

Bekendmaking van voornemen tot verhuur van een gebouwdeel gelegen aan het Spui 130 te 's-Gravenhage

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, indien een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen, hij deze openbaar dient aan te bieden, zodat iedere serieuze gegadigde kenbaar kan maken dat hij in aanmerking wenst te komen om een koopovereenkomst voor de betreffende onroerende zaak met het overheidslichaam te sluiten. Uit lagere rechtspraak volgt dat de verplichtingen uit het Didam-arrest tevens van toepassing zijn op de verhuur van onroerende zaken door een overheidslichaam. Het voorgaande houdt in dat de gemeente Den Haag bij de verhuur van een onroerende zaak *in beginsel* een openbare aanbestedingsprocedure dient te organiseren om op die wijze serieuze gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Een openbare aanbestedingsprocedure kan echter achterwege blijven indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verhuur. De gemeente Den Haag is voornemens om een huurovereenkomst te sluiten met Stichting West, statutair gevestigd in de gemeente 's-Gravenhage en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27279513. Hieronder zal worden gemotiveerd dat bij voorbaat vaststaat, althans redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat Stichting West de enige serieuze gegadigde is.

Motivering enige serieuze gegadigde

De gemeente Den Haag is eigenaar van het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimten op de begane grond met verder toebehoren gelegen te **2511 BT 's-Gravenhage, Spui 130, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie G, complexaanduiding 5016-A, appartements-index 2**, uitmakende het 27/100ste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend erfpachtrecht en het eeuwigdurend opstalrecht van een perceel grond, eigendom van en liggende in de gemeente 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie G nummer 5013, ter grootte van 17a 9ca, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit het gebouw met (winkel)ruimten, bibliotheekzalen, kantoorruimten en verder toebehoren. Voormelde ruimten worden hierna aangeduid als: "het gebouwdeel". De gemeente Den Haag wenst het gebouwdeel, met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, in gebruik te geven middels verhuur aan Stichting West. Stichting West is een culturele ANBI-instelling die krachtens haar statuten ten doel heeft het stimuleren van beeldende kunst en debat, en voorts het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn. De stichting beoogt haar doelstelling te bereiken door een veelzijdig publieksprogramma.

Gelet op de volgende motivering is de gemeente Den Haag van oordeel dat het bij voorbaat vaststaat, althans dat redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat Stichting West de enige serieuze gegadigde is:

A. De lokalisering van Stichting West in het gebouwdeel is essentieel voor de integraliteit van de ontwikkeling en herinrichting van het Spuiplein als cultureel hart van Den Haag

De permanente invulling van het gebouwdeel moet aansluiten bij de ambities van de gemeente Den Haag zoals opgenomen in het Binnenstadplan 2033 (RIS323397). Dit plan vormt het kader en de leidraad voor de integrale ontwikkeling van de Haagse binnenstad richting 2033. Daarin is onder andere vastgelegd dat het Spuiplein een groene, aantrekkelijke en cultuurgerichte plek moet worden. De meest relevante doelstellingen zijn:

- Aansluiting van invulling bij sfeergebied *Stadscampus* en het *Cultuurcluster*, waarin instellingen als Amare, Het Nationale Theater, Bibliotheek Den Haag, Stichting Atrium, Filmhuis en Pathé samenwerken.
- Versterking van de openbare ruimte en daarmee de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte en de hoofdgroenstructuur.
- Een actieve, levendige plint met publieksfuncties of economische activiteit, om een dynamisch netwerk en sterke hoofdstructuur te creëren.
- Het creëren van (boven)ruimtes met publieksfuncties, die plek bieden voor activiteiten als werken, studeren en recreëren.

Deze doelstellingen zijn leidend voor de nieuwe invulling van het gebouwdeel. Uit een verkenning door de gemeente Den Haag blijkt dat Stichting West hier naadloos op aansluit.

Als presentatie-instelling voor beeldende kunst en onderdeel van de landelijke culturele basisinfrastructuur neemt Stichting West een unieke positie in binnen het (Haagse) cultuurlandschap. Stichting West combineert kunst, filosofie, debat en wetenschap en is in deze vorm een bijzondere aanwinst voor Den Haag. Er zijn, voor zover de gemeente Den Haag bekend, geen andere Haagse culturele basisinfrastructuur-instellingen (BIS) die hetzelfde multidisciplinaire aanbod van kunst, filosofie, debat en wetenschap bieden zoals Stichting West. De voorgenomen vestiging van Stichting West aan Spui 130 versterkt het Spuiplein als cultureel hart van Den Haag en draagt bij aan een levendige, toekomstbestendige binnenstad. Het Spuiplein is in het Binnenstadplan 2033 aangemerkt als cultureel cluster, en een culturele invulling versterkt dit reeds vastgestelde beleid. Stichting West versterkt, met de aard van haar programma, het onderwijscluster op de Turfmarkt door samenwerking met de Haagse Hogeschool der Kunsten en de Universiteit Leiden. Ook hierin is Stichting West onderscheidend ten opzichte van de andere BIS-instellingen.

B. Stichting West beschikt over een solide financiële positie om de exploitatiekosten te kunnen dekken

Voor de gemeente Den Haag is het – gezien het voormelde Binnenstadplan 2033 – van groot belang dat het gebouwdeel wordt geëxploiteerd door een maatschappelijk betrokken instelling die publiek toegankelijk is en een culturele, ideële doelstelling nastreeft. Deze instelling moet bovendien in staat zijn de exploitatiekosten op verantwoorde wijze te dragen. Stichting West vervult deze rol als een toonaangevende presentatie-instelling voor beeldende kunst en maakt deel uit van de landelijke culturele basisinfrastructuur. Daarnaast heeft Stichting West de status van culturele ANBI, wat haar maatschappelijke en culturele karakter onderstreept. In dat kader ontvangt zij subsidies van het Rijk (Ministerie van OCW) en de gemeente Den Haag, zoals vastgelegd in het cultuurconvenant 2025-2028 (Zuid-Holland). Dankzij deze structurele steun kan Stichting West de exploitatiekosten adequaat dekken, waarmee zij een unieke en waardevolle positie inneemt binnen het (Haagse) culturele landschap.

C. De gemeente Den Haag is op basis van het cultuurconvenant 2025-2028 (mede)verantwoordelijk voor een sterke culturele infrastructuur in Nederland en acht het in dat kader noodzakelijk zorg te dragen voor permanente huisvesting van Stichting West:

Stichting West behoort tot een selecte groep culturele instellingen die in het cultuurconvenant 2025-2028 (Zuid-Holland) expliciet zijn benoemd als onderdeel van de landelijke culturele basisinfrastructuur. Deze status onderstreept haar cruciale rol in het Nederlandse kunst- en cultuurbeleid. De huidige (hoofd)locatie van Stichting West in de voormalige Amerikaanse ambassade in Den Haag biedt slechts tijdelijke huisvesting, waardoor de continuïteit op langere termijn onzeker is. Daarbij is van belang dat de andere in de nationale culturele basisinfrastructuur opgenomen culturele instellingen op dit moment allemaal over permanente huisvesting beschikken. Om haar functie als presentatie-instelling binnen deze basisinfrastructuur blijvend te kunnen vervullen, is vereist dat Stichting West beschikt over een vaste, kwalitatief passende locatie, vergelijkbaar met haar huidige positie. Aan de gemeente is in dit verband verzocht over te gaan tot het realiseren van permanente huisvesting voor Stichting West, omdat alleen zo de continuïteit van de instelling kan worden gewaarborgd. Dit is niet alleen essentieel voor de uitvoering van haar culturele taak, maar ook voor de besluitvorming over voortzetting van de Rijksfinanciering na 2028. Duurzame huisvesting vormt daarmee een cruciale randvoorwaarde voor het behoud van haar functie, impact en groei. De gemeente Den Haag is bovendien als partij bij dit cultuurconvenant verantwoordelijk voor het subsidiëren van Stichting West. Mocht Stichting West geen passende structurele huisvesting kunnen vinden, dan kan dit ertoe leiden dat Stichting West haar Rijkssubsidie verliest. Dit vormt een beleidsrisico voor de gemeente Den Haag, aangezien een mogelijk vertrek van deze instelling, die sterk geworteld is in het Haagse cultuurlandschap, de realisatie van haar cultureel beleidsdoel onder druk zet. Deze nauwe relatie tussen de gemeente en Stichting West in het kader van de culturele basisinfrastructuur maakt tevens dat het vaststaat, althans redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat Stichting West de enige serieuze gegadigde is.

Termijnreactie

Derden met een rechtens te honoreren belang die zich niet kunnen verenigen met dit voornemen tot verhuur aan Stichting West kunnen daartoe binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie in het Gemeenteblad hun bezwaren kenbaar maken. Dit kan door een gemotiveerd bericht te sturen naar het e-mailadres didampublicaties@denhaag.nl o.v.v. Spui 130 te 's-Gravenhage. Indien een tijdige reactie wordt ontvangen, beoordeelt de gemeente de schriftelijke motivering binnen vier weken na het einde van de reactietermijn en zal zij u haar standpunt mededelen. Indien u zich vervolgens niet kunt verenigen met het standpunt van de gemeente, dan kunt u uiterlijk binnen 20 dagen na dagtekening van de brief waarin uw bezwaren door de gemeente ongegrond zijn verklaard, een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank 's-Gravenhage. Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding 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 door de gemeente in behandeling zijn en/of de gerechtelijke procedure loopt, wordt geen overeenkomst met Stichting West gesloten. De gemeente blijft bevoegd om te besluiten geen overeenkomst te sluiten.

Met deze publicatie heeft de gemeente Den Haag uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).