

Beleidsregels selectieprocessen bij gronduitgifte voor gebiedsontwikkeling Amsterdam 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

gelet op artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 160, eerste lid, onder d, Gemeentewet,

besluit vast te stellen de volgende regeling:

Beleidsregels selectieprocessen bij gronduitgifte voor gebiedsontwikkeling Amsterdam 2023

1. Inleiding: selectiebeleid bij gronduitgifte voor gebiedsontwikkeling na het Didam-arrest

In 2016 heeft de Gemeente Amsterdam de beleidsregels voor selectieprocessen in het kader van gronduitgifte bij Gebiedsontwikkeling herijkt.

Een openbare meervoudige selectie van partijen is daarin het uitgangspunt. De afgelopen jaren hebben vele tenders en enkele prijsvragen plaatsgevonden. In de beleidsregels zijn ook uitzonderingen en een hardheidsclausule vastgesteld waardoor beargumenteerd afwijken van het openbaar meervoudig selecteren mogelijk is.

Met deze regels kon de afgelopen jaren kritisch worden afgewogen in welke gevallen als uitzondering een 1 op 1 uitgifte van grond te onderbouwen was volgens de gemeentelijke beleidsregels.

In november 2021 is het zogenaamde Didam-arrest geweest. In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria door middel van een openbare selectieprocedure. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel om gelijke kansen te bieden.

Een uitzondering hierop vormen specifieke situaties waarbij maar één gegadigde voor de opgave geschikt is waardoor een meervoudige selectie niet mogelijk is. In die gevallen moet het voornemen om grond uit te geven aan deze enige gegadigde onderbouwd worden gepubliceerd in een openbare publicatie. De te leveren onderbouwing moet ook dan gebaseerd zijn op objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

2. Openbare meervoudige selectie is het uitgangspunt

Beleidsregel 1:

Een openbare meervoudige selectie is het uitgangspunt van het selectiebeleid gronduitgiften Gebiedsontwikkeling.

Onder openbare selecties worden de volgende vormen verstaan.

1. Een kavel wordt aangeboden via een zogenaamde tenderprocedure. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor een tenderbrochure wordt opgesteld en bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden, criteria en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel worden in de bouwvelop vastgelegd. De opgave kan (een mix van) verschillende functies bevatten.
Publicatie van de selectiebrochure met aanverwante stukken voor de betreffende uitvraag gebeurt op TenderNed.
2. De opgave kan zich ook geheel richten op het ontwikkelen van huurwoningen door een *woon coöperatief*. Deze kavels worden uitgezet onder initiatieven die zich hebben ingeschreven in de gemeentelijke kaartenbak. Selectie vindt plaats op basis van criteria. De beste inschrijving krijgt een optie om een project voor een wooncoöperatief te ontwikkelen. De opgave wordt gepubliceerd via de openbare site: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/>,
3. De opgave voor een *CPO/samen in het groot en Mede Opdrachtgeverschap (MO)* wordt ook openbaar uitgezet met selectiecriteria in een brochure. De geselecteerde partij maakt vervolgens een Plan van Aanpak en later volgt gunning en gronduitgifte. CPO opgave gaat via de openbare site: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/> Voor een MO via TenderNed.

4. De gemeente biedt ook speciaal aangewezen kavels voor bedrijven op bedrijfsterreinen via de openbare website van de gemeente aan. Hierop kan iedereen die voldoet aan de beschreven voorwaarden, zich inschrijven. Het gaat dan bijvoorbeeld om de Sloterdijken en het bedrijventerrein Business Park Osdorp. De bijbehorende websites bieden iedereen de kans zich in te schrijven, mits passend in de visie van het betreffende gebied.
<https://www.amsterdam.nl/projecten/sloterdijk-nieuw-west/deelproject/sloterdijk-poort/>
<https://www.amsterdam.nl/projecten/sloterdijk-nieuw-west/deelproject/sloterdijk-heining/>
<https://www.sadc.nl/beschikbare-kavels-bedrijven/business-park-amsterdam-osdorp/>

5. Ook individuele zelfbouwkavels en *samen in het klein* worden via de openbare site van de gemeente aangeboden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/>. Via loting na inschrijving worden kavels uitgegeven.

6. Mededinging binnen de gesloten markt van de Amsterdamse woningcorporaties.

Woningcorporaties hebben een wettelijke taak op het gebied van de volkshuisvesting, de kerntaak. De Woningwet is het kader voor die wettelijke taak (o.a. realisatie van sociale huurwoningen en het bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid) en biedt waarborgen die niet voor andere (private) partijen gelden. Woningcorporaties mogen uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Daarnaast schrijft de Woningwet voor dat woningcorporaties alleen in de eigen regio mogen opereren.

De in Amsterdam actieve woningcorporaties (in de Woningwet Toegelaten Instellingen genoemd) zijn verenigd in de AFWC. Deze woningcorporaties hebben in Amsterdam een voorrangspositie ten opzichte van andere partijen indien de grond wordt uitgegeven ten behoeve van de ontwikkeling van een volledig en/of overwegend sociaal woningbouwprogramma, eventueel in combinatie met volgens de Woningwet toegestaan maatschappelijk vastgoed (DAEB). Deze voorrangspositie geldt zowel voor reguliere sociale huurwoningen als voor studentenwoningen.

De voorrangspositie impliceert dat de uit te geven gronden via een mededingingsprocedure worden aangeboden aan de in Amsterdam actieve woningcorporaties.

Voor de realisatie van de sociale woningbouwopgave zijn de Amsterdamse woningcorporaties een aparte gesloten markt waarbinnen - via de uitvraag aan de in de AFWC verenigde toegelaten instellingen - mededinging wordt geboden door middel van een openbare meervoudige procedure. Bij een uitvraag van sociale huurwoningen wordt op deze manier, binnen de gesloten markt conform de Woningwet, mededinging geboden aan alle in Amsterdam actieve toegelaten instellingen. Hiermee wordt recht gedaan aan de verplichting tot het organiseren van mededingingsruimte bij de uitgifte van grond.

Deze zes vormen van openbaar aanbieden vallen allen onder het uitgangspunt van openbare selectie, beleidsregel 1. Deze vormen van selectie voldoen aan de regels van het Didamarrest dat het bieden van mededingingsruimte bij uitgifte van grond verplicht. Aangezien deze selecties al openbaar zijn uitgevraagd, hoeft hier geen aanvullende publicatie ten behoeve van een voorgenomen gronduitgifte meer voor te worden gedaan.

3. Uitzondering op een meervoudige selectie: één serieuze gegadigde

Het Didam-arrest dicteert dat afwijkingen op openbare selectie alleen geoorloofd zijn als er sprake is van slechts één serieuze gegadigde.

Als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, hoeft er geen mededinging te worden geboden. Het voornemen tot verkoop moet dan tijdig voorafgaand aan de verkoop zo bekend worden gemaakt dat iedereen daarvan kennis kan nemen. Daarbij moet gemotiveerd worden waarom, op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat dat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Dit is de enige manier waarop een uitzondering kan worden gemaakt op het bieden van mededingingsruimte. Specifieke omstandigheden mogen daarmee alleen worden afgemeten aan de voorwaarde "enige serieuze gegadigde".

Beleidsregel 2:

Een uitzondering op een meervoudige openbare selectie kan alleen worden toegepast indien objectief, toetsbaar en met redelijke criteria beargumenteerd kan worden dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de ontwikkeling van de kavel. Openbare publicatie is daarbij verplicht.

De volgende indicatoren (niet limitatief) kunnen van belang zijn voor de beoordeling of er sprake is van slechts één serieuze gegadigde:

- Een zeer uniek, gecompliceerd en/of innovatief pilot project met meerwaarde voor de stad en geen enkele andere partij kan dit realiseren
- Aantoonbaar geen interesse van andere partijen
- Substantiële uitbreiding van een bestaand erfpachtrecht waarbij de beoogde uitbreiding aantoonbaar een optimalisatie oplevert van de gehele kavel binnen het bestaand erfpachtrecht
- Grondruil/compensatie vervangende grond bij transformatie
- Verlenging huur- bruikleen of omzetting huur bruikleen
- Voor specifieke doeleinden (als onderwijs en nutsvoorzieningen) . Het gaat om gronduitgifte aan scholen, nutsbedrijven en andere overheden of (semi-)publieke organisaties die het vervullen van een specifieke taak in het algemeen belang tot doelstelling hebben.
- Snippergroen

Mandaat bij uitzonderingen

Met het toepassen van uitzonderingen wordt afgeweken van het uitgangspunt om openbaar te selecteren. Om te zorgen dat dit zorgvuldig plaats vindt, zijn er waarborgen gecreëerd voor een zorgvuldige besluitvorming over het toepassen van deze uitzonderingen. De bevoegdheid om af te wijken van het beginsel van meervoudige openbare selectie van marktpartijen voor Gebiedsontwikkeling is d.m.v. het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam gemandateerd aan de directeur Grond & Ontwikkeling. Gebruikmaken van de uitzondering moet ruim voorafgaand aan de start van precontractuele onderhandelingen of contractvorming (schriftelijk) gemotiveerd voorgelegd worden aan de directeur Grond & Ontwikkeling. Het Adviesteam Selectie Marktpartijen dat binnen Grond & Ontwikkeling (hierna: ASM) is ingesteld, levert schriftelijk advies aan de directeur over de voorgenomen uitzondering en de directeur neemt vervolgens een besluit. Bij twijfel of bij politieke/bestuurlijke gevoeligheid zal de voorgenomen uitzondering expliciet worden voorgelegd aan het College van B&W.

Rapportage

Tevens zal aan de commissie Ruimtelijke Ordening/Grondzaken jaarlijks een rapportage worden verstrekt met daarin een overzicht van de 1 op 1 uitgiften op basis van het Didamarrest.

4. Integriteit

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

Beleidsregel 3:

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

5. Slotbepalingen

Intrekken bestaande beleidsregels

De beleidsregels neergelegd in de Notitie herijking beleidsregels over selectieprocessen voor gronduitgifte in gebiedsontwikkeling 2016 (Gemeentebblad 2016, 139536) worden ingetrokken.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels selectieprocessen bij gronduitgifte voor gebiedsontwikkeling Amsterdam 2023.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 5 september 2023.

*De burgemeester
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris
Peter Teesink*