

EX ANTE PUBLICATIE

Naam en contactgegevens Aanbestedende Dienst

- De stichting Stichting Zuyd Hogeschool
- Adres: Nieuw Eyckholt 300, 6419 DJ Heerlen
- Postbus: Postbus 550, 6400 AN Heerlen
- Tel.: 045-4006060

Naam en contactgegevens ten gunste van wie de beslissing om een overeenkomst te sluiten is genomen

- De besloten vennootschap ELBEEBEE B.V.
- Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

Beschrijving van het voorwerp van de overeenkomst

ELBEEBEE B.V. (hierna: ELBEEBEE) is doende met de (voorbereidingen van de) herontwikkeling van de onroerende zaken aan de Biesenwal 1 en 3 te 6211 AD Maastricht en aan de Maasmolendijk 24 en 26 te 6211 AH Maastricht, plaatselijk bekend als het Landbouwbelang (hierna: het Meeromvattende Project). ELBEEBEE realiseert het Meeromvattende Project voor eigen rekening en risico conform een door en namens haar opgesteld ontwerp en bestek.

Het voorwerp van de overeenkomst (hierna: de Overeenkomst) tussen ELBEEBEE en Stichting Zuyd Hogeschool (hierna: Zuyd) betreft de verkoop (door ELBEEBEE) en koop (door Zuyd) van twee appartementsrechten met een bruto vloeroppervlakte van 5.226 m², verspreid over het souterrain (770 m²), de begane grond (1.714 m²) en de eerste (1.526 m²) en tweede verdieping (1.216 m²) tegen een (maximale) koopsom van EUR 20.750.000,- inclusief BTW en kosten in de door ELBEEBEE te realiseren bebouwing binnen het Meeromvattende Project. De door Zuyd te verkrijgen appartementsrechten zijn bestemd voor de huisvesting van een hogeschool in de nabijheid van het centrum van Maastricht en zal volledig turnkey en instapklaar, inclusief alle daarbij behorende aanhorigheden en voorzieningen die redelijkerwijs tot het gebruik en genot ervan behoren, door ELBEEBEE aan Zuyd worden overgedragen.

Rechtvaardiging beslissing om de Overeenkomst te sluiten zonder voorafgaande bekendmaking van een aankondiging

Zuyd acht het onderhands sluiten van de Overeenkomst met ELBEEBEE gerechtvaardigd om de volgende redenen.

In de eerste plaats betreft de Overeenkomst de turnkey verwerving van de appartementsrechten door Zuyd, waarvan de integrale ontwikkeling en realisatie volledig voor rekening en risico van ELBEEBEE plaatsvindt als onderdeel van het Meeromvattende Project. Voor de verwerving van onroerende zaken geldt ingevolge artikel 2.24 sub b Aanbestedingswet 2012 geen (Europese) aanbestedingsplicht.

Daarnaast is in de Overeenkomst niet voorzien in een bouwplicht voor ELBEEBEE en heeft Zuyd geen invloed (gehad) op de architectonische uitstraling van het door haar te verwerven appartementsrechten binnen het Meeromvattend Project. Daarmee bevat de Overeenkomst geen aanbestedingsplichtige opdracht van Zuyd aan ELBEEBEE.

De ontwikkeling en realisatie van het Meeromvattend Project vindt bovendien plaats op basis van een door de Gemeente Maastricht doorlopen en afgeronde Europese aanbestedingsprocedure, aangekondigd op TenderNed op 22 oktober 2021 onder referentienummer VIA2021010MK. Deze opdracht is gegund aan het consortium van partijen die in ELBEEBEE participeren. Voor het Meeromvattend Project is de mededinging dus reeds maximaal gewaarborgd, zodat een aanbestedingsplicht ten aanzien van een onderdeel daarvan niet (meer) aan de orde is.

Dat geldt te meer nu het ontwerp, het bestek en de uitvoering ten behoeve van het Meeromvattend Project en de daartoe door voornoemd consortium en/of ELBEEBEE geselecteerde of te selecteren partijen (waaronder de architect en de aannemer) exclusief door de inhoud van de winnende inschrijving van het consortium en door ELBEEBEE worden bepaald. Voor zover Zuyd met de Overeenkomst dus al een opdracht voor werken of (ontwerp)diensten verstrekt, is er binnen de voorwaarden en eisen van het Meeromvattend Project geen ruimte voor mededinging ten aanzien van een dergelijke opdracht.

De (intellectuele) eigendomsrechten ten aanzien van het ontwerp van het Meeromvattend Project, en dus ook van de door Zuyd te verwerven appartementsrechten, berusten namelijk bij het consortium, ELBEEBEE en/of de door hen gecontracteerde architect. Deze rechten en dit ontwerp dienen gezien de inhoud van de opdracht van de Gemeente Maastricht aan het consortium/ELBEEBEE te worden gehandhaafd en beschermd. Bovendien bestaat tussen de appartementsrechten die Zuyd met de Overeenkomst verwerft en de rest van het Meeromvattend Project een zodanige constructieve en esthetische verwevenheid en homogeniteit, dat het technisch onmogelijk respectievelijk onverantwoord wordt geacht om deze onderdelen bij verschillende partijen onder te brengen. Daarmee zou bovendien de integrale overheidsopdracht voor het Meeromvattend Project van de Gemeente Maastricht aan het consortium/ELBEEBEE worden doorkruist, nu het introduceren van nieuwe partijen per definitie een wezenlijke wijziging van de gegunde opdracht zal meebrengen. Dergelijke wijzigingen kunnen en zullen de Gemeente Maastricht en ELBEEBEE niet accepteren.

Nu ELBEEBEE als verkoper de voorwaarden en uitgangspunten stelt waaronder zij bereid is appartementsrechten binnen het Meeromvattend Project te verkopen, is Zuyd als koper van de appartementsrechten niet in staat noch in de positie om voor het ontwerp of de realisatie daarvan aanvullende mededingingsruimte te bieden. Zuyd ziet zich dus voor de ontwerp- en realisatiewerkzaamheden van haar appartementsrechten aangewezen op de partijen die door of namens ELBEEBEE worden aangedragen. Indien het Zuyd desondanks niet toegestaan zou zijn om zonder het bieden van mededingingsruimte de Overeenkomst met ELBEEBEE te sluiten, wordt het Zuyd de facto onmogelijk gemaakt om nog te realiseren nieuwbouw te

verwerven. Daarmee zou de verplichting tot het bieden van mededingingsruimte evident zijn doel voorbij schieten.

Mogelijkheid om in rechte op te komen tegen het sluiten van de Overeenkomst

Een partij die zich tegen het sluiten en/of de inwerkingtreding van de Overeenkomst wenst te verzetten, dient een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, locatie Maastricht binnen 20 kalenderdagen na publicatie van deze aankondiging, op straffe van verval van het recht om de geldigheid en/of de uitvoering van de Overeenkomst aan te tasten.