

Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed, beleidskader voor selectie aankopende partijen

10 september 2019

1. Samenvatting

Haarlem is een stad waar mensen graag willen wonen en werken en waar de vraag groot is naar vastgoed, om te wonen of om nieuwe projecten te ontwikkelen. De gemeente Haarlem heeft een omvangrijke vastgoedportefeuille. Op dit moment bestaande uit circa 400 gebouwen en daarnaast nog gronden. Door verkoop van vastgoed dat de gemeente niet zelf nodig heeft (niet-strategisch vastgoed), neemt het in eigendom zijnde vastgoed af. Hierdoor kan de gemeente zich concentreren op het deel vastgoed dat wel van belang is (het strategische vastgoed).

De gemeente verkoopt vastgoed (gronden en gebouwen) aan commerciële of particuliere kopers. Dit zijn bewoners en bedrijven (ontwikkelaars, ontwikkelende bouwers, zelfbouwgroepen en beleggers). De verkoop zorgt ervoor dat een gebied of gebouw wordt (her)ontwikkeld en dat er woningen, kantoren, voorzieningen, hotels, etc. worden gerealiseerd. De gemeente vindt het daarom van belang dat - voor de ontwikkeling en realisatie van het vastgoed - de juiste koper op het juiste moment en op de juiste manier bij een project wordt betrokken.

De gemeente wil een koper selecteren op basis van mededinging op een juridisch verantwoorde wijze. Gelijke kansen en rechten voor de geïnteresseerde partijen. Ook wil de gemeente bij de keuze voor een koper in ontwikkelingssituaties beleidsdoelstellingen nastreven zoals woningbouwprogrammering, (stedenbouwkundige) kwaliteit en duurzaamheid. De gemeente heeft om die redenen beleid opgesteld dat standaard uitgaat van verkoop via het zogenoemde TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform). Hierdoor krijgen kopers gelijke kansen en wordt de marktwerking bevorderd.

In deze nota presenteert het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem de geactualiseerde versie van het beleid voor verkoop van vastgoed (gronden en gebouwen) en de hiermee samenhangende uniforme werkwijze. Hiermee is een snellere en eenduidige manier van de verkoop van gemeentelijk vastgoed mogelijk en het biedt de mogelijkheid om aan geïnteresseerde (markt)partijen de (selectie)procedures met betrekking tot verkopen in een vroeg stadium kenbaar te maken.

Ondanks de verschillen in verkoopprocedures (voor o.a. gronden bij een gebiedsontwikkeling en bestaand vastgoed), is bewust gekozen om het beleid, de procedures en de werkwijze samen te brengen in één document.

2. Algemene verkoopstrategie voor vastgoed gemeente Haarlem

2.1 De afweging tussen nieuwe verhuur of verkoop

Als vastgoed binnen de gemeentelijke portefeuille beschikbaar komt voor verkoop (een huur wordt opgezegd of het vastgoed is niet (langer) strategisch), wordt als eerste een beleidsmatige afweging tussen opnieuw verhuren en verkoop gemaakt. In deze procedure wordt verkend of het vastgoed alsnog een beleidsdoel kan dienen en dus behouden moet worden in de vastgoedportefeuille van de gemeente. Uit de gebiedsprogramma's en beleidsdocumenten wordt duidelijk waar een mogelijke behoefte ligt. Ook bewoners en bedrijven komen, onder andere via het Bestuur op Maat-traject, met ideeën en initiatieven voor gemeentelijk vastgoed. De gemeente onderzoekt welke functies voor het vastgoed passen binnen het gebied en het gebiedsprogramma ondersteunen. Uitgangspunt is dat de verhuur een beleidsdoel dient en minimaal de kostprijs dekkende huur opbrengt. Dit wordt eventueel aangevuld door een subjectsubsidie van de huurder of subsidie van de gemeente (waar nodig en mogelijk). Omdat leegstand zoveel mogelijk moet worden voorkomen, neemt deze procedure maximaal twee maanden in beslag. Als na deze twee maanden geen concreet zicht is op een beleidsmatig ondersteunde verhuur, wordt het vastgoed verkocht.

2.2 Voorbereiding verkoop gemeentelijk vastgoed

De gemeente realiseert zich dat haar vastgoedportefeuille regulier maar ook bijzonder vastgoed bevat. Een verkoopstrategie en een verkooptraject worden om deze reden bepaald op gebouw- of perceelniveau en vastgelegd in een verkoopadvies. Dat verkoopadvies bevat tenminste de volgende onderdelen:

- Een inschatting van de marktwaarde, getaxeerd door een onafhankelijk gecertificeerde taxateur. In deze waardering is rekening gehouden met de kenmerken van het vastgoed (zoals locatie,

- grootte, staat van onderhoud, bestemming e.d.), maar ook met een mogelijk gewijzigde bestemming.
- Een advies voor de verkoopmethode die het meest geschikt wordt geacht om dit specifieke vastgoed optimaal te verkopen (een keuze uit het zogenoemde gevaltype 1 of 2 en wijze van selectie ingeval van gevaltype 2, zie verder paragraaf 2.3).
 - Een inschatting van de tijd en de werkzaamheden die nodig zijn om het vastgoed 'verkoop-klaar' te maken. Onder 'verkoop-klaar' wordt verstaan: klaar voor het behalen van een optimaal verkoopresultaat.

Het laatste onderdeel houdt in dat per te verkopen vastgoed wordt vastgesteld of (kleine of grote) aanpassingen nodig zijn om een optimaal verkoopresultaat te behalen. Hierbij maakt de gemeente de volgende overwegingen.

Zijn er aanpassingen aan het vastgoed nodig om het te verkopen? Zo niet, dan kan de verkoop direct worden gestart. De verkoop wordt onder voorwaarden van te verrichten aanpassingen gestart, als kleine aanpassingen nodig zijn (dat wil zeggen verkoop-klaar < 12 maanden). Bij kleine aanpassingen kan worden gedacht aan het opzeggen of verlengen van huurovereenkomsten, het uitvoeren van (groot) onderhoud, het verwijderen van asbest of een olietank en dergelijke.

Als grote aanpassingen nodig zijn, verkoop-klaar > 12 maanden, kan dit een signaal zijn dat een andere verkoopprocedure moet worden gevolgd. Denk bij grote aanpassingen die nodig zijn voor het vastgoed, zoals het wijzigen van het bestemmingsplan, het uitvoeren van een bodemsanering, het splitsen of samenvoegen van vastgoed voorafgaand aan de verkoop en dergelijke. Voor dat vastgoed stelt de gemeente een zogenoemde 'Nota van uitgangspunten' op. Een simpele verkoop van vastgoed kan dan verschuiven naar de categorie 'verkoop van (her)ontwikkelopgaven' (gevaltype 2), zie ook paragraaf 2.3.

In situaties waarin een juridisch conflict speelt, zoals over de beëindiging van een huurovereenkomst of een burennrechtelijke zaak of saneringskwestie) of een niet opzegbare verhuur loopt, vindt geen verkoop plaats. Pas als deze situatie is beëindigd kan het vastgoed de verkoopprocedure in.

Mededelingsplicht

De gemeente heeft - evenals elke andere verkopende partij - een mededelingsplicht in het kader van de verkoop van vastgoed. Omdat de gemeente als professionele partij handelt, weegt die mededelingsplicht zwaar. De gemeente moet informatie over feiten en eigenschappen van het vastgoed die van belang zijn voor de verkoop mededelen aan de koper. De gemeente houdt hierbij rekening met de wensen en belangen van de koper bij het te kopen vastgoed, zoals het doel waarvoor het vastgoed wordt aangekocht. De gemeente neemt alle informatie op in een informatiepakket. De koper mag in beginsel uitgaan van de juistheid van de informatie die hij van de gemeente krijgt. Het aan de koper te verstrekken informatiepakket bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- Kadastrale informatie;
- Bodemonderzoek (historisch), en indien nodig een vervolgonderzoek;
- Asbestonderzoek type A, en indien nodig een vervolgonderzoek;
- NEN2580 oppervlaktemeting;
- Inzicht in de bouwkundige staat van het object;
- Energielabel;
- Beschrijving van de monumentale waarden (indien van toepassing);
- De huurovereenkomst (indien van toepassing);
- Vigerend bestemmingsplan;
- Concept koopovereenkomst met de van toepassing zijnde gemeentelijke verkoopvoorwaarden.

Beleidsregel I. Degelijke voorbereiding verkoop

Verkoop is maatwerk; voor elk te verkopen perceel of object wordt een specifiek verkoopadvies opgesteld waarbij de beleidsregels van het gemeentelijk verkoopbeleid uitgangspunt zijn. Kopers worden uitgebreid geïnformeerd en beperkingen ten aanzien van de verkoopbaarheid worden zoveel mogelijk voorkomen.

De gemeente kan besluiten om niet-strategisch vastgoed te gebruiken om een beleidsdoel te bereiken, zoals de opvang van statushouders of het realiseren van parkeergelegenheid. De gemeente geeft dan in een collegebesluit aan op welke wijze zij dit doel voor dit specifieke object ingevuld ziet. Het vastgoed wordt in dat geval niet verkocht. Deze keuze leidt niet tot strijdigheid met enig wettelijke bepaling, maar de gemeente is er zich dan van bewust dat de (markt)waarde van het vastgoed door de gewijzigde invulling lager kan zijn. In dat geval moet de boekwaarde van het te gebruiken vastgoed worden afgewaardeerd.

Beleidsregel II. Afwaardering gemeentelijk vastgoed bij dienen beleidsdoel

Het verkopen van gemeentelijk vastgoed moet een marktconforme prijs opbrengen, passend bij het beoogde en toegestane gebruik. Als vastgoed wordt ingezet voor een gemeentelijk beleidsdoel en daardoor niet wordt verkocht, moet ingeval de waarde van het vastgoed daardoor vermindert, het ontstane prijsverschil inzichtelijk worden gemaakt en afgeboekt als verlies.

Besluitvorming tot verkoop

Een collegebesluit dat betrekking heeft op de verkoop van vastgoed wordt, afhankelijk van de hoogte van het daarmee gemoeide bedrag ter bespreking aan de raadscommissie Ontwikkeling voorgelegd (lichte voorhangprocedure) of voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd (zware voorhangprocedure). Dit is conform het bepaalde in artikel 7 van de Financiële verordening van de gemeente Haarlem.

2.3 Verschillen in verkopen (gevaltypen 1, 2 en 3)

De verkopen van vastgoed binnen de gemeente vallen grofweg uiteen in drie gevaltypen en de daarbij passende procedures:

1. 'Platte' verkoop: de prijs is doorslaggevend (bij verkoop van bestaand vastgoed zonder herontwikkelingsopgave).
2. Complexe verkoop: als prijs en kwaliteit van de (her)ontwikkeling belangrijk zijn, maar waarbij ter zake kwaliteit geen "overheidsopdrachten" in de zin van de Aanbestedingswet 2012 worden meegegeven.
3. Verkoop in combinatie met een overheidsopdracht boven de drempelwaarde in de zin van de Aanbestedingswet 2012: in dat geval dient een nationale of Europese aanbestedingsprocedure te worden gevolgd met inachtneming van de Aanbestedingswet 2012 en is dit beleid niet van toepassing.

Op deze gevaltypen wordt hierna kort ingegaan. De verkopen binnen (her-)ontwikkelposities (gevaltype 2) komen in hoofdstuk 3 uitgebreider aan de orde vanwege de specifieke kwaliteitseisen die de gemeente in voorkomende gevallen aan de verkoop wil verbinden. In hoofdstuk 4 is een beknopt juridisch kader opgenomen om te kunnen signaleren of wellicht sprake is van een complexe verkoop mét een overheidsopdracht (gevaltype 3).

Ad 1. Platte verkopen (verkoop bestaand vastgoed zonder herontwikkelingsopgave)

De zogenoemde platte verkoop vindt plaats bij bestaand vastgoed waarbij de bestaande kaders voldoende aanwezig en sterk zijn voor het opstarten en afronden van een eenvoudig verkoopproces zoals omschreven in paragraaf 2.2. Een aanvullende selectie op kwaliteit is niet noodzakelijk en ook de bestemming hoeft niet te worden gewijzigd. Te denken valt aan te verkopen bestaande woningen, winkelpanden, kleinere grondposities, etc.

Externe makelaar

Bij een platte verkoop zoekt een externe makelaar, in opdracht van de gemeente, op de vrije markt via het TOM-principe (zie verder: paragraaf 2.4) een koper waarmee een overeenkomst wordt gesloten. Het doel is om zoveel mogelijk partijen te interesseren voor de aankoop. De vraagprijs van het vastgoed is door de externe makelaar vastgesteld, op basis van de eerder uitgevoerde objectieve taxatie. Het te verkopen vastgoed wordt ook via <https://www.haarlem.nl/verkoop-en-verhuur/> bekendgemaakt.

Voldoende tijd

Het te verkopen vastgoed wordt minimaal vier weken te koop aangeboden. Deze periode is nodig om de verkoopbaarheid en het marktbereik te vergroten en om partijen voldoende kans te geven om een gefundeerde bieding uit te brengen. Deze periode biedt kandidaat-kopers ook de mogelijkheid om voorafgaand aan een bieding voldoende informatie te vergaren. De gemeente borgt hiermee ook dat er een marktconforme prijs tot stand zal komen.

Zelfbouw (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

De gemeente kan vastgoed reserveren voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of kluswoningen. Bij (C)PO zijn bewoners zelf opdrachtgever voor hun project. Deze vorm van zelfbouw kan binnen bestaand vastgoed plaatsvinden. Hierbij gaat het dan meestal om het met een groep particulieren transformeren van een bestaand object (kluswoningen), bijvoorbeeld een voormalig schoolgebouw naar een woongebouw. Zelfbewoning is altijd een voorwaarde voor een (C)PO project. Om de bouw te begeleiden zet de gemeente een coördinator zelfbouw in. Ook bij verkoop van vastgoed voor (C)PO brengt een externe makelaar het vastgoed op de markt. In het informatiepakket maakt de gemeente duidelijk dat (C)PO een voorwaarde is voor verkoop.

Ad 2. Verkopen die plaats vinden binnen (her)ontwikkelopgaven, waarbij naast prijs ook kwaliteit belangrijk is.

Als voor vastgoed een (her)ontwikkelopgave aanwezig is, waarbij bijvoorbeeld ook kwaliteit en/of duurzaamheid een belangrijk criterium is voor de verkoop, of waarbij de bestemming en de functie

gewijzigd moeten worden, is een uitgebreidere (getrapte) TOM-procedure (met een openbare voorselectie van geschikte inschrijvers) het uitgangspunt. De selectie is getrapd, hetgeen inhoudt dat er eerst een aantal partijen (maximaal 5) op basis van geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden in een openbare voorselectie wordt geselecteerd. Deze (vijf) geselecteerde partijen worden vervolgens uitgenodigd om een aanbieding te doen (grotweg bestaande uit een grondbod plus een op vooraf geformuleerde kwaliteitscriteria te scoren (her)ontwikkelplan). Het vastgoed wordt uiteindelijk verkocht aan de partij met de beste prijskwaliteitverhouding.

Nieuw hierbij is de mogelijkheid dat marktpartijen niet meteen de grond verkrijgen maar tegen betaling van een vergoeding een optie ontvangen om de grond te kopen op een vooraf vastgestelde datum. Hiermee is geen sprake van afnameplicht maar een afnamerecht. In hoofdstuk 3 van deze nota gaan we hier nader op in. Bij de platte verkoop van bestaand vastgoed wordt geen gebruik gemaakt van optiecontracten.

Ad 3. Verkoop in combinatie met een overheidsopdracht

Indien bij een verkoop met (her)ontwikkelopgave (gevaltype 2) sprake is van “overheidsopdracht” in de zin van de Aanbestedingswet 2012, is dit beleidskader niet van toepassing. Uitleg hierover is opgenomen in hoofdstuk 4. Bij een aanbesteding van een overheidsopdracht gelden de regels en procedures van de Aanbestedingswet 2012. Aangezien het niet altijd eenvoudig is om vast te stellen of de verkoop/ontwikkelopgave ook een overheidsopdracht is, vergt dit een voorafgaande juridische toets.

2.4 Het TOM-principe

Bij platte verkopen (gevaltype 1) en bij (her-)ontwikkelopgaven (gevaltype 2) wordt het TOM-principe gevolgd. TOM staat voor **transparant, openbaar en marktconform**. Als aan de uitgangspunten van TOM wordt voldaan, wordt in beginsel voldaan aan de relevante wet- en regelgeving. De uitgangspunten zijn:

Transparant:

Voor zowel potentiële kopers als voor buitenstaanders moet helder zijn welke procedure is gevolgd en waarom, ook betekent dit dat op voorhand en tussentijds geen partijen bevoordeeld mogen worden door bijvoorbeeld het selectief delen van informatie of anderszins.

Openbaar:

Elke geschikte partij moet in staat zijn om een bod uit te brengen. Verkopen zullen breed worden gecommuniceerd in bijvoorbeeld vakbladen, op Funda en op de gemeentelijke website (<https://www.haarlem.nl/verkoop-en-verhuur/>).

Marktconform:

De prijs die wordt betaald voor gronden of vastgoed is de marktprijs. Deze kan worden bepaald door middel van taxaties (cf. Nota Grondbeleid) of door de markt haar werk te laten doen via biedingen.

Beleidsregel III. TOM-principe

De verkoop van vastgoed gebeurt volgens het TOM-principe: transparant, openbaar en marktconform.

2.5 Specifieke uitzonderingen op het TOM-principe

Op het in beleidsregel III verankerde TOM-principe worden incidenteel uitzonderingen toegestaan. Voor deze uitzonderingen geldt dat er alsnog of ook een enkelvoudige (één op één) of meervoudige onderhandse procedure kan worden gevolgd. In die uitzonderingsgevallen mag dus worden afgeweken van het (Transparantie- en) Openbaarheidsprincipe van TOM. Uiteraard zal ook in die uitzonderingsgevallen sprake moeten zijn van een Marktconforme transactie. Aan de “M” van TOM zal steeds moeten worden voldaan om niet in strijd te handelen met het staatssteunrecht. Alleen bij verkoop aan corporaties voor sociale woningbouw geldt hiervoor een uitzondering.

De bevoegdheid om af te wijken van het TOM-principe voor vastgoedtransacties ligt bij het college. In dit beleid worden de volgende uitzonderingen toegestaan op het TOM-principe:

- A. Huurders, pachters of opstalhouders van vastgoed kunnen in voorkomende gevallen een recht op eerste koop hebben (met vooraf vastgestelde marktconforme prijs);
- B. Er is sprake van invulling van een aantoonbare leegte in de markt;
- C. Verkoop niet-strategische-en niet- schaarse grond;
- D. Verkoop aan toegelaten instellingen voor sociale woningbouw.

Om zo transparant en consistent mogelijk te zijn, is voor het mogen invoeren van een uitzondering altijd voorafgaand een formeel besluit nodig van het college. Hieronder worden deze uitzonderingen nader toegelicht.

Ad A. Huurders, pachters of opstalhouders

Geliberaliseerde huurwoningen

Een geliberaliseerde huurwoning wordt in eerste instantie aangeboden aan de zittende huurder. Indien de huurder geen interesse heeft, kan de huurwoning onder gestanddoening van de huurovereenkomst ('koop breekt geen huur') TOM verkocht.

Sociale huurwoningen

Een sociale huurwoning wordt in eerste instantie aangeboden aan toegelaten instellingen voor de volkshuisvesting (woningcorporaties). Indien op deze markt geen koper gevonden wordt, wordt de woning aangeboden aan de zittende huurder. Indien de huurder geen interesse heeft, kan de huurwoning onder gestanddoening van de huurovereenkomst ('koop breekt geen huur') TOM verkocht worden.

Andere verhuurde objecten (niet zijnde woningen)

Ingeval van andere verhuurd vastgoed, zoals bedrijfsgebouwen, is het afhankelijk van het gesloten huurcontract of sprake is van een uitzondering op het TOM-principe. Bij langdurige huurovereenkomsten (> 5 jaar of onbepaalde tijd) wordt het object eerst aan de huurder aangeboden, tenzij sprake is van een herontwikkelingsopgave. Bij een vooraf overeengekomen recht van eerste koop is uiteraard ook sprake van een uitzondering.

In alle huurgevallen kan naar keuze van de gemeente ook besloten worden de verkoop uit te stellen totdat de huursituatie is beëindigd.

Anti-speculatiebeding

Ingeval van één-op-één verkoop via deze uitzonderingsregel wordt ten gunste van de gemeente bij de verkoop een zogenoemd anti-speculatiebeding in de overeenkomst opgenomen (via een recht op eerste koop, een vergoedingsbeding voor overwaarde of een verbod op doorverkoop gedurende een bepaalde periode (minimaal één jaar) eventueel in combinatie met een zelfbewoningsplicht).

Pacht, opstal en erfpacht

Ingeval van verpacht vastgoed heeft de pachter een wettelijk recht van eerste koop (art. 7:378 BW). Hier is evident sprake van een uitzondering op het TOM-principe. Opstalhouders en erfpachters hebben alleen recht van eerste koop als dit vooraf contractueel is vastgelegd.

Ad B. Aantoonbare leegte in de markt

Als blijkt dat voor een bepaald vastgoed, met het daarvoor geldende planologische rechten en/of stedenbouwkundig kader, geen andere koper te vinden is, kan er sprake zijn van een leegte in de markt die door de aspirant koper (zoals op basis van een 'unsolicited proposal') wordt ingevuld. In dat geval hoeft geen TOM-procedure plaats te vinden. Dat er geen markt is voor het beoogde doel moet blijken uit objectieve informatie (marktverkenning / gepubliceerd voornemen tot verkoop waarop geen reacties zijn gekomen, etc.). De verkoop vindt dan enkelvoudig onderhands plaats. Wel moet de verkoop marktconform zijn.

Ad C. Verkoop van niet strategische- en niet-schaarse grond

Ook in geval van voorgenomen verkoop van niet-strategische grond die benodigd is bij een gebiedsontwikkeling of ter vergroting van iemands tuin, waarbij de gemeente of andere partijen geen belang hebben (geen schaars goed), zoals een stukje trottoir of snippergroen, kan worden afgeweken van het TOM-principe. Er kan dan enkelvoudig onderhands worden verkocht op basis van een vooraf getaxeerde marktconforme waarde of prijzen conform de grondnota (bijvoorbeeld voor kleine stukjes grond < 50 m²). Hetzelfde geldt bij een grondruil, waarbij uiteindelijk de in de ontwikkeling betrokken grond na realisatie geheel of gedeeltelijk aan de gemeente terug wordt geleverd, zoals openbare ruimte of parkeervoorzieningen. Hoe groot het perceel kan zijn, hangt af van de omstandigheden van het geval. Vast moet komen te staan dat andere partijen geen belang bij het perceel hebben. Dit kan onder meer door vast te stellen dat het perceel geen zelfstandige functie kan hebben (geen bouwrechten). Gedacht kan worden aan een gedeelte openbare ruimte dat bij een groter te ontwikkelen perceel wordt betrokken en daarvoor aangekocht moet worden maar op het perceel geen relevante bouwrechten rusten en ook weer delen van het te ontwikkelen perceel uiteindelijk aan de gemeente als openbare ruimte worden terug geleverd.

Ad D. Verkoop aan toegelaten instellingen ten behoeve van sociale woningbouw

Op basis van de woningbouwprogrammering (zie ook paragraaf 3.2.3) bestaat in Haarlem een grote behoefte aan nieuwe woningen in het sociale segment. De toevoeging van nieuwbouw aan de bestaande portefeuille moet worden versneld om in de behoefte te kunnen blijven voorzien. Hiertoe heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met de drie woningbouwcorporaties (zijnde toegelaten instellingen) in Haarlem. Om de woningbouw in het sociale segment te kunnen versnellen worden sommige nieuwbouwprojecten losgeknipt van integrale ontwikkeling van die gebieden. In die gevallen wordt in of op het te verkopen vastgoed sociaal gebouwd. De gemeente verkoopt in die gevallen het vastgoed aan toegelaten instellingen tegen vooraf overeengekomen grondprijs. Een vooraf

overeengekomen grondprijs die voor alle toegelaten instellingen geldt, heeft tot gevolg dat de 'M' van het TOM-verkoopbeleid vervalt. Immers, de marktconformiteit waar deze betrekking heeft op de prijs behoeft niet meer vooraf te worden afgetast in de markt. Uiteraard is het wel zo dat niet alleen de drie woningcorporaties in Haarlem moeten kunnen meedingen, maar alle toegelaten instellingen. Anders gezegd: in dat opzicht is er wél sprake van concurrentiestelling en het creëren van mededingingsruimte bij de verkoop van grond. De transparantie en de openbaarheid van de verkoop, ook als er een voornemen is om 1-op-1 te verkopen aan een bepaalde woningcorporatie, gebieden dan dat er vooraf een publicatie van dat voornemen plaatsvindt.

Dit leidt tot de volgende beleidsregel over uitzonderingen:

Beleidsregel IV. Uitzonderingen TOM-principe

Enkelvoudige of meervoudige onderhandse selectie is mogelijk in de volgende vier gevallen:

- A. Verhuurde of verpachte objecten
- B. Een aantoonbare leegte in de markt
- C. Verkoop van niet-strategische en niet-schaarse grond
- D. Verkoop aan toegelaten instellingen ten behoeve van sociale woningbouw

Inherente afwijkingsbevoegdheid

Naast bovengenoemde specifieke uitzonderingen A t/m D kunnen zich altijd bijzondere situaties of omstandigheden voordoen die er toe leiden dat het volgen van het TOM-beleid gevolgen zou hebben voor een of meer belanghebbenden die onevenredig zijn in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen. In artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is hiervoor een (generieke) hardheidsclausule opgenomen. In dergelijke situaties motiveert de gemeente waarom sprake is van bijzondere omstandigheden en waarom het volgen van het beleid in die situatie onevenredig is, zodat ervan moet worden afgeweken. Van deze inherente afwijkingsbevoegdheid kan niet te snel gebruik worden gemaakt; in beginsel dient overeenkomstig het (rechtmatige) beleid te worden gehandeld en besloten. Afwijken van het beleid in een 'gewoon' geval leidt al snel tot strijd met het gelijkheids- en transparantiebeginsel. Aan de motivering van een afwijking worden dus hoge eisen gesteld. Zo kan de gemeente er niet mee volstaan om, indien zij meent dat toepassing van de beleidsregel in een reeks van gevaltypen tot een ongewenst resultaat leidt, met deze afwijkingsbevoegdheid in te roepen, maar zal zij de betreffende (rechtmatige) beleidsregel zelf moeten wijzigen. De gemeente zal dus slechts aan de hand van de concrete omstandigheden van het (bijzondere) geval moeten afwegen en op grond daarvan bezien of deze op zichzelf dan wel in combinatie met andere omstandigheden tot onevenredige gevolgen zullen leiden. Dit klemmt temeer bij de verkoop van (potentieel) schaars vastgoed, waarbij het ten gunste van één belanghebbende afwijken van het TOM-principe welhaast per definitie in het nadeel van andere belanghebbenden is.

2.6 Geheimhouding

Het verkoop- en eventueel voorafgaand selectieproces verloopt zo veel mogelijk TOM. In het proces zal echter gedurende een korte periode geheimhouding in acht moeten worden genomen wat betreft de naam van partij(en) en de bieding(en). Voortijdig bekend maken van namen van partijen of bieding(en) kan leiden schade voor deze partij(en) of de gemeente. Geheimhouding ten aanzien van de identiteit van de koper en de verkoopprijs totdat besluitvorming definitief is, is dan ook het uitgangspunt en wel om twee redenen:

1. Voorafgaand aan verkoop (dus tussen sluiten overeenkomst en behandeling van collegebesluit in commissie en of raad), is het ongewenst dat koper met naam en toenaam onderdeel wordt van het politieke debat. Dit kan effect hebben op de reputatie van de koper, maar ook bij een negatieve zienswijze afstralen op de gemeente.
2. Indien de zienswijze negatief is en het college volgt deze, betekent dit dat de koopovereenkomst niet tot stand is gekomen, en zal de gemeente dus opnieuw de markt op moeten. Een openbare (niet geaccordeerde) verkoopprijs kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden.

Beleidsregel V Geheimhouding

De identiteit van de kopende partij alsook de prijs van het verkochte worden pas openbaar worden gemaakt na definitieve besluitvorming en de eventueel daarbij behorende gevraagde zienswijze van commissie of raad.

2.7 Integriteit

De gemeente vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. De gemeente waarborgt dat er functiescheiding is voor interne medewerkers (de voorbereider van de verkoop is niet tevens betrokken bij de ontwikkeling) en dat er externe taxaties van vastgoed plaatsvinden.

Integriteit betekent ook dat de gemeente ook van kopers vraagt dat zij integer en eerlijk te zijn. De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) geeft het college de

mogelijkheid onderzoek te doen naar de achtergrond van een huurder of koper van vastgoed en zijn/haar zakelijke relaties. Het doel van dit onderzoek is om zaken als witwassen van geld, fraude of andere vormen van criminaliteit geen kans te geven. De uitwerking van de wet Bibob is vastgelegd in de 'Beleidslijn gemeente Haarlem voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob'. Vastgelegd is hoe de gemeente omgaat met vastgoedtransacties en welke mogelijkheden zij heeft om kopers en andere betrokken partijen (bijvoorbeeld een ontwikkelaar, eindbelegger etc.) te screenen. Voor verkopen is vastgelegd dat voor vastgoedtransacties (behoudens in het beleid en de Wet Bibob aangegeven uitzonderingen) de Bibob-screening een vast onderdeel is van de selectie- en verkoopprocedure. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van een situatie waarbij ernstig gevaar bestaat dat de aankoop zal worden gebruikt om a. uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of b. strafbare feiten te plegen, kan de gemeente de inschrijver van verdere deelname uitsluiten of de overeenkomst op basis van de daarin opgenomen ontbindingsmogelijkheid ontbinden. De gemeente gaat geen vastgoedtransacties aan met partijen waarbij een integriteitsrisico speelt.

De 'Beleidslijn gemeente Haarlem voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob' is van toepassing op verkoop van vastgoed in alle gevaltypen 1 t/m 3, bij uitzonderingen A t/m C en in geval van een beroep op de hardheidsclausule. De toets wordt opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

Dit leidt tot de volgende beleidsregel:

Beleidsregel VI. Integriteit

Bij verkoop van gemeentelijk vastgoed moet, op basis van de "Beleidslijn gemeente Haarlem voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob" de integriteit van de betreffende koper worden onderzocht. Bij een negatieve uitkomst wordt deze koper niet geselecteerd en wordt geen overeenkomst met de betreffende koper gesloten.

3. Verkoop met (her)ontwikkelopgave (gevaltype 2)

De gemeente heeft bij het selecteren van de geschikte koper voor het vastgoed in het kader van de gebiedsontwikkeling of grootschalige transformatie van bestaand stedelijk vastgoed niet alleen een financieel belang. Naast de wens om een goede opbrengst te ontvangen voor het vastgoed zijn ook (stedenbouwkundige) kwaliteit en/of duurzaamheid een belangrijke criterium voor de verkoop. In deze gevallen wordt een uitgebreidere (getrapte) TOM-procedure - met een openbare voorselectie van maximaal vijf geschikte aspirant-kopers - gevolgd. De selectie is getrapd wat inhoudt dat er eerst een aantal aspirant-kopers (maximaal 5) op basis van geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden in een openbare voorselectie wordt geselecteerd. Deze (maximaal vijf) geselecteerde aspirant-kopers worden vervolgens uitgenodigd om een aanbieding te doen (grootweg bestaande uit een grondbod plus een op vooraf bekendgemaakte kwaliteitscriteria te scoren (her)ontwikkelplan). De gemeente verkoopt het vastgoed aan de koper met de beste prijskwaliteitsverhouding.

Een verkoop met een (her)ontwikkelopgave kan worden ingezet bij vastgoed waar mogelijk monumentale waarden, een bijzondere locatie, afwijkende bestemmingen of andere afwijkende situaties spelen. Bij verkoop met een (her)ontwikkelopgave is het tevens mogelijk dat behalve de geboden koopsom ook andere criteria een rol spelen in de gunning. Het is zelfs mogelijk dat via een voorselectie een aantal aspirant-kopers wordt geselecteerd, die bij de definitieve selectie hun plannen kunnen uitwerken en eventueel presenteren. Het is wel zo dat selecties aanzienlijk meer tijd en capaciteit kosten dan de eenvoudige onderhandse verkopen.

De hiervoor omschreven procedure kan alleen worden toegepast als er geen sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. In dat laatste geval moet de gemeente namelijk (Europees) aanbesteden. Of sprake is van een overheidsopdracht kan worden bepaald met de leidraad in hoofdstuk 4.

3.1 Selectiemethoden TOM-verkoopproces

Het formuleren van de selectiecriteria

Om tot een rechtmatige én doelmatige selectie te komen, is een transparant, objectief en non-discriminatoire afwegingskader nodig. Ambities worden vertaald in selectiecriteria en minimale eisen worden vastgelegd in stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden. Het is de bedoeling dat de gemeente - met het opstellen van selectiecriteria - datgene krijgt wat zij voor ogen heeft. Daarnaast biedt deze werkwijze aspirant-kopers meer zekerheid voor het formuleren van hun inschrijving. Een derde voordeel is dat de werkwijze voor een hogere waardering door de markt zorgt en/of voor het beter voldoen aan de maatschappelijke of ruimtelijke doelen van de gemeente. De gemeente besteedt daarom veel aandacht aan de formulering van de selectiecriteria. Bovendien bestaat er vrijheid bij het vaststellen van deze criteria, mits deze objectief meetbaar zijn. De selectiecriteria worden omschreven in het bij de selectie aangeboden selectiedocument.

De eerste vraag die beantwoord moet worden bij het formuleren van de selectiecriteria is: kiest de gemeente voor kwaliteit met een hoog bod op het vastgoed, voor een hoge kwaliteit met een lager bod of voor een hoge kwaliteit met een vast grondbod? Bij een selectie op prijs en kwaliteit is het - met het oog op het gewenste resultaat - belangrijk om vooraf te bepalen hoe deze twee zich tot elkaar verhouden.

Het is daarnaast belangrijk om de markt vooraf te verkennen om de haalbaarheid van de voornoemde criteria en de toetsbaarheid achteraf te onderzoeken.

De vorm van de selectieprocedure

De uitvoering van een TOM-selectieprocedure kent vele varianten en is in principe vormvrij. Uitgangspunt van het TOM-principe is echter altijd dat de procedure begint met een openbare selectie, die vervolgens kan worden voortgezet in een meer besloten meervoudige selectieprocedure. Als uit de openbare selectie blijkt dat er zich slechts één aspirant-kopers aandient, dan kan hierna een één op één verkoop plaatsvinden. Bij de selectie van een koper gelden ook de beginselen die van toepassing zijn op het overheidshandelen in het algemeen, zoals het gelijkheidsbeginsel, het transparantiebeginsel en het proportionaliteitsbeginsel. De verschillende manieren van selecteren zijn:

- Meervoudig onderhands
- Meervoudig niet-openbaar
- Meervoudig openbaar
- Meervoudig openbaar met dialoog

In de bijlage zijn deze verschillende manieren van selecteren uitgewerkt. De vraag die altijd speelt is: wat voor type koper, op welk moment, voor welke opdracht op welke wijze kan of moet worden geselecteerd? De schaal en de aard van de opgave is medebepalend voor het kiezen van een specifieke selectiemethode. In de 'Reiswijzer gebiedsontwikkeling 2011' worden ze toegelicht. In het procesmodel 'Betrekken marktpartijen bij gebiedsontwikkeling' (als bijlage toegevoegd) is te herleiden wanneer welke manier gebruikt kan worden. Hier wordt korthedshalve naar verwezen.

3.2 Specifieke inhoudelijke beleidsregels die een rol spelen bij verkoopwijze van ontwikkelposities

Bij verkoop van vastgoed met een (her)ontwikkelopgave kan de gemeente aanvullende wensen en eisen stellen als dat nodig is om een bepaalde mate van (stedenbouwkundige) kwaliteit of duurzaamheid te bereiken.

3.2.1 Kwaliteit

De gemeente streeft een hoge mate van kwaliteit na bij (her)ontwikkeling van haar te verkopen vastgoed. Het is daarom van belang dat een goede afweging plaatsvindt wanneer en hoe geselecteerd wordt op kwaliteit. Deze afweging moet op een eenduidige en heldere manier worden gemaakt. Bij de verkoop van vastgoed met een (her)ontwikkelopgave hanteert de gemeente een selectiedocument. Het selectiedocument bevat de volgende onderdelen en/of afwegingen:

- in het selectiedocument staat altijd expliciet 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 selectie, óf wordt aangegeven op welke andere wijze de kwaliteit wordt geborgd;
- als kwaliteit onderdeel is van de selectie dan wordt het oordeel over de kwaliteit overgelaten aan deskundigen en wordt in het selectiedocument beschreven hoe dit wordt vormgegeven (selectiecommissie, ARK of jury);
- als niet in de selectie 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 of ARK.

Op basis van dit kader kan uiteindelijk een beargumenteerde keuze worden gemaakt over de mate waarin getoetst wordt op kwaliteit in een selectieprocedure. De uitkomst zal altijd maatwerk zijn, afhankelijk van de locatie, het programma, bestaand beleid en ambities.

Beleidsregel VII. Kwaliteit

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

3.2.2 Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie een duurzame stad te zijn. Deze ambitie is onder andere vastgelegd in de notitie 'Duurzame nieuwbouw woningbouw' en in de praktijkrichtlijn 'Duurzame stedenbouw Haarlem'. De gemeente wil een stad zijn waarin het voor de huidige en toekomstige Haarlemmers goed leven en werken is en waarin duurzame ontwikkeling het standaard uitgangspunt is voor keuzes en beleid van het stadsbestuur, inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Vanwege deze ambitie speelt

duurzaamheid ook een belangrijke rol bij de gebiedsontwikkeling en bij de selectie van een koper voor die gebiedsontwikkeling.

De gemeente richt daarom het selectieproces zo in dat de aspirant-kopers gestimuleerd worden een voorstel te doen dat voor duurzaamheid kwalitatief hoger ligt dan wettelijk wordt voorgeschreven en dat meer aansluit bij de duurzaamheidsambities van Haarlem. Het selectieproces is om deze reden het middel dat de gemeente inzet om haar duurzaamheidsambities voor gebiedsontwikkeling te bereiken. In het selectieproces weegt het selectiecriterium duurzaamheid voor minimaal dertig procent (in betekenende mate) mee bij alle selecties van kopers voor het te verkopen vastgoed.

De exacte invulling van het selectiecriterium duurzaamheid staat niet vast, maar wordt per afzonderlijk project bepaald door de duurzaamheidsspecialisten van de gemeente Haarlem. Doorgaans wordt dat ingevuld met de te behalen Energieprestatiecoëfficiënt-score (EPC). Maar ook andere invullingen kunnen leiden tot betere scores op de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Bijvoorbeeld de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen (GPR-score) of een BREEAM- (instrument om integraal de duurzaamheid van nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen, gebieden en slooprojecten te meten en te beoordelen) of een met BREEAM vergelijkbare methode. Aspirant-kopers in de voornoemde selectie 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. De gemeente geeft voorafgaand aan de selectie aan hoeveel punten welke score oplevert in de selectie.

In het selectiedocument is de voorwaarde opgenomen dat de aspirant-koper onderbouwt of en hoe hij aan de duurzaamheidseisen van de gemeente voldoet. In het selectiedocument staat op welke manier de aspirant-koper de onderbouwing moet indienen. De aspirant-koper geeft hierbij in ieder geval inzicht in neveneffecten van het verduurzamen, in relatie met bijvoorbeeld de waarde of de woonlasten.

Beleidsregel VIII. Duurzaamheid

Duurzaamheid weegt voor minimaal dertig procent mee in de wegingscriteria van het selectieproces. In het selectiedocument is zorgvuldig omschreven welke wijze de aspirant-koper onderbouwt wat de mate van duurzaamheid is van het project en welke neveneffecten te bereiken zijn.

3.2.3 Woningbouwprogrammering

De gemeente Haarlem heeft in het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016-2020, de Woonvisie Haarlem 2016-2020, en in de nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment 2018 de ambitie ten aanzien van de omvang en differentiatie van het woningbouwprogramma vastgesteld. De gemeente wil in de periode 2016-2025 in totaal 10.000 woningen toevoegen. Voor nieuwe projecten geldt een verdeling van 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% overig.

Om de gewenste verdeling van het woningbouwprogramma over de stad te realiseren, stuurt de gemeente bij verkoop van vastgoed met (her)ontwikkelopgave op de ontwikkelopgaven/programma. De gemeente hanteert hiervoor het geldende RAP en de gemeentelijke woonvisie, en de aanvullingen hierop zoals vastgesteld in de Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. Om de ambities ten aanzien van sociale huur en middensegment tot stand te brengen, is het noodzakelijk om bij verkoop van gemeentelijk eigendom te kijken of een hoger percentage sociale huur realiseerbaar is. In het selectiedocument voor de verkoop zijn daarvoor de volgende eisen en wensen opgenomen:

- in het selectiedocument staan minimale aantallen of percentages van gewenste woningen naar marktsegment, typologie en minimale grootte genoemd en wordt aangegeven hoe deze zich verhouden tot de geldende gemeentelijke woonvisie of diens uitwerking;
- of en in welke mate er wordt geselecteerd op het realiseren van een bepaalde woningprogrammering;
- of mix van woningtypologieën, waarbij inzicht wordt geboden in de afwegingen die daaraan ten grondslag liggen;
- als gevolg van deze afwegingen wordt deze woningprogrammering óf onderdeel van de selectieprocedure, óf wordt aangegeven op welke andere wijze deze woningprogrammering wordt geborgd in de ontwikkeling en voor de langere termijn (voorkomen van uitpanden);
- (een deel van) de locaties die nog tot het gemeentelijk vastgoed behoren zullen zo te worden ingericht dat hier daadwerkelijk sociale huur m.n. tot aan de aftoppingsgrens (= huurtoeslaggrens) dient te worden gerealiseerd en voor een bepaalde termijn behouden dient te blijven;
- dat de Haarlemse corporaties zich bereid tonen om woningen uit de betreffende ontwikkeling af te nemen en daarvoor woningaantallen, prijs en product te specificeren;
- de programmatische uitvraag komt tot stand met een integrale blik op de verschillende gemeentelijke beleidsvelden. Hierbij dient zowel recht te worden gedaan aan de minimaal benodigde opbrengst enerzijds de en anderzijds aan de ambitie om beleidsdoelen (sociale

- huurwoningen te realiseren aardgas loos, energieneutraal, klimaat adaptief, ruimtelijke kwaliteit, gebouwd parkeren...) te realiseren;
- deze afweging en onderbouwing met een concreet percentage sociale huurwoningen (onder de aftoppingsgrens) dient terug te komen in de stukken en dient ter bespreking en/of besluitvorming te worden voorgelegd.

Beleidsregel IX Woningbouwprogrammering

Bij iedere selectie moet beargumenteerd worden beschreven in welke mate woningbouwprogrammering onderdeel uitmaakt van een selectie en hoe de woningbouwprogrammering wordt geborgd voor de langere termijn en dient de afweging en onderbouwing met een concreet percentage sociale huurwoningen (onder de aftoppingsgrens) terug te komen in de stukken en dient ter bespreking e/o besluitvorming te worden voorgelegd. De gemeente spreekt vooraf met de grote in Haarlem actieve corporaties af welke corporatie als afnemende corporatie in beeld is. Deze afspraak houdt tevens in dat de corporatie in overleg met de gemeente woningaantallen, woning- en kwaliteitsspecificatie en afnameprijs formuleert.

3.3 Contractvorm

Na de gunning sluit de aspirant-koper een contract met de gemeente. Er zijn bij gebiedsontwikkeling hiervoor verschillende vormen gangbaar. Hieronder worden twee vormen besproken die de gemeente hanteert. Dit betreft het meest gangbare contract, de koop- en ontwikkelingsovereenkomst (met bouwenvelop) en het daaraan in voorkomende gevallen voorafgaande optiecontract.

3.3.1 Koop- en ontwikkelovereenkomst

De koop- en ontwikkelovereenkomst met bouwenvelop is een overeenkomst met een set van documenten waarin heldere afspraken en randvoorwaarden tussen gemeente en de koper wordt vastgelegd over de ontwikkeling van vastgoed. De bedoeling van een koop- en ontwikkelovereenkomst is om in een relatief vroeg stadium tot vaste grondprijzen te komen op basis van globale ruimtelijke inzichten en (plan)producten. De overeengekomen grondprijzen zijn vervolgens niet meer onderhandelbaar. Hiermee krijgt de gemeente eerder zekerheid over de grondopbrengsten.

In de koop- en ontwikkelovereenkomst worden ook afspraken worden neergelegd over het verplichte kostenverhaal voor de ontwikkeling, als de kosten voor de gemeente niet verdisconteerd zijn in de verkoopprijs of er een exploitatieplan voor de ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimte in de koop- en ontwikkelovereenkomst geeft de ontwikkelende koper de mogelijkheid het programma en ontwerp te optimaliseren en daarmee van de opbrengsten. Dat moet het voor die koper aantrekkelijk maken om op een vroeg moment tot een afspraak met de gemeente te komen. Tegelijkertijd geeft deze systematiek financiële prikkels: wanneer de grondprijs is overeengekomen, moet de koper een waarborgsom en reserveringsvergoeding aan de gemeente voldoen. Dit stimuleert de koper om de ontwikkeling van het project voortvarend ter hand te nemen.

Vertaald naar het verkoopproces is de koop- en ontwikkelovereenkomst in feite een koopcontract met daaraan gekoppeld een aantal ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden van een te ontwikkelen locatie. Het vastgoed wordt betaald direct na het aangaan van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst of er wordt gewerkt met een verrekenbare waarborgsom en niet verrekenbare reserveringsvergoedingen.

3.3.2 Het optiecontract

Het optiecontract, zoals dit door de gemeente wordt toegepast in de gebiedsontwikkeling, is een contract waarbij de aspirant-koper het recht krijgt gedurende een vooraf bepaalde periode een koop- en ontwikkelovereenkomst aan te gaan met de gemeente. Het is nadrukkelijk een recht, en geen plicht, tot afname van vastgoed. Het optiecontract geeft de aspirant-koper de mogelijkheid een plan uit te werken, eventueel al een eindafnemer aan te zoeken en de omgevingsvergunning te verkrijgen, alvorens de verplichting wordt aangegaan het vastgoed af te nemen en te bebouwen of te verbouwen. Gedurende de optieperiode wordt aan de aspirant-koper de verplichting opgelegd om op vastgestelde tijdstippen een Voorlopig en Definitief Ontwerp ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. Dit is een voorwaarde voor het mogen uitoefenen van de optie. Op het moment dat het tot een koop- en ontwikkelovereenkomst komt ligt er daardoor een reeds uitgewerkt plan.

Belangrijk onderdeel van het overeenkomen van een afnamerecht (reële optie) is dat de termijn waarbinnen het recht kan worden uitgeoefend vooraf wordt overeengekomen. Na afloop van deze termijn is de gemeente weer vrij om opnieuw een koper te selecteren (met een afnamerecht of een afnameplicht) in het geval de aspirant-koper de optie niet heeft uitgeoefend. De aspirant-koper heeft hierdoor groot belang bij het uitoefenen van zijn optie tot afname, anders vervallen immers zijn rechten en daarmee eventuele voorinvesteringen.

De overeenkomst met afnamerecht mag niet (zonder toestemming van de gemeente) worden overgedragen. Daarmee wordt het contract niet zo vrij verhandelbaar als opties op de beurs. Bij het experimenteren met de optie zal hier niet van worden afgeweken. Overigens zal bij het aangaan van de overeenkomst, net als nu, ook de koop- en ontwikkelovereenkomst zo volledig mogelijk bekend zijn, inclusief de al dan niet geboden grondprijs.

De hoogte van de optievergoeding wordt bepaald door de bieding van de koper die als winnaar uit de selectie volgt. Het bod op de optievergoeding is het selectie criterium of één van de selectiecriteria. De economische waarde van een optie op de verkoop van grond is afhankelijk van de, opgenomen, grondprijs (op basis van het programma of per m² bestemming) en de verwachtingen van de aspirant-koper over de grondwaardeontwikkeling gedurende de looptijd van de optie. Omdat de economische waarde van de optie afhankelijk is van de subjectieve verwachtingen van de aspirant-koper kan de hoogte van de optievergoeding alleen door een bieding van de aspirant-koper worden bepaald. Het betekent niet dat het noodzakelijk is dat de hoogste bidder ook het optiecontract wordt gegund. Bij de selectie kunnen ook andere criteria een rol spelen. Het is wel noodzakelijk dat het bod op de optievergoeding in ieder geval één van de selectiecriteria is om een bieding uit te lokken.

Wanneer er een optiecontract wordt gesloten waar de bieding op de optievergoeding geen onderdeel van de selectiecriteria is, betaalt de aspirant-koper een exclusiviteitsvergoeding van 3% van de overeengekomen koopprijs voor het vastgoed (en wordt de term optievergoeding niet gebruikt).

De aspirant-koper krijgt van de gemeente het alleenrecht, gedurende de looptijd van de optie, om een grondtransactie aan te gaan voor de desbetreffende locatie. Dit recht heeft een waarde en wordt verkregen bij het ondertekenen van het optiecontract. Op moment van verkrijging van dit recht zal dan ook de volledige optie-/ exclusiviteitsvergoeding betaald moeten worden. Fiscaal gezien wordt er een dienst geleverd en die is BTW-plichtig. Verrekenen van de optie-/exclusiviteitsvergoeding met de grondprijs is onlogisch en ongewenst omdat de dienst na verstrijken van de looptijd van de optie geleverd is. Bovendien leidt het tot onnodig ingewikkelde BTW-verrekeningen. Het optiecontract is verder uitgewerkt in de bijlage.

4. Juridische context: aan te besteden overheidsopdracht (gevaltype 3)

Een "platte" grondverkoop (gevaltype 1) door de overheid is niet aanbestedingsplichtig. Op 25 maart 2010 heeft het Europese Hof van Justitie echter een belangrijke uitspraak gedaan over de reikwijdte van het aanbestedingsrecht bij gebiedsontwikkeling (het arrest Muller). Onder omstandigheden kan bij grondverkoop bij gevaltype 2 wel sprake zijn van een 'overheidsopdracht voor werken', en daarmee is de verplichting tot aanbesteding aanwezig. Bij de gebiedsontwikkeling worden de grondverkoop en de aanleg van de openbare ruimte vaak in één keer in de markt gezet.

Als dit pakket boven de drempelbedragen uitkomt kan er sprake zijn van een aan te besteden werk of een dienst (bijvoorbeeld bij bodemsanering). Juist bij verkoop met een (her)ontwikkelopgave kan zich voordoen dat er rechtens afdwingbare verplichtingen op de koper worden gelegd ter realisatie van het de door de koper aangeboden (winnende) kwaliteitsplan. Deze (privaat bij de verkoop opgelegde) verplichtingen gaan dan doorgaans verder dan wat de gemeente met het publiekrecht kan afdwingen. Als dit een drukkend effect heeft op de hoogte van de geboden prijs, kan dit worden gezien als een geldelijke tegenprestatie vanuit de gemeente voor het opleggen van bedoelde kwaliteitsverplichtingen. Hierin kan dan mogelijk een diensten- of werkenopdracht worden gezien.

In het geval de geraamde waarde van een overheidsopdracht evenveel of meer bedraagt dan de Europese drempelwaarden, moet de gemeente deze in beginsel Europees aanbesteden. In onderstaande tabellen zijn de thans geldende grenswaarden en aangewezen procedures (tabel 4.1) en de drempelwaarden tabel 4.2) opgenomen.

Soort opdracht	Grensbedrag exclusief BTW	Aangewezen procedure
Levering of dienst	Tot € 33.000,--	Enkelvoudig onderhandse (één-op-één) gunning
	Vanaf € 33.000,-- tot 50.000,--	Enkelvoudig onderhandse (één-op-één) gunning, OF
		Meervoudig onderhandse procedure art. 1.14 Aanbestedingswet 2012
	Vanaf € 50.000,-- tot de drempelwaarde	Meervoudig onderhandse procedure art. 1.14 Aanbestedingswet 2012

	Met een duidelijk grensoverschrijdend belang, Art. 1.7, lid ben 1.9, derde lid, sub b jo 1.18 Aanbestedingswet 2012	Nationale aanbesteding (publicatie), art. 1.11 Aanbestedingswet 2012
Werk	Tot € 150.000,--	Enkelvoudig onderhandse (één-op-één) gunning
	Vanaf € 150.000,-- tot € 1.500.000,--	Meervoudig onderhandse procedure, art. 1.14 jo art. 1.22 Aanbestedingswet 2012 jo art. 11 Aanbestedingsbesluit
	Met een duidelijk grensoverschrijdend belang, Art. 1.7, lid ben 1.9, derde lid, sub b jo 1.18 Aanbestedingswet 2012	Nationale aanbesteding (publicatie), art. 1.11, jo art. 1.22 Aanbestedingswet 2012 jo art. 11 Aanbestedingsbesluit
	Vanaf € 150.000,-- tot de drempelwaarde	Nationale aanbesteding (publicatie), art. 1.11 jo art. 1.22 Aanbestedingswet 2012 jo art. 11 Aanbestedingsbesluit

Tabel 1 Grenswaarden en aangewezen procedures Aanbestedingswet 2012 onder de drempelwaarde per 1 september 2015

Klassieke overheid: Richtlijn 2014/24/EU	
Werken	€ 5.248.000,--
Leveringen	€ 221.000,--
Diensten	€ 221.000,--

Tabel 4.2 Drempelwaarden Europees aanbesteden voor de periode 2018-2019

5. Overzicht beleidsregels

Algemene beleidsregels platte en complexe verkoop

Beleidsregel I. Degelijke voorbereiding verkoop

Verkoop is maatwerk; voor elk te verkopen perceel of object wordt een specifieke verkoopstrategie opgesteld waarbij de beleidsregels van het gemeentelijk verkoopbeleid uitgangspunt zijn. Kopers worden uitgebreid geïnformeerd en beperkingen ten aanzien van de verkoopbaarheid moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Beleidsregel II. Afwaardering gemeentelijk vastgoed bij dienen beleidsdoel

Het verkopen van gemeentelijk vastgoed moet een marktconforme prijs opbrengen. Als vastgoed wordt ingezet voor een beleidsdoel en daardoor de waarde van het vastgoed vermindert, dan wordt het ontstane prijsverschil inzichtelijk gemaakt en afgeboekt als verlies.

Beleidsregel III. TOM-principe

De verkoop van vastgoed gebeurt volgens het TOM-principe: Transparant, Openbaar en Marktconform.

Beleidsregel IV. Uitzonderingen TOM-principe

Enkelvoudige of meervoudige onderhandse selectie is mogelijk in de volgende vier gevallen:

- A. Verhuurde of verpachte objecten
- B. Een aantoonbare leegte in de markt
- C. Verkoop van niet-strategische en niet-schaarse grond
- D. Verkoop aan toegelaten instellingen ten behoeve van sociale woningbouw

Beleidsregel V Geheimhouding

De identiteit van de kopende partij alsook de prijs van het verkochte zullen pas openbaar worden gemaakt na definitieve besluitvorming en de daarbij behorende gevraagde zienswijze van commissie of raad.

Beleidsregel VI. Integriteit

Bij verkoop van gemeentelijk vastgoed moet, op basis van de "Beleidslijn gemeente Haarlem voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob" de integriteit van de betreffende koper worden

onderzocht. Bij een negatieve uitkomst wordt deze koper niet geselecteerd en wordt geen overeenkomst met de betreffende partij koper.

Beleidsregels specifiek voor het verkopen van (her)ontwikkellocatie(s)

Beleidsregel VII. Kwaliteit

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

Beleidsregel VIII. Duurzaamheid

Duurzaamheid weegt voor minimaal dertig procent mee in de wegingscriteria van het selectieproces. In het selectiedocument is zorgvuldig omschreven welke wijze de inschrijver onderbouwt wat de mate van duurzaamheid is van het project en welke neveneffecten te bereiken zijn.

Beleidsregel IX Woningbouwprogrammering

Bij iedere selectie moet beargumenteerd worden beschreven in welke mate woningbouwprogrammering onderdeel uitmaakt van een selectie en hoe de woningbouwprogrammering wordt geborgd voor de langere termijn en dient de afweging en onderbouwing met een concreet percentage sociale huurwoningen (onder de aftoppingsgrens) terug te komen in de stukken en dient ter bespreking e/o besluitvorming te worden voorgelegd. De gemeente spreekt vooraf met de grote in Haarlem actieve corporaties af welke corporatie als afnemende corporatie in beeld is. Deze afspraak houdt tevens in dat de corporatie in overleg met de gemeente woningaantallen, woning- en kwaliteitsspecificatie en afnameprijs formuleert.

6 Bijlagen

1. Selectiemethoden
2. Uitwerking meervoudig niet openbaar
3. Procedure definitieve selectie
4. Bibob
5. Het optiecontract
6. Selectiecriteria
7. Duurzaamheid
8. Eigen verklaring
9. Drempelwaarden Europees Aanbesteden (in Euro)
10. Procesmodel betrekken marktpartijen bij gebiedsontwikkeling
11. Optiecontract
12. Voorbeeld brieven selectieprocedure

1. Selectiemethoden

Om te komen tot een legitieme selectie is er een transparant, objectief en non-discriminatoire afwegingskader nodig. Met deze beleidsnotitie wordt daar een beleidskader voor geformuleerd. Ambities zijn vertaald in selectie- en gunningscriteria en minimale eisen worden vastgelegd in stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden. Het is de bedoeling dat de gemeente - met het opstellen van selectie- en gunningscriteria - datgene krijgt wat het beoogt. Reden te meer om veel aandacht te schenken aan de formulering van de selectie- en gunningscriteria. Bovendien bestaat er veel vrijheid bij het vaststellen ervan, mits deze objectief meetbaar zijn. Deze vrijheid is aanzienlijk minder in een (Europese) aanbesteding.

De eerste vraag die beantwoord moet worden is: Gaat de gemeente voor normale kwaliteit met een hoog groundbod, voor een hoge kwaliteit met een lager groundbod of voor een hoge kwaliteit met een vast groundbod?

Bij een selectie op prijs en kwaliteit is het - met het oog op het gewenste resultaat - belangrijk om vooraf goed uit te zoeken hoe deze twee onderdelen zich tot elkaar verhouden. In de selectiebrochure worden de selectie- en gunningscriteria omschreven. Kenbaarheid vooraf en toetsbaarheid achteraf zijn daarbij de belangrijkste vereisten. Het uniformeren en standaardiseren van de werkwijze geeft de marktpartij bovendien meer zekerheid en dit zorgt voor een hogere waarde van de optie en/of voor het beter voldoen aan de maatschappelijke/ruimtelijke doelen van de gemeente.

Bij klassieke grondtransacties is er sprake van een afnameplicht in combinatie met een bouwplicht: op de overeengekomen datum wordt de grond afgenomen en vervolgens het de nieuwe eigenaar de verplichting om deze grond te bebouwen. Er wordt een waarborgsom gehanteerd om de afnameplicht te borgen die wordt verrekend met de verschuldigde koopsom, en deze kan verbeurd worden verklaard. Tegen betaling van een reserveringsvergoeding kan de afnamedatum worden verschoven en de grond worden gereserveerd.

In deze overeenkomsten is meestal niet voorzien in de mogelijkheid voor de marktpartij in zijn geheel eenzijdig, en zonder redenen, af te zien van de overeenkomst; indien de overeenkomst eenmaal is gesloten zijn partijen gehouden de verplichtingen na te komen. In de praktijk komt het wel eens voor dat een marktpartij de grond niet afneemt of niet tijdig start met de bebouwing en dat de gemeente de koper in gebreke moet stellen alvorens de overeenkomst te kunnen ontbinden of op basis van de algemene verkoopvoorwaarden terug leveringsplicht inroept.

De uitvoering van een selectie kent vele varianten en is in principe vorm vrij. Er bestaan verschillende procedures om marktpartijen te betrekken, die bovendien op verschillende manieren kunnen worden ingericht. Er gelden uiteraard wel beginselen die van toepassing zijn op het overheidshandelen. In het algemeen, zoals het gelijkheidsbeginsel, het transparantiebeginsel en het proportionaliteitsbeginsel. De verschillende manieren van selecteren zijn:

- Unsolicited proposal
- Zelfrealisatie
- Enkelvoudig onderhands (een op een)
- Meervoudig onderhands
- Meervoudig niet-openbaar
- Meervoudig openbaar
- Concurrentiegericht dialoog

De vraag die altijd speelt is: Wat voor type marktpartij, op welk moment, voor welke opdracht op welke wijze kan of moet worden geselecteerd? De schaal en de aard van de opgave is medebepalend bij het kiezen voor een specifieke selectiemethode. In de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011 worden ze allemaal toegelicht en in het Procesmodel betrekken marktpartijen bij gebiedsontwikkeling (als bijlage toegevoegd) is te herleiden wanneer welke manier wanneer gebruikt kan worden. Hieronder worden de manieren kort toegelicht.

Unsolicited proposal

Bij een unsolicited proposal kiest de gemeente rechtstreeks een marktpartij voor de planvorming en/of realisering van een project. Dit is de situatie dat het Initiatief bij de markt ligt zonder dat er sprake is van grondeigendom. Een marktpartij komt met een "spontaan voorstel" en de gemeente heeft - vaak op basis van eerdere positieve ervaringen - het vertrouwen dat een project goed wordt uitgevoerd.

Zelfrealisatie

Een ontwikkelaar met grondeigendom kan overgaan tot zelfrealisatie.

Enkelvoudig onderhands (één op één)

Ondanks dat openbaar selecteren binnen de gemeente als basisprincipe geldt, blijft het mogelijk om in sommige situaties een marktpartij enkelvoudig te selecteren. Er kunnen zich altijd situaties voordoen waarbij een openbare meervoudige selectie geen meerwaarde heeft en de keuze voor het een op een in zee gaan met een marktpartij verdedigbaar is. Een dergelijk besluit dient gemotiveerd aan het college aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. In deze notitie zijn een aantal standaard uitzonderingen geformuleerd. Dit zijn situaties waar de meerwaarde van een meervoudige selectie ontbreekt en een enkelvoudige selectie meer voor de hand ligt. De standaard uitzonderingen zijn:

- A. Huurders, pachters of opstalhouders van vastgoed kunnen in voorkomende gevallen een recht op eerste koop hebben (met vooraf vastgestelde marktconforme prijs);
- B. Er is sprake van invulling van een aantoonbare leegte in de markt;
- C. Verkoop niet-strategische en niet-schaarse grond;
- D. Verkoop aan toegelaten instellingen voor 100% sociale woningbouw.

Right of First refusal

De onderhandelingspositie van de gemeente wordt door een enkelvoudige selectie negatief beïnvloed. Dit kan deels worden ondervangen door in ieder geval een right of first refusal te hanteren. Met een right of first refusal verkrijgt een marktpartij het recht om als eerste ja of nee te zeggen tegen een aanbod van de gemeente. Dit aanbod zal bestaan uit een grondprijs voor het te realiseren programma binnen voorop gestelde (stedenbouwkundige) randvoorwaarden. Pas als de marktpartij zich in deze aanbieding niet kan vinden, is de gemeente vrij om hetzelfde aanbod, onder dezelfde condities, aan andere marktpartijen voor te leggen. De gemeente dient er in dat geval voor te zorgen dat het gedane aanbod eenduidig is en schriftelijk wordt vastgelegd.

Meervoudig onderhands

Bij een meervoudige selectie wordt op basis van concurrentie een keuze gemaakt uit meerdere partijen. Bij een onderhandse procedure nodigt de gemeente zelf een aantal - in haar ogen geschikte - marktpartijen uit om in te schrijven op een selectie en is daarmee niet openbaar. Het nadeel van een onderhandse selectie is dat er weinig kansen zijn voor kleine en relatief onbekende partijen. Een onderhandse procedure is Europeesrechtelijk alleen toegestaan indien er geen aanbesteding plichtige overheidsopdrachten deel uitmaken van het plan.

Meervoudig niet-openbaar

Bij een meervoudig niet-openbare selectiemethode wordt gewerkt met een voorselectie en een definitieve selectie. Na publicatie kunnen alle partijen hun interesse kenbaar maken. Er vindt dan aan de hand van vooraf geformuleerde uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, minimumeisen en/of referenties een voorselectie plaats. Het doel van een voorselectie is het inventariseren van partijen die in aanmerking zouden kunnen komen voor de ontwikkeling van de beoogde locatie en het aantal dat een bieding doet te beperken. De criteria die daarbij worden gehanteerd, hebben betrekking op technische bekwaamheid, economische en financiële daadkracht en soms motivatie of visie. Om redenen van kostenbeperking en vergelijkbaarheid worden er bij een voorselectie geen ontwerp- of ontwikkelingsvoorstellen gevraagd. Na de voorselectie houdt de gemeente een shortlist van gegadigden over. Oftewel, een beperkt aantal partijen dat op bovengenoemde punten goed scoort en goede referenties heeft dringt door tot de definitieve selectie. Vandaar de term niet-openbaar. De gemeente kan zelf - afhankelijk van de grootte en complexiteit van het project - bepalen hoeveel partijen ze daartoe uitnodigt. Deze methode is zeer goed bruikbaar voor de gemeente en wordt als standaard voorgesteld. Ook indien er sprake is van aanbestedingen en niet van selecties kan voor deze vorm gekozen worden zowel nationaal als openbaar.

Meervoudig openbaar

De meervoudig openbare selectiemethode is toegankelijk voor iedereen die daar op wil inschrijven en lijkt daarmee erg op een Europese aanbesteding. De selectie wordt aangekondigd in vakbladen en/of op het internet. Iedere partij die zichzelf geschikt acht kan inschrijven en deelnemen. In een keer worden de inschrijvingen beoordeeld en kiest de gemeente de winnende inschrijving. Deze methode is m.n. bruikbaar voor selecties op prijs. Zodra kwaliteit een rol gaat spelen in de selectie is de openbare procedure minder geschikt, omdat dit grote inspanningen vraagt van zowel de inschrijvers als de gemeente. Een nadeel van deze manier van selecteren is dat de kans bestaat dat veel partijen inschrijven, die zich weinig van elkaar onderscheiden. Daarnaast maken veel partijen kosten en is de beoordeling gecompliceerd. Om die reden kiezen we liever niet voor deze methode.

Concurrentiegerichte dialoog

De concurrentiegerichte dialoog is een vorm van aanbesteden. Als aanbestedende dienst mag je de concurrentiegerichte dialoog toepassen voor de aanbesteding van bijzonder complexe projecten, waarvan je objectief gezien niet in staat bent de technische middelen te bepalen of de juridische of financiële vooraf voorwaarden te specificeren. De concurrentiegerichte dialoogprocedure verschilt wezenlijk van een 'gewone' openbare of niet-openbare procedure. Het is een vorm van een niet-openbare procedure waarbinnen een inschrijving op meerdere momenten wordt geselecteerd. Het grootste

verschil zit hem in de wijze van uitvragen. In de concurrentiegerichtte dialoog start je met een vraag waarvoor geen (eenduidige) oplossing bekend is. Op basis van oplossingen die de gegadigden aandragen voer je als aanbestedende dienst een dialoog die leidt tot optimalisatie tussen vraag en aanbod. Het is de bedoeling dat op basis van een dialoog te komen tot een oplossing die zowel voldoet aan de behoefte van de gemeente als aansluit bij de mogelijkheden van de markt. De verschillende stappen die bij een dialoog dienen te worden doorlopen kunnen een concept-plan naar een hoger niveau tillen. Een goed gevoerde dialoog resulteert in inschrijvingen die voor de aanbestedende dienst een optimale oplossing bieden tegen een redelijke prijs en die voor de inschrijvende partij een aantrekkelijke klus met voldoende economisch perspectief oplevert. De gemeente houdt daarbij controle over het aantal deelnemers en het minimale kwaliteitsniveau. Het nadeel van deze methode is dat is de kostbaarheid en het tijdsbeslag. Bij het toepassen van een concurrentiegerichtte dialoog moet men rekening houden met een doorlooptijd van anderhalf jaar.

Meervoudig niet openbaar

Om een goede afweging te kunnen maken zijn minimaal vier partijen nodig die daadwerkelijk een bieding uitbrengen. Het risico bij minder partijen is, dat indien een partij afhaakt er te weinig partijen overblijven en er dan sprake is van geringe concurrentie. Vanuit kostenoverwegingen is het daarentegen aan te bevelen niet te veel partijen uit te nodigen. Biedingen moeten immers grondig bestudeerd worden en marktpartijen zijn minder geïnteresseerd als het aantal concurrenten (te) groot is. De partijen die geselecteerd zijn, worden uitgenodigd om voor een bepaalde termijn (minimaal 4 weken) een voorstel in te dienen ten behoeve van de definitieve selectie. Tijdens de definitieve selectie wordt op basis van een aantal gunningscriteria uiteindelijk aan een partij gegund. Dit gebeurt op basis van de hoogste prijs, de hoogste kwaliteit of een combinatie van beide. Tijdens deze fase wordt de aandacht gericht op de specifieke gunningscriteria die men, met het oog op het te realiseren project, wil hanteren. Het is belangrijk om vooraf een heldere keuze te maken in prioriteit van de belangrijkste factoren van een project; geld, tijd, kwaliteit en organisatie. Bij een project met meer dan 100 woningen of meer dan 10.000 m² bvo is het raadzaam om partijen via een brede publicatie uit te nodigen. Een openbare aankondiging van de voorselectie heeft voor- en nadelen. De voordelen zijn dat het niet een beperkte groep, maar alle marktpartijen in de gelegenheid stelt om te laten zien wat zij te bieden hebben voor de voorliggende locatie. Onbekende partijen die normaal niet in beeld zijn maken op deze manier ook een redelijke kans. Daarnaast is een voorselectie een geschikt middel om marktpartijen met elkaar of met andere disciplines te laten formeren tot een consortium. Een nadeel is dat de openbare voorselectie extra tijd vergt en hogere kosten met zich mee kan brengen. Bovendien vergt het een behoorlijke inspanning van relatief veel partijen. De gemeente heeft immers geen grip op het aantal marktpartijen dat zich aanmeldt. Dit zal worden ondervangen door het stellen van duidelijke minimumeisen en het hanteren van strakke geschiktheidseisen.

Het selectieproces is aan een strakke planning gebonden en wordt in een periode van ongeveer 31 weken doorlopen. Voor de gemeente betekent dit dat er aan het begin van de selectie duidelijkheid is over de randvoorwaarden en ambities waarbinnen de marktpartij wordt geselecteerd. Doordat de gemeenteraad deze vaststelt biedt dit bovendien kansen voor een bestuurlijke versnelling. Het afwijken van de planning van een eenmaal gestarte selectie is niet goed mogelijk omdat het proces transparant is en marktpartijen bij afwijkingen de gemeente daarop zullen aanspreken. De marktpartij gaat in het ontwikkel- optie- of koopcontract de verplichting aan om binnen afzienbare tijd te beginnen met de bouw en om het vastgoed op te leveren. Wanneer niet voldaan wordt aan de criteria in het selectieproces of wanneer het recht om een optie uit te oefenen niet wordt gebruikt vervalt de optie automatisch.

Bij deze procedure is sprake van uitsluitingsgronden, selectiecriteria en gunningscriteria. In bijlage 2 wordt deze methode nader uitgewerkt en toegelicht.

2 Uitwerking meervoudig niet openbaar

Bij het verkopen van gronden in het kader van de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente bij het selecteren van de geschikte partij niet alleen een financieel belang. Naast de wens om een goede opbrengst te ontvangen voor de grond (al dan niet met opstallen) zijn ook (stedenbouwkundige) kwaliteit en/of duurzaamheid een belangrijke criterium voor de verkoop.

De meervoudige, niet-openbare procedure is bij selecties voor ontwikkellocaties het uitgangspunt. Anders dan dat de naam van deze procedure doet vermoeden is het een openbare procedure, tenminste het eerste deel. De selectie is getrapt hetgeen inhoudt dat er eerst een aantal partijen (maximaal 5) op basis van geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden in een openbare voorselectie worden geselecteerd. In de definitieve selectie wordt uit deze 5 partijen de meest geschikte partij gekozen op basis van vooraf geformuleerde gunningscriteria.

Uitsluitingsgronden

De gewijzigde Aanbestedingswet 2012 geldt vanaf 1 juli 2016 voor alle aanbestedingen door (semi-) publieke instellingen in Nederland. Met deze nationale wet geeft Nederland invulling aan de Europese richtlijnen voor aanbesteden. De Aanbestedingswet 2012 bevat zowel regels voor aanbestedingen boven de Europese drempelbedragen, als daaronder. In de gewijzigde Aanbestedingswet 2012 is een nieuw document aangewezen dat zal gelden als bewijs dat op een partij bepaalde uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Dit document, de Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA), vervangt de Verklaring Omtrent Gedrag. Er zijn in de gewijzigde aanbestedingswet 2012 bovendien een aantal dwingende uitsluitingsgronden opgenomen. Op basis van de nieuwe aanbestedingswet dient een aanbestedende dienst dwingende uitsluitingsgronden toe te passen op alle Europese aanbestedingen en op alle aanbestedingen waarbij het ARW 2016 toegepast wordt. Een aanbestedende dienst moet een onderneming dus uitsluiten als deze in de afgelopen 5 jaar onherroepelijk is veroordeeld voor een van de volgende strafrechtelijke delicten (art. 2.86, lid 2 Aanbestedingswet 2012 en art. 2.13 ARW 2016):

- Deelneming aan een criminele organisatie
- Omkoping
- Fraude
- Witwassen van geld
- Terroristische misdrijven
- Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel

Dwingende uitsluitingsgronden hoeven niet in de aankondiging of in een aanbestedingsdocument vermeld te worden. Deze gelden namelijk voor iedere aanbesteding waarop de Aanbestedingswet 2012 van toepassing is. Als een aanbestedende dienst weet of redelijkerwijs kan weten dat op een onderneming een dwingende uitsluitingsgrond van toepassing is, dan moet hij deze van verdere deelneming aan de procedure uitsluiten. Een aanbestedende dienst kan hier in de pers over hebben gelezen of door informatie van concurrerende aanbieders op de hoogte zijn gebracht of kan zelf actief op zoek gaan naar kennis over integriteit van een ondernemer. Via internet zijn bijvoorbeeld vele openbare bronnen toegankelijk.

Naast deze dwingende uitsluitingsgronden zijn er een aantal facultatieve uitsluitingsgronden die een aanbestedende dienst op basis van artikel 2.87, lid 1 van de Aanbestedingswet 2012 van toepassing kan verklaren. Deze uitsluitingsgronden kunnen worden toegepast bij schendingen tot 3 jaar terug.

Facultatieve uitsluitingsgronden zijn:

- schendingen op het gebied van milieu, sociaal en arbeidsrecht
- slechte financiële situatie bijv. faillissement of liquidatie
- ernstige fout in de beroepsuitoefening
- overtreding van de mededinging
- belangenconflict in de zin van artikel 1.10b van de Aanbestedingswet 2012
- vervalsing mededinging wegens betrokkenheid bij de voorbereiding (art. 2.51)
- aanzienlijke tekortkomingen bij eerdere opdrachten valse verklaringen onrechtmatige beïnvloeding van de besluitvorming
- niet voldaan aan het betalen van belastingen en/of sociale verzekeringspremies (zonder onherroepelijke uitspraak)

Artikel 1.10b van de Aanbestedingswet 2012 is van toepassing op fraude, bevoordeling, corruptie en belangenconflicten. Onder belangenconflicten wordt in ieder geval de situatie verstaan waarin medewerkers van aanbestedende diensten die betrokken zijn bij een aanbestedingsprocedure belangen hebben die geacht kunnen worden hun onpartijdigheid of onafhankelijkheid bij deze procedure in het gedrang te brengen. Een aanbestedende dienst kan op basis van artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 bepaalde facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing verklaren.

De facultatieve uitsluitingsgronden van art 2.87 Aanbestedingswet 2012 lijken limitatief, maar dat is niet zo. Een aanbestedende dienst kan andere uitsluitingsgronden in het aanbestedingsdocument opnemen, zolang deze niet disproportioneel zijn.

Het verkopen van vastgoed (grond en panden) is in beginsel niet aanbesteding plichtig. Voor aanbesteding plichtige overheidsopdrachten volgen we de aanbestedingswet waarbij de facultatieve uitsluitingsgronden worden ingevuld door kaders zoals die gesteld worden in Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) en Beleidslijn gemeente Haarlem voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob met bijbehorende integriteitsclausule en Formulier wet Bibob en vastgoedtransacties.

De beleidsregels sluiten in die zin goed aan bij de nieuwe aanbestedingswet en vervullen voor wat betreft de uitsluitingsgronden een zelfde functie maar dan ook bij niet-aanbesteding plichtige overeenkomsten.

De gemeente heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De gemeente ontwikkelt met het oog hierop beleid waarvan onder andere een zogenaamde integriteitsclausule, alsmede de zogenaamde BIBOB toets onderdeel uitmaken. Partijen wordt gevraagd bij inschrijving een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend BIBOB formulier mee te sturen, inclusief de vereiste bijlagen. Het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van dit formulier leidt tot directe uitsluiting van deze selectie. De integriteitsclausule wordt ook opgenomen in het contract. Op basis van deze clausule (en de wet BIBOB) is de gemeente bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomst ontbinden. De gemeente Haarlem wenst immers geen vastgoedtransacties aan te gaan met partijen waarbij een integriteitsrisico speelt.

Overige uitsluitingsgronden

De vraag die tijdens de selectieprocedure of voorselectie beantwoord dient te worden luidt in de eerste plaats: Kan deze marktpartij de opdracht aan? De focus ligt hierbij op de beste inschrijver: Wie is het meest geschikt om de opdracht uit te voeren? In de Richtlijn Overheden¹ worden een aantal uitsluitingsgronden genoemd die tot verplichte uitsluiting leiden (artikel 45, lid 1 RO, artikel 45 Bao).

Deze betrekken zich tot:

- Een inschrijver moet in technisch, economische en financieel opzicht in staat zijn om de opdracht uit te voeren.
- Integriteitsschendingen staan een deelname aan de inschrijving in de weg en leiden veelal tot uitsluiting van deelname.

De gemeente stelt eisen die redelijk zijn en voortvloeien uit de opdracht. Ze mogen niet disproportioneel zijn.

Met een eigen verklaring (een voorbeeld is als bijlage opgenomen) tonen marktpartijen aan dat zij voldoen aan de voorwaarden die door de gemeente worden gesteld zonder dat zij veel kosten hoeven te maken. Pas bij latere verificatie moet een partij desgevraagd een en ander met stukken onderbouwen. Daarnaast kan financieel-economische geschiktheid worden beoordeeld worden aan de hand van omzetten en jaarverslagen c.q. jaarrekeningen. Technische bekwaamheid wordt aangetoond aan de hand van referentieprojecten. Hoe gaan we om met nieuwe partijen die wellicht een bijzonder goed of innovatief idee hebben? Bovenstaande leidt haast tot de usual suspects.

Minimumeisen / randvoorwaarden

Aan de hand van objectieve criteria wordt beoordeeld of de marktpartij in aanmerking komt voor de fase van de definitieve selectie. Bij randvoorwaarden en minimumeisen voldoet de deelnemer aan een voorwaarde of eis. Het antwoord of een partij hieraan voldoet is kortweg ja of nee. Een nee betekent dat de inschrijver wordt uitgesloten.

Voorbeeld: Een voorwaarde kan zijn dat de marktpartij ervaring moet hebben met het realiseren van vergelijkbare projecten. Dan kun er worden geselecteerd o.a. aan de hand van een bedrijfs- en referentiepresentatie. Hierbij nodigt de gemeente marktpartijen uit om hun bedrijf te presenteren en referenties te tonen. De ervaring dient aangetoond te worden door het benoemen en in beeld weergeven van enkele gerealiseerde projecten van soortgelijke omvang en complexiteit, waarvoor de marktpartij risicodragend opdrachtgever was.

Een lijst met relevante vragen en een beperking t.a.v. het aantal woorden van de antwoorden, heeft de voorkeur. Dit maakt de voorselectie overzichtelijk, zuiver en snel. Het is voornamelijk belangrijk om de specifieke rol van de ontwikkelaar in de getoonde projecten duidelijk te krijgen. De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen en beslist wie er door gaan naar de definitieve selectie.

1) RICHTLIJN 2004/18/EG VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten

Minimum (grond) bod

Een minimum (grond)bod moet worden gezien als een bijzondere randvoorwaarde. Tijdens de voorselectie conformeert de inschrijver zich aan het minimum (grond) bod. Het voordeel van een minimum (grond) bod is dat ontwikkelaars zich meer kunnen richten op de andere selectiecriteria. Het is de bedoeling dat de gemeente binnen het budget een mooi plan krijgt. Marktpartijen moeten wel de gelegenheid krijgen om binnen het plan te optimaliseren, omdat het mechanisme om - door middel van concurrentie - tot een optimaal plan te komen niet goed werkt als er geen ruimte is om te optimaliseren en onderscheid te maken. Het minimum (grond)bod is minimaal zo hoog als de geprognosticeerde kosten in de grondexploitatie voor de gemeente.

Selectiecriteria

Selectiecriteria worden ingezet om het aantal deelnemers te verminderen dat bij een niet-openbare procedure met voorafgaande bekendmaking wordt uitgenodigd om in te schrijven voor de definitieve selectie. Een visie op een gebiedsontwikkeling kan een selectie criterium zijn. Een schetsontwerp of korte visie volstaat meestal. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er in deze fase al ver uitgewerkte plannen worden ingediend. Het is van belang om heel duidelijk te zijn naar de inschrijvers over wat de gemeente van hen verwacht. Beperk de inschrijver bijvoorbeeld d.m.v. het stellen van een maximaal aantal pagina's. Dit komt de vergelijkbaarheid van de inschrijvingen ten goede.

Gunningscriteria

Met het opstellen van gunningscriteria geeft de gemeente uiting aan wat de ambities zijn voor een bepaald gebied of project en geeft sturing aan de inschrijvingen. Het is belangrijk dat de gemeente de doelen die men met de selectie beoogt voldoende doordenkt en dat men niet het onmogelijke vraagt. Gunningscriteria hebben voornamelijk betrekking op het plan en gaan niet meer over de geschiktheid van de inschrijver. Dit is met het doorlopen van de voorselectie een gepasseerd station. Om de inschrijvingen goed te kunnen beoordelen en te wegen moeten gunningscriteria geobjectiveerd en meetbaar zijn. Echter, het is niet in alle gevallen mogelijk om criteria optimaal te objectiveren. Het is daarom des te belangrijker dat de selectiecommissie objectiviteit uitstraalt. Er dient om die reden veel aandacht te worden besteed aan de samenstelling van de selectiecommissie. Een selectiecommissie met externe deskundigen kan een zorgvuldige en deskundige beoordeling bevorderen. Een andere optie is het anonimiseren van inzendingen bij de beoordeling.

Voorselectie bij meervoudig niet openbare selectie

Tijdens de voorselectie gaat het voornamelijk over de geschiktheid van de partij. Het doel van voorselectie is het inventariseren van partijen die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van een locatie of de ontwikkeling van bepaald vastgoed. Tijdens de voorselectie wordt het aantal marktpartijen dat in aanmerking komt voor de definitieve selectie (longlist) teruggebracht tot minimaal vier (shortlist). Een openbare aankondiging van een voorselectie heeft voor- en nadelen. Het grote voordeel is dat iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om mee te doen aan de selectie. Daarnaast is het een geschikt middel om marktpartijen met elkaar of met andere disciplines te laten formeren tot een consortium. Een nadeel is dat een voorselectie extra tijd vergt en hogere kosten met zich meebrengt. De selectie moet op een zodanige manier worden ingericht dat antwoord kan worden gevonden op de vraag: Kan deze partij deze opdracht aan? Hierbij worden uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, minimeisen (bijv. een minimaal grond bod) en eventueel selectiecriteria gehanteerd. (een visie o.i.d.). Een inschrijver dient te voldoen aan de minimale randvoorwaarden. Indien dit niet het geval is wordt hij uitgesloten van de selectie. Bij selectiecriteria wordt wel een bepaalde mate van weging toegepast. De gemeente kan bij de selectie eerder geleverde prestaties mee laten wegen in de vorm van referentieprojecten. Marktpartijen die kunnen aantonen dat zij in vergelijkbare projecten goed werk hebben geleverd zullen een grotere kans hebben om door te dringen tot de definitieve selectie.

Definitieve selectie bij meervoudig niet openbare selectie

Nadat de voorselectie is afgerond zijn er minimaal vier partijen over gebleven. Voor de definitieve selectie zijn er gunningscriteria opgesteld op basis waarvan de Ingediende plannen beoordeeld zullen worden.

De definitieve selectie kan plaatsvinden op basis van:

- Visie
- Financiën
- Ontwerp
- Combinatie

Visie

Een visiepresentatie is een opdracht aan marktpartijen om op basis van een globale doelstelling een visie op te stellen op het mogelijke programma en de ontwikkeling van het betreffende projectgebied. Er wordt daarbij gezocht naar een optimum tussen programma en ruimtelijke kwaliteit. De selectie vindt plaats voor het Investeringsbesluit en de marktpartijen ontvangen voor hun visiepresentatie een

vergoeding voor (een deel van) de gemaakte kosten. De gemeente kiest voor een visiepresentatie in de volgende gevallen:

- Bij een ingewikkeld project in een hoog stedelijk milieu, waarbij stedenbouwkundige randvoorwaarden nog niet gesteld zijn;
- Als de gemeente in een vroeg stadium van het proces expertise van marktpartijen wil inbrengen;
- Als de gemeente een marktpartij wenst te selecteren op basis van relevante kennis en visie op de locatie;
- Als de gemeente zelf geen capaciteit heeft om een visie uit te werken.

Financiën

Van een bieding is sprake als een beperkt aantal marktpartijen (vier tot acht) gelijktijdig wordt uitgenodigd om - op basis van bouwenvelop en stedenbouwkundig plan - een bieding te doen voor het verkrijgen van de grond ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van een project. Het gaat daarbij om een financiële bieding, waarbij geen ontwerpvoorstellen worden gevraagd. Bij een dergelijke selectie kan een minimumbedrag worden gehanteerd. Indien geen van de marktpartijen het minimumbedrag biedt kan het selectieproces worden gestopt en ligt het voor de hand dat de gemeente onderzoekt of de criteria uit de bouwenvelop en de gewenste grondprijs wel verenigbaar zijn. Wanneer kiest de gemeente voor een financiële bieding? Als er voor een locatie minimaal een bouwenvelop is gemaakt, waarbij randvoorwaarden en risico's helder zijn. De selectie is gericht op opbrengstmaximalisatie, oftewel concurrentie op prijs waarbij de kwaliteit wordt gegarandeerd door de randvoorwaarden uit de bouwenvelop. Deze selectiemethode vergt een grondige stedenbouwkundige en programmatische voorbereiding en vindt plaats na vaststelling van het Investeringsbesluit.

Ontwerp

Een ontwerpopdracht is een opdracht aan een beperkt aantal marktpartijen (vier a vijf) die een ontwerpvoorstel indienen voor de realisering van een locatie. De gemeente geeft de marktpartijen een bouwenvelop op basis waarvan het voorstel moet worden ingediend. De deelnemers ontvangen een vergoeding voor (een deel van) de gemaakte kosten afhankelijk van de omvang van het project en de werkzaamheden die de deelnemers moeten verrichten. De gemeente kiest voor een ontwerpopdracht als er een bouwenvelop met een uitgewerkt programma is, dus na het Investeringsbesluit. Deze selectiemethode vergt een grondige stedenbouwkundige en financiële voorbereiding en kan daarom niet in het begin van het planvormingstraject worden gehanteerd.

Combinatie van kwaliteit, planning en financiën

Er wordt vaak geselecteerd op basis van kwaliteit of bieding. Het is ook mogelijk dat men marktpartijen (vier tot acht) selecteert op een combinatie van prijs, kwaliteit en mogelijke andere factoren. Dit maakt de beoordeling gecompliceerd. De opdrachtgever moet zorgdragen voor een objectieve en zorgvuldige weging van alle factoren. Voor deze selectie is minimaal een Investeringsbesluit met bouwenvelop(en) nodig, zodat minimale randvoorwaarden voor het programma, de planning, de kwaliteit, de organisatie en de grondopbrengsten vastliggen en helder zijn. Daarnaast zijn er gunningscriteria waar marktpartijen op kunnen scoren. In de inschrijfbrochure wordt aan de marktpartijen bekend gemaakt wat de wegingsfactoren voor de verschillende eisen zijn, zodat partijen weten waarop ze punten kunnen verdienen en hoe de criteria zich ten opzichte van elkaar verhouden. De gemeente kiest voor een combinatieafspraken indien de gemeente niet wil of kan sturen op basis van één doorslaggevend criterium.

De definitieve selectie wordt afgerond met het gunnen van de opdracht aan de geselecteerde marktpartij. Het kan voorkomen, dat geen van de aanbiedingen past binnen de vooraf gestelde definitieve selectiecriteria. In de selectiebrochure moet derhalve een voorbehoud worden opgenomen dat er niet gegund wordt, als geen van de aanbiedingen voldoet aan de vooraf geformuleerde criteria of minimum grondprijs. Door te werken met een minimum grondprijs is de gemeente ervan verzekerd dat het minimaal die grondprijs krijgt die ze nodig heeft voor de vastgestelde grondexploitatie. Het financiële bod hoeft om die reden ook in de weging minder zwaar te wegen en andere beleidsmatig gewenste aspecten kunnen zwaarder wegen.

Planning

Het selectieproces is aan een strakke planning gebonden en wordt in een periode van ongeveer 31 weken doorlopen. Voor de gemeente betekent dit dat er aan het begin van de selectie niet alleen duidelijkheid is over de randvoorwaarden en ambities waarbinnen de marktpartij wordt geselecteerd maar ook wanneer die wordt geselecteerd en gecontracteerd.

T = 0	→ Start inschrijvingstermijn voorselectie
T = 7 weken	→ Uiterste moment tot het stellen van vragen
T = 9 weken – 2 dagen	→ Vraag/antwoorddocument gereed en online
T = 11 weken 17:00 uur	→ Uiterste datum inschrijving voorselectie
T = 13 weken – 2 dagen	→ Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag voorselectie op www.tenderned.nl
T = 16 weken hele week	→ Persoonlijke toelichting aan geselecteerde inschrijvers voorselectie

T = week 17	→ Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag voorselectie op www.tenderned.nl
T = week 18	→ Start definitieve selectie
T = week 20	→ Uiterste moment tot het stellen van vragen
T = week 22	→ Uiterste moment vraag/antwoorddocument gereed en online
T = week 26	→ Sluitingsdatum definitieve selectie
T = week 28	→ Presentatie inschrijvers t. b.v. definitieve selectie
T = week 29	→ Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag definitieve selectie
T = week 31	→ Ondertekening (optie)contract

Rekenvoorbeeld gunning

Gunningscriterium		Weging			
Bieding		50%	Hoogste 100 punten, laagste relatieve score t.o.v. hoogste bieding		
EPC		30%	Hoogste 100 punten, laagste 10		
Programma		20%	Hoogste 100 punten, laagste 10		
TOTAAL SCORE (inclusief weging)					
Inschrijver	Bieding	EPC	Programma/Stedenbouwkundige kwaliteit	Totaal	Ranking
A	15	9	6	30	10
B	50	12	10	72	4
C	38	30	14	82	2
D	25	6	18	49	6
E	13	24	4	41	9
F	42	27	12	81	3
G	50	21	16	87	1
H	33	15	20	68	5
I	21	18	8	47	8
J	46	0	2	48	7

Bieding				
Inschrijver	Bieding	Hoogste bieding	Score	Score
	uit invultabel inschrijfformulier		bieding inschrijver ten opzichte van hoogste bieding	maximale score is 100
A	€ 300.000	€ 1.000.000	0,30	30
B	€ 1.000.000	€ 1.000.000	1,00	100
C	€ 750.000	€ 1.000.000	0,75	75
D	€ 500.000	€ 1.000.000	0,50	50
E	€ 250.000	€ 1.000.000	0,25	25
F	€ 845.000	€ 1.000.000	0,85	85
G	€ 1.000.000	€ 1.000.000	1,00	100
H	€ 650.000	€ 1.000.000	0,65	65
I	€ 425.000	€ 1.000.000	0,43	43
J	€ 925.000	€ 1.000.000	0,93	93

EPC-score					
------------------	--	--	--	--	--

Inschrijver	EPC	EPC-verschil	Hoogste EPC-score	Relatieve score	Ranking	Score
	uit invultabel inschrijfformulier	t.o.v. Bouwbesluit (0,4)				(maximale score is 10*10=100)
A	0,2	0,20	0,55	0,36	8	30
B	0,15	0,25	0,55	0,45	7	40
C	-0,15	0,55	0,55	1,00	1	100
D	0,25	0,15	0,55	0,27	9	20
E	-0,1	0,50	0,55	0,91	3	80
F	-0,12	0,52	0,55	0,95	2	90
G	-0,04	0,44	0,55	0,80	4	70
H	0,12	0,28	0,55	0,51	6	50
I	0	0,40	0,55	0,73	5	60
J	0,4	0,00	0,55	0,00	10	0

Programma					
Inschrijver	Beoordeling programma	Hoogste beoordeling	Relatieve score	Ranking	Score
	door jury	Maximale beoordeling is 30			(maximale score is 10*10=100)
A	10	30	0,33	8	30
B	15	30	0,50	6	50
C	23	30	0,77	4	70
D	28	30	0,93	2	90
E	7	30	0,23	9	20
F	18	30	0,60	5	60
G	26	30	0,87	3	80
H	30	30	1,00	1	100
I	12	30	0,40	7	40
J	5	30	0,17	10	10
* alle genoemde getallen en aantallen in dit voorbeeld zijn fictief					

3 Procedure definitieve selectie

Inschrijfbrochure

Het toesturen van de selectiebrochure is meestal de start van de definitieve selectie. Hierin zijn de gunningscriteria en de weging bij de beoordeling verder uitgewerkt. Dit document is een nadere uitwerking van de selectiebrochure voor de voorselectie.

Juridisch protocol

Het is aan te bevelen om tevens een juridisch protocol, een concept-bouwenvelopovereenkomst, een concept optiecontract (optiecontract wordt verderop in paragraaf xx en in de bijlage toegelicht) en een concept-koopovereenkomst als bijlagen bij de selectiebrochure te voegen. Bij de inschrijving conformeren de marktpartijen zich aan dit protocol, zodat hier in een latere fase geen discussie over kan ontstaan. Een stap verder kun je gaan door bij de inschrijving op te nemen, dat bij de gunning het juridisch protocol, de aanbidding van de ontwikkelaar en de inschrijfbrochure automatisch overgaan in een BEO. Het voordeel hiervan is dat er over hetgeen reeds is bepaald in een later stadium niet meer onderhandeld hoeft te worden. Afhankelijk van het type project en het stadium zijn er andere randvoorwaarden waar je de marktpartijen bij de inschrijving mee in kunt laten stemmen, zoals:

- Stedenbouwkundig plan
- Bouwenvelop
- Planning en fasering
- Concept optiecontract
- Model bouwenvelopovereenkomst
- geldende algemene verkoopvoorwaarden
- etc.

Gunningscriteria

Om een marktpartij te kunnen selecteren moeten definitieve gunningscriteria worden geformuleerd. Zoals beschreven gebeurt definitieve selectie op basis van visie, financiën en of kwaliteit. In veel gevallen vindt selectie plaats op basis van de economisch meest voordelige aanbidding (emvi), waarbij een mix van criteria wordt gebruikt en waarbij een afweging wordt gemaakt tussen de factoren aangevuld met:

- kwaliteit: stedenbouw, architectuur, duurzaamheid, parkeren, programma, milieu, e.a.;
- tijd: planning, doorlooptijden, startdatum van de bouw;
- proces: visie van Inschrijver op samenwerking met de opdrachtgever en mogelijke derden, organisatievorm.

De definitieve gunningscriteria op basis van de meest economische aanbidding of Economisch Meest voordelige inschrijving (EMVI) zijn zogenaamde gewogen criteria. Het gewicht dat toegekend wordt aan de criteria verschilt per project. De gemeente moet dan ook vooraf, uiterlijk aan het begin van de fase van definitieve selectie, aan marktpartijen duidelijk maken wat de weging van de verschillende criteria ten opzichte van elkaar is. Om de objectiviteit te garanderen en tegemoet te komen aan het gelijkheidsbeginsel mag hier niet van worden afgeweken.

Gunning

Na de gunning moeten alle deelnemers schriftelijk worden geïnformeerd over de uitslag. Hierbij wordt beargumenteerd aangegeven waarom een partij niet is geselecteerd. Hoe beter de toelichting, hoe kleiner de kans dat een marktpartij een kort geding aanspant tegen de uitslag van de selectie. De brief naar de geselecteerde marktpartij wordt bij voorkeur ondertekend door de bestuurlijk opdrachtgever. Een bouwenvelopovereenkomst of een optiecontract wordt ondertekend door het college van burgemeester en wethouders. Daarna wordt meestal pas overgegaan tot het maken van een koopovereenkomst.

4 Bibob

De uitwerking van de wet Bibob is in de gemeente Haarlem vastgelegd in de "Beleidslijn gemeente Haarlem voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob". In deze beleidslijn is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met vastgoedtransacties en welke mogelijkheden zij heeft om kopers en andere betrokken partijen (bij voorbeeld een ontwikkelaar, eindbelegger etc.) te screenen. Voor verkopen is vastgelegd dat voor alle transacties de Bibob-screening een vast onderdeel is van de verkoopprocedure. In de beleidslijn staat tevens beschreven dat voor de verkoop van woningen aan particulieren niet zijnde een rechtspersoon een uitzondering wordt gemaakt. Aan de aspirant-koper moet kenbaar worden gemaakt dat de gemeente een integriteitscreening in het kader van de Wet Bibob zal uitvoeren. Er wordt een brochure uitgereikt waarin wordt toegelicht hoe de gemeente hierin te werk gaat. Voordat aan een geïnteresseerde partij wordt gegund, dient deze partij het formulier 'Bibob en vastgoedtransacties' (Bibob-formulier hieronder opgenomen) in te vullen en ondertekend, voorzien van benodigde bijlagen (bewijsstukken), in te leveren. De medewerker controleert of alles juist en volledig is ingevuld en de bijlagen zijn meegestuurd. Aan de hand daarvan verricht de medewerker een basale integriteitstoets. Indien uit de ontvangen gegevens en/of de basale integriteitstoets blijkt dat vermoed kan worden dat er een probleem speelt met betrekking tot de integriteit, kan advies worden gevraagd bij het Coördinatiepunt Integriteit voor de Ruimtelijke Sector. Ook kunnen aanvullende vragen aan de koper worden gesteld. Indien dit geen soelaas biedt kan het dossier, via het coördinatiepunt, doorgestuurd worden naar het Gemeentelijk Coördinatiebureau Bibob, dat indien noodzakelijk een advies kan vragen aan het landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. Dit bureau heeft toegang tot gesloten bronnen, zoals politieregisters, strafregisters en gegevens van de Belastingdienst, waardoor een diepgaande screening van de partij en overige zakelijke partners mogelijk is. Het landelijk Bureau Bibob zal na haar onderzoek een advies aan de gemeente uitbrengen waarin wordt aangegeven of er sprake is (en zo ja, in welke mate) van gevaar in het kader van de integriteit van de koper. Indien dit het geval is, geeft dit de gemeente grond om lopende onderhandelingen af te breken, dan wel de overeenkomst te ontbinden. Voor een goede toepassing van de Bibob-screening is het van belang dat in een vroegtijdig stadium (in de tekst van de verkoopbrochure, in de disclaimer, etc.) wordt aangegeven dat een kandidaat koper, voordat wordt gegund, aan een Bibob-screening wordt onderworpen en dat dit een vast onderdeel is van de verkoopprocedure. Een uitdrukkelijk voorbehoud voor gunning zal worden gemaakt indien blijkt dat uit de screening signalen naar voren komen dat er een probleem speelt in het kader van de integriteit.

5 Het optiecontract

Bij een optiecontract verkrijgen marktpartijen niet meteen de grond maar ontvangen zij tegen betaling van een optievergoeding een optie om de grond te kopen op een vooraf vastgestelde datum. Hiermee is geen sprake van afnameplicht maar een afnamerecht.

De looptijd van de optie

In de overeenkomst is opgenomen vanaf welke datum en tot welke datum de marktpartij uiterlijk het recht heeft een koopovereenkomst aan te gaan voor de betreffende locatie op basis van een modelkoopovereenkomst die als bijlage aan het optiecontract is gehecht. Na deze fatale datum vervalt de optie en eindigt de overeenkomst, heeft de marktpartij rechten noch plichten meer en is de gemeente vrij in haar handelen. Hetzelfde geldt indien de marktpartij niet tijdig voldoet aan haar verplichting om een Voorlopig en/of Definitief Ontwerp ter goedkeuring voor te leggen of wanneer de gemeente uiteindelijk niet tot goedkeuring van het voorgelegde ontwerp over kan gaan.

De waarde van een optie voor een marktpartij

De economische waarde van een optie op koop van de grond is afhankelijk van de, in het concept koopcontract opgenomen, grondprijs (op basis van het programma of per m² bestemming) en de verwachtingen van de ontwikkelaar over de grondwaardeontwikkeling gedurende de looptijd van de optie. De waarde ontstaat omdat de ontwikkelaar profiteert van grondwaardestijging maar is gevrijwaard van een grondwaardedaling onder de vastgelegde grondprijs. In dat laatste geval oefent de ontwikkelaar de optie niet uit. De gemeente wordt gecompenseerd voor het risico dat de ontwikkelaar de optie niet uitoefent door middel van de ontvangen optievergoeding. Het belang van de ontwikkelaar om de optie uit te oefenen is groot naar mate er al veel voorinvesteringen zijn gedaan en de uitoefenprijs (grondprijs) gunstig is. Niet uitoefenen betekent immers dat de betaalde optievergoeding en voorinvesteringen verloren gaan en het contract biedt geen mogelijkheden dit verlies op de gemeente te verhalen. De hoogte van de optievergoeding is van twee aspecten afhankelijk:

1. de intrinsieke waarde;
2. het verschil tussen de actuele grondwaarde en de in het optiecontract vastgelegde grondprijs de optiepremie, de waarde die ontstaat door de verwachte grondwaardeontwikkeling gedurende de looptijd van de optie.

Dus ook als de in het optiecontract vastgelegde grondprijs exact gelijk is aan de marktconforme actuele grondwaarde, kan de optie een waarde hebben. Deze waarde, de optiepremie, is gebaseerd op de verwachtingen (positief en negatief en de kans daarop) ten aanzien van toekomstige grondwaardeontwikkelingen. Het optiecontract is bij kleine en grote ontwikkelingen toe te passen en zowel bij woningbouw als commercieel vastgoed en bij tenders, bij openbare enkelvoudige en meervoudig selecties, en één op één onderhandelingen. Het optiecontract beantwoordt duidelijk aan een marktvraag. Marktpartijen laten in de evaluatie die de gemeente Amsterdam heeft uitgevoerd, weten de werkwijze te waarderen en redelijk te vinden. Bovendien wordt het ambtelijk ook als een prettige werkvorm gezien door de beknoptere uitvraag en de helderheid wat betreft een einddatum van het contract.

Planning

De planning is een heel belangrijke randvoorwaarde. Een planning met voldoende ruimte voor alle activiteiten is heel belangrijk. De gemeente zal zich aan de planning moeten houden omdat het wel of niet uitoefenen van de optie ervan afhangt. Een marktpartij zal een vertraging door de gemeente uiteraard niet tolereren als daardoor het uitvoeren van de optie in gevaar komt. Wanneer de optie wordt uitgeoefend komt daardoor de koopovereenkomst tot stand. Hieruit vloeit voor de gemeente de verplichting tot bouwrijpe levering voort op de datum zoals opgenomen in de concept koopovereenkomst die als bijlage aan het optiecontract is gehecht.

Het proces verloopt vlotter dan bij de bouwvelop of een ontwikkelingsovereenkomst.

De marktpartij heeft met het betalen van de optievergoeding een substantieel bedrag geïnvesteerd in de locatie. Daarnaast investeert de marktpartij na het verkrijgen van de optie in de planontwikkeling. En omdat de marktpartij daarmee nog geen definitieve positie heeft kan het niet (hypotheckair) goedkoop worden geleend. Het is duur geld (voor sommige partijen vormt dit tevens een obstakel bij het meedoen met tenders).

Als de marktpartij niet binnen de optietermijn overgaat tot uitoefenen van de optie, is hij zijn investering in de optievergoeding kwijt. De ervaring is dat marktpartijen daarom liefst zo snel mogelijk willen ontwikkelen en liefst nog voordat de optietermijn afloopt het project alweer doorverkopen. Op dat moment is het risico van de projectontwikkeling namelijk geminimaliseerd. De marktpartij heeft daarmee weinig belang bij het starten van vertragende discussies. Het geïnvesteerde bedrag moet zo snel mogelijk weer worden terugverdiend. In de bouwvelopovereenkomst wordt ook altijd een startdatum opgenomen maar klaarblijkelijk voelt dit voor de markt als een minder harde datum. Meestal wordt de startdatum uitgesteld en betaalt de marktpartij een reserveringsvergoeding. Als de gemeente niet meer wil meewerken aan uitstel van de startdatum moet de gemeente de marktpartij in gebreke stellen en dit is een drempel; vertragingen kan door van alles ontstaan en er is altijd wel een grijs gebied waarin

de veroorzaker van de vertraging minder helder is aan te wijzen. Voordat een marktpartij in gebreke wordt gesteld; moet de vertraging wel duidelijk voor risico van de marktpartij komen. Bij een optiecontract speelt dit niet maar juist andersom: de marktpartij moet een goed verhaal hebben wanneer hij verlenging van de optie eist (terwijl hij de optie klaarblijkelijk nog niet wil of kan uitoefenen).

Het bestemmingsplan moet in orde zijn

Het is belangrijke voorwaarde bij het uitoefenen van de optie dat er een (onherroepelijke) omgevingsvergunning kan worden verkregen. Door verschillende oorzaken kan bij het indienen van de omgevingsvergunning blijken dat het bestemmingsplan moet worden aangepast. In gevallen waarin dit aan de orde is dient hiervoor in de optiecontracten een regeling opgenomen te worden op grond waarvan het optiecontract kan worden ontbonden en uitsluitend de optievergoeding moet worden terugbetaald als het bestemmingsplan niet conform de uitvraag kan worden aangepast. Daarmee is het belang van een "foutloos" bestemmingsplan heel belangrijk. Bij een selectieprocedure is het raadzaam het bestemmingsplan leidend te maken. Bij de marktpartij ligt dan de verantwoordelijkheid om vervolgens een omgevingsvergunning aan te vragen welke in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Een selectieprocedure op basis van het stedenbouwkundig programma van eisen, en waar het bestemmingsplan nog in overeenstemming moet worden gebracht, brengt complicaties met zich mee.

Markt

Een optiecontract vraagt om een professionele houding. Waar de bouwvelop meer een gezamenlijk proces tot grondverkoop behelst, is het optiecontract meer het verkopen van een dienst. En wie iets verkoopt moet het ook leveren. Dat betreft in deze context dat de marktpartij ook eisen stelt aan de gemeente waar het bij de bouwvelop meer andersom is. Belangrijk is dat al bij het in de markt zetten van het optiecontract "alles op orde is" wat betreft het koopcontract.

Het koopcontract is één van de meest wezenlijke onderdelen van het optiecontract en de inhoud daarvan moet, behalve het uiteindelijke exacte programma dat binnen bepaalde vooraf bekend zijnde kaders nader kan worden ingevuld, bekend zijn zodat alle verplichtingen van partijen bij het aangaan van het optiecontract voldoende bepaalbaar zijn. Voldoende aandacht voor het koopcontract is noodzakelijk, na het sluiten van het optiecontract kan het koopcontract niet meer worden aangepast. Onduidelijkheden kunnen snel tot problemen leiden met de marktpartij. Ook het bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling moet onherroepelijk zijn of de risico's wat betreft het aanpassen van het bestemmingsplan moeten beperkt zijn. Als de ontwikkelaar de optie niet kan uitoefenen omdat het bestemmingsplan het voorziene bouwplan niet toelaat, levert de gemeente niet wat zij had verkocht. Dit kan uiteraard consequenties hebben.

Een optiecontract sluit goed aan op de werkwijze van de markt. Een projectontwikkelaar wil zijn risico het liefst zo laag mogelijk houden. Het grootste risico voor een marktpartij is dat hij zijn eindproduct uiteindelijk niet kan afzetten in de markt (of in ieder geval niet voor prijs waarop gerekend was). De huidige markt is nog goed te bepalen voor een marktpartij maar hoe verder in de toekomst hoe onzekerder. Het optiecontract splitst de investeringsbeslissing in tweeën. Eerst beslist de marktpartij de optie te verwerven en pas later om ook de grond te verkrijgen. Het optiecontract verkleint de risico's voor een marktpartij aanmerkelijk ten opzichte van een contract met de verplichting tot afname. Doorgaans gaat er minimaal een jaar overheen voordat een marktpartij zijn plannen heeft uitgewerkt tot het niveau dat er een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. In die tijd kan de wereld veranderd zijn of het kan blijken dat er voor het project geen afnemers zijn te vinden. De marktpartij heeft dan weliswaar veel geld geïnvesteerd, hij wordt niet gedwongen om de grond af te nemen waardoor het financiële risico veel groter zou worden. Ontwikkelaars kunnen hun product meestal pas (definitief) goed verkopen als de omgevingsvergunning is verkregen. Particulieren kopen nieuwbouw woningen weliswaar van papier, de koop is pas definitief nadat de omgevingsvergunning is verkregen. En beleggers willen graag wel meepraten over het vastgoed dat wordt ontwikkeld, de definitieve koop sluiten zij het liefst op het moment dat de omgevingsvergunning rond is. Het optiecontract sluit hier goed op aan. De ontwikkelaar kan wachten met het uitoefenen van de optie totdat het vastgoed op papier is verkocht aan de eindbelegger (of de particulier).

Hoge optiebiedingen

Wanneer de grondprijs in het optiecontract relatief laag is, is de marktpartij niet alleen bereid te betalen voor de waarde van de optie (de optiepremie), maar ook voor het verschil tussen de actuele grondwaarde en de in het optiecontract vast gelegde grondprijs. Dit veroorzaakt hoge biedingen van marktpartijen op de optiecontracten bij tenders waarbij de optievergoeding het, of een van de, selectiecriteria is. Effect hiervan is dat het optiecontract niet helemaal werkt zoals het bedoeld is. Het wel of niet uitoefenen van de optie is, economisch gezien, niet meer een keuze. Bij het niet uitoefenen van de optie gaat de investering van de marktpartij verloren en het uitoefenen van de optie levert nagenoeg altijd een positieve cashflow op. De Gemeente krijgt wel meer zekerheid dan bij contracten met een afnameplicht (klassieke manier van werken). Er is voor de marktpartij geen ruimte of tijd om de grondprijs ter discussie te stellen. Daarvoor staat er een te hoge investering op het spel die aan de gemeente toevalt bij het niet uitoefenen van de optie binnen de gestelde looptijd. Hoge biedingen leiden bovendien tot nog

meer druk bij de marktpartij om de optie zo snel mogelijk uit te oefenen. Door de ontwikkeling voortvarend ter hand ter nemen kunnen zij de terugverdientijd verkorten. Hoe groter de investering in de optie (optievergoeding en ontwikkelen van het bouwplan), hoe belangrijker dat is

Optievergoeding versus waarborgsom

De functie van de waarborgsom vervalt wanneer de afnameplicht wordt vervangen door een afnamerecht dat ziet op daadwerkelijk verkoop van de grond direct volgend op het moment waarop de het optierecht wordt uitgeoefend. Bij het optiecontract wordt een dienst geleverd; het recht om gedurende een bepaalde tijd grond tegen een vastgestelde prijs af te mogen nemen. De optievergoeding is een prijs voor de (te leveren) dienst en is daarom ook BTW plichtig.

Naarmate de tijdspanne tussen het moment van uitoefening van het optierecht en de daadwerkelijke verkoop en levering van de grond groter wordt, kan het in toenemende mate alsnog opportuun zijn om in aanvulling op de (niet verrekenbare) optievergoeding een (te verrekenen) waarborgsom overeen te komen tot zekerheid van de daadwerkelijke (notariële) verkoop en levering van de grond. De waarborgsom moet in een dergelijk geval worden betaald op het moment van uitoefenen van de optie.

De waarborgsom heeft de functie om de afnameplicht te borgen. Bij verkoop en levering van de grond wordt de betaalde waarborgsom verrekend met de verschuldigde koopprijs. Indien de marktpartij zijn verplichting tot afname niet nakomt, dan wordt de waarborgsom verbeurd verklaard. Bij optiecontracten is de waarde van de reële optie / afnamerecht afhankelijk van de in de concept koopovereenkomst opgenomen grondprijs, en de kansen en verwachtingen van de marktpartij ten aanzien van de (grond)prijsontwikkelingen gedurende de looptijd van de reële optie. Er is geen lineair verband tussen de hoogte van de (optie)vergoeding en de grondprijs of de canon (zoals bij de huidige gangbare waarborgsom (gerelateerd aan de jaarcanon) wel het geval is). Met andere woorden; een hogere grondprijs of waarborgsom leidt niet tot een hogere optiewaarde. Het verband is eerder omgekeerd. Hoe hoger de grondprijs hoe lager de waarde van het optiecontract.

De (optie)vergoeding betekent voor de gemeente een vergoeding voor het risico dat de optie / het afnamerecht niet wordt uitgeoefend. Niet uitoefenen van de optie is voor een marktpartij een bedrijfseconomische logische beslissing wanneer de actuele de (grond)waarde lager is dan de in de conceptkoopovereenkomst overeengekomen grondprijs.

De waarborgsom dient om de nakoming van het contract te borgen. De waarborgsom is daarom ook niet BTW plichtig en op het moment dat het contract wordt nagekomen wordt de waarborgsom verrekend. Verrekenen van de optievergoeding met de grondprijs bij uitoefenen is onlogisch omdat daarmee in feite de vergoeding voor een al geleverde dienst wordt terugbetaald. Bovendien levert het een ingewikkelde BTW verrekening op. Het is wel voorgevallen dat de optievergoeding wordt verrekend met de grondprijs bij uitoefenen van het contract. Dit is niet aan te bevelen vanwege de onnodige en ingewikkelde BTW verrekening en bovendien wordt daarmee het verschil tussen de optievergoeding en waarborgsom voor de marktpartijen minder duidelijk.

Optiebedragen zijn soms substantiële bedragen. Verschillende keren, en voornamelijk recent nu de marktvooruitzichten positief zijn, hebben marktpartijen substantiële optievergoeding geboden in Amsterdam. Ook in relatie tot de totale grondprijs voor de ontwikkeling gaat het om substantiële bedragen. De oorzaak hiervan kan worden gezocht in een relatief lage grondprijs in het contract in de optiek van de markt. Het grondprijsbeleid volgt de marktontwikkelingen maar neemt niet de marktverwachtingen mee. Juist dit laatste aspect bepaalt voornamelijk de optiewaarde.

Hoge biedingen hebben als voordeel dat de marktpartij gebaat is bij snelheid. Het is duur geld omdat het niet hypothecair geleend kan worden en dus uit het eigen vermogen van de onderneming moet worden gefinancierd (of tegen een relatief hoge rente moet worden geleend). Dit is meteen ook een nadeel. Het sluit minder kapitaalkrachtige marktpartijen uit. Zij zijn niet in staat dergelijke substantiële bedragen uit eigen middelen te financieren. Er kan hierdoor ook een risico ontstaan. De oorsprong van het geld waarmee de optievergoeding wordt voldaan kan onduidelijk zijn. Belangrijk is daarom ook bij het optiecontract al een integriteitstoets op basis van het integriteitsbeleid van de gemeente Haarlem en op basis van de Wet Bibob te doen en in het contract op te nemen dat de marktpartij bij het niet verkrijgen van de omgevingsvergunning vanwege de screening op basis van de Wet Bibob, zijn investering kwijt is en geen enkele rechten heeft.

Grondprijzen zijn consistent

Bij een optiecontract legt de gemeente in haar aanvraag de grondprijzen vast en wordt er door de marktpartij geboden op de optievergoeding. Hierdoor zijn de grondprijzen in de koopcontracten consistent over de stad; een uitzonderlijk hoge bieding door specifieke omstandigheden heeft geen weerslag op de hoogte van de grondprijs maar op de hoogte van de optievergoeding. Dit voorkomt dat er aan uiteindelijke afnemers moeilijk te verklaren verschillen tussen projecten zijn. Bij de klassieke manier van werken is het voorgekomen dat grondprijzen tussen (dicht bij elkaar gelegen) projecten aanmerkelijk konden verschillen omdat bij het ene project de prijs middels een bieding tot stand was gekomen en bij het andere project middels een één-op-één onderhandeling.

De nieuwe manier van werken betekent veel meer dan alleen een optiecontract. Het betekent ook vooraf kaders (programmering) vaststellen en plannen gestand doen. Het vraagt dus om de nodige

beleidsinzet en prioritering daarin. De optievergoeding dekt deze proceskosten aan de zijde van de gemeente gedurende de optieperiode.

De economische waarde van een optie op koop van grond is afhankelijk van de, in de koopakte opgenomen, (grond)prijs (op basis van het programma of per m² bestemming) en de verwachtingen van de marktpartij over de grondwaardeontwikkeling gedurende de looptijd van de optie. De waarde ontstaat omdat de marktpartij profiteert van grondwaardestijging maar is gevrijwaard van een grondwaardedaling onder de vastgelegde grondprijs. In dat laatste geval oefent de marktpartij de optie niet uit. De gemeente wordt gecompenseerd voor het risico dat de marktpartij de optie niet uitoefent door middel van de ontvangen optievergoeding.

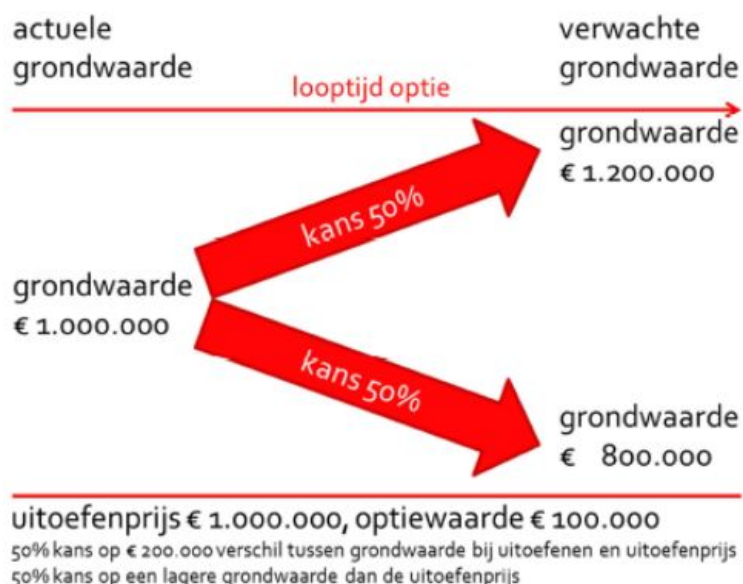
De marktpartij doet voorinvesteringen waardoor de uitoefenprijs (grondprijs) gunstig is. Niet uitoefenen betekent dat de betaalde optievergoeding en voorinvesteringen verloren gaan en het contract biedt geen mogelijkheden dit verlies op de gemeente te verhalen. Wanneer de marktpartij de optie niet uitoefent gaan de voorbereidende kosten verloren. Het is daarmee in het belang van de marktpartij om de optie uit te voeren.

De bouwplicht is net als dat nu al het geval is onderdeel van het koopcontract. In het koopcontract is opgenomen dat de marktpartij de grond binnen een bepaalde tijd moet bebouwen en in gebruik moet nemen.

De marktpartijen die door de gemeente zijn geselecteerd bieden op een optie voor een afnamerecht. De optie wordt opgenomen in een optiecontract. Het optiecontract is een contract waarbij de marktpartij het recht krijgt gedurende een vooraf bepaalde periode een koopovereenkomst aan te gaan met de gemeente. Het is nadrukkelijk een recht, en geen plicht, tot afname. Het optiecontract geeft de marktpartij de mogelijkheid een plan uit te werken, eventueel al een eindafnemer te zoeken en de omgevingsvergunning te verkrijgen, voordat de verplichting wordt aangegaan de grond af te nemen en te bebouwen. Gedurende de optieperiode wordt aan de marktpartij de verplichting opgelegd om op vastgestelde tijdstippen een Voorlopig en Definitief Ontwerp ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. Dit is een voorwaarde voor het mogen uitoefenen van de optie. Op het moment dat het tot een koopovereenkomst komt, ligt er daardoor al een uitgewerkt plan.

Het "verkoop van een optie" op het kopen van grond is een extra instrument om marktpartijen, tegen een vergoeding, een (tijdelijke) positie te geven bij gebiedsontwikkeling zonder dat de gemeente de regie op de gebiedsontwikkeling verliest.

In navolgend schema wordt dit kort weergegeven.



Op het moment dat de uitoefenprijs van het optiecontract gelijk is aan de actuele grondwaarde, dan bestaat de waarde van het optiecontract alleen uit de optiepremie. Een optie kan ook een intrinsieke waarde hebben. Bijvoorbeeld wanneer de grondprijs (de uitoefenprijs) in het optiecontract lager is dan de actuele marktconforme grondwaarde. Stel dat in bovenstaand voorbeeld de uitoefenprijs / grondprijs in het optiecontract € 800.000 is, dan is de intrinsieke waarde € 200.000 (verschil tussen actuele grondwaarde en uitoefenprijs). De waarde van de optie is in dat geval gelijk aan de intrinsieke waarde. Er is 50% kans op € 400.000 hogere grondwaarde dan de uitoefenprijs (€ 1.200.000 min € 800.000) en

50% kans een grondwaarde die gelijk is aan uitoefenprijs. 50% maal € 400.000 en 50% maal € 0 is in totaal € 200.000. De waarde van de optiepremie is nihil. Als de uitoefenprijs laag is, zo laag dat de kans dat de grondwaarde bij uitoefenen onder de uitoefenprijs ligt nihil is, dan bestaat de volledige waarde van de optie uit de intrinsieke waarde.

Op het moment dat de uitoefenen prijs zo dicht mogelijk de actuele grondwaarde ten tijde van het sluiten van het optiecontract benadert, dan is de optiewaarde gelijk aan de optiepremie.

Bouwplicht

De bouwplicht is ook onderdeel van een optiecontract. Nadat de marktpartij de optie heeft uitgeoefend, is er na verkoop van de grond een bouwplicht van toepassing met op te leggen boetes en eventueel een recht van terugkoop bij niet nakoming van de bouwplicht binnen twee jaar.

De bouwplicht is opgenomen in artikel 3.2 en het recht van terugkoop met bijbehorende vordering is opgenomen in artikel 3.3 van de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem. Deze bepalingen dienen wel uitdrukkelijk van toepassing te worden verklaard. De bouwplicht is daarmee voor de gemeente een effectief middel om speculatie te voorkomen. Op het moment dat de grond door de gemeente wordt geleverd begint de koper meestal ook met bouwen en wordt het doel van de gemeente, realisering van een stuk stad, verwezenlijkt.

Afnameplicht

De afnameplicht volgt uit de klassieke ontwikkelovereenkomst of bouwvelopovereenkomst en betreft de plicht op een vooraf overeengekomen datum de grond af te nemen. De waarborgsom heeft daarbij de functie deze afnameplicht te borgen. In de meeste overeenkomsten die niet door middel van een optiecontract in de markt zijn gezet (de klassieke methode) is opgenomen dat, indien de marktpartij en gemeente overeenkomen de ingangsdatum te verschuiven en de grond te reserveren, een reserveringsvergoeding verschuldigd is. In deze overeenkomsten is meestal niet voorzien in de mogelijkheid voor de marktpartij in zijn geheel af te zien van de overeenkomst, indien de overeenkomst eenmaal is gesloten zijn partijen immers gehouden de verplichtingen na te komen. In de praktijk komt het wel voor dat een marktpartij niet voornemens blijkt de grond op de overeengekomen datum af te nemen. De gemeente moet de marktpartij in een dergelijk geval actief in gebreke stellen om de overeenkomst te kunnen ontbinden. Vaak echter kiest men er dan voor om keer op keer de reserveringsperiode te verlengen. Dat maakt het alsnog in gebreke stellen van de marktpartij moeilijker waardoor de wederpartij een sterke grondpositie krijgt zonder af te nemen. De gemeente verliest dan in feite de regie op de gebiedsontwikkeling. Het optiecontract verschaft een recht op het gedurende een bepaalde termijn mogen aanvaarden van een koopovereenkomst die als concept aan het optiecontract is gehecht. Pas als die koopovereenkomst is gesloten, ontstaat een plicht tot afname van de kavel op de datum die is opgenomen in de koopovereenkomst. Reservering van de kavel en een reserveringsvergoeding is in dit systeem niet aan de orde.

6 Selectiecriteria

In het algemeen

- De gemeente kan kiezen voor een actieve of passieve rol bij het ontwikkelen van gronden. Per project moet naar de efficiency en effectiviteit van middelen worden gekeken. (Nota Grondbeleid)
- Haarlem kiest ervoor om risicomijdend te handelen en geeft de voorkeur aan facilitaire productie. (Nota Grondbeleid)
- Ruimtelijke kwaliteit is in deel 1 van NRK benoemd als het vermogen van de stad om transformaties op vloeiende en gebiedseigen wijze te kunnen opnemen, zodat de stad herkenbaar blijft. (Nota Ruimtelijke Kwaliteit)
- De Ontwikkelstrategie Haarlem Oost toont aan dat woningbouw in de Waarderpolder op dit moment geen haalbare optie is. (Coalitieprogramma, Ontwikkelstrategie Haarlem-Oost)
- door intensieve en betere benutting van het stedelijk gebied blijft het buitengebied zoveel mogelijk gevrijwaard van bebouwing en is er minder mobiliteit. Woonfuncties liggen dicht bij werkfuncties. (Structuurplan Haarlem 2020)
- Er moet vraaggericht en organisch gebouwd worden. (Coalitieprogramma Samen Doen)
- Meer en beter aanbod woningen
- Behouden van tenminste 30% sociale huurwoningen op stedelijk programmaniveau. (Woonvisie, Programmebegroting 2016-2020, RAP)
- Behouden en verbeteren van de (groene) leefomgeving. (Woonvisie)
- De woningbouw moet passen in de ruimtelijke omgeving (Coalitieprogramma Samen Doen)
- Inzetten op middeldure huur (600-1000 per maand) en koop over de gehele woningvoorraad. (Coalitieprogramma)
- Uitgangspunt bij het realiseren van de opgave is dat primair wordt ingezet op het bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (met prioriteit voor locaties rondom OV-knooppunten) en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw. (RAP)
- De regio spant zich samen met woningcorporaties en marktpartijen in om meer aanbod te creëren voor de groep lage middeninkomens. (RAP)
- Het is de ambitie van de regiogemeenten om minimaal 20% van alle woningtoevoegingen in deze RAP-periode via transformatie te laten plaatsvinden. (RAP)
- aansprekende architectuur: 90% van de bevolking prefereert architectuur in een historiserende of retro-vormgeving (blijkt ook uit resultaten Haarlemse Architectuur Smaakttest 2011), dat is iets anders dan wat de afgelopen decennia in hoofdzaak is gerealiseerd; 'vernieuwend' was vaak een doel op zich, maar doorgaans pakte dat niet vraaggericht uit; (Woonvisie)
- Grote buitenruimte met veel privacy; (Woonvisie)
- Er wordt consumentgericht gebouwd; (Woonvisie)
- In het coalitieakkoord staat beschreven dat ruimtelijke kwaliteit boven verdichting gaat. (Woonvisie, Coalitieakkoord Samen Doen)
- Hogere kwaliteit van leefomgeving
- Een kwalitatief goed ingerichte openbare ruimte (veel mensen waarderen groen in de woonomgeving in hoge mate), en ook een goed onderhouden openbare ruimte (schoon, heel en veilig); (SOR)
- Hoogwaardiger stedelijke omgeving, zodanig dat de aantrekkelijkheid van Haarlem verder toeneemt. (SOR)
- Onverdeelde stadsdelen: de ruimtelijke kwaliteit van Haarlem Oost optrekken aan die van Haarlem West; (SOR)
- Er wordt gekozen voor de versterking van de beleving van groen in Haarlem. (SOR)
- Haarlem heeft met de woningcorporaties in principe afgesproken dat bij nieuwbouwprojecten een gemiddelde GPR (Gemeentelijke prestatierichtlijn) van 7,5 gerealiseerd gaat worden en dat gestreefd wordt om bijzondere projecten te realiseren met een GPR van 8 of hoger (Woonvisie)
- Van belang is dat openbare ruimte toekomstbestendig is. Dat betekent een flexibele benadering. (SOR)
- De provincie wil haar ruimtelijke kwaliteit onder meer verbeteren door behoud en versterking van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en het groen om de stad. (Intergemeentelijke cultuurscan)
- Speciale aandacht gaat daarbij uit naar behoud en verbetering van de groene leefomgeving, de Haarlemse monumenten en cultuurhistorie. (Coalitieprogramma Samen Doen)
- Uitgangspunt is de stapsgewijze verschuiving van met toestellen ingerichte speelplekken naar een netwerk van informele, toegankelijke speelmogelijkheden dat in dichtbebouwde wijken wordt gekoppeld aan het recreatieve, groene netwerk van de stad. (SOR)
- Economische dynamiek en voorzieningen
- (Wellicht nog de Economische Agenda verwerken)
- Het economisch beleid continueert de speerpunten 'versterking van de zakelijke dienstverlening en toeristische en culturele aantrekkingskracht'. (Coalitieprogramma 2016-2020)
- Bevorderen van de aansluiting van scholen op arbeidsmarkt; (Verschillende stukken)

- Stimuleren duurzaamheid (energie, grondstoffen, water en luchtkwaliteit); (Verschillende stukken)
- Bevorderen Circulaire economie (of kringloop economie); (Verschillende stukken)
- Meer toeristen van buiten Haarlem. (Verschillende stukken)
- Mobiliteit & parkeren
- Zuid-Kennemerland goed aanhaken op landelijke netwerken, waar mogelijk het doorgaand autoverkeer langs stad en woonkernen leiden, hoogwaardig openbaar vervoer diep laten doordringen in het centrum van de regio, ontvlechten van verkeersstromen, optimaal benutten van netwerken, verminderen van de leefbaarheidsproblemen als gevolg van verkeer en inspelen op ruimtelijke en economische dynamiek in de omgeving. (Regionale bereikbaarheidsvisie Zuid-Kennemerland)
- (Nieuwe) stedelijke functies (werken, voorzieningen, wonen) worden gekoppeld aan het verkeersnetwerk. (Structuurplan Haarlem 2020)
- Fiets: herkenbaar en veilig netwerk, dat in evenwicht is met andere gewenste functies in de openbare ruimte. (SOR)
- We kiezen ervoor bouwplannen niet te frustreren vanwege parkeren, maar willen door een onderscheid tussen grote en kleine bouwplannen maatwerk bieden. (Parkeervisie)

7 Duurzaamheid

- Minder CO2-emissies, conform de ambitie van Haarlem klimaatneutraal in 2030 mede ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. (Programmabegroting 2016-2020)
- Ook via het parkeerbeleid kunnen we bijdragen aan duurzamer maken van het autogebruik. Door de beschikbare parkeerruimte beter te verdelen kunnen we zoekverkeer en de geluid, lucht-, trillingshinder en verkeersonveiligheid die daar het gevolg van zijn verminderen. (Duurzaamheidsprogramma 2015-2019)
- Nieuwbouw heeft veel minder aandacht nodig dan renovatie, omdat hiervoor strenge voorschriften voor isolatie en energieverbruik gelden (Bouwbesluit: in 2020 bijna energie neutraal). (Duurzaamheidsprogramma 2015-2019)
- Behalve op het gebied van klimaat en energie liggen er in de gebouwde omgeving ook kansen op andere duurzaamheidsaspecten, vooral rakend aan speerpunt 7 Verduurzaming lokale economie. (Duurzaamheidsprogramma 2015-2019)
- Verhogen en verduurzamen van de kwaliteit van de openbare ruimte; (Coalitieprogramma Samen Doen)

Tweewegenleer

Nederlandse jurisprudentie heeft bepaald dat de overheid van het privaatrecht gebruik mag maken als daarmee het publiekrecht niet op een onaanvaardbare wijze wordt doorkruist. De zogenaamde tweewegenleer. In de praktijk betekent dit dat niet alles geregeld kan worden met de bouwenvolop. Eisen en randvoorwaarden moeten kunnen worden herleid naar de publiekrechtelijke taak van de gemeente.

Artikel 122 Woningwet²

Artikel 122 Woningwet is een voorbeeld, waarmee de wetgever expliciet heeft willen aangeven dat verdere regulering via het privaatrecht niet is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat de gemeente in het kader van grondverkoop geen randvoorwaarden aan bouwwerken kan stellen, die verder gaan dan de eisen van het Bouwbesluit of hoofdstuk IV van de Woningwet. Artikel 122 Woningwet voorkomt dat gemeenten langs privaatrechtelijke weg de aan hen in de Woningwet toegekende bevoegdheden uitbreiden en daarmee beoogde deregulering teniet doen. Artikel 122 staat er overigens niet in de weg dat betrokken partijen in onderling overleg en op basis van gelijkwaardigheid meer afspreken dan in de bouw

2) Artikel 122 Woningwet: De gemeente kan geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten t.a.v. de onderwerpen waarin bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 2, en in hoofdstuk IV van deze wet is voorzien.

8 Eigen verklaring

Om marktpartijen niet onnodig op kosten te jagen en om deelname laagdrempelig te houden kunnen partijen tijdens de voorselectie volstaan met een eigen verklaring zo is dat ook in de aanbestedingswet 2012 en in het ARW 2016³ vastgelegd. Met een eigen verklaring geeft de inschrijver aan dat hij voldoet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de desbetreffende bewijsstukken en dat hij in staat is om deze tijdens de definitieve selectie te overleggen. Dit bespaart de deelnemers die afgewezen worden tijd en geld. Ook hier geldt het transparantiebeginsel, waardoor de gemeente helder moet zijn in haar keuzes t.a.v. te overleggen bewijsstukken. Alleen de winnende ondernemer levert de originele bewijsstukken na de uitslag van de aanbesteding. In deze eigen verklaring is ook ruimte om een integriteitsbepaling op te nemen waarmee de deelnemer verklaart integer te zijn en verklaart het geld niet op criminogene wijze te hebben verkregen. Totdat het beleidskader voor een basale toets in het kader van de wet Bibob is vastgesteld kan de integriteitsbepaling uitkomst bieden.

De bewijsstukken zijn bij de volgende instanties te verkrijgen:

- Non faillietverklaring : griffier van de rechtbank + uittreksel Kamer van Koophandel (recent)
- Bewijs van betaling van de sociale verzekeringsbijdrage: Belastingdienst
- Bewijs van betaling van belasting: Belastingdienst
- Bewijs van geen strijd met beroepsgedragsregels / VOG (Verklaring omtrent gedrag): COVOG (Centraal Orgaan Verklaring Omtrent Gedrag)

8.1 Model Eigen verklaring

Deze Eigen Verklaring dient volledig te worden ingevuld. Indien de inschrijver zich inschrijft in combinatie met anderen, dient elke partij uit de combinatie een ingevuld exemplaar van deze verklaring in te dienen. In geval van een combinatie is zo nodig het gebruik van een kopie van deze Eigen Verklaring toegestaan. Het model inclusief tekst van deze Eigen Verklaring mag niet worden aangepast. Indien er op de Eigen Verklaring te weinig ruimte is voor antwoorden dan dienen de antwoorden in apart toe te voegen bijlagen te worden vermeld. Indien vermeld staat 'na een verzoek daartoe', dienen de desbetreffende gegevens pas ingediend te worden, nadat de uitschrijver van deze selectie, de inschrijver daartoe verzocht heeft.

De ingevulde Eigen Verklaring dient als onderdeel van de inschrijving op het tijdstip voor de ontvangst van de inschrijvingen te zijn ontvangen op het in de Selectiebrochure aangegeven adres.

Grijze velden in te vullen door de inschrijver.

Vraag	Antwoord
1. Algemene vragen:	
a. Naam van de onderneming	naam ⁴
Vestigingsadres:	adres, postcode en woon- of vestigingsplaats
Postadres:	postbusnummer
Postcode en plaats:	postcode gemeente
Land:	land van vestiging
Telefoonnummer:	nummer
Telefaxnummer:	nummer
BTW registratie	nummer
b. Naam van de conform KvK rechtsgeldig vertegenwoordiger die deze Eigen Verklaring namens de onderneming ondertekent:	naam
Vestigingsadres:	adres, postcode en woon- of vestigingsplaats
Postadres:	postbusnummer

3) De Aanbestedingswet 2012 strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van Richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).

Het Aanbestedingsreglement voor werken uit 2016, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de artikel 1.22 van Aanbestedingswet 2012, dat een richtsnoer vormt voor aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten kunnen worden geplaatst.

4) Bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam.

	Postcode en plaats:	postcode gemeente
	Land:	land van vestiging
	Telefoonnummer:	nummer
	Telefaxnummer:	nummer
c.	Rechtsvorm van de onderneming:	BV / CV/ NV / VOF /Stichting/Eenmanszaak/Natuurlijk persoon/Rechtspersoon naar buitenlands recht (land vermelden)/Anders te weten
d.	De handelsnaam of handelsnamen waarvan de onderneming gebruik maakt:	Naam
e.	Nummer van inschrijving bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken of een vergelijkbare inschrijving in het land van vestiging:	nummer en plaats van inschrijving Meeleveren: een kopie van het bewijs van inschrijving dat niet meer dan zes maanden oud is.
f.	Zijn er natuurlijke personen of rechtspersonen die, voor zover van toepassing, direct of indirect leiding geven	ja / nee Zo ja vermeld: naam, adres, postcode en woon- of vestigingsplaats
g.	Heeft de onderneming deelnemingen en/of dochterondernemingen:	ja / nee Zo ja vermeld:
h.	Zijn er natuurlijke personen of rechtspersonen die, voor zover van toepassing, direct of indirect zeggenschap hebben ⁵	ja / nee Zo ja vermeld: naam, adres, postcode en woon- of vestigingsplaats
i	Aantal werknemers	vermeld aantal
j	Persoon van rechtswege beslissingbevoegd voor de onderneming voor deze opdracht: Geboortedatum en -plaats Vestigingsadres: Postadres: Postcode en plaats:	naam en voorletters datum en plaats adres, postcode en woon- of vestigingsplaats postbusnummer postcode gemeente
k.	Contactpersoon van de onderneming: Telefoonnummer: E-mail adres contactpersoon:	naam en voorletters nummer e-mail adres

2.0 Uitsluitingsgronden

Vraag

Antwoord

Inzake deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld

Is jegens de onderneming bij een onherroepelijk vonnis een veroordeling ⁶ om een of meer van de hieronder opgegeven redenen uitgesproken:	ja / nee	Zo ja, vermeld het delict, de opgelegde straf of maatregel en wat de onderneming heeft gedaan om herhaling te voorkomen.
- deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/773/JBZ van de Raad,	ja / nee	Na een verzoek daartoe: een verklaring omtrent gedrag (VOG) of bij gebreke daarvan, een vergelijkbare verklaring of beschikking, afgegeven door een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie van het land van oorsprong of herkomst, die niet meer dan één jaar oud is.
- omkoping in de zin van artikel 3, van het besluit van de Raad van 26 mei 1997, respectievelijk artikel 3, lid 1, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad,	ja / nee	
- fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap,		
- witwassen van geld in de zin van artikel 1 van Richtlijn 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld.		

2.1 Uitsluitingsgronden die aanleiding kunnen zijn tot uitsluiting

5) Natuurlijke personen en rechtspersonen met direct en/of indirect zeggenschap hebben invloed op het beleid van de onderneming en betreffen ondermeer aandeelhouders, vennoten, maten en leden.
6) Voor Nederland: een veroordeling uitgesproken op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid, 416, 417, 417bis, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht.

- | | | | |
|----|--|----------|---|
| a. | Verkeert de onderneming in staat van faillissement of van liquidatie, dan wel heeft de onderneming zijn werkzaamheden gestaakt, of geldt jegens hem een surseance van betaling of een akkoord, of verkeert de onderneming in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving? | ja / nee | Zo ja, vermeld de betreffende toestand
Na een verzoek daartoe: een verklaring van de griffier van de Rechtbank of een vergelijkbare verklaring uit het land van herkomst die niet meer dan 6 maanden oud is. |
| b. | Is het faillissement of liquidatie van de onderneming aangevraagd of is tegen hem een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving, aanhangig gemaakt? | ja / nee | Zo ja, vermeld de betreffende toestand
Na een verzoek daartoe: een verklaring van de griffier van de Rechtbank of een vergelijkbare verklaring uit het land van herkomst die niet meer dan 6 maanden oud is. |
| c. | Is jegens de onderneming bij een onherroepelijk vonnis een veroordeling voor een delict uitgesproken dat naar zijn aard in strijd is met de op de voor de onderneming geldende beroepsgedragsregels? | ja / nee | Zo ja, vermeld de betreffende toestand
Na een verzoek daartoe: een uittreksel uit het strafregister of een verklaring omtrent gedrag (VOG) of bij gebreke daarvan, een vergelijkbare verklaring of beschikking, afgegeven door een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie van het land van oorsprong of herkomst, waaruit blijkt dat aan de betrokken eisen is voldaan, die niet meer dan één jaar oud is. |
| d. | Heeft de onderneming in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout begaan? | ja / nee | Zo ja, vermeld de betreffende toestand
Na een verzoek daartoe: een uittreksel uit het strafregister of een verklaring omtrent gedrag (VOG) of bij gebreke daarvan, een vergelijkbare verklaring of beschikking, afgegeven door een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie van het land van oorsprong of herkomst, waaruit blijkt dat aan de betrokken eisen is voldaan, die niet meer dan één jaar oud is. |
| e. | Heeft de onderneming aan zijn verplichtingen voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen/ sociale premies overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land van de uitschrijver van de selectie? | ja / nee | Zo nee, vermeld dan eventuele lopende betalingsverplichtingen
Na een verzoek daartoe: een verklaring van de ontvanger der Belastingen of een vergelijkbare verklaring(en) uit het land van herkomst die niet meer dan 6 maanden oud is. |
| f. | Heeft de onderneming zich in ernstige mate schuldig gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen die ingevolge selectieprocedures kunnen worden verlangd of heeft de onderneming deze inlichtingen niet verstrekt. | ja / nee | Zo ja, vermeld de aard hiervan en de eventueel opgelegde straf of maatregel gedurende de periode van 4 jaar voorafgaand aan deze selectieprocedure. |

Ondertekening van de Eigen Verklaring

Ondergetekende verklaart alle vragen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord en dat de in dit vragenformulier verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen, juist en volledig zijn.

Ondergetekende stemt ermee in dat de verstrekte of nog te verstrekken informatie kan worden gebruikt ten behoeve van een screening door de Gemeente Haarlem. De Gemeente Haarlem kan ten behoeve van een screening aanvullende gegevens vragen.

Aldus, naar waarheid opgemaakt op

dag maand jaar

te plaats

door, naam en voorletters, functie

als rechtsgeldig vertegenwoordiger van onderneming

Handtekening:

9 Drempelwaarden Europees Aanbesteden (in Euro)

In het geval de geraamde waarde van een opdracht evenveel of meer bedraagt dan de Europese drempelwaarden, moet u deze in beginsel Europees aanbesteden. De Europese Commissie stelt elke twee jaar bij verordening nieuwe drempelwaarden vast. De nieuwe drempelwaarden voor de periode 2018 - 2019 zijn gepubliceerd.

Er gelden verschillende drempelwaarden voor werken en leveringen/diensten onder de klassieke aanbestedingsrichtlijn, de concessierichtlijn en de defensierichtlijn. Daarnaast bestaat onderscheid tussen drempelwaarden bij opdrachten van de centrale overheid, decentrale overheden en speciale sectorbedrijven. Deze bedragen zijn exclusief BTW.

Klassieke overheid: Richtlijn 2014/24/EU

Werken	€ 5.548.000,-
Leveringen*	€ 221.000,-
Diensten*	€ 221.000,-
Overheidsopdrachten op het gebied van onderzoeks- en ontwikkelingsopdrachten en telecommunicatiediensten, en diensten vallend onder bijlage 2B**	€ 207.000,-
Overheidsopdrachten voor sociale en andere specifieke diensten ***	€ 750.000,-
Prijsvragen algemeen*	€ 221.000,-
Voor meer dan 50% door aanbestedende diensten gesubsidieerde werken	€ 5.548.000,-
Voor meer dan 50% door aanbestedende diensten gesubsidieerde diensten die verband houden met werken	€ 221.000,-
Concessie voor openbare werken (zie tevens Concessierichtlijn 2014/23/EU))	€ 5.548.000,-

Toelichting tabel

* Voor de centrale overheid is dit bedrag € 144.000,-

** Vanaf het moment van de inwerkingtreding van het wetsvoorstel tot wijziging verdwijnt het lichte regime voor 2B-diensten.

*** Dit bedrag wordt niet (periodiek) door de Europese Commissie herzien. Vanaf de inwerkingtreding van het wetsvoorstel tot wijziging gaat voor sociale en andere specifieke diensten een vereenvoudigde procedure gelden.

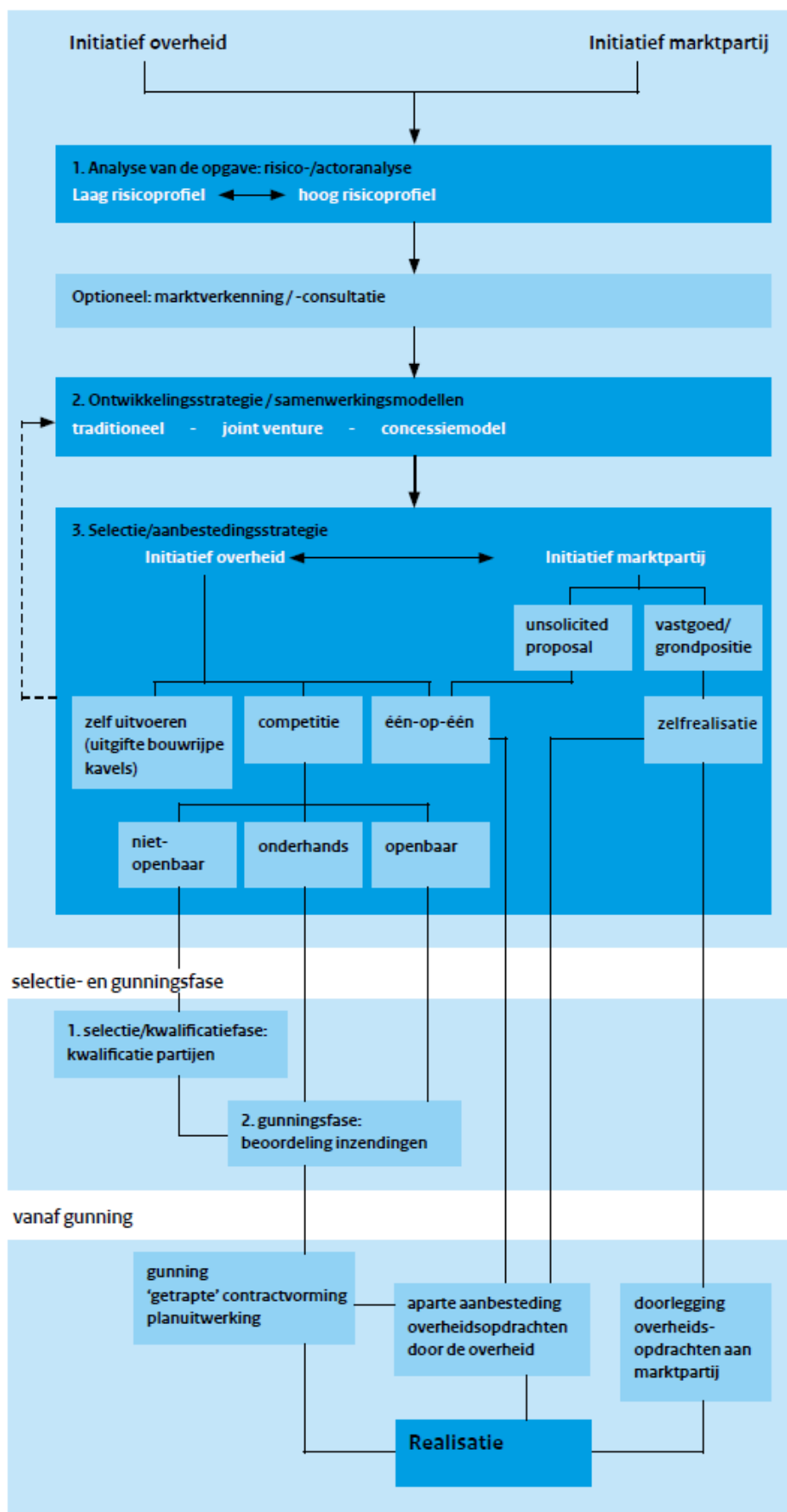
**** Vanaf de inwerkingtreding van het wetsvoorstel tot wijziging gaat deze drempelwaarde tevens gelden voor diensten.

***** Wanneer drempelwaarden Richtlijn 2004/17/EG (nieuw 2014/25/EU) worden herzien, worden tevens deze drempelwaarden herzien (zie artikel 68, 2009/81/EG)

Grensbedragen en procedures Aanbestedingswet 2012 onder de drempelwaarde per 1 sept 2015

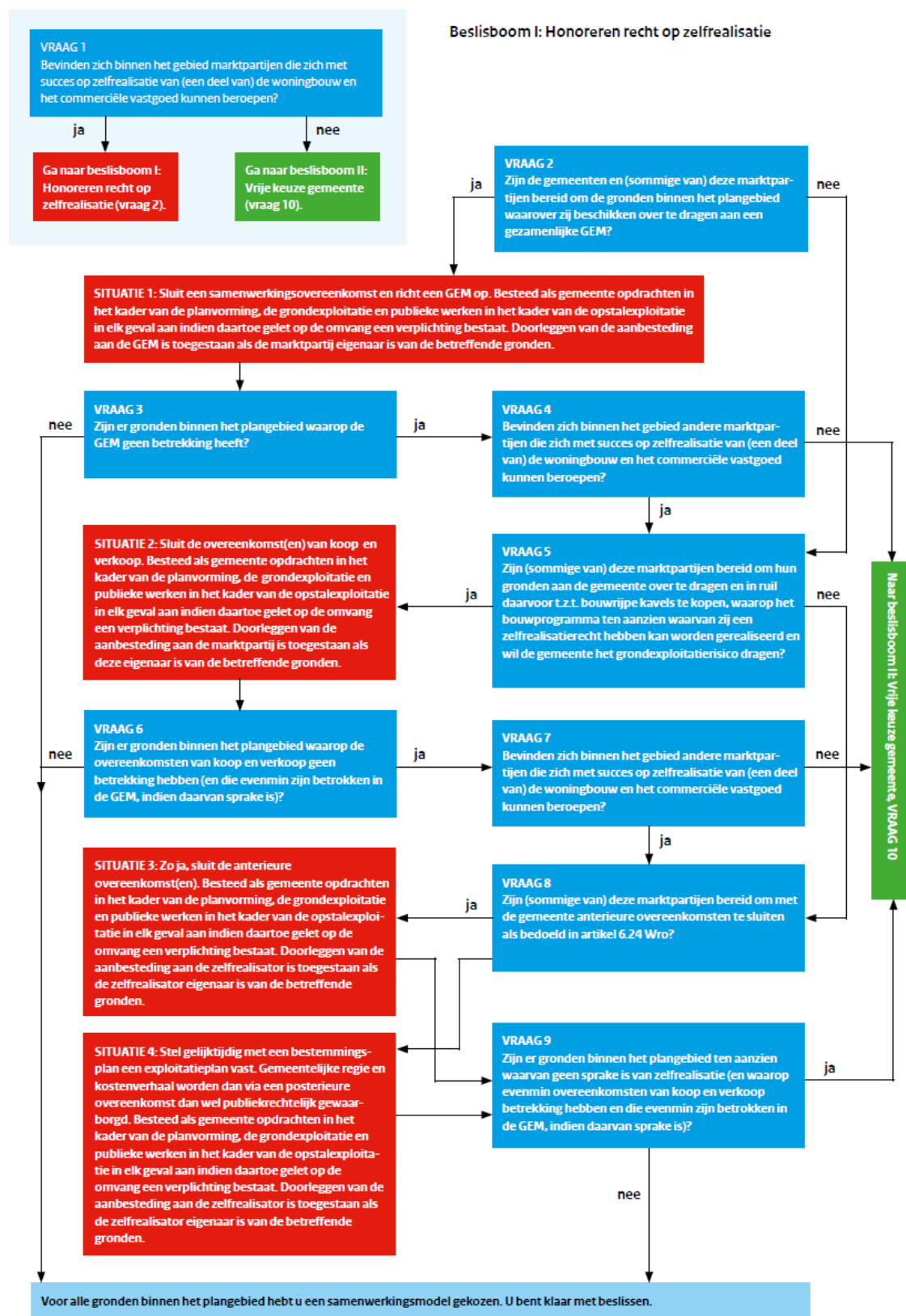
Soort opdracht	Grensbedrag exclusief BTW	Aangewezen procedure
Levering of dienst	Tot € 33.000,--	Enkelvoudig onderhandse (één-op-één) gunning
	Vanaf 33.000,-- tot € 50.000,--	Enkelvoudig onderhandse (één op één) gunning, OF
		Meervoudig onderhandse procedure art. 1.14 Aanbestedingswet 2012
	Vanaf € 50.000,-- tot de drempelwaarde	Meervoudig onderhandse procedure, art. 1.14 Aanbestedingswet 2012
	Met een duidelijk grensoverschrijdend belang, Art. 1.7, lid b en c en 1.9, derde lid, sub b jo 1.18 Aanbestedingswet 2012	Nationale aanbesteding (publicatie), art. 1.11 Aanbestedingswet 2012
Werk	Tot € 150.000,--	Enkelvoudig onderhandse (één-op-één) gunning
	vanaf € 150.000,-- tot € 1.500.000,--	Meervoudig onderhandse procedure, art. 1.14 jo art. 1.22 Aanbestedingswet 2012 jo art. 11 Aanbestedingsbesluit
	Met een duidelijk grensoverschrijdend belang, Art. 1.7, lid b en 1.9, derde lid, sub b jo 1.18 Aanbestedingswet 2012.	Nationale aanbesteding (publicatie), art. 1.11, jo art. 1.22 Aanbestedingswet 2012 jo art. 11 Aanbestedingsbesluit
	Vanaf 1.500.000,-- tot de drempelwaarde	Nationale aanbesteding (publicatie), art. 1.11 jo art. 1.22 Aanbestedingswet 2012 jo art. 11 Aanbestedingsbesluit

10 Procesmodel betrekken marktpartijen bij gebiedsontwikkeling



Bron: De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011

Beslisboom I: Honoreren recht op zelfrealisatie



Bron: De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011

Beslisboom II: Vrije keuze gemeente



Bron: De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011

11 Optiecontract

Optie overeenkomst Ontwikkelingte Haarlem

Partijen:

1. De Gemeente Haarlem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd doorkrachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit reg. nr. van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.hierna te noemen:
De Gemeente,
- en
2.gevestigd te, ingeschreven in het Handelsregister onder nummerfeitelijk gevestigd teen te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd doorin haar/zijn hoedanigheid van, hierna te noemen:
De Ontwikkelaar

Hierna afzonderlijk dan wel gezamenlijk aan te duiden als Partij, respectievelijk Partijen.

Overwegende dat:

- a) de Gemeente eigenaar is van de grond zoals op bijgaande tekening nr. december (bijlage 9) blauw omlind aangeduid, hierna te noemen: "de Grond";
- b) de Gemeente (Stedenbouwkundige criteria etc.....
- c) het Bestemmingsplan;
- d) de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma door een marktpartij kan plaatsvinden heeft neergelegd in
- e) de Gemeente –in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares- een marktpartij in de gelegenheid wil stellen een optierecht voor de Grond te verkrijgen, inhoudende dat de voorliggende koop- en ontwikkelovereenkomst voor de Grond, die als bijlage 3 aan de onderhavige overeenkomst is gehecht, slechts rechtsgeldig door de marktpartij kan worden geaccepteerd indien de marktpartij zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden zoals opgenomen in de onderhavige Overeenkomst;
- f) dat de Gemeente de Ontwikkelaar door middel van een (selectieprocedure) heeft geselecteerd en Partijen hun afspraken in de onderhavige overeenkomst (hierna: de Overeenkomst) integraal vastleggen;

Komen overeen als volgt:

Artikel 1. Definities en bijlagen

Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Optierecht: de aanspraak van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente op het tot stand komen van een koop- en ontwikkel-overeenkomst met betrekking tot de Grond onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

Optievergoeding: de éénmalige financiële vergoeding zoals bedoeld in artikel 2.3.

Grond: het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceel grond zoals op bijgaande tekening nr.(bijlage 9) is aangeduid.

Grondbod: de totale opbrengsten die voortkomen uit de ontwikkeling van

Bouwprogramma: het geheel van werken dat de Ontwikkelaar op de Grond zal ontwikkelen en realiseren.

Overeenkomst: de onderhavige optieovereenkomst.

VO: Voorlopig ontwerp: de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma op hoofdlijnen voor wat betreft de opbouw van het bouwplan, en dat een uitwerking is van het bij de inschrijving ingediende (schets)ontwerp.

DO: Definitief ontwerp: de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma voor wat betreft de opbouw van het bouwplan en de afzonderlijke ruimten daarin, en dat een uitwerking is van het VO en van het bij de inschrijving ingediende (schets)ontwerp.

Ten behoeve van de toetsing als bedoeld in artikel 3.3 jo. 6.1 van de Overeenkomst dient het DO in ieder geval inzicht te verschaffen in de GPR-classificatie zoals aangegeven in het inschrijfformulier en de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige eisen en overige in de onderhavige Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden zijn verwerkt.

Planning: de indicatieve planning van de voorbereiding en uitvoering van het Bouwprogramma en de openbare ruimte.

Stedenbouwkundige criteria: de criteria zoals door de Gemeente vastgelegd in

.....

Bestemmingsplan: het, dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied en die het kader bieden voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen. Het Bestemmingsplan is via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien.

Bij deze Overeenkomst horen voorts de navolgende bijlagen, die onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst.

1. pm
2. pm
3. De concept koop- en ontwikkelovereenkomst planversie 1.....
4. pm
5. pm
6. pm
7. Een indicatieve planningd.d.
8. pm
9. Tekening nr.d.d.

Artikel 2. Optierecht

2.1 De Gemeente verleent aan de Ontwikkelaar een Optierecht tot aanvaarding van een koop- en ontwikkel- overeenkomst ten aanzien van de Grond op basis van de concept-koop-en ontwikkel-overeenkomst die als Bijlage 3 aan de onderhavige Overeenkomst is gehecht.

2.2 Het Optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend. Het recht gaat in zodra de onderhavige Overeenkomst tot stand komt en het eindigt van rechtswege op de datum gelegen..... maanden na de datum van ondertekening van onderhavige Overeenkomst, onverminderd het bepaalde in de artikelen 5 en 12.

2.3 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van% van het Grondbod excl. BTW. De Ontwikkelaar dient deze Optievergoeding binnen vier weken na ondertekening van de onderhavige Overeenkomst aan de Gemeente te hebben betaald.

Artikel 3. Ontwikkeling Bouwprogramma

3.1 Het op de Grond te ontwikkelen Bouwprogramma dient een programma te omvatten bestaande uit

3.2 De Ontwikkelaar dient in het kader van de ontwikkeling en realisatie een VO en een DO op te stellen voor de te realiseren bebouwing. Zowel het VO als DO dienen door de Gemeente te worden getoetst. Het VO en DO dient uiterlijkresp.ter toetsing bij de Gemeente te worden ingediend.

3.3 Het DO dient te voldoen aan:

- De door de Ontwikkelaar bij de inschrijving aangegeven gemiddelde GPR score en GPR classificatie, dit dient te worden aangetoond door het aanleveren van een GPR Ontwerpcertificaat;
- De uitgangspunten/principes van het door de Ontwikkelaar bij de inschrijving ingediende (schets)ontwerp;
- De ruimtelijke en programmatische eisen uit behorende bij deze Overeenkomst;
- de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen;
- Alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

3.4 Gemeentelijke akkoordbevinding van het DO zal worden onthouden indien het DO niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.3. Indien de Gemeente van oordeel is dat het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 3.3 deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Ontwikkelaar.

De Ontwikkelaar dient er vervolgens zorg voor te dragen dat het DO binnen vier weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig is aangepast dat alsnog een akkoordbevinding kan worden verkregen. Gemeentelijke akkoordbevinding van het DO betekent nog geen akkoord van de ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) op het plan.

Artikel 4. Uitoefening Optierecht

4.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 2.3 neergelegde verplichting en aan alle in artikel 3 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Optierecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge artikel 4.2 bedoelde geactualiseerde koop- en ontwikkelovereenkomst die als Bijlage 3 aan onderhavige Overeenkomst is toegevoegd binnen de in artikel 2.2 genoemde termijn te accepteren. Acceptatie vindt plaats door ondertekening en retournering van de koop- en ontwikkelovereenkomst.

4.2 Hoewel de koop- en ontwikkelovereenkomst die als bijlage 3 aan de onderhavige Overeenkomst is toegevoegd de status heeft van definitieve koopovereenkomst, is deze voor wat betreft bestemming metrages, aantallen en getallen nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toets procedure (DO) door de Ontwikkelaar te worden aangeleverd. De Gemeente neemt de gegevens van de Ontwikkelaar over en verwerkt deze in de koop- en ontwikkelovereenkomst, zodat wanneer de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de koop- en ontwikkelovereenkomst wenst over te gaan, de voorliggende koop- en ontwikkelovereenkomst een volledig bijgewerkt document is.

4.3 Bij uitoefening van het Optierecht zoals bedoeld in artikel 4.1 wordt de betaalde optievergoeding zoals bedoeld in artikel 2.3 niet verrekend.

4.4 Na de totstandkoming van de koop- en ontwikkelovereenkomst blijft het bepaalde in artikel 6.1 onder a en b, en de artikelen 7 tot en met 14 van onderhavige Overeenkomst van kracht voor zover daarvan in de koop- en ontwikkelovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 5. Vervallenverklaring Optierecht

5.1 Indien en zodra de Ontwikkelaar niet aan de in artikel 2.3 neergelegde verplichting en/of niet aan één of meer van de in artikel 3 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 3) niet binnen de in artikel 2.2 genoemde termijn, heeft geaccepteerd zie 4.1, komt het Optierecht van rechtswege te vervallen en eindigt onderhavige Overeenkomst van rechtswege.

5.2 Indien het Optierecht op de hiervoor aangegeven wijze komt te vervallen herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot de Grond. Alle aanspraken van de Ontwikkelaar vervallen daarmee. De Gemeente is niet gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. Alle schade en kosten komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichting van de Ontwikkelaar om de Optievergoeding als bedoeld in artikel 2.3 in zijn geheel aan de Gemeente te voldoen. Reeds betaalde Optievergoeding wordt niet gerestitueerd.

Artikel 6. Taken van de Gemeente

6.1 De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van deze Overeenkomst in haar hoedanigheid van eigenares van de Grond (limitatief), zorg voor:

- a) het integraal toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde DO en, bij gebleken conformiteit ten aanzien van de eisen, voorwaarden en uitgangspunten zoals bedoeld in artikel 3.3, het afgeven van akkoordbevinding ter zake van het DO;
- b) het binnen zes weken uitvoeren van deze toetsing; toetsing DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvindt en dat Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO;

6.2 De Gemeente draagt vanuit haar publiekrechtelijke taak zorg voor de behandeling van de door de Ontwikkelaaralsmede de door de Ontwikkelaar aangevraagde vergunningen, voorzover deze door de Gemeente verleend dienen te worden, een en ander met inachtnaam van het bepaalde in artikel 10 van deze Overeenkomst.

Artikel 7. Planning

Onverminderd het bepaalde in artikelen 2, 3, 4 en 5 van deze Overeenkomst en onverminderd het bepaalde in de koop- en ontwikkelovereenkomst die als bijlage 3 aan de onderhavige Overeenkomst is gehecht, hanteren Partijen voor de voorbereiding en realisatie van het Bouwprogramma een indicatieve Planning, welke als bijlage 7 aan onderhavige Overeenkomst is gehecht. Ingeval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onverwijld informeren en met elkaar overleg plegen teneinde vertragingen tot een minimum te beperken.

Artikel 8. Overlegstructuur

De Ontwikkelaar en de Gemeente overleggen binnen de werkingsduur van de onderhavige Overeenkomst minimaal eenmaal per 2 maanden over de voortgang van de ontwikkeling van het Bouwprogramma.

Artikel 9. Kosten

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Artikel 10. Publiekrechtelijke vrij tekening

10.1. De Ontwikkelaar dient met inachtneming van de Planning voor eigen rekening en risico de procedure in gang te zetten en deze te vervolgen welke nodig is voor de verkrijging van de benodigde vergunningen.

10.2. De bestuursorganen van de Gemeente hebben bij de uitoefening van hun bevoegdheden in het kader van hun publieke taken een eigen verantwoordelijkheid. Middels deze Overeenkomst verbindt de Gemeente zich niet aan deze of gene wijze van uitoefening van deze publiekrechtelijke taken.

10.3. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Ontwikkelaar die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een (administratieve) rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

10.4. De Gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om de op haar rustende publieke taken met voortvarendheid uit te voeren.

Artikel 11. Integriteit

11.1 De Ontwikkelaar verklaart dat hij op het moment van sluiten van de Overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;

- a. deelneming aan een criminele organisatie;
- b. omkoping;
- c. valsheid in geschrifte;
- d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
- e. misbruik van subsidie;
- f. heling;
- g. witwassen;
- h. schending van ambts-, beroeps-of bedrijfsgeheimen;
- i. afpersing;
- j. bedreiging;
- k. oplichting;
- l. bedrog;
- m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
- n. diefstal;
- o. verduistering
- p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
- q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
- r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
- s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
- t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;

- u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
- v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
- w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
- x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
- y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
- z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

11.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst is de Ontwikkelaar verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

11.3 De Gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van elke overeenkomst met de Ontwikkelaar op te schorten of de overeenkomst te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de Ontwikkelaar te vergoeden, indien:

- een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de Ontwikkelaar van toepassing zijn;
- de Ontwikkelaar ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;

11.4 De Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de Ontwikkelaar gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de Ontwikkelaar indien zij:

- direct of indirect leiding geven aan de Ontwikkelaar;
- bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over de Ontwikkelaar zeggenschap hebben;
- aan de Ontwikkelaar vermogen verschaffen;
- in een zakelijk samenwerkingsverband tot de Ontwikkelaar staan;
- op de Ontwikkelaar anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

11.5 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Overeenkomst door de Gemeente op grond van dit artikel.

11.6 Indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de Ontwikkelaar een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien de Ontwikkelaar ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal de Ontwikkelaar zulks onverwijld aan de Gemeente melden.

11.7 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om de Ontwikkelaar te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar hier op eerste verzoek aan voldoen.

Artikel 12. Informatie-uitwisseling

12.1. Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de andere Partij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten en procedures welke de ene Partij bekend zijn of uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld door raadpleging van openbare registers en openbaar gemaakte beleidsdocumenten, bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de ene Partij verlangd kan worden, door de andere Partij niet behoeft te worden verstrekt.

12.2. Voor zover in deze Overeenkomst en bijlagen wordt verwezen naar onderzoeksrapporten, garandeert de Gemeente niet de juistheid en volledigheid van de in die onderzoeksrapporten vervatte informatie. De Ontwikkelaar zal in de gelegenheid worden gesteld kennis te nemen van de rapporten en, desgewenst, deskundig tegenonderzoek te verrichten.

Artikel 13. Overige bepalingen

13.1. De bij deze Overeenkomst behorende bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

13.2 Deze Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk in een allonge is vastgelegd. De allonges zullen bij deze Overeenkomst worden gevoegd.

Artikel 14. Geschillen

Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Haarlem.

Aldus in tweevoud opgesteld, per bladzijde geparafeerd en ondertekend te Haarlem op 20..

Haarlem,

Haarlem,

De Gemeente Haarlem

12 Voorbeeld brieven selectieprocedure

12.1 Winnaars voorselectie

Geachte heer, mevrouw <XX>,

Uw inschrijving voor de voorselectie van de selectieprocedure (voor het optierecht) ten behoeve van de ontwikkeling van kavel <XXX> is op: <XXX> via Tendered in goede orde ontvangen. Op <XXX> heeft de selectiecommissie Kavel XXX: nader specificeren naam project de inschrijvingen beoordeeld en een advies uitgebracht over de inschrijvingen en de score per inschrijving. Met deze brief bericht ik u namens de selectiecommissie over de uitslag van de voorselectie.

Uw inschrijving is volledig en voldoet aan de minimale eisen. De selectiecommissie heeft mij geadviseerd om u te selecteren voor de definitieve selectie. In de bijlage vindt u het <rapport/advies> van de selectiecommissie. Ik heb besloten om dit advies over te nemen en feliciteer u met dit nieuws. De definitieve selectie zal plaats vinden conform de in de selectiebrochure geformuleerde procedure.

12.2 Afwijzingsbrief definitieve selectie

Geachte heer, mevrouw <XX>,

Op <datum> ontvingen wij via Tendered uw inschrijving voor de <voor/definitieve>selectie van een marktpartij (voor het optierecht) voor Kavel <naam project>.

Op <datum> heeft de selectiecommissie Kavel < naam project invullen> advies uitgebracht over de inschrijvingen en de score per inschrijving. Uw inschrijving is volledig en voldoet aan de minimale eisen. U bent als <xx> geëindigd.

Het optierecht wordt gegund aan de inschrijver met de hoogste totaal score. Dit is : <naam gegunde partij noemen>. In de bijlage vindt u het <rapport/advies> van de selectiecommissie.

Ik dank u voor uw inschrijving.

Met vriendelijke groet,

12.3 Winnaar definitieve selectie

Uw inschrijving voor de definitieve selectie van de selectieprocedure (voor het optierecht) ten behoeve van de ontwikkeling van kavel <XXX> is op: <XXX> via Tendered in goede orde ontvangen. Op <XXX> heeft de selectiecommissie Kavel XXX: nader specificeren naam project de inschrijvingen beoordeeld en een advies uitgebracht over de inschrijvingen en de score per inschrijving. Met deze brief bericht ik u namens de selectiecommissie over de uitslag van de definitieve selectie.

Uw inschrijving is volledig en voldoet aan de minimale eisen. De selectiecommissie heeft mij geadviseerd om u het optierecht/de ontwikkeling te gunnen. In de bijlage vindt u het <rapport/advies> van de selectiecommissie. Ik heb besloten om dit advies over te nemen en feliciteer u met dit nieuws.

De (optie)overeenkomst is door de gunning tot stand gekomen, bijgaand ontvangt u deze (optie)overeenkomst met alle bijbehorende bijlagen. Ik nodig u uit voor de ceremoniële ondertekening van de (optie)overeenkomst op <xx> op <xx> uur ten kantore van Gemeente Haarlem,XXXXXXXXXX Haarlem.

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
10 september 2019

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023
haarlem.nl