Bijlage 1: Toelichting Vrijwillige aankondiging van transparantie vooraf inzake Integrale ontwikkeling Noorderkwartier fase I.

De gemeente Zwolle heeft een grote woningbouwopgave binnen de gemeente vanwege een groot woningtekort.

De gemeente Zwolle heeft op 20 mei 2026 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Zwolle Dijkstraat B.V. (Kondor Wessels Projecten BV houdt 100% van de aandelen in deze B.V.) (hierna te noemen: KWP) en heeft op 20 mei 2026 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met VanWonen Projecten B.V. (hierna te noemen: VanWonen) met het oog op de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier. KWP en VanWonen hebben afspraken gemaakt over samenwerking in de ontwikkeling voor hun eigen rekening en risico van woningen binnen Noorderkwartier fase I en willen daarvoor een bouwonderneming behorend tot het VolkerWessels concern de ontwikkeling en realisatie laten uitvoeren, Wessels Rijssen BV (Nijverheidsstraat 41, 7461 AD Rijssen). De gemeente is vanwege de objectieve ondeelbaarheid van het project voornemens om met Wessels Rijssen B.V. een bouwteamovereenkomst te sluiten met betrekking tot het ontwerp en de realisatie van de parkeergarage.

Dit betreft een integrale ontwikkeling van woningen en een ondergelegen parkeergarage die onlosmakelijk fysiek met elkaar zullen zijn verweven en het daaruit voortvloeiend aangaan van een ontwerp- en aanneemovereenkomst voor de realisatie van een ondergrondse parkeergarage en verkoop overeenkomsten voor de verkoop van de gronden voor de woningen respectievelijk de verkoop van appartementsrechten of opstalrechten op die gronden.

Het hoofdvoorwerp van de beide samenwerkingsovereenkomsten betreft de door KWP en VanWonen beoogde woningbouw op de door haar aan te kopen bouwvelden B (KWP), C, D en E (VanWonen). KWP en VanWonen hebben die bouwvelden immers nodig om daarop de woningen te kunnen realiseren waarmee zij de ontwikkeling van Noorderkwartier fase I rendabel kunnen maken. De voorgenomen bouw van de parkeergarage is daaraan geheel accessoir. Die garage zal immers niet worden gebouwd als KWP en VanWonen de bouwvelden niet tot hun beschikking zouden hebben voor de daarop te realiseren woningen en beide partijen hebben vanuit hun grond- en vastgoedposities in de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente gesloten. De te bouwen parkeergarage vormt in feite dus een ondeelbaar geheel met het hoofdvoorwerp van beide samenwerkingsovereenkomsten. Dat hoofdvoorwerp (de beoogde woningbouw) valt buiten de werkingssfeer van de richtlijnen inzake overheidsopdrachten. De voorgenomen, daaraan geheel accessoire, bouw van de parkeergarage daarmee dus ook. Een en ander brengt mee dat ook als het door partijen in de samenwerkingsovereenkomsten neergelegde voornemen om de parkeergarage te (laten) bouwen zou zijn aan te merken als een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht voor werken, dat niet kan leiden tot de conclusie dat voor het (ondeelbare) geheel van de in de samenwerkingsovereenkomsten neergelegde koop- en bouwafspraken een aanbestedingsplicht bestaat.

Er is sprake van verkoop van grond/ kavels grond en er is geen sprake is van een door de gemeente opgelegde bouwplicht voor de ontwikkeling van de woningen. Daarbij geldt dat als er geen woningen worden gerealiseerd er ook geen parkeergarage komt; de parkeergarage is op basis van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomsten in rechte dus evenmin afdwingbaar. Omdat voor de parkeergarage geen afdwingbare realisatieplicht geldt, is de parkeergarage niet aanbestedingsplichtig. Dit betekent dat er daarmee op basis van de jurisprudentie ook geen sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht voor werken voor het geheel.

Voor zover ten aanzien van de bouw van de parkeergarage geldt dat deze wel aanbestedingsplichtig zou zijn geldt bovendien dat de bouw van de parkeergarage een

onlosmakelijke samenhang kent met en objectieve ondeelbaarheid heeft ten opzichte van het hoofdvoorwerp van het project: de verkoop van de gronden en de private ontwikkeling van de beoogde woningen, waaraan de parkeergarage volledig accessoir is, zodat de bouw van de parkeergarage evenmin aanbestedingsplichtig is op basis van artikel 2.12b Aw 2012.

Vanwege onderstaande objectieve gronden van technische of economische aard is het project niet deelbaar:

a. De ingang van de parkeergarage komt onder bouwveld A welke in eigendom is van KWP. De locatie van de ingang is noodzakelijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanwege de verkeersdoorstroming.

b. De ontwikkeling van woningen binnen het deelgebied Noorderkwartier fase I is vanwege de gemeentelijke parkeernorm niet mogelijk zonder de bouw van de parkeergarage onder de woningen. Andersom is de bouw van de parkeergarage niet rendabel zonder de bouw van de woningen.

c. De parkeergarage en de bovengelegen woningen vormen constructief en installatietechnisch één geheel. Zo voeren bijvoorbeeld de nutsvoorzieningen en kabelschachten door alle projectdelen en vormt de parkeergarage de fundering voor de daarboven te realiseren opstallen.

d. In het gebouw worden trappen en liften gerealiseerd die vanuit de parkeergarage naar de boven gelegen gebouwdelen zullen voeren. Dit vergt constructief, bouwkundig en installatietechnisch veel afstemming.

e. Vroegtijdige inbreng van kennis van een bouwkundige en installatietechnische aannemer in het ontwerptraject is van groot belang voor de technische (en financiële) haalbaarheid van het geheel. Een bouwteamsamenwerking voor het geheel geldt hiervoor als uitgangspunt. Keuzes in ontwerp en engineering van de parkeergarage hebben directe consequenties voor ontwerp en engineering van daarboven gelegen opstalontwikkelingen. Keuzes in ontwerp en engineering van de woningen hebben directe consequenties voor ontwerp en engineering van de parkeergarage. Omdat de publieke – en private delen direct aan elkaar gekoppeld zijn en de woningen alleen boven de parkeergarage kunnen worden gerealiseerd, is er sprake van een onlosmakelijke samenhang tussen private – en publieke ontwikkeling die niet los van elkaar kan worden beschouwd.

f. De ingebruikneming van de parkeergarage vertraagt zolang de bouw van de bovengelegen woningen nog niet is gestart c.q. tot een bepaald stadium is gevorderd. Bij twee of meer aannemers dient eerst de parkeergarage te worden opgeleverd. Vervolgens kan pas gestart worden met de bovenbouw. Het is onwaarschijnlijk dat de ene aannemer op de bouwplaats van een andere aannemer wil werken. Bovendien is het de vraag of er voldoende ruimte zal zijn voor twee afzonderlijke bouwplaatsen. Hiernaast zijn de constructieve uitgangspunten door de realisatie van de parkeergarage al gelegd en is er weinig ruimte voor aanpassingen tijdens de realisatie van de opstallen. Als er een flexibele invulling is gewenst tussen de opstallen en de parkeergarage is een zogenaamd transitiedek noodzakelijk wat de plannen financieel onhaalbaar maakt (zwaardere fundering, forser dek en een grotere saneringsopgave in de ondergrond door een diepere ligging).

g. Uitvoering door twee of meer aannemers brengt mee dat zeer precies de demarcatie van werkzaamheden en (daarmee) verantwoordelijkheden dient te worden bepaald. Dat is kostbaar, terwijl het risico op discussies niet geheel kan worden ondervangen. Zo'n knip bergt ook het risico in zich dat bij fouten of tekortkomingen discussie ontstaat voor wiens

verantwoordelijkheid die fout of tekortkoming komt. Zulke discussies over (garantie)aanspraken zijn ongewenst. Discussies of conflicten kunnen leiden tot claims en bouwtijdverlenging.

h. Hiernaast brengt uitvoering door twee of meer aannemers veiligheidsrisico's met zich mee doordat de werkzaamheden in elkaars invloedsgebied plaatsvinden.

i. Realisatie door twee of meer aannemers brengt meerkosten met zich. Het is bijvoorbeeld waarschijnlijk dat een werk met twee of meer aannemers tot een langere bouwtijd zal leiden. Gevolg is dan onder meer dat de algemene bouwplaatskosten en risico-opslag hoger zullen uitvallen en de exploitatie later zal starten.

j. Vroegtijdige inbreng van kennis van een bouwkundige aannemer in het ontwerptraject is van groot belang voor de economische haalbaarheid van het geheel. Een bouwteamsamenwerking voor het geheel geldt hiervoor als uitgangspunt. Voor de gemeente is het daarbij wel van belang dat zij tijdens de ontwerp- en voorbereidingsfase kan toetsen op marktconformiteit. Dat zal/kan contractueel goed worden ingeregeld.

k. Realisatie door 2 aannemers of meer en een langere bouwtijd zal leiden tot een langere periode van overlast en hinder voor de omgeving. Hiernaast is de kans dat er in de omgevingsafstemming tussen twee of meer aannemers iets fout gaat groter waardoor er meer kans op extra hinder of klachten en (financiële en technische) risico's zal zijn.

l. Er is sprake van een sterke ondeelbare economische samenhang tussen de bouw van de woningen en de bouw van de daaraan accessoire parkeergarage: zonder woningen wordt er geen parkeergarage gebouwd. De parkeergarage op de locatie Noorderkwartier fase Id is niet financieel haalbaar zonder de bouw van de woningen. Zonder parkeergarage kan niet worden voldaan aan de parkeernormering en is de bouw van woningen op deze locatie niet mogelijk.

Scope van de parkeergarage
De parkeergarage is primair een parkeergarage voor dubbelgebruik, dat wil zeggen vergunningparkeren ten behoeve van bovengelegen woningen en omwonenden van de Thorbeckegracht. Verhoudingsgewijs is 2/3 van de parkeerplaatsen is voor de bovengelegen woningen en 1/3 is voor omwonenden. De parkeergarage met circa 300 parkeerplaatsen beschikt subsidiair over enkele voorzieningen zoals fietsparkeren, deelmobiliteit en pakketkluizen. Indien de parkeergarage wordt gerealiseerd heeft de gemeente het 1^{e} recht van koop en is daarmee beoogd eigenaar/exploitant van de te realiseren parkeergarage in verband met de door de gemeente geambieerde beleidsdoelstellingen.

Conclusie
De realisatie van de parkeergarage maakt ondeelbaar deel uit van de private ontwikkeling Noordereiland (de beoogde woningbouw), die het hoofdbestanddeel van de overeenkomst vormt. Op grond van art. 2.12b Aanbestedingswet is deel 2 van de wet niet van toepassing op het deel van de overeenkomst wat kwalificeert als overheidsopdracht voor werken.

In verband met de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente parallel aan deze aankondiging een tweetal Didam-publicaties geplaatst op www.zwolle.nl/bekendmakingen. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan de arresten van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Bezwaartermijn
Belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met het sluiten van de overeenkomst dienen dit kenbaar te maken door binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze aankondiging een kort geding aanspannen door een correcte betekening van een dagvaarding op het adres van de gemeente Zwolle. Dit is een fatale termijn wat betekent dat een belanghebbende haar recht verliest om geschillen over het sluiten van de overeenkomst of het vervolgproces voor te leggen aan de bevoegde rechter (Nb. De bevoegde rechter in het arrondissement Overijssel) wanneer zij een geschil later dan na deze 20 dagen aanhangig maakt. Als de fatale termijn eindigt op een zater-, zon- of feestdag dan eindigt de fatale termijn op het laatste uur van de eerstvolgende werkdag.

Wanneer een belanghebbende niet, niet tijdig of niet correct een (kortgeding)dagvaarding aan de gemeente Zwolle betekent, dan gaat gemeente Zwolle ervan uit dat deze belanghebbende uitdrukkelijk afstand heeft gedaan van haar recht om het sluiten van de overeenkomst of het vervolgproces door de rechter te laten toetsen. Zij is dan niet ontvankelijk in zijn vorderingen. Dat betekent ook dat zij haar rechten heeft verwerkt om in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen.

Als er een kortgeding aanhangig is gemaakt, gaat de gemeente Zwolle niet over tot het sluiten van de overeenkomst, tenzij directe actie noodzakelijk is. Belanghebbende stuurt een kopie van de dagvaarding zo snel mogelijk naar inkoop@ssc-ons.nl.