

# AKROCONSULT

**Praktijkseminar**  
*Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling*

2 oktober Utrecht

NEPRDM

 **TU Delft** Delft  
University of  
Technology

# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling

2006/2009/2011



2014 e.v.



# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling

## ✓ Aanleiding Reiswijzer (VROM/Neprom/VNG/IPO):

- Onduidelijkheid aanbestedingsregels (nationaal/EU)
- Onnodig zware procedures/hoge transactiekosten
- Te veel slechte/mislukte procedures
- ICER: Ingebrekestelling Vathorst

## ✓ Aanleiding nieuwe Handreiking;

- Marktsituatie
- Aanbestedingswet

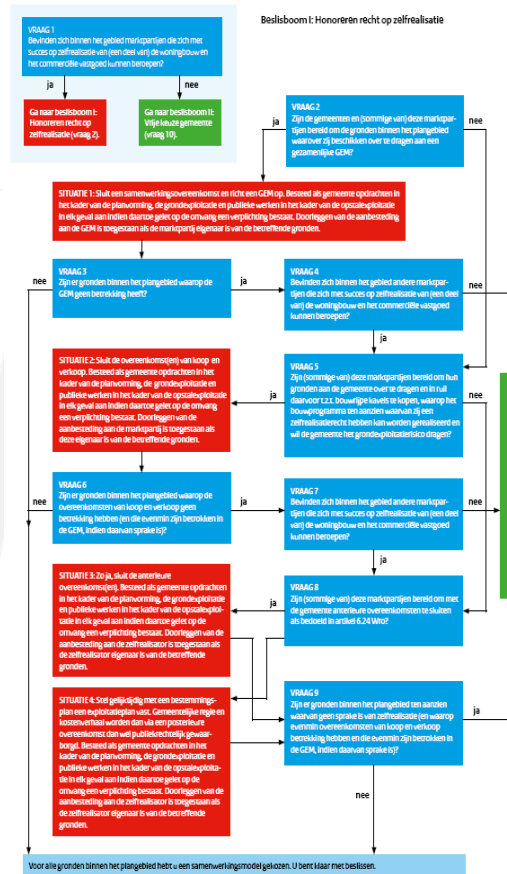
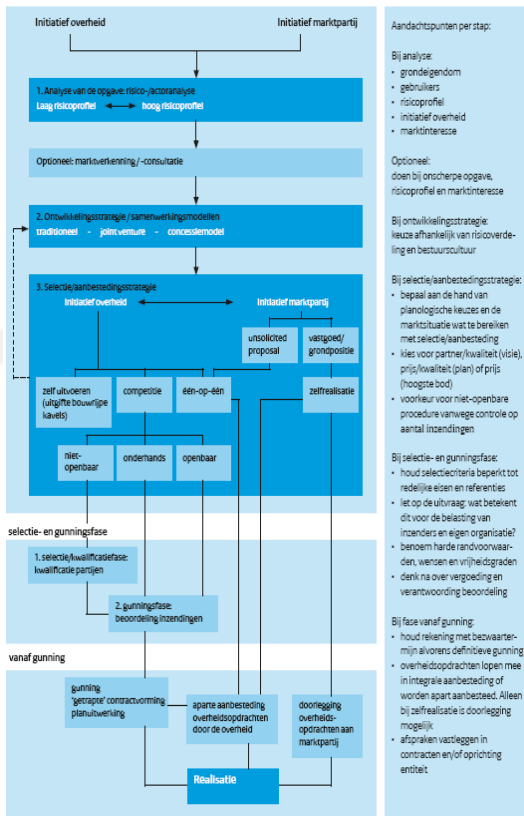
# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling

- ✓ Inhoud Reiswijzer: juridisch/proces/methodisch kader
- ✓ Conclusie: commercieel vastgoed en grondtransacties in beginsel niet-aanbestedingsplichtig

## Procesmodel

Procesmodel betrekken marktpartijen bij gebiedsontwikkeling

voorfase




# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling

figuur 1



# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling

## ✓ Insteek Reiswijzer:

- Risico-analyse bepaalt rol- en taakverdeling (samenwerking)
- 
- Moment en wijze van aanbesteding
  - Updates n.a.v. jurisprudentie

# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling

- ✓ **Nieuwe handreiking: grote veranderingen in de markt**
  - Beperkte financiering en risico-acceptatie
  - Minder dominantie ontwikkelaars en gemeenten
  - Vraagsturing
  - Fasering en flexibiliteit
  - Geen uitgewerkte plannen

# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling

## ✓ Gevolgen voor samenwerking:

- ✓ 'open' en flexibele samenwerking overheid/markt/gebruikers
- ✓ Risicobeperking
- ✓ 'Traditionele' rolverdeling
- ✓ Ook nieuwe partijen
- ✓ Meer vrijheid bij partnerkeuze
- ✓ Procesafspraken in plaats van zekerheden vooraf
- ✓ Weerstand tegen (omvangrijk) ontwikkelcompetities



# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling

- ✓ **Belang ontwikkelingscompetities in de huidige markt:**
  - ✓ Bij elkaar brengen van overheid en markt
  - ✓ Meer vrijheid door minder EU-aanbesteding
  - ✓ 'open' uitvraag en lagere transactiekosten
  - ✓ Van uitgewerkte plannen naar visie en 'past performance'

# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling

## ✓ Nieuwe Handreiking:

- Zoek de dialoog op met de markt!
- Marktconsultaties
- Houd het simpel!:
  - ruimte voor 1-op-1/meervoudig onderhands/dialoog light
  - ruimte voor inlichtingen, presentaties
  - ‘open uitvraag’ i.p.v. stapeling voorwaarden
  - wensen i.p.v. eisen
  - risico’s moeten ingeschat kunnen worden
  - visie en ‘past performance’ i.p.v. uitgewerkte plannen

# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling

## ✓ Nieuwe Handreiking:

- Motivatie en proportionaliteit
- Uitvraag met ruimte geeft uitwerking met ruimte
- Open uitvraag, maar niet vrijblijvendheid
  - Getrapte contractering
  - Beëindigingsclausules in contract
  - Gepaste zekerheden en garanties

## ✓ Neprom nodigt uit tot reacties en ervaringen

# Handreiking Partnerkeuze bij Gebiedsontwikkeling



**Vragen?**