

Bekendmaking van het voornemen tot tijdelijk verhuur bedrijfsruimte gelegen aan de Spoorstraat 1, te Best

Inleiding

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit dit arrest en daaropvolgende jurisprudentie vloeit onder andere voort dat de gemeente een onroerende zaak die zij voornemens is te verhuren openbaar dient aan te bieden zodat iedere serieuze gegadigde kenbaar kan maken dat hij in aanmerking wenst te komen om een huurovereenkomst te sluiten met de gemeente. Met deze publicatie geeft de gemeente Best (hierna: de gemeente) uitvoering aan haar verplichting uit het Didam-arrest om bij de verhuur van onroerende zaken tot een openbare selectieprocedure over te gaan.

De gemeente heeft het voornemen om het object met de volgende bestemmingsomschrijving:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': dienstverlenende bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horecabedrijven behorende tot de categorieën B en C, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer': perifere detailhandel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek' een meubelfabriek op de begane grond met bijbehorende detailhandel op de verdieping ;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

conform bestemmingsplan Naestenbest en Dijkstraten-Zuid, in verhuur te geven aan één huurder onder bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn niet onderhandelbaar. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- a. Huurprijs €16.975 per jaar exclusief BTW (prijsspeil 2025);
- b. Huurperiode voor bepaalde tijd in verband met de bredere ontwikkeling van de Stationsomgeving;

Selectieprocedure

In deze publicatie beschrijft de gemeente hoe zij een uiteindelijke selectie van één marktpartij maakt, die het object gaat huren. De selectieprocedure is opgedeeld in de volgende stappen:

Stap 1: Aanmelding

Stap 2: Beoordeling selectiecriteria

- o Stap 2a: Toetsen of is voldaan aan voorwaarden van aanmelding;
- o Stap 2b: Toetsen of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn;
- o Stap 2c: Toetsen of aan geschiktheidseisen wordt voldaan.

Stap 3: Eventuele loting

Stap 4: Bezwaartermijn

Stap 5: Sluiten huurovereenkomst

Hierbij geldt in beginsel dat slechts aan de volgende stap wordt toegekomen, als in de vorige stap niet geconcludeerd is dat de aanmelding terzijde moet worden gelegd en de gegadigde moet worden uitgesloten van deelname aan de verdere selectieprocedure. Wanneer er na de selectie meerdere gegadigden resteren, wordt er geloot (stap 3).

Door deelname aan deze selectieprocedure verklaart de deelnemende partij zich uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden opgenomen in deze publicatie. Er is nadrukkelijk geen sprake van een aanbestedingsprocedure. De aanbestedingsrechtelijke beginselen zijn niet van toepassing.

De gemeente behoudt zich het recht voor om:

- deze selectieprocedure op elk gewenst moment geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen; en/of
- géén huurovereenkomst te sluiten; en/of
- deze selectieprocedure en (de aard en omvang/voorwaarden van) de uitvraag die het onderwerp ervan is te wijzigen.

De deelnemers aan deze selectieprocedure hebben geen recht op vergoeding van de door hen gemaakte kosten en/of van eventueel door hen geleden schade in het kader van deze selectieprocedure, hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook.

De gemeente zal - met inachtneming van haar wettelijke openbaarmakingsverplichtingen - vertrouwelijk omgaan met de bedrijfsvertrouwelijke informatie die door de deelnemers in het kader van deze selectieprocedure wordt verstrekt.

Planning

Omschrijving

Sluiting aanmeldingen
Beoordeling aanmeldingen
Eventuele loting
Bezwaartermijn
Sluiten huurovereenkomst
Aanvang huurovereenkomst

Tijdstip

18 maart 2025 om 12.00 uur.
18 t/m 19 maart 2025
Nader te bepalen tijdstip.
20 kalenderdagen na bekendmaking voorlopige huurder.
Nader te bepalen tijdstip.
Nader te bepalen tijdstip.

Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen.

Selectiecriteria

➤ *Voorwaarden van aanmelding*

- Een deelnemer mag zich slechts éénmaal aanmelden;
- Partijen die interesse hebben in de hierboven beschreven huur van het gehuurde overeenkomstig de voorwaarden zoals opgenomen in de modelhuurovereenkomst, dienen zich schriftelijk voor de sluitingstermijn zoals opgenomen in de planning in te schrijven bij de gemeente Best via m.vande.vorst@gembest.nl onder vermelding van 'Inschrijving huur Spoorstraat 1'. De inschrijving wordt per één enkele e-mail gedaan en voorzien van de bijbehorende bijlagen/bewijsstukken. De inhoud van aanvullende e-mailberichten wordt door de gemeente niet in de beoordeling meegenomen.
- Een aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van deelname aan deze selectieprocedure.

➤ *Uitsluitingsgronden*

- De gemeente sluit een deelnemer uit van deelneming aan de selectieprocedure in het geval de deelnemer in staat van faillissement of liquidatie verkeert, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord, of de deelnemer verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure uit hoofde van op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- De gemeente sluit een deelnemer jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld hieronder onder a, b, c en d is uitgesproken waarvan de gemeente kennis heeft, uit van deelneming aan de selectieprocedure. Voor de toepassing van de hier beschreven uitsluitingsgrond wordt verwezen naar aangewezen veroordelingen ter zake van:
 - a. deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van de georganiseerde criminaliteit (PbEU 2008, L 300);
 - b. omkoping in de zin van artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de

- Europese Unie betrokken zijn (PbEU 1997, C 195) en van artikel 2, eerste lid, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van de Raad van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector (PbEU 2003, L 192);
- c. fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);
 - d. witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 2001/97/EG van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344).

Als veroordelingen als hierboven bedoeld, worden in ieder geval aangemerkt veroordelingen op grond van artikel 134a, 140, 177, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht.

- De gemeente sluit daarnaast een deelnemer uit van de selectieprocedure wanneer:
 - e. de deelnemer in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente aannemelijk kan worden gemaakt¹;
 - f. de deelnemer niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;
 - g. de deelnemer zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, die door de gemeente van hem waren verlangd, of hij die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Gemeente kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij met wie de huurovereenkomst wordt gesloten. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken, kan de gemeente besluiten tot uitsluiting van deelname aan de selectieprocedure.

Bewijsvoering uitsluitingsgronden

Voor wat betreft bewijsvoering geldt dat de deelnemers bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van:

- een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen niet ouder is dan zes maanden;
- een verklaring van de belastingdienst waaruit de gemeente kan afleiden dat uitsluitingsgrond f. niet van toepassing is en die op het tijdstip van aanmelding in deze selectieprocedure, niet ouder is dan zes maanden.

➤ Geschiktheidseisen

De geschiktheid van de deelnemer wordt beoordeeld aan de hand van de volgende eis:

De gemeente hecht waarde aan de financiële en economische draagkracht van de gegadigden en stelt daarom de volgende eisen aan de gegadigden: Van deelnemer mogen geen signalen uitgaan dat de continuïteit van zijn onderneming in het geding is.

Voor wat betreft bewijsvoering geldt dat de deelnemers bij hun aanmelding kunnen volstaan met een getekend jaarverslag van een Registeraccountant.

Loting

Indien er meerdere deelnemers zijn die aan selectiecriteria hebben voldaan, zal op basis van loting bepaald worden met welke deelnemer de modelhuurovereenkomst (bijlage 1) wordt gesloten.

- De loting vindt plaats op een nader bekend te maken tijdstip en locatie; en
- De loting is toegankelijk voor alle deelnemers die aan de selectiecriteria hebben voldaan. De gemeente nodigt alle deelnemers die aan de selectiecriteria hebben voldaan om bij de loting aanwezig te zijn; en
- De gemeente wijst door loting aan elke deelnemer (die voldoet aan de selectiecriteria) een rangnummer toe en stelt de rangordelijst op; en

1) De gemeente betreft hierbij uitsluitend ernstige fouten die zich in de vier jaar voorafgaand aan het indienen van aanmelding voor de selectieprocedure hebben voorgedaan.

- De deelnemers aan de loting worden op de hoogte gesteld van hun plaats op deze rangordelijst, en
- De nummer 1 worden in eerste instantie uitgenodigd voor de het sluiten van de huurovereenkomst, en
- Over de uitkomst van de loting wordt tijdens de loting niet gediscussieerd.

Rechtsbescherming

Op basis van de beoordeling van de aanmeldingen en de uitslag van de eventuele loting zal de gemeente haar (voorlopig) geselecteerde marktpartij meedelen waarmee zij beoogd een huurovereenkomst te sluiten overeenkomst aangehecht model. De afgewezen deelnemers krijgen 20 kalenderdagen de tijd om desgewenst een kort geding te starten tegen de uitslag, als zij het daarmee niet eens zijn. Let wel, dit betreft een vervaltermijn.

Wachtkamer

Op deze procedure is een “wachtkamerconstructie” van toepassing. Indien gemeente besluit dat zij er niet in slaagt tot ondertekening van de huurovereenkomst te komen met de winnende marktpartij, is de gemeente gerechtigd in gesprek te gaan met de overige deelnemers van deze procedure, waarbij de rangvolgorde van de uitslag van de loting leidend is. De gegadigde die in deze procedure op de tweede plaats is geëindigd, kan in dat geval de positie overnemen van de gegadigde die aanvankelijk heeft gewonnen.

De gegadigde is gehouden zijn aanbieding alsdan gestand te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor te besluiten een nieuwe selectieprocedure uit te schrijven.