

Toelichting (niet-wezenlijke) wijziging voormalige Hanzebadlocatie Zwolle

De gemeente Zwolle heeft op 20 november 2021 een aanbestedingsprocedure openbare marktselectie met betrekking tot de Herontwikkeling van de voormalige Hanzebadlocatie aan de Stockholmstraat te Zwolle gevoerd, waaraan elke geïnteresseerde marktpartij mocht deelnemen. De ontwikkelcombinatie Trebbe Wonen B.V./Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V. (TDV) heeft op basis van haar plan het Gildenhof de marktselectie gewonnen, hetgeen heeft geresulteerd in de totstandkoming van een Koop- en realisatieovereenkomst welke overeenkomst op 18 juli 2022 is getekend. De ontwikkeling omvat een programma met het ontwerpen en gefaseerd realiseren en afzetten van woningen, commercieel vastgoed, niet-commercieel vastgoed en parkeren en de aanleg van de bijbehorende openbare ruimte.

Tussen de datum van inschrijven (d.d. 21 januari 2022) en nu heeft zich een aantal ingrijpende veranderde marktomstandigheden voorgedaan, met uiterst negatieve consequenties voor het door TBV te behalen financieel resultaat met het project. Deze omstandigheden hangen samen met de oorlog tussen Rusland en Oekraïne waardoor: a) de prijzen in Nederland zeer sterk zijn gestegen, met name de prijzen voor energie en bouwstoffen, b) de rentetarieven sterk zijn gestegen.

Door de gemeente is gekeken naar optimalisaties van het plan, in eerste instantie op de oorspronkelijke plot. Vervolgens met andere partijen in Hanze-Oost, om zo te komen tot een gezamenlijke gebiedsvisie. Dit is (vooralsnog) niet haalbaar gebleken. Daarnaast heeft de gemeente een bijdrage uit de Woningbouwimpuls (WBI)-subsidie toegekend gekregen, onder de voorwaarde dat er in december 2024 gestart zou zijn met de bouw. Het Gildenhof was ten tijde van de gunning en is nog steeds hiervoor het aangewezen plan binnen de Spoorzone van Zwolle. De veranderende marktomstandigheden hebben geleid tot vertraging waardoor de (WBI)-subsidie onder druk staat. Inmiddels is in het kader van de subsidie uitstel voor de start bouw aangevraagd tot 1 oktober 2025. De Gemeente heeft in deze omstandigheden aanleiding gezien om met TDV in onderhandeling te treden over een aantal wijzigingen van de Inschrijving, die zij gaat vastleggen in een addendum ("Addendum") op de Koop- en realisatieovereenkomst.

Ten opzichte van de ontwikkeling zoals gehanteerd bij de aanbesteding worden een drietal wijzigingen doorgevoerd. De gemeente is van mening dat deze wijzigingen inherent waren aan de opdracht en er, gelet op de Aanbestedingswet 2012, artikel 2.163^e geen sprake is van wezenlijke wijzigingen.

De behoefte aan wijzigingen is het gevolg van omstandigheden die een zorgvuldige aanbestedende dienst niet kon voorzien. De wijzigingen brengen geen verandering in de algemene aard van de Inschrijving mee en het economisch evenwicht van de overeenkomst wijzigt niet in het voordeel van de opdrachtnemer. De verhoging van de prijs bedraagt niet meer dan 50% van de waarde van de oorspronkelijke opdracht.

Desalniettemin beoogt de gemeente met deze aankondiging transparant te zijn over de wijzigingen van de ontwikkeling:

1. Gewijzigde vorm van twee bouwblokken, die in elkaar zijn geschoven tot één geheel. Het ontwerp bestaat uit een aantal bouwblokken die tezamen de gebiedsontwikkeling vormen. Gedurende de nadere ontwerpuitwerking richting een definitief ontwerp zijn in overleg met de gemeente twee bouwblokken in elkaar geschoven tot één geheel. Het totale beeld in relatie tot de andere bouwblokken verandert daarmee iets, doch vanuit architectonisch oogpunt niet substantieel.

2. Het aantal woningen wordt gewijzigd waarbij ten opzichte van het oorspronkelijke plan 36 extra sociale huurwoningen aan het plan worden toegevoegd. Onzekerheden en extreme prijsstijgingen en stijging van rentetarieven als gevolg van de oorlog in Oekraïne die uitbrak na de deadline voor het indienen van de inschrijving als gevolg waarvan ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst naar redelijkheid en billijkheid niet kon worden verlangd. Hiervoor zijn extra woningen aan het plan toegevoegd. Het vertrekpunt was om 50 sociale woningen te realiseren en door het samenvoegen van twee bouwblokken in één geheel wordt ruimte gecreëerd voor de toevoeging van extra sociale woningen. Het realiseren van sociale woningbouw sluit ook aan op de verkregen (WBI)-subsidie. Daarnaast past het binnen de woningbouwopgave van de gemeente Zwolle om meer betaalbare woningen toe te voegen.
3. Gewijzigde planning en fasering, waarbij oorspronkelijk werd uitgegaan van uitvoeringsfase 21 mei 2023 – 1 mei 2025 en nu wordt uitgegaan van: uitvoering eerste bouwblok oktober 2025 – december 2026. De overige fases zijn aansluitend hierop. Dat zorgt tevens voor een gefaseerde levering van de benodigde grond per bouwfase en gefaseerde betaling van de koopsom. Als gevolg van de zoektocht naar een haalbaar plan, de mogelijke uitbreiding van de planontwikkeling met twee andere ontwikkelende partijen is de planning uit de pas gelopen ten opzichte van de oorspronkelijke planning zoals die voorlag gedurende de aanbestedingsprocedure. Door de enorme behoefte aan (sociale) woningbouw en vanwege bindende subsidievoorwaarden dient de bouw uiterlijk op 1 oktober 2025 te starten. Om de voortgang daaromtrent te bewaken wordt het project gefaseerd gerealiseerd, waarbij het eerste bouwblok (de twee in elkaar geschoven bouwblokken) alvast via een BOPA-procedure zal worden gerealiseerd.

Toelichting economisch evenwicht

De gemeente heeft bij het doorvoeren van de wijzigingen in acht genomen dat het economische evenwicht van de overheidsopdracht niet wijzigt ten gunste van de opdrachtnemer. Het oorspronkelijke vastgoed(woon)programma, de stichtingskosten, de parkeerexploitatie en de grondexploitatie, die onderdeel uitmaken van het uiteindelijke grond bod bij de aanbesteding zijn financieel opnieuw gewaardeerd met te verifiëren (landelijke) indexen naar het nieuwe prijspeil 1-1-2025 en de marktwaarde van commerciële voorzieningen is naar beneden bijgesteld. Uit de vergelijking komt naar voren dat, indien het oorspronkelijke totale vastgoedprogramma uit de aanbesteding op dit moment in de markt zou zijn gezet dit niet zou hebben geleid tot een hoger groundbod. De mutaties met betrekking tot het samenvoegen van 2 bouwblokken naar 1 bouwblok, met de toevoeging van 36 sociale huur appartementen zijn ingeschat op marktwaarde en stichtingskosten. De stichtingskosten nemen toe met ca. 9% en blijven daarmee beneden het percentage van 50% van de waarde van de oorspronkelijk opdracht uit artikel 2.163e Aanbestedingswet 2012, sub c. Hiermee beweegt het economisch evenwicht niet positief richting marktpartij in het kader van de toets conform de voorwaarden uit artikel 2.163e Aanbestedingswet 2012, sub b

Bezwaartermijn

De gemeente zal 20 kalenderdagen na datum van onderhavige publicatie voorbereidingen treffen voor het aangaan van een overeenkomst inclusief deze wijzigingen, tenzij vóór afloop van de hiervoor genoemde 20 kalenderdagetermijn tegen dit voornemen een kort geding aanhangig wordt gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zwolle. De hiervoor genoemde termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen aanspraken, waaronder mede te begrijpen een vordering tot schadevergoeding, jegens de gemeente worden gemaakt. De gemeente Zwolle en haar

opdrachtnemer zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen tot het aangaan van een overeenkomst inclusief deze wijzigingen zou worden opgekomen.