Gemeente Sittard-Geleen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Sittard-Geleen

Nr. 414420

3 september 2026

Kennisgeving inzake voorgenomen verhuur Industriestraat 4 ten behoeve van Risk Factory Zuid-Limburg

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.

Eén serieuze gegadigde

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 huurovereenkomst.

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

Voorgenomen verhuur

De gemeente Sittard-Geleen maakt bekend dat zij voornemens is het gemeentelijke object aan de Industriestraat 4 te Sittard-Geleen, kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie L, nummer 931 (gedeeltelijk), bestaande uit een loods met omliggend terrein, te verhuren aan Veiligheidsregio Zuid-Limburg (hierna: VRZL).

De voorgenomen huurperiode bedraagt 4 ½ (vierenhalf) jaar.

Het gebruik van het gehuurde zal contractueel worden beperkt tot de huisvesting en uitvoering van de Risk Factory Zuid-Limburg en de daarmee rechtstreeks samenhangende activiteiten.

Deze kennisgeving betreft uitsluitend deze specifieke voorgenomen verhuur. Zij houdt geen algemene aanbieding van Industriestraat 4 voor andere commerciële, maatschappelijke of educatieve doeleinden in. Een eventueel ander toekomstig gebruik of een andere toekomstige uitgifte van het object valt buiten deze kennisgeving en zal afzonderlijk worden beoordeeld.

Risk Factory Zuid-Limburg

De Risk Factory Zuid-Limburg is een regionale veiligheidseducatieve voorziening waarin bezoekers door middel van realistische en interactieve scenario's leren omgaan met veiligheids-, gezondheids- en maatschappelijke risico's. Het project richt zich onder meer op het vergroten van risicobewustzijn, weerbaarheid, veiligheidsvaardigheden en zelf- en samenredzaamheid. De Risk Factory Zuid-Limburg is niet ontstaan uit een gemeentelijk voornemen om Industriestraat 4 op de markt te brengen en daarvoor vervolgens een exploitant te selecteren; aan de voorgenomen verhuur ligt een reeds voordien ontwikkeld regionaal project ten grondslag.

Vooraf bestaande regionale bestuurlijke inrichting

Binnen de bestuurlijke voorbereiding van de Risk Factory Zuid-Limburg is als kader vastgesteld dat de Risk Factory wordt gerealiseerd onder verantwoordelijkheid van VRZL en onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van de zestien Zuid-Limburgse gemeenten.

Daarbij is tevens als uitgangspunt gekozen dat de aansturing van de Risk Factory vanuit VRZL plaatsvindt en dat de Risk Factory organisatorisch binnen VRZL wordt ingebed.

Deze bestuurlijke uitgangspunten dateren van vóór de concrete voorgenomen verhuur van Industriestraat 4.

De Risk Factory sluit inhoudelijk aan bij de werkzaamheden en beleidsdoelstellingen van VRZL op het gebied van onder meer voorlichting, risicobeheersing, brandveiligheid, crisisbeheersing, risico- en crisiscommunicatie en het vergroten van de weerbaarheid en zelfredzaamheid van inwoners.

De gemeente Sittard-Geleen neemt deel aan deze regionale samenwerking en ondersteunt de realisatie van de Risk Factory eveneens vanuit haar eigen beleidsdoelstellingen op het gebied van onder meer veiligheid, preventie, sociale veerkracht en zelf- en samenredzaamheid.

Voorafgaande regionale locatiezoektocht

De concrete locatie is vervolgens gezocht binnen het kader van het al bestaande regionale project. Begin december 2024 zijn alle zestien Zuid-Limburgse gemeenten op basis van een Programma van Eisen gevraagd te onderzoeken of vastgoed beschikbaar was dat geschikt kon zijn voor de huisvesting van de Risk Factory Zuid-Limburg. Tien gemeenten hebben positief gereageerd en zeven panden zijn daadwerkelijk aangedragen. De aangedragen locaties zijn eerst beoordeeld aan de hand van harde functionele eisen. Twee locaties vielen daarbij af vanwege onvoldoende vloeroppervlak respectievelijk onvoldoende gebouwhoogte. De vijf resterende locaties zijn vervolgens bezocht en nader beoordeeld. Daarbij is onder meer gekeken naar prijs, bereikbaarheid en de mate waarin de gebouwen geschikt konden worden gemaakt voor de Risk Factory. Daaruit is een shortlist ontstaan met locaties in Sittard, Valkenburg en Heerlen. Vervolgens zijn de voor- en nadelen van deze locaties nader onderzocht. Binnen VRZL is daarna besloten het haalbaarheidsonderzoek verder uit te werken op basis van de locatie in Sittard. Industriestraat 4 is daarmee voortgekomen uit een bredere regionale locatiezoektocht voor het vestigen van een Risk Factory in Zuid-Limburg en is niet eerst door de gemeente als algemeen verhuurobject op de markt gebracht.

Enige serieuze gegadigde

De gemeente Sittard-Geleen is van oordeel dat VRZL voor deze specifieke voorgenomen verhuur de enige serieuze gegadigde is.

Daarbij acht de gemeente de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke omstandigheden en criteria, in onderlinge samenhang bezien, doorslaggevend.

1. **De verhuur dient uitsluitend de huisvesting van een reeds bestaand regionaal publiek project**
   Het object wordt niet uitgegeven ten behoeve van een nog door de gemeente te ontwikkelen veiligheidseducatieve voorziening waarvoor een exploitant wordt gezocht. De gemeente stelt het object uitsluitend beschikbaar ten behoeve van de huisvesting en uitvoering van de reeds binnen de regionale samenwerking ontwikkelde Risk Factory Zuid-Limburg.
2. **De verantwoordelijkheid en aansturing van de Risk Factory zijn vooraf binnen de regionale bestuurlijke structuur bij VRZL belegd**
   Binnen de regionale bestuurlijke voorbereiding is bepaald dat de Risk Factory Zuid-Limburg onder verantwoordelijkheid van VRZL en onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van de zestien Zuid-Limburgse gemeenten wordt gerealiseerd.
   De aansturing vindt vanuit VRZL plaats en het project wordt organisatorisch binnen VRZL ingebed. De verantwoordelijkheid en aansturing van de Risk Factory Zuid-Limburg waren reeds binnen de regionale bestuurlijke samenwerking bij VRZL belegd voordat Industriestraat 4 als huisvestingslocatie in beeld kwam. De voorgenomen verhuur sluit daarmee aan op een reeds bestaande rol van VRZL binnen het project en creëert die rol niet.
3. **De gemeente verhuurt Industriestraat 4 alleen omdat het pand wordt gebruikt voor de Risk Factory Zuid-Limburg**
   De gemeente stelt Industriestraat 4 in deze transactie uitsluitend beschikbaar omdat de locatie wordt ingezet voor de Risk Factory Zuid-Limburg binnen de hiervoor omschreven regionale bestuurlijke structuur.
   De gemeente selecteert daarmee geen aanbieder uit verschillende partijen die ieder een eigen veiligheidseducatief concept aanbieden. Evenmin vindt met deze kennisgeving een algemene marktuitgifte van het object plaats.
   Een partij die Industriestraat 4 wil gebruiken voor een eigen commercieel, maatschappelijk of veiligheidseducatief initiatief verkeert daarom niet in een gelijke positie ten opzichte van het concrete doel van deze voorgenomen verhuur.
4. **Binnen de bestaande regionale bestuurlijke inrichting voldoet uitsluitend VRZL aan de voor deze verhuur bepalende positie**

Voor deze specifieke verhuur is bepalend dat de huurder de organisatie is die binnen de reeds bestaande regionale bestuurlijke structuur verantwoordelijk is voor de Risk Factory Zuid-Limburg, de aansturing daarvan verzorgt en waarbinnen het project organisatorisch wordt ingebed. Binnen die structuur is uitsluitend VRZL met die verantwoordelijkheid en aansturing belast. Andere organisaties kunnen onderdelen van de Risk Factory uitvoeren of eraan bijdragen. Zij zijn daarmee echter niet verantwoordelijk voor het project als geheel en sturen het project niet aan; dat doet VRZL.
Ook een organisatie die zelf een vergelijkbaar veiligheidseducatief centrum kan exploiteren, komt om die reden niet voor deze verhuur in aanmerking. De gemeente stelt het pand niet beschikbaar voor een vergelijkbaar initiatief, maar voor het bestaande regionale project Risk Factory Zuid-Limburg, waarvoor VRZL de hiervoor beschreven verantwoordelijkheid draagt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande mag naar het oordeel van de gemeente redelijkerwijs worden aangenomen dat voor deze specifieke voorgenomen verhuur slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, namelijk VRZL.

Daarbij is doorslaggevend dat de Risk Factory Zuid-Limburg als regionaal project en de bestuurlijke positie van VRZL reeds bestonden vóór de concrete voorgenomen vastgoedtransactie, dat Industriestraat 4 pas na een regionale vergelijking van meerdere locaties als geschikte huisvestingslocatie voor de Risk Factory Zuid-Limburg is geselecteerd en dat de gemeente het object uitsluitend beschikbaar stelt ten behoeve van dit project binnen de bestaande regionale bestuurlijke inrichting.

De gemeente is daarom voornemens zonder voorafgaande openbare selectieprocedure de hiervoor omschreven huurovereenkomst met VRZL aan te gaan.

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 in bovengenoemd object? Dan dient u dit gemotiveerd kenbaar te maken binnen een termijn van twintig (20) kalenderdagen na publicatie van deze bekendmaking aan de Gemeente Sittard-Geleen, Team Vastgoed, E-mail: vastgoed@sittard-geleen.nl

onder vermelding van "Reactie Didam-publicatie Industriestraat 4 – Risk Factory Zuid-Limburg".

Uit de reactie moet met concrete en verifieerbare gegevens blijken op grond waarvan de betreffende partij meent eveneens als serieuze gegadigde voor de voorgenomen verhuur in aanmerking te komen, beoordeeld aan de hand van het hiervoor omschreven doel van de verhuur en de genoemde objectieve, toetsbare en redelijke omstandigheden.

Een enkele mededeling dat belangstelling bestaat voor de huur van Industriestraat 4 is onvoldoende.

De gemeente beoordeelt tijdig ontvangen en voldoende gemotiveerde reacties aan de hand van de hiervoor genoemde omstandigheden en criteria. Indien uit die beoordeling blijkt dat ook een andere partij als serieuze gegadigde moet worden aangemerkt, zal de gemeente de voorgenomen één-op-één-verhuur niet zonder meer voortzetten en beoordelen op welke wijze overeenkomstig het gelijkheidsbeginsel mededingingsruimte moet worden geboden.

Indien de gemeente tot de conclusie komt dat een partij die heeft gereageerd niet als serieuze gegadigde kan worden aangemerkt, zal zij die partij daarvan gemotiveerd in kennis stellen. De betreffende partij kan, indien zij zich niet met dit oordeel kan verenigen, binnen veertien (14) kalenderdagen na verzending van de gemotiveerde reactie van de gemeente een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg en zal de gemeente daarvan binnen dezelfde termijn in kennis stellen.

Indien binnen de initiële reactietermijn geen gemotiveerde reactie wordt ontvangen, dan wel indien na een afwijzende reactie van de gemeente niet binnen de hiervoor genoemde termijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt, is de gemeente voornemens over te gaan tot het sluiten van de huurovereenkomst met VRZL. 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 over deze kennisgeving kunt u contact opnemen met Team Vastgoed van de gemeente Sittard-Geleen via telefoonnummer 14-046.

Einde kennisgeving