

Stibbe



Congres Gebiedsontwikkeling

19 mei 2016

Aanbesteding en gebiedsontwikkeling

Mr. I. de Groot

Introductie

Het karakter van gebiedsontwikkelingen is in de afgelopen jaren sterk veranderd

- > Van grootschalige gebiedsontwikkelingen naar kleinere projecten.
- > Meer aandacht voor transformatie en binnenstedelijke ontwikkelingen.

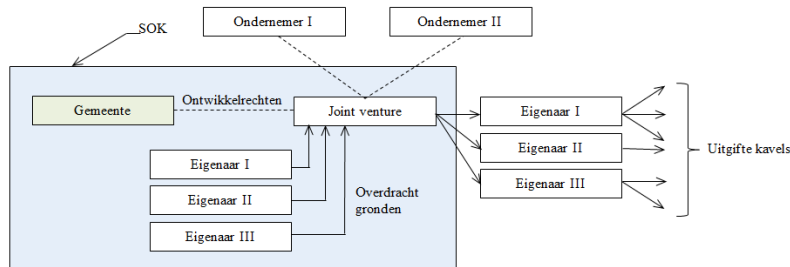
De actoren bij een gebiedsontwikkeling zijn veranderd

- > Gemeenten zijn meer terughoudend
- > Woningcorporaties richten zich meer op hun kerntaken en doelgroepen.
- > Steeds vaker nemen ontwikkelaars en bouwondernemingen het initiatief tot een gebiedsontwikkeling.

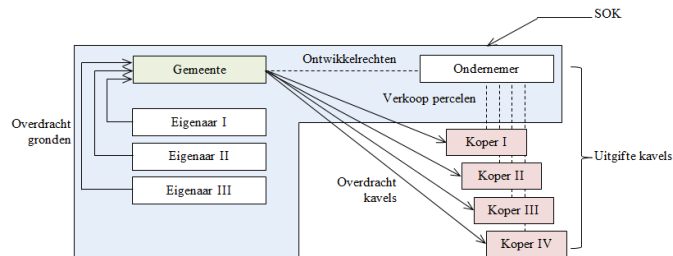
Invloed aanbestedingsrecht

- > Hoe verhouden deze ontwikkelingen zich tot het Europese aanbestedingsrecht?

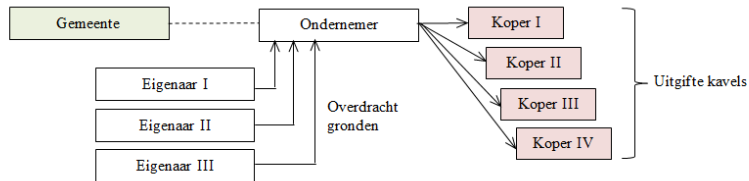
Samenwerkingsvormen bij een gebiedsontwikkeling



Publiek-Private grondexploitatie (joint venture model)



Publieke grondexploitatie (traditioneel model)



Private grondexploitatie (concessie model)

Kernbegrippen aanbestedingsrecht

Overheidsopdracht voor werken

- > Bezwarende titel
- > (ontwerp en) uitvoering van een werk
- > dat voldoet aan de eisen van de aanbestedende dienst

Drempelbedragen

- > drempel voor opdrachten voor werken: € 5.225.000 (excl btw)
- > drempel voor opdrachten voor diensten: € 209.000 (excl btw)

Eén werk

- > Het product van het geheel van bouwkundige of civiel technische werken dat ertoe stemt is als zodanig een economische of technische functie te vervullen.

Schemergebied overheidsopdracht voor werken en koop/huur

Nadere uitleg (Helmut Muller, HvJ EU 25 maart 2010, C-451/08)

- > Bezwarende titel: prestatie aanbestedende dienst en tegenprestatie ondernemer (uitvoering werken waarover aanbestedende dienst beoogt te beschikken).
- > Deze prestatie moet rechtstreeks economisch belang inhouden voor aanbestedende dienst:
 - is duidelijk aanwezig als aanbestede dienst eigenaar van werken wordt;
 - kan ook aanwezig zijn als aanbestedende dienst:
 - (i) krachtens andere rechtstitel over de werken kan beschikken;
 - (ii) voordelen kan halen uit toekomstig gebruik of overdracht; of
 - (iii) financieel bijdraagt in verwezenlijking van het werk of deelneemt in de risico's van economische mislukking.
- > Bij een overheidsopdracht voor werken moet cumulatief zijn voldaan aan:
 - (i) een rechtstreeks economisch belang van de overheid;
 - (ii) een bouwplicht die aan de marktpartij is opgelegd; en
 - (ii) door de overheid gestelde eisen die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader.

Handvatten voor nieuwe gebiedsontwikkelingen

- > Verkoop van kavels door overheidsinstanties aan een marktpartij is in principe **geen** overheidsopdracht voor werken.
- > Aanhuur van een bestaand gebouw door een overheidsinstantie van een marktpartij is op zichzelf **geen** overheidsopdracht voor werken.
- > Uitoefening van publiekrechtelijke taken leidt in de regel niet tot een aanbestedingsplicht.
- > In beginsel geen aanbestedingsplicht voor 'private vastgoedobjecten'.
- > Recht tot realisatie grondeigenaar binnen publiek kader geen concessieovereenkomst voor werken.

Nog niet (helemaal) duidelijk:

- > Terugleverplicht indien niet wordt gebouwd.
- > Opknippen publieke vs. private objecten, faseringen.
- > Gemengde publieke en private objecten.

Stibbe

www.stibbe.com