

Kennisgeving inzake voorgenomen (onder)verhuur

Arrest Hoge Raad d.d. 26 november 2021

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de verwerving van deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de verwerving van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Voormeld arrest is eveneens van toepassing indien een overheidslichaam het voornemen heeft een onroerende zaak in verhuur uit te geven.

Het overheidslichaam moet daarbij de gegadigde selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen.

Slechts één of enkel gegadigde(n)

Vorenbedoelde selectie kan achterwege blijven als 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 aankoop.

In dat geval moet het voornemen tot de een-op-een verkoop wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt.

Voorgenomen huurovereenkomst (onderhuur)

De gemeente Sittard-Geleen maakt bekend dat zij voornemens is een huurovereenkomst (onderhuur) te sluiten met gymnastiekvereniging Swentibold. Het betreft een bedrijfsruimte gesitueerd aan de Rijksweg Zuid 204, 6134 AG Sittard, kadastraal bekend als gemeente **Sittard** sectie **D** nummer **8286**, hierna ook te noemen: "de locatie".

De gemeente is voornemens om bovengenoemde bedrijfsruimte, groot circa 2.500 m², te verhuren (in onderhuur) aan GV Swentibold, ten behoeve van de realisatie en exploitatie van een turnaccommodatie.

De beoogde invulling betreft een sportvoorziening die zal worden ingericht als turnhal met bijbehorende faciliteiten. De accommodatie zal onder meer bestaan uit een danszaal van circa 18 x 20 meter, een turnhal van circa 25 x 35 meter, een trampolineruimte van circa 12 x 20 meter, een tribune voor circa 150 personen, alsmede een kantine met horeca, sanitaire voorzieningen en overige ondersteunende ruimten ten behoeve van GV Swentibold.

Daarnaast wordt in het complex een gymzaal gerealiseerd ten behoeve van het bewegingsonderwijs, welke zal worden verhuurd aan de Sportstichting.

Enige serieuze gegadigde

De gemeente stelt hierbij dat GV Swentibold als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor deze locatie op grond van het navolgende:

- **Gemeentelijk sportbeleid**
GV Swentibold is een vereniging die is opgenomen in het gemeentelijke sportbeleid en wordt daarmee actief ondersteund door de gemeente. De vereniging heeft een specifieke accommodatie nodig, die de gemeente in het kader van het sportbeleid beschikbaar dient te stellen.
- **Projectnoodzaak**
GV Swentibold had een onderkomen in een pand dat stond in het ontwikkelgebied Agnetenklooster in Sittard (Leyenbroekerweg 15-A in Sittard). GV Swentibold moest dit pand verlaten, omdat het gehele gebied ruimtelijk opnieuw wordt ingericht. Het pand is onlangs gesloopt. De continuïteit van de huurder kwam hierdoor in het geding en moet worden gewaarborgd.
- **Vervangende ruimte (tijdelijk)**
In dat kader heeft de gemeente aan GV Swentibold tijdelijk een ander onderkomen verhuurd (in onderhuur), zijnde het bedrijfspand aan de Dr. Nolenslaan 128 in Sittard. Daarvoor is een tijdelijke

gebruiksvergunning afgegeven, omdat het een bedrijfspand betreft en geen bestemming 'sport' of 'maatschappelijk' heeft. Een vergunning voor onbepaalde tijd is niet mogelijk.

- **Vervangende ruimte (structureel) / belangenafweging**

De beoogde nieuwe locatie (voormelde bedrijfsruimte gelegen aan de Rijksweg Zuid 204 in Sittard) heeft in het omgevingsplan de bestemming "sport". De gemeente wil die bestemming niet wijzigen, waardoor de eigenaar geen andere invulling kan geven aan deze hal dan sport. Door deze hal aan GV Swentibold te verhuren (in onderhuur), creëert de gemeente een structurele oplossing voor het noodzakelijke onderkomen van de vereniging. Andere potentiële gegadigden komen niet in aanmerking voor de aangeboden locatie, omdat deze specifiek nodig is voor de continuïteit van de bestaande huurder. Hiermee wordt de belangenafweging tussen gemeentelijk project (met tussenstap tijdelijk vervangende ruimte) en bestaand gebruik verantwoord vormgegeven

- **Benodigde m2 met specifieke inrichting, exclusief gebruik en aantal leden vereniging**

De hal aan de Rijksweg Zuid 204 in Sittard heeft een oppervlakte van circa 2.500 m2. Daarvan zal circa 2.090 m2 in gebruik worden genomen door GV Swentibold. Er is binnen de gemeente Sittard-Geleen geen enkele andere (turn)vereniging die zo'n grote hal nodig heeft. De hal zal ook uitsluitend door GV Swentibold worden gebruikt, omdat er (turn)toestellen staan, die niet worden verplaatst. Het is dus geen multifunctionele hal die voor meerdere sporten gebruikt kan worden, dan alleen turnen. GV Swentibold beoefent sport op een heel hoog (inter)nationaal niveau, waarvoor een dergelijk toegeruste hal nodig is. De vereniging heeft ca. 1.200 leden.

- **Resterende vervangende ruimte ten behoeve van bewegingsonderwijs / projectnoodzaak / vervangende ruimte / wettelijke taak**

De resterende circa 410 m2 zal worden ingericht als gymzaal voor bewegingsonderwijs van de twee nabijgelegen scholen voor primair onderwijs (OBS Aan de Meule aan de Kromstraat in Sittard en IKC De Loft aan de Beukenlaan in Sittard, behorende tot onderwijsstichting Kindante). Deze scholen kunnen binnen afzienbare termijn geen gebruik meer maken van de stadssporthal aan het Sjtadswegske in Sittard. Uit recente rechtspraak is gebleken dat de Didamregels niet gelden voor voorzieningen die behoren tot de wettelijke taak van de gemeente op het gebied van onderwijshuisvesting en bewegingsonderwijs. Dit zijn immers voorzieningen die een gemeente verplicht moet leveren (o.a. op grond van de artikelen 117 en 126 WPO).

Op basis van het vorenstaande is de gemeente Sittard-Geleen van mening dat GV Swentibold de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor het aangaan van een huurovereenkomst (onderhuur) met betrekking tot voormelde locatie en dat de ter beschikking stelling van de resterende ruimte circa 410 m2 aan voormelde basisscholen voor bewegingsonderwijs valt onder haar wettelijke taak en op grond daarvan niet valt onder de Didamregels.

Reactietermijn

Bent u het niet eens met dit voornemen, omdat u van mening bent dat u eveneens als serieuze gegadigde in aanmerking behoort te komen voor het aangaan van een huurovereenkomst (onderhuur) met betrekking tot voormeld object? Dan dient u dit gemotiveerd kenbaar te maken binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie van deze bekendmaking aan de gemeente Sittard-Geleen, team Vastgoed, met e-mailadres: vastgoed@sittard-geleen.nl onder vermelding van "Didampublicatie (onder)verhuur aan GV Swentibold". De gemeente zal de tijdig ontvangen en gemotiveerde reacties beoordelen aan de hand van de gehanteerde objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Indien de gemeente naar aanleiding daarvan van oordeel is dat zich geen andere serieuze gegadigden hebben gemeld, zal zij dit gemotiveerd kenbaar maken aan de betreffende partij(en). Indien geen (tijdige en voldoende gemotiveerde) reacties worden ontvangen, zal de gemeente overgaan tot uitvoering van het voornemen tot één-op-één contracteren. De gemeente beoogt met deze handelwijze invulling te geven aan de vereisten van transparantie, objectiviteit en gelijke kansen zoals voortvloeien uit het Didam-arrest. De genoemde termijnen betreffen uiterlijke termijnen, verlenging van deze termijnen is niet aan de orde.

Informatie

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Team Vastgoed, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 14-046.

Einde kennisgeving