beoordelingsteam, matig aangetoond dat het plan van aanpak van gegadigde voldoet aan het betreffende aan het betreffende beoordelingscriterium.

**Onvoldoende: 0 punten:** 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.

### Bezichtiging en vragen

Indien gewenst is er de mogelijkheid om de ruimte te bezichtigen. Gegadigden die gebruik willen maken van deze bezichtigingsmogelijkheid dienen zulks uiterlijk 5 januari 2026 kenbaar te melden via [didampublicaties@denhaag.nl](mailto:didampublicaties@denhaag.nl). Hierna zal contact worden opgenomen door de gemeente voor het maken van een bezichtigingsafpraak. Eventuele vragen over de procedure of de in te dienen gegevens kunnen uiterlijk tot 5 januari 2026 om 12:00 uur schriftelijk worden ingediend via [didampublicaties@denhaag.nl](mailto:didampublicaties@denhaag.nl). De gemeente stelt op basis van de binnengekomen vragen een geanonimiseerde vragen- en antwoordenlijst op. Deze lijst wordt, conform de planning zoals opgenomen in deze publicatie, met de geïnteresseerde partijen per e-mail gedeeld. 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.

\*

### Termijn indienen inschrijving

Indien u als gegadigde in aanmerking wenst te komen voor de huur van de ruimte, dan dient u uw inschrijving uiterlijk op 19 januari 2026 om 23:59 uur bij de gemeente in te dienen door uw inschrijving te e-mailen naar [didampublicaties@denhaag.nl](mailto:didampublicaties@denhaag.nl) o.v.v. Deventerstraat 21 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](mailto:didampublicaties@denhaag.nl) o.v.v. Deventerstraat 21 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

| *) Activiteit                                     | Data (en tijdstip)            |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|
| Publicatie uitnodiging tot inschrijving           | 22 december 2025              |
| Bezichtiging locatie aanmelden                    | 5 januari 2026                |
| Sluitingsdatum en tijdstip indienen vragen        | 5 januari 2026 om 12:00 uur   |
| Publicatie vragen- en antwoordenlijst             | 12 januari 2026               |
| Sluitingsdatum en tijdstip indienen inschrijving  | 19 januari 2026 om 23:59 uur  |
| Uitslag voorlopige selectiebeslissing             | 2 februari 2026               |
| Afloop bezwaartermijn (20 kalenderdagen)          | 22 februari 2026 om 23:59 uur |
| Publicatie uitslag definitieve selectiebeslissing | 2 maart 2026                  |
| Geplande aanvang overeenkomst                     | 1 mei 2026                    |

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.