

## Bekendmaking van het voornemen tot verhuur van een bedrijfsruimte met buitenruimte Breezandpad 5

De gemeente Arnhem (hierna: de gemeente) is voornemens de bedrijfsruimte inclusief buitenruimte (hierna: de onroerende zaak), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AC, nummer 9409, (gedeeltelijk), groot ca. 159 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte en ca. 260 m<sup>2</sup> buitenruimte, gelegen aan Breezandpad 5 te Arnhem, te verhuren aan Skar B.V. (hierna: Skar).

De onroerende zaak maakt onderdeel uit van Integraal Kindcentrum (hierna: IKC) De Klimboom. Het IKC bestaat uit onderwijsruimten en kinderopvangruimten. Deze publicatie gaat over de kinderopvangruimten.

Het IKC is in april 2020 opgeleverd. Dat was ruim vóór de datum waarop het Didam-arrest (lees: HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) is geweest. Op het moment van oplevering van het IKC waren de inhoud en de gevolgen van het Didam-arrest nog niet duidelijk. De gemeente en Skar hebben destijds het gebruik van de onroerende zaak niet schriftelijk vastgelegd in een huurovereenkomst. De onroerende zaak is destijds wél beschikbaar gesteld aan Skar. Na de datum van het Didam-arrest hebben de gemeente en Skar alsnog overeenstemming over een huurovereenkomst bereikt. Met deze publicatie wil de gemeente alsnog uitvoering geven aan het Didam-arrest door haar voornemen tot het aangaan van een huurovereenkomst met Skar te publiceren.

De gemeente meent op basis van de hierna omschreven objectieve, toetsbare en redelijke criteria dat Skar hiervoor als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van een huurovereenkomst met betrekking tot de onroerende zaak (lees: de kinderopvangruimten). Daartoe is het volgende van belang.

### Motivering

De gemeente wenst namelijk met betrekking tot de hiervoor genoemde onroerende zaak een huurovereenkomst aan te gaan met een huurder die tenminste voldoet aan de volgende voorwaarden c.q. criteria:

- a. de huurder is een externe partij – lees: een privaatrechtelijke (rechts)persoon die niet wordt geleid of bestuurd door de gemeente – die in staat is om zelfstandig (zonder enige verantwoordelijkheid bij de gemeente neer te leggen) de onroerende zaak te exploiteren;
- b. de huurder heeft aantoonbare affiniteit en ervaring met de exploitatie van kinderopvangruimten;
- c. de huurder is bij de exploitatie van haar activiteiten gericht op kinderopvang;
- d. de huurder is bereid en in staat om met de stichting Flores Onderwijs (hierna: Flores) afspraken over het beheer, onderhoud en de exploitatie van het IKC te maken. Flores is namelijk gebruiker van de onderwijsruimten in het IKC;
- e. de huurder beschikt over voldoende financiële middelen om in de onroerende zaak een kinderopvang te exploiteren;
- f. de huurder is in staat en bereid om afspraken te maken over het formaliseren van het huidige gebruik van de onroerende zaak;
- g. de huurder heeft in het verleden investeringen in de onroerende zaak gedaan, die op het moment van deze publicatie nog niet volledig zijn afgeschreven.

Naar het oordeel van de gemeente is Skar de enige serieuze gegadigde die aan deze criteria c.q. voorwaarden voldoet. Skar is immers een kinderopvangorganisatie die ruim zestig (60) vestigingen in Arnhem en omliggende gemeenten heeft. Skar heeft dus evident aantoonbare affiniteit met de exploitatie van kinderopvangruimten en haar activiteiten zijn ook (met name) gericht op kinderopvang. Daarnaast heeft Skar met de exploitatie van haar overige vestigingen bewezen dat zij in staat is om zelfstandig – zonder enige bemoeienis van de gemeente – een kinderopvangruimte te exploiteren.

Verder is bij de gemeente bekend dat Skar bereid en in staat is om met Flores afspraken te maken over het beheer, onderhoud en exploitatie van het IKC. Flores en Skar werken namelijk op locaties elders ook veelvuldig samen. Tevens is Skar momenteel reeds gebruiker van de onroerende zaak en heeft Skar in die hoedanigheid in het verleden investeringen gedaan. Deze investeringen zijn op dit moment nog niet volledig terugverdiend. Tot slot heeft Skar in de gesprekken met de gemeente aangegeven dat zij bereid is om met de gemeente (formele) afspraken te maken over het huidige gebruik van de onroerende zaak door Skar.

De gemeente verwijst in dit kader ook naar de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 4 augustus 2022 (ECLI:NL:RBNHO:2022:7046). Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente bij het opstellen van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria beleidsvrijheid heeft.

### **Kort geding**

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, omdat u van mening bent dat u ook als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verhuur van de onroerende zaak, dan dient u binnen een termijn van 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum van deze publicatie, een kort geding aanhangig te maken tegen dit voornemen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem.

Indien u een kort geding aanhangig maakt, verzoeken wij u een kopie van de dagvaarding binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen te delen via [Vastgoedpublicaties@arnhem.nl](mailto:Vastgoedpublicaties@arnhem.nl) onder vermelding van "Kopie dagvaarding inzake voornemen tot aangaan overeenkomst Breezandpad 5"

Bij het niet tijdig aanhangig maken van een kort geding vervalt het recht om tegen deze uitgifte in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans zijn de rechten daarop verwerkt. Dit om te voorkomen dat de gemeente en Skar onredelijk worden benadeeld indien na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen (het voornemen tot) aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

### **Informatie**

Voor eventuele vragen en/of nadere inlichtingen met betrekking tot deze publicatie kunt u contact opnemen via [Vastgoedpublicaties@arnhem.nl](mailto:Vastgoedpublicaties@arnhem.nl) onder vermelding van "Reactie op voornemen tot aangaan overeenkomst Breezandpad 5". **Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat dit uitsluitend bedoeld is voor het stellen van vragen of het opvragen van nadere informatie.**

**Het stellen van vragen schort niet de termijn op waarbinnen een kort geding aanhangig moet worden gemaakt, zoals hiervoor bedoeld.**

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).