

Voornemen tot het aangaan van een huurovereenkomst met betrekking tot de bedrijfsruimte met parkeerplaatsen en bergingen aan het Mill Hillplein 1 te Roosendaal

Het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal maakt hierbij bekend het voornemen te hebben een huurovereenkomst aan te gaan met Stichting Avans met betrekking tot de bedrijfsruimte met parkeerplaatsen en bergingen aan het Mill Hillplein 1 te Roosendaal.

Aanleiding

De Hoge Raad heeft in het zogenoemde Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) bepaald dat overheden bij de uitgifte van onroerende zaken, waaronder grond en panden, niet langer één op één mogen handelen. Iedere gegadigde of marktpartij moet een gelijke kans krijgen om het onroerend goed in gebruik/eigendom te krijgen. Dit uitgangspunt geldt ook voor het aangaan van huurovereenkomsten.

De gemeente Roosendaal motiveert daarom dat in dit geval Stichting Avans redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde aangemerkt kan worden.

Omschrijving object

De voorgenomen huurovereenkomst heeft betrekking op de volgende onderdelen van de bedrijfsruimte aan het Mill Hillplein 1 te Roosendaal (kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, perceelnummer 8720):

1. de bergingen in de kelder inclusief de fietsenstalling;
2. de begane grond;
3. de eerste verdieping;
4. twee servruimtes op de tweede verdieping;
5. drie parkeerplaatsen op maaiveldniveau.

De begrenzing van het perceel en de betreffende onderdelen van de bedrijfsruimte zijn weergegeven op de bij deze publicatie behorende tekeningen met tekeningnummer 2024_022.

Achtergrond

De gemeente Roosendaal is eigenaar van het kadastrale perceel gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 8720 (plaatselijk bekend als het Mill Hillplein 1 te Roosendaal). De betreffende onderdelen van de bedrijfsruimte zijn vanaf 2018 in gebruik bij Stichting Avans ten behoeve van onderwijsactiviteiten (RAC West).

Na afloop van de oorspronkelijke gebruikperiode en de daaropvolgende verlengingen is Stichting Avans in de gelegenheid gesteld de betreffende onderdelen van de bedrijfsruimte tijdelijk te blijven gebruiken tot 1 januari 2026, zodat onderzoek kon worden gedaan naar toekomstbestendige onderwijshuisvesting in Roosendaal. De gemeente Roosendaal is voornemens het feitelijke gebruik door Stichting Avans van deze ruimten te continueren door het aangaan van een huurovereenkomst.

Motivering: enige serieuze gegadigde

De gemeente Roosendaal is van oordeel dat Stichting Avans redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt voor het aangaan van deze huurovereenkomst, op grond van de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Reeds zittende gebruiker, gedane investeringen en voorzienbaar vervolgtraject

Stichting Avans maakt sinds 2018 gebruik van de voornoemde onderdelen van de bedrijfsruimte aan het Mill Hillplein 1 te Roosendaal ten behoeve van onderwijsactiviteiten. In deze periode heeft Stichting Avans substantiële investeringen gedaan in de inrichting en aanpassing van de onderdelen. De voorzieningen zijn specifiek afgestemd op het gebruik voor onderwijsdoeleinden en duurzaam met de bedrijfsruimte verbonden. Zij kunnen bij beëindiging van het gebruik niet zonder waardeverlies worden verwijderd.

Bij het verrichten van deze investeringen is mede relevant dat het gebruik van de (onderdelen van de) bedrijfsruimte door Stichting Avans vanaf de aanvang onderdeel uitmaakte van een meerfasig huisvestingstraject. In de overeenkomst uit 2018 tussen Stichting Avans en de gemeente Roosendaal is expliciet voorzien in tijdelijke gebruiksfases, met daarbij de mogelijkheid van een vervolgsituatie in een andere rechtsvorm. De investeringen zijn derhalve verricht in het kader van de feitelijke en bestendige inzet van Stichting Avans op deze onderwijslocatie.

Beëindiging van het gebruik door Stichting Avans zou ertoe leiden dat deze investeringen hun functie verliezen en dat de continuïteit van de onderwijsactiviteiten van Stichting Avans in Roosendaal onder druk komt te staan. De gemeente Roosendaal acht het behoud en de voortzetting van deze onderwijsfunctie op deze specifieke locatie, mede gelet op de reeds

gerealiseerde maatschappelijke en financiële investeringen, wenselijk.

Continuïteit van de onderwijsfunctie op deze locatie

De voorgenomen huurovereenkomst ziet op onderdelen van de bedrijfsruimte die feitelijk en uitsluitend in gebruik zijn ten behoeve van hoger onderwijs. Deze onderdelen zijn door Stichting Avans bouwkundig en functioneel ingericht voor dit specifieke gebruik en maken onderdeel uit van een bestaande onderwijsvoorziening in Roosendaal.

De gemeente Roosendaal acht het vanuit maatschappelijk en onderwijskundig oogpunt wenselijk dat deze onderwijsfunctie op deze locatie wordt voortgezet. Gelet op het bestaande gebruik, de inrichting van de bedrijfsruimte en de aard van de onderwijsactiviteiten, kan redelijkerwijs slechts Stichting Avans deze functie op korte en middellange termijn op deze locatie voortzetten.

Gelet op het voorgaande is de gemeente Roosendaal van oordeel dat Stichting Avans redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde aangemerkt kan worden.

Reactietermijn

Belanghebbenden die menen eveneens als serieuze gegadigde in aanmerking te komen voor het aangaan van de hiervoor omschreven huurovereenkomst, kunnen dit gemotiveerd binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie (uiterlijk op 30 juli 2026) kenbaar maken. Een gemotiveerde reactie kan worden gestuurd naar: grondzaken@roosendaal.nl, onder vermelding van *'Didam-publicatie bedrijfsruimte Mill Hillplein 1 te Roosendaal'*.

Na afloop van de reactietermijn beoordeelt de gemeente Roosendaal of de ontvangen reacties aanleiding geven om af te zien van het voornemen tot het aangaan van de huurovereenkomst met Stichting Avans. Indien geen tijdige en gemotiveerde reacties zijn ontvangen, zal uitvoering worden gegeven aan het voorgenomen besluit.