

Motivering ex ante aankondiging

Betreffende: huurovereenkomst bedrijfspand Scalabor

Motivering

Scalabor B.V. (hierna: 'Scalabor') is het sociaal ontwikkelbedrijf voor de regio Midden-Gelderland. Scalabor voert WSW-taken uit voor de gemeente Arnhem en de daaromheen liggende gemeenten. Scalabor richt zich op mensen die zonder ondersteuning (nog) geen plek op de arbeidsmarkt kunnen krijgen of behouden. Dat zijn in vrijwel alle gevallen mensen met een Sw-dienstverband of mensen die onder de Participatiewet vallen. Scalabor begeleidt mensen met een tijdelijke of structurele afstand tot de arbeidsmarkt bij het verkrijgen en behouden van passend en zo regulier mogelijk werk. Dat doet Scalabor in een werksituatie, waarin Scalabor de talenten van mensen ontdekt én ontwikkelt. Zo verbindt Scalabor talent met werk en werk met talent. Voor wie het (nog) niet mogelijk is om bij een reguliere werkgever aan het werk te gaan, biedt Scalabor werkzaamheden in een aangepaste omgeving aan.

De huidige huisvesting die Scalabor huurt heeft het einde van haar levensduur bereikt en kan niet voldoen aan hedendaagse eisen van energie-efficiëntie en arbeidsomstandigheden. De mensen die Scalabor betreft bij haar activiteiten op deze locatie zijn kwetsbare mensen met achterstand op de arbeidsmarkt die grotendeels afhankelijk zijn van openbaar vervoer en fiets/brommer. De doelgroep is extreem gevoelig voor veranderingen. Scalabor is om deze redenen gebonden aan huisvesting op bedrijventerrein het Broek te Arnhem, in de directe nabijheid van bushaltes en de huidige locatie. Scalabor wenst een huurovereenkomst voor een nieuw multifunctioneel bedrijfspand te sluiten waarin haar activiteiten voortgezet kunnen worden met een soepele overgang van de lopende huurovereenkomst.

Ter vervanging van haar huidige huisvesting is Scalabor voornemens een huurovereenkomst te sluiten met Terreno Futuro B.V. (hierna: 'Terreno'). Scalabor wenst een huurovereenkomst te sluiten met Terreno voor de huur van het voor rekening en risico en op initiatief van Terreno nieuw te bouwen bedrijfspand aan de Driepoortenweg 5 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer 6000, groot 13.633 m² (deels). Het gaat om een multifunctioneel gebouw van 9.944 m² en 97 parkeerplaatsen. Terreno streeft er naar het object op 1 november 2025 op te leveren klaar voor verhuur.

De beoogde huurovereenkomst tussen Scalabor en Terreno zal worden gesloten voor een aaneengesloten huurperiode van 15 (vijftien) jaar. Na het verstrijken van de eerste huurperiode kan de huurovereenkomst worden verlengd met aansluitende perioden van telkens 5 (vijf) jaar.

Scalabor is van mening dat de te sluiten overeenkomst hoe dan ook niet kwalificeert als een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht voor werken. Scalabor heeft namelijk geen beslissende invloed op het ontwerp van het nieuwbouw bedrijfspand uitgeoefend (met andere woorden: aan het eisencriterium wordt niet voldaan).

Op grond van artikel 2.24 sub b Aanbestedingswet 2012 is het sluiten van een huurovereenkomst niet aanbestedingsplichtig. De te sluiten huurovereenkomst valt daarom buiten het toepassingsgebied van de Europese aanbestedingsrichtlijnen en de Aanbestedingswet 2012. Daarnaast is Scalabor van oordeel dat er evenmin sprake is van de verlening van een schaars recht ter zake waarvan mededingingsruimte moet worden geboden.

Scalabor acht het desalniettemin passend om haar voornemen tot het sluiten van de huurovereenkomst te publiceren ex artikel 4.16 e.v. Aanbestedingswet 2012.

Belanghebbenden die, ondanks het voorgaande, van mening zijn dat sprake is van een aanbestedingsplichtige opdracht, moeten binnen 20 kalenderdagen na de datum van de bekendmaking van deze Aankondiging, doch uiterlijk woensdag 14 augustus 2024, een kort geding aanhangig hebben gemaakt bij de Rechtbank Den Haag, locatie Den Haag. Als u niet, niet tijdig, of niet correct een kort geding aanhangig maakt, dan vervalt uw recht om de afspraken tussen Scalabor en Terreno door de rechter te laten toetsen en achten Scalabor en Terreno zich vrij om tot sluiting van de huurovereenkomst over te gaan. U bent dan niet ontvankelijk in uw vorderingen. Wanneer een kort geding aanhangig wordt gemaakt, zal Scalabor het vonnis van de rechter afwachten en op basis daarvan bepalen hoe dan verder. Als de rechter de vorderingen van bezwaarmaker(s) afwijst, dan zal Scalabor in principe tot de definitieve sluiting van de huurovereenkomst overgaan.