Vrijwillige transparantie betreffende wijzigingen in de gegunde overeenkomst herontwikkeling Dorpshuis De Reede

De gemeente Haarlemmermeer maakt hierbij gebruik van de mogelijkheid van vrijwillige transparantie op grond van artikel 2.163b Aanbestedingswet 2012, in samenhang met de uitzonderingsgronden van artikel 2.163d lid 1 sub c (economische en technische redenen) en artikel 2.163e (onvoorziene omstandigheden).

Op 15 februari 2022 is na een openbare tender (referentienummer 5007150) de opdracht voor de herontwikkeling van het Dorpshuis De Reede (Schouwstraat 10-14 / Werf 5 te Rijsenhout) gegund aan Vink + Veenman B.V.

Partijen zijn in overleg over de nadere uitwerking van de overeenkomst. De gemeente is gebonden aan de huidige projectontwikkelaar en wenst de ontwikkeling met Vink + Veenman B.V. voort te zetten.

In dat kader hebben zich ten opzichte van de oorspronkelijke tenderuitvraag de volgende wijzigingen voorgedaan:

Voorgenomen wijzigingen

1. De sloop en asbestverwijdering van het bestaande pand worden uitgevoerd door de gemeente. Dit betreft voor de ontwikkelaar feitelijk minderwerk.
2. De verplichte zaal voor de tafeltennisvereniging komt te vervallen. In plaats daarvan worden in de betreffende ruimte twee extra appartementen gerealiseerd (totaal 20 woningen). Dit betreft een optie (2 extra woningen creëren) die reeds in de inschrijving van Vink + Veenman B.V. is opgenomen.
3. Er wordt uitsluitend een koopovereenkomst gesloten. Er komt geen separate anterieure overeenkomst met kostenverhaal.
4. Een technische aanpassing in de invulling van de grote zaal (toneelzaal/horecagelegenheid) in de plint.

Motivering

De voorgestelde wijzigingen zijn gerechtvaardigd op grond van de uitzonderingen in de artikelen 2.163b, 2.163d lid 1 sub c en 2.163e Aanbestedingswet 2012. Aan de voorwaarden van deze uitzonderingsgronden wordt voldaan.

Ad 1:
De overname van de sloopkosten door de gemeente betreft minderwerk voor de

ontwikkelaar en valt binnen de bagateluitzondering (10%-regeling) van artikel 2.163b Aanbestedingswet 2012.

Ad 2:
De opheffing van de tafeltennisvereniging (eind 2023) betreft een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 2.163e Aanbestedingswet 2012 die zich na de gunning heeft voorgedaan.

Ad 3:
De tender voorzag in een separate anterieure overeenkomst voor het verhalen van plankosten en RIH-bijdrage, naast een koopovereenkomst voor de grond. De wijziging betreft het afzien van deze separate anterieure overeenkomst. De plankosten en RIH-bijdrage worden niet meer apart verhaald. De koopprijs blijft gelijk aan de in de tender overeengekomen prijs (geïndexeerd).

Deze aanpassing van de contractstructuur is mede ingegeven door de wens om de oorspronkelijke uitvraag te vereenvoudigen. In de gemeentelijke grondexploitatiepraktijk (actieve grex) worden plankosten en bijdragen zoals RIH normaliter verdisconteerd in de grondprijs. Bieders baseren hun bod op de kavel dan ook op de totale verwachte kosten. Door de separate anterieure overeenkomst te laten vervallen wordt een dubbele doorbelasting van deze kosten voorkomen. Gelet daarop is de gemeente van mening dat de wijziging niet voldoet aan de criteria voor een wezenlijke wijziging als bedoeld in artikel 2.163g Aanbestedingswet 2012. Daarnaast vindt deze wijziging haar rechtvaardiging in de economische en technische redenen om de ontwikkeling met de huidige projectontwikkelaar voort te zetten, zoals nader toegelicht in de overkoepelende motivering hieronder.

Ad 4:
De beperkte technische aanpassing in de invulling van de grote zaal betreft een uitvoeringstechnische optimalisatie die past binnen de functionele eisen van de tender en het gegunde plan. Alle vier wijzigingen kennen, naast de hierboven genoemde specifieke gronden, tevens een grondslag in economische en technische redenen in de zin van artikel 2.163d lid 1 sub c Aanbestedingswet 2012.

Partijen zijn reeds in vergevorderd overleg over de nadere uitwerking van het ontwerp. De projectontwikkelaar heeft in dat kader reeds significante voorbereidingskosten gemaakt zonder dat deze tot dusver zijn vergoed. Een abrupte beëindiging van de relatie met Vink + Veenman B.V. zou leiden tot aanzienlijk ongemak en aanzienlijke extra kosten voor de gemeente, waaronder het verlies van € 550.000 aan subsidies (gemeente en Stichting Leefomgeving Schiphol), de noodzaak tot een nieuwe participatie- en tenderprocedure met hoge ambtelijke capaciteit, het risico van een langdurig braakliggend terrein (het pand staat immers al sinds september 2024 leeg) en het risico dat de huidige

projectontwikkelaar aanspraak maakt op vergoeding van de door hem gemaakte voorbereidingskosten.

Het is daarom in dit stadium doelmatiger en technisch efficiënter om de ontwikkeling met Vink + Veenman B.V. voort te zetten dan een nieuwe aanbestedingsprocedure op te starten.

Gelet op het voorgaande en met name op de exceptie van artikel 2.163d lid 1 sub c Aanbestedingswet 2012, leiden de voorgestelde wijzigingen niet tot een wezenlijke wijziging van de gegunde overeenkomst. De algemene aard en omvang van de opdracht blijven ongewijzigd en de wijzigingen hebben geen invloed op de concurrentieverhoudingen ten tijde van de oorspronkelijke aanbesteding.

Belanghebbenden kunnen tot 30 dagen na publicatie van deze vrijwillige transparantie een vordering tot vernietiging instellen bij de bevoegde rechter.