

## Vaststelling notitie herijking beleidsregels over selectieprocessen voor gronduitgifte in gebiedsontwikkeling 2016

Vaststelling notitie herijking beleidsregels over selectieprocessen voor gronduitgifte in gebiedsontwikkeling 2016

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 6 september 2016 hebben besloten:

De notitie herijking beleidsregels over selectieprocessen voor gronduitgifte in gebiedsontwikkeling 2016 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

E.E. van der Laan, burgemeester A.H.P. Van Gils, secretaris

### Notitie Herijking beleidsregels over selectieprocessen voor gronduitgifte in gebiedsontwikkeling 2016

Adviesteam Selectie Marktpartijen: Tabitha Visscher en Anneke de Bont Grond & Ontwikkeling augustus 2016

Herijking beleidsregels over selectieprocessen bij gronduitgifte in gebiedsontwikkeling 2016

#### 1. Inleiding

Gebiedsontwikkeling vraagt om een intensieve samenwerking tussen overheid en marktpartijen. Het organiseren van een openbare meervoudige selectie is een goede manier om marktpartijen in een vroeg stadium bij een gebiedsontwikkeling te betrekken en om te komen tot een hoge opbrengst c.q. hoge kwaliteit of een combinatie van deze twee. Daarom zet Amsterdam sinds de invoering van De Grote Vereenvoudiging in 2005 in op open, transparante en juridisch verantwoorde selectieprocessen.

Op dit moment gelden de beleidsregels die het College van B&W in hun vergadering van 13 oktober in 2009 ( Gemeentebblad 2009 afd. 3b, nr. 131) heeft vastgesteld. Het uitgangspunt van deze beleidsregels is om marktpartijen via een meervoudige, openbare procedure te selecteren. Daarvan kan alleen in een aantal uitzonderingsgevallen of met gebruik van een hardheidsclausule worden afgeweken.

Inmiddels heeft de gemeente de nodige kennis en ervaring opgedaan met meervoudige en enkelvoudige selectie van marktpartijen voor gebiedsontwikkeling. Daarnaast is de markt sterk veranderd. Na een crisisperiode is er sprake van een sterke toenemende belangstelling voor bijna alle bestemmingen en grondposities in de stad. Deze factoren zijn aanleiding om te komen tot een herijking van het huidige selectiebeleid. In het Actieplan Woningbouw (vastgesteld door de Raad op 18 december 2014) is dan ook de actie opgenomen om te komen met een voorstel tot bijstelling van het gemeentelijke selectiebeleid passend bij de actuele ontwikkelingen.

In het selectiebeleid blijft de meervoudige, openbare procedure het uitgangspunt. Uit de ervaring die ermee is opgedaan blijkt dat een openbare en transparante procedure de volgende belangrijke voordelen heeft:

- eerlijke kansen voor marktpartijen, ook voor nieuwe partijen;
- de beste partij kan worden geselecteerd, dit geldt zowel ten aanzien van kwaliteit als voor de prijs;
- eenduidiger nakoming en contractvorming;
- een vroegtijdige screening op basis van de BIBOB- wetgeving is beter gewaarborgd;
- extra inspanning van marktpartijen op het gebied van duurzaamheid is beter gegarandeerd.

Met een meervoudige openbare procedure wordt de concurrentie bevorderd, zodat hogere grondprijzen en/of een hogere kwaliteit kunnen worden gegenereerd. De gemeente moet er zorg voor dragen dat het geen ondernemingen bevoordeeld ten opzichte van andere ondernemingen. Door het organiseren

van een openbare selectie wordt inzichtelijk wat de markt (financieel) haalbaar acht op een specifieke locatie. Op deze manier worden marktpartijen geprikkeld om te komen tot goede voorstellen waarbij de prijs en de kwaliteit van het plan bepalen wie een ontwikkelingslocatie krijgt toegewezen.

Aangezien een aantal uitzonderingen niet meer relevant is wordt in de voorgestelde herijking het aantal uitzonderingen op het uitgangspunt van de openbare meervoudige selectie beperkt. De hardheidsclausule blijft gehandhaafd om in specifieke omstandigheden binnen een strikt omschreven mandaat af te wijken van het selectiebeleid.

De bevoegdheid om af te wijken van het beginsel van meervoudige openbare selectie van marktpartijen voor gebiedsontwikkeling is d.m.v. het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam geman-dateerd aan de directeur Grond & Ontwikkeling. Dit geldt zowel voor de benoemde uitzonderingen als voor het gebruik van de hardheidsclausule.

## 2. Uitzonderingen op het uitgangspunt van de meervoudige, openbare selectieprocedure

Op het uitgangspunt van meervoudige openbaar selecteren wordt een tweetal uitzonderingen voorgesteld. Voor deze uitzonderingen geldt dat er ook een enkelvoudige (één op één) of meervoudige onderhandse procedure kan worden gevolgd.

In dit nieuwe beleid worden de volgende twee uitzonderingen toegestaan op het uitgangspunt van de meervoudige openbare selectie:

- Selecties voor functies op het gebied van cultuur en ontspanning;
- Selecties voor bedrijfsruimten op bedrijventerreinen.

Met deze nieuwe beleidslijn wordt het aantal uitzonderingen deels beperkt en opnieuw gedefinieerd. Om zo transparant en consistent mogelijk te zijn worden de uitzonderingen gemotiveerd ter goedkeuring voorgelegd aan de directeur Grond & Ontwikkeling.

### A. Cultuur en ontspanning

Deze uitzondering komt in de plaats van de uitzondering die voor leisure was opgenomen in de beleidsregels van 2009. De aanpassing naar cultuur en ontspanning vloeit voort uit de wens om dezelfde definities te hanteren als de definities die in het grondprijsbeleid worden gehanteerd. In de handleiding grondprijsbepaling is de term Leisure met ingang van 2013 komen te vervallen. Deze is vervangen door de bestemmingen Cultuur & ontspanning, recreatie en sport. De bestemmingen genoemd onder recreatie zijn commercieel te exploiteren en derhalve te tenderen. Sportvoorzieningen worden over het algemeen niet separaat gebouwd, maar meegenomen in andere ontwikkelingen, of zijn ook commercieel.

Onder cultuur en ontspanning wordt verstaan alle voorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Onder deze bestemming vallen verschillende functies. In het kader van het selectiebeleid wordt onder deze functie alleen verstaan (limitatief): concertthal, musea, podiumkunstbeoefening, schouwburg en theater. In deze gevallen gaat het vaak om maatwerk, omdat deze functie zelden of nooit tot stand zal komen zonder dat een eindgebruiker bekend is. Omdat Amsterdam cultuur- en ontspanningsfuncties wil faciliteren en een openbaar meervoudig selectieproces weinig effectief is, is het voorstel om voor deze functie een uitzondering toe te passen. Dit leidt dan tot de volgende eerste beleidsregel:

#### Beleidsregel I

Enkelvoudige of meervoudige onderhandse selectie is mogelijk, indien het gaat om de ontwikkeling van cultuur- en ontspanningsfaciliteiten onder de voorwaarde dat er verplichtingen met een eindgebruiker worden aangegaan, die maatwerk behoeven. Uit onderzoek moet zijn gebleken dat voor de betreffende eindgebruiker geen mogelijkheden bestaan in de bestaande bouw. Binnen cultuur- en ontspanningsfaciliteiten geldt deze beleidsregel limitatief voor de volgende vijf functies:

- concertthal;
  - musea;
  - podiumkunstbeoefening;
  - schouwburg;
  - theater.
- B. Bedrijfsruimten op bedrijfterreinen

De discussie in hoeverre voor uitgifte van een kavel op een bedrijventerrein een standaarduitzondering kan worden gemaakt speelt al geruime tijd. In het geval van bedrijfsterrainen is er vaak een bepaalde eindgebruiker wenselijk. Dit hangt samen met de kleur en ontwikkelingen van het betreffende bedrijventerrein. Bovendien is het op deze manier mogelijk om gericht bepaalde bedrijven naar Amsterdam te halen of te behouden voor de stad en kan worden voorkomen dat er gebouwd wordt voor de leegstand. Om deze redenen ligt het minder voor de hand om een marktpartij te selecteren via een openbaar meervoudig selectieproces. Omdat andere partijen wellicht ook interesse kunnen hebben voor een bepaalde locatie, is het echter wel van belang om de afweging meer consistent en minder willekeurig te maken. Daarom wordt in het kader van deze herijking voorgesteld om de afweging te laten passen in de visie die voor het gebied is of wordt opgesteld. Dit leidt tot de volgende beleidsregel:

#### Beleidsregel II: bedrijfsruimten op bedrijfsterrainen

Enkelvoudige- of meervoudig onderhandse selectie bij bedrijfsruimte op bedrijfsterrainen is mogelijk, indien er een eindgebruiker aanwezig is, waardoor afzetbaarheid is gegarandeerd en die past in de visie of de verdere ontwikkeling voor het betreffende bedrijfsterein.

#### 3. Incidentele uitzonderingen: de hardheidsclausule

Er kunnen zich naast de bovengenoemde uitzonderingen altijd onvoorziene situaties of omstandigheden voordoen die er toe leiden dat een openbaar selectieproces niet haalbaar of wenselijk is. Hiervoor is een hardheidsclausule in het leven geroepen die ook bij de herijking wordt gehandhaafd. Per geval wordt dan bekeken of het redelijk is om een uitzondering te maken op het vereiste van een openbaar meervoudig selectieproces. Om zo transparant en consistent mogelijk te zijn, worden deze gevallen ter goedkeuring voorgelegd aan de directeur Grond & Ontwikkeling. Het opnemen van de hardheidsclausule leidt tot de volgende beleidsregel:

#### Beleidsregel III: Hardheidsclausule

Indien een ambtelijk opdrachtgever van oordeel is dat er zwaarwegende redenen zijn om in een specifiek geval af te zien van een openbaar meervoudig selectieproces kan dit schriftelijk gemotiveerd ter goedkeuring aan de directeur Grond & Ontwikkeling worden voorgelegd.

De volgende indicatoren (niet limitatief) kunnen van belang zijn voor de beoordeling van zwaarwegende redenen:

- Zwaarwegende belangen in het projectgebied
- De beoogde eindgebruiker past zeer goed in het gebied en heeft aantoonbaar een grote toegevoegde waarde
- De beoogde eindgebruiker of beoogd gebruiksdoel is politiek en bestuurlijk gewenst
- Een zeer uniek en/of innovatief pilot project met meerwaarde voor de stad
- Aantoonbaar geen interesse van andere partijen
- Substantiële uitbreiding van een bestaand erfpachtrecht waarbij de beoogde uitbreiding aantoonbaar een optimalisatie oplevert van de gehele kavel binnen het bestaand erfpachtrecht

Geen zwaarwegende redenen:

- Mogelijke vertraging van het project
- Het projectteam is al in onderhandeling met een partij

Indien de hardheidsclausule is goedgekeurd moeten aan de volgende minimale procesvoorwaarden worden voldaan:

- de procesafspraken worden in een afsprakenbrief of een schriftelijke overeenkomst vastgelegd. In deze afspraken staan in ieder geval: (indicatieve) marktconforme grondprijzen (met prijspeil), planning te leveren producten, een afscheidsregeling, de afspraken over de duurzaamheidsprestaties van de ontwikkeling waarbij minimaal voldoen aan de gemeentelijke ambities uitgangspunt is duurzaamheid, een exclusiviteitsperiode en een exclusiviteitsvergoeding die niet wordt verrekend (de hoogte van deze

vergoeding kan worden bepaald in relatie tot plankosten gemeente tot acceptatie van het erfpachtcontract) en een verplichte integriteitstoets van de beoogde contractpartij.

#### 4. Duurzaamheid in het selectieproces

De duurzaamheidsambities bij nieuwbouw van de gemeente Amsterdam zijn door de gemeenteraad d.d. 11 maart 2015 vastgesteld in de agenda duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam'. Hierin staat: "Het is de ambitie dat 75 procent van het programma – woningen en utiliteit – in de overeenkomsten die vanaf 1 januari 2015 afgesloten worden, Energieneutraal wordt ontwikkeld". Onder Energieneutraal verstaat de gemeente een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,15 of lager.

##### Duurzaamheid als selectiecriteria

De gemeente mag geen duurzaamheidseisen stellen die verder gaan dan het Bouwbesluit. Wel kan de gemeente bij de selectie van marktpartijen het selectieproces zo inrichten dat ontwikkelaars gestimuleerd worden vrijwillig een voorstel te doen die qua duurzaamheid kwalitatief hoger ligt dan in het Bouwbesluit wordt voorgeschreven. Het selectieproces is daarom het middel dat de gemeente inzet om haar duurzaamheidsambities bij nieuwbouw te bereiken. Hiervoor wordt het selectiecriteria 'duurzaamheid' voor minimaal 30 procent (in betekende mate) meegewogen bij alle selecties van ontwikkelplannen en ontwikkelende partijen.

De exacte invulling van het selectiecriteria 'duurzaamheid' staat niet vast. Doorgaans wordt dat ingevuld met de te behalen EPC score. Maar ook andere invullingen kunnen leiden tot betere scores op de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Bijvoorbeeld de score op een eigen Amsterdamse meetlat voor circulair bouwen of een BREEAM (of met BREEAM vergelijkbare score) score of een vergelijkbare methode. Ontwikkelaars kunnen bij de Dutch Green Building Council een BREEAM beoordeling voor hun project aanvragen. De BREEAM score is gebaseerd op de prestaties van het project op negen gedefinieerde duurzaamheidskenmerken.

##### Beleidsregel IV: Duurzaamheid

Duurzaamheid dient minimaal 30% in de wegingscriteria deel uit te maken van het selectieproces.

#### 5. Kwaliteit

Met de aantrekkelijke markt neemt ook de vraag toe om 'meer te selecteren op kwaliteit', zowel vanuit de gemeente als vanuit de markt en de publieke opinie. Er is geen vaste werkwijze voor het selecteren op kwaliteit en ook het begrip ruimtelijke kwaliteit kent geen eenduidige definitie. In de praktijk wordt dit verschillend toegepast en is de mate waarin en of er wordt geselecteerd op kwaliteit vooral afhankelijk van de situatie, het bestaande kwaliteitskader en de gewenste ambities.

De gemeente vindt het belangrijk dat er een goede afweging plaats vindt over het al dan niet selecteren op kwaliteit. In het kader van het selectiebeleid is het voorstel dan ook om dit op een meer eenduidige manier te doen en om daarover een helder proces vast te leggen.

In tenders wordt voortaan het gebruik om een vaste paragraaf op te nemen waarin het traject voor het waarborgen van de kwaliteit wordt beschreven. In deze paragraaf wordt beschreven welke afweging is gemaakt voor het al dan niet meenemen van kwaliteitseisen in de tender. Aspecten als hoe ziet het stedenbouwkundig plan eruit, is er een beeldkwaliteitsplan, is er een supervisor werkzaam in het gebied, is de tender afgestemd met de welstandscommissie en zijn er extra's ambities voor een gebied of specifieke locatie worden in deze paragraaf beschreven. In deze paragraaf wordt dus inzicht gegeven in de afweging die heeft plaatsgevonden. Om een eenduidige manier van werken te stimuleren wordt er binnen de gemeente nu gewerkt aan een checklist en een helder afwegingskader. Het ambtelijke Team Ruimtelijke Kwaliteit (RK) (in oprichting, vallend onder de RVE Ruimte & Duurzaamheid) kan hierin mogelijk op termijn ook een adviserende rol vervullen.

Met dit proces kan uiteindelijk een beargumenteerde keuze worden gemaakt over in welke mate er getoetst wordt op kwaliteit in een tender. De uitkomst zal altijd maatwerk zijn, afhankelijk van de locatie, het programma, bestaand beleid en ambities.

Het bovenstaande leidt dan tot de volgende procedure afspraken:

- In het selectiedocument wordt altijd expliciet aandacht besteed of en in welke mate er wordt geselecteerd op kwaliteit, en wordt inzicht geboden in de afwegingen die daaraan ten grondslag liggen;

- Als gevolg van deze afwegingen wordt kwaliteit óf onderdeel van de tender, óf wordt aangegeven op welke andere wijze de kwaliteit wordt geborgd;
- Als kwaliteit onderdeel is van de tender dan wordt het oordeel over de kwaliteit overgelaten aan deskundigen en wordt in het selectiedocument beschreven hoe dit vorm wordt gegeven (selectiecommissie, jury, op termijn mogelijk Team Ruimtelijke Kwaliteit);
- Als er niet in de tender wordt geselecteerd op kwaliteit dan wordt in het selectiedocument beschreven of en hoe de kwaliteit na de tender wordt gewaarborgd, bijvoorbeeld via een stedenbouwkundig plan, supervisor, beeldkwaliteitsplan, orde, relatie welstand en/of Integrale Commissie.

Beleid:

Bij iedere selectie dient beargumenteerd beschreven te worden in welke mate kwaliteit onderdeel uitmaakt van een selectie en wat het traject voor de kwaliteitsbewaking is.

## 6. Integriteit

Bij een selectie, of dit nu enkelvoudig of meervoudig is, dient op basis van de Beleidsregel integriteit en overeenkomsten van de gemeente Amsterdam (BIO), de Wet Bibob, en de Beleidslijn Wet Bibob en Vastgoedtransacties, de integriteit van de markt/wederpartij onderzocht te worden. De gemeente Amsterdam wenst immers geen vastgoedtransacties aan te gaan met partijen waarbij een integriteitsrisico speelt. Dit leidt tot de volgende beleidsregel:

### Beleidsregel V: Integriteit

Bij de selectie van een partij dient, op basis van de Beleidsregel integriteit en overeenkomsten van de gemeente Amsterdam, de landelijke Wet Bibob en de Beleidslijn Wet Bibob en Vastgoedtransacties van de gemeente Amsterdam de integriteit van de betreffende partij te worden onderzocht. Bij een negatieve uitkomst wordt deze partij niet geselecteerd en wordt derhalve geen overeenkomst met de betreffende partij gesloten.

## 7. Beleidsregels die niet meer relevant zijn en vervallen

In de notitie beleidsregels over selectieprocessen voor gebiedsontwikkeling zoals vastgesteld door het college op 16 oktober 2009 is ook een aantal uitzonderingen opgenomen die niet meer relevant is. Deze uitzonderingen kunnen daarom geschrapt worden. Het gaat om de volgende uitzonderingen:

- **Overgangsregeling:** Deze overgangsregeling was van toepassing op de periode voorafgaand aan de Beleidsregel 2009
  - **Integrale gebiedsontwikkeling Parkstad:** Parkstad is al geruime tijd als organisatie opgeheven.
  - **Beleidsregel kleinschalige projecten:** De marktsituatie ten opzichte van 2009 is gewijzigd. Ook kleine projecten zijn steeds meer gewild. Bovendien zijn er ook minder kostbare/tijdrovende manieren om openbaar en transparant te selecteren dan via een uitgebreide selectieprocedure. In de praktijk wordt gewerkt met lotingen, hoogste inschrijver of best value procurement methode. Bovendien wordt vaak van deze uitzondering gebruik gemaakt bij kleine kavels voor bedrijven. Met het opnemen van beleidsregel II is dat ondervangen
  - **Beleidsregel onrendabele investeringen Vogelaarswijken:** Deze beleidsregel is inmiddels achterhaald en kan daarom worden geschrapt.
  - **Grote kantorenlocaties:** Er worden vrijwel geen (grootschalige) kantoren gebouwd die enkel kantoor als functie hebben. Ook op de Zuidas is het beleid om met meer gemengde bestemmingen (woningbouw) te bouwen. De uitzondering kantoren is om die reden niet meer opportuun.
8. Aanpalend beleid

Binnen het selectiebeleid is structureel aandacht voor het integreren van actuele besluitvorming over beleid(uitgangspunten). In de tenderstukken moeten veel verschillende beleidsterreinen en bestuurlijke besluitvorming (landelijk en gemeentelijk) correct worden verwerkt. Voor het selectiebeleid zijn de volgende aanpalende beleidsstukken het meest actueel en relevant:

A. Beleid woningcorporaties en aandacht voor de positie van de corporaties als toegelaten instelling door de invoering van de nieuwe Woningwet 2015.

Het College heeft op 7 april 2015 een besluit genomen over de nadere invulling van het beleid bij de productie van sociale huurwoningen. In dit besluit zijn procesafspraken vastgelegd over de selectieprocedure bij reguliere sociale huurwoningen.

Van belang is dat het reguliere sociale programma bij voorkeur niet in combinatie met marktprogramma wordt getenderd. In het B&W besluit is vastgelegd dat corporaties in principe een voorkeurspositie hebben voor het realiseren van sociale huurwoningen. Als er toch een gemengd programma (markt- en sociale woningen tezamen) wordt getenderd dan wordt dit eerst vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de bestuurlijke projectenstaf.

#### B. Beleid over optiecontracten.

Het College heeft op 23 februari 2016 een besluit genomen over de "Evaluatie pilot Optiecontract: Evaluatie en aanbevelingen van contracten met een afnamerecht in plaats van een afnameplicht februari 2016". Voor het selectiebeleid zijn de volgende uitgangspunten het meest relevant:

- a. Bij meervoudige openbare selectieprocedures waar de prijs onderdeel is van de selectiecriteria wordt een contract met een afnamerecht, het "optiecontract" voortaan bij voorkeur toegepast tenzij deze contractvorm niet te verenigen is met andere selectiecriteria.
  - b. De hoogte van de optievergoeding te bepalen aan de hand van het bod van de marktpartij die als winnaar uit de selectie volgt. Het bod op de optievergoeding is het selectie criterium of één van de selectiecriteria.
  - c. Wanneer er een optiecontract wordt gesloten waar een bod op de optievergoeding geen onderdeel van de selectiecriteria is, betaalt de marktpartij een exclusiviteitsvergoeding (en wordt de term optievergoeding niet gebruikt).
  - d. De optievergoeding of de exclusiviteitsvergoeding wordt betaald bij het aangaan van het optiecontract, is conform de huidige regelgeving BTW belast en wordt niet verrekend met de grondprijs zoals deze is opgenomen in het erfpachtcontract (aangehecht aan het optiecontract).
9. Mandaat voor afwijkingen van het selectiebeleid: uitzonderingen en de hardheidsclausule en bestuurlijk kader

Met het toepassen van uitzonderingen en de hardheidsclausule wordt afgeweken van het beleid om openbaar te selecteren. Om te zorgen dat dit zorgvuldig plaats vindt, zijn er waarborgen gecreëerd voor een zorgvuldige besluitvorming over het toepassen van deze uitzonderingen.

De bevoegdheid om af te wijken van het beginsel van meervoudige openbare selectie van marktpartijen voor gebiedsontwikkeling is d.m.v. het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam gemandateerd aan de directeur Grond & Ontwikkeling. Dit geldt zowel voor de benoemde uitzonderingen als voor het gebruik van de hardheidsclausule. Afwijkingen van het selectiebeleid moeten ruim voorafgaand aan de start van precontractuele onderhandelingen of contractvorming (schriftelijk) gemotiveerd voorgelegd worden aan de directeur Grond & Ontwikkeling. Het Adviesteam Selectie Marktpartijen dat binnen Grond & Ontwikkeling (hierna: ASM) is ingesteld, levert schriftelijk advies aan de directeur over de voorgenomen afwijking en de directeur neemt vervolgens een besluit.

Bij twijfel of bij politieke/bestuurlijke gevoeligheid zal de voorgenomen afwijking expliciet worden voorgelegd aan het College van B&W. Bovendien zal bij een voorgenomen toepassing van de hardheidsclausule t.b.v. een gewenste eindgebruiker voor een kantoor in de stad er eerst afstemming plaatsvinden tussen Economische Zaken, Zuidas en Grond en Ontwikkeling. Deze gemeente onderdelen maken procesafspraken over welke categorieën eindgebruikers in dit kader gefaciliteerd moeten worden. Indien nodig zal de voorgenomen uitzondering voorgelegd worden aan de betrokken bestuurders.

Tevens zal aan de commissie Grondzaken ieder kwartaal een rapportage worden verstrekt met daarin een overzicht van de gevallen waarbij gebruik is gemaakt van de hardheidsclausule.

De projecten zijn zelf verantwoordelijk voor hun selectieprocessen, maar zijn verplicht om bij Grond & Ontwikkeling (ASM) altijd advies in te winnen over de te volgen selectiemethode. De selectiebrochures worden ook juridisch getoetst. Binnen het ASM team wordt ook kennis en ervaring gebundeld over best practices en marktpartijen. Daarnaast wordt gewerkt aan standaard documenten die door projecten gebruikt kunnen worden in hun selectieprocessen, om de uniformiteit, transparantie en eenvoud te bevorderen, hetgeen de kwaliteit van de selectieprocedure ten goede komt. Het onderdeel kwaliteit als selectie criterium zal tevens verder worden uitgewerkt, zodat we ook op dit onderwerp meer leren van ervaringen en waar mogelijk standaarden kunnen ontwikkelen.

#### 10. Samenvatting

Het algemene beginsel om openbaar meervoudig te selecteren blijft gehandhaafd. Met een meervoudige openbare procedure wordt de concurrentie bevorderd, zodat hogere grondprijzen en/of een hogere kwaliteit kunnen worden gegenereerd. Om te komen tot een eenduidige en consistente besluitvorming



over enkelvoudige/onderhandse selecties en door veranderde marktomstandigheden is een groot deel van de uitzonderingen uit de beleidsregels van 2009 geschrapt. De uitzondering ten behoeve van cultuur en ontspanning is opnieuw (verbeterd) vastgesteld. Bovendien is naar aanleiding van opgedane ervaringen een uitzondering voor bedrijfsruimten op bedrijfsterreinen toegevoegd. De hardheidsclausule is bevestigd en nader toegelicht.

Kort samengevat kan alleen van het uitgangspunt om openbaar en meervoudig te selecteren worden afgeweken in de volgende gevallen:

I Cultuur en Ontspanning met 5 specifiek benoemde functies

II Bedrijfsruimten op grote bedrijfsterreinen

III Hardheidsclausule

De keuze voor een onderhandse selectie op basis van bovenstaande beleidsregels moet altijd schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de directeur Grond & Ontwikkeling die, na advies van ASM, beoordeelt of de beleidsregels zoals in deze notitie geformuleerd van toepassing zijn.

Daarnaast is in beleidsregel IV vastgelegd dat duurzaamheid minimaal 30% deel uitmaakt van het selectieproces, ook als het een enkelvoudige of onderhandse selectie betreft. Bovendien dient bij iedere selectie beargumenteerd beschreven te worden in welke mate kwaliteit onderdeel uitmaakt van een selectie en wat het traject voor de kwaliteitsbewaking is. Tot slot is in beleidsregel V opgenomen dat een integriteitstoets standaard onderdeel uitmaakt van het selectieproces.

In de notitie beleidsregels over selectieprocessen voor gebiedsontwikkeling zoals vastgesteld door het college op 16 oktober 2009 is ook een aantal uitzonderingen opgenomen die niet meer relevant zijn. Deze uitzonderingen kunnen derhalve geschrapt worden. Het gaat om de volgende uitzonderingen:

- Overgangsregeling
- Integrale gebiedsontwikkeling Parkstad
- Beleidsregel kleinschalige projecten:
- Beleidsregel onrendabele investeringen Vogelaarswijken:
- Grote kantorenlocaties

Aan de commissie Ruimtelijke Ordening zal ieder kwartaal een rapportage worden verstrekt met daarin een overzicht van de gevallen waarbij gebruik is gemaakt van de hardheidsclausule.