

Gebiedsontwikkeling: het laatste woord

1 juni 2010

Nederlandse Vereniging voor Aanbestedingsrecht

Prof.mr. Friso de Zeeuw
Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft
Directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling



Vormgeven aan vooruitgang

Over Europese aanbesteding voor gebiedsontwikkeling:

- methode eigenlijk niet geschikt voor gebiedsontwikkeling
- overheid wordt er onzeker van (sinds “Vathorst”)
- risicomijdend gedrag door gemeenten
- dieptepunt: onleesbare regeringsbrief over Aurox
- marktpartijen hebben er een hekel aan EU-aanbesteding maar zijn niet tegen selecties, prijsvragen, tenders als zodanig
- wel een feest voor adviseurs

Verdienste van Müller-arrest

- stelling Nederlandse aanbestedingstaliban:
“ grondverkoop ook aanbestedingsplichtig ”
- daardoor nog meer onzekerheid
- *Müller* brengt helderheid!
- exit kwesties “Vathorst” en “Eindhoven”

De Reiswijzer

- coproductie overheden, wetenschap en marktpartijen (Neprom)
- met liedjes het land in
- ervaringen en best practices uitwisselen
- aanbesteding is (ook) kwestie van strategie en houding
- voorbeeld: fout gebruik “concurrentiegerichte dialoog”

Nieuwe vormen publieke samenwerking

Voorbeeld: *Bouwclaim Nieuwe Stijl*

- marktpartij levert grond in
- gemeente financiert met BNG lening en legt voorwaarden betaling rente en aflossing door aan marktpartij
- gemeente maakt “fiscaal bouwrijp”
- marktpartij doet planvorming en
- neemt gebied bij realisering terug na max. termijn (10 jaar) moet marktpartij restant afnemen

Nieuwe vormen publieke samenwerking

Voorbeeld: *Joint Venture Light*

- overheid selecteert marktpartij als partner voor masterplan, proces en businesscase
- marktpartij betaalt evenredig deel plan- en proceskosten
- samenwerking in rechtspersoon met klein vermogen
- marktpartij krijgt ontwikkelingsclaim voor deelgebied tegen marktconforme condities

Discussiepunten

- voor gebiedsontwikkeling is het beste:
selectie op basis van plan, partner en prijs
- benutten (publicatie-)mogelijkheden *Wira*
- leidt elke bebouwingsplicht tot aanbestedingsplicht?
- wat staat ons nog te wachten?
- onderscheid tussen EU-Commissies,
overijverige ambtenaren en rechter

