AANBESTEDINGSKADER KOSTENVERHAALSGEBIED AMSTELEIND ZUID

1. Inleiding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken, die verband houden met de onderdelen die behoren tot de *inrichting van de openbare ruimte* binnen het kostenverhaalsgebied met tijdvak Amsteleind Zuid (hierna: kostenverhaalsgebied).

De 'openbare ruimte' is het gedeelte van het kostenverhaalsgebied waarbinnen de inrichting van de openbare ruimte wordt uitgevoerd. De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit twee groepen werken en werkzaamheden:

- het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- het woonrijp maken van de openbare ruimte.

De openbare ruimte is voorts ingedeeld naar de hoofdstructuur en de openbare ruimte binnen ontwikkelvelden. De hoofdstructuur betreft het gedeelte van de openbare ruimte waarin onder meer de aanleg van het binnen het plangebied gelegen gedeelte van de Parkway (inclusief spoortunnel), de hoofdwegenstructuur, de rotonden, de fietstunnel onder de Parkway, de watergangen en waterpartijen, de hoofdgroenstructuur, de hoofdfiets- en voetpaden is voorzien.
Het kostenverhaalsgebied bevat daarnaast 32 ontwikkelvelden. Een ontwikkelveld bestaat uit een functionele eenheid van uitgeefbaar gebied (bestemd voor de bouw van woningen en commerciële en maatschappelijke functies) met bijbehorende openbare ruimte in de vorm van woonstraten, parkeerkoffers of -voorzieningen, en bijbehorend openbaar groen/oevers etc.

De indeling van de werkzaamheden voor het bouwrijp- en woonrijp maken van de openbare ruimte kan als volgt worden weergegeven:

Nr.	Openbare ruimte	
	Hoofdstructuur	Ontwikkelvelden
1	Bouwrijp maken-hoofdstructuur	Bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden
2.	Woonrijp maken-hoofdstructuur	
3.		Woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelveld

2. Wettelijk kader

Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakte het onderwerp locatie-eisen geen onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan, maar van een separaat vast te stellen exploitatieplan. Ingevolge artikel 6.12 Wro diende de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien – onder meer – het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd.

Daarnaast bestond de *verplichting* een exploitatieplan vast te stellen, indien er een noodzaak was tot onder meer het stellen van eisen en/of opnemen van regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b en/of c Wro.

Indien de start van de planprocedure zou hebben plaatsgevonden vóór 1 januari 2024, dan zou voor de voorgenomen locatieontwikkeling gelijktijdig met een ontwerpbestemmingsplan een ontwerpexploitatieplan in procedure zijn gebracht. In dit exploitatieplan zou dan uitvoering zijn gegeven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht alsmede aan de *noodzaak* daarin regels over de hiervoor genoemde onderwerpen van locatie-eisen op te nemen.

De wettelijke basis voor het opnemen van regels over aanbesteding lag onder de Wro in artikel 6.2.9 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met de invoering van de Omgevingswet (Ow) per 1 januari 2024 zijn de in de Wro opgenomen onderwerpen van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als onderwerpen die zien op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow). Regels over deze onderwerpen kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, indien regels hierover noodzakelijk zijn in het belang van de fysieke leefomgeving en met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.[1] De noodzaak tot het opnemen van aanbestedingsregels in het omgevingsplan is, gezien de eigendomssituatie en de eventuele toepassing van zelfrealisatie door particuliere eigenaren, aanwezig.

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden binnen het kostenverhaalsgebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte en daarmee samenhangende diensten en leveringen door of in opdracht van aanbestedende diensten zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012, zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing.

Voor zover de inrichting gebeurt door anderen dan aanbestedende diensten, is op de bedoelde werken en werkzaamheden het aanbestedingskader van toepassing. Het aanbestedingskader bevat de normen die van toepassing zijn bij de aanbesteding van werken, leveringen en diensten inzake het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte door of in opdracht van niet-aanbestedende diensten binnen het kostenverhaalsgebied.

De noodzaak van het opnemen van aanbestedingsregels voor niet-aanbestedende diensten is aan de orde bij zelfrealisatie van de openbare ruimte door particuliere eigenaren. Voor de aanleg van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden inzake de aanleg van de openbare ruimte is een omgevingsvergunning vereist. Hiermee wordt allereerst beoogd te bereiken dat de aanleg van de openbare ruimte plaatsvindt conform de door de gemeente gestelde (kwaliteits)eisen.
Daarnaast is er sprake van een relatie met de uitvoering van de kostenverhaalsplicht. De kosten van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte maken onderdeel uit van de door de gemeente verplicht te verhalen kosten. Bij zelfrealisatie van de openbare ruimte door een particuliere eigenaar, waarbij de aanleg van deze werken plaatsvindt door en voor rekening van de particuliere eigenaar, is in de kostenverhaalsregels voorzien in een door de gemeente aan de aanvrager/houder van een kostenverhaalschikking uit te keren financiële vergoeding voor deze uitgevoerde werken. Gezien deze uit te keren vergoeding in samenhang met de door de gemeente te stellen (kwaliteits)eisen ten aanzien van de aanleg en de uiteindelijke overdracht van de openbare voorzieningen aan de

[1] MvT Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (*Kamerstukken II* 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 184).

gemeente is het van belang dat, ook in geval van particuliere exploitatie, de uitvoering van deze werken en daarmee verband houdende leveringen en diensten op de juiste wijze wordt aanbesteed.

3. Normenkader aanbestedingen inzake werken, leveringen en/of diensten verband houdende met de inrichting van de openbare ruimte

3.1. Definities en begrippen

Aanbesteding	Een inkoopprocedure gericht op een inkoop van Leveringen, Diensten of Werken inzake de inrichting van de openbare ruimte van een ondernemer
Aanbestedingswet	Wet van 22 juni 2016 tot wijziging van de Aanbestedingswet 2012 in verband met de implementatie van aanbestedingsrichtlijnen 2014/23/EU, 2014/24/EU en 2014/25/EU
Diensten	Diensten zoals bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet
Inkoop	(Rechts)handelingen gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die één of meerdere facturen van een ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben
Leveringen	Leveringen zoals bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag voor te verrichten Werken, Leveringen of Diensten
Ondernemer	Een ‘aannemer’, een ‘leverancier’ of een ‘dienstverlener’
Opdracht	Een verwerving van Werken, Leveringen en/of Diensten, zoals bedoeld onder Inkoop
Opdrachtgever	Degene die een opdracht verstrekt aan een opdrachtnemer tot het uitvoeren van Werken, Leveringen of Diensten
Opdrachtnemer	Degene die zich jegens een opdrachtgever verbindt tot het verrichten van werkzaamheden ter uitvoering van de opdracht
Overeenkomst	Al hetgeen tussen een opdrachtgever en een opdrachtnemer inzake een opdracht is overeengekomen, inclusief daarbij behorende bijlagen
Partijen /Partij	De opdrachtgever en de opdrachtnemer
Prestatie(s)	De te verrichten Leveringen en/of Diensten en/of de uit te voeren Werken
Werken	Werken zoals bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet

Begrippen kunnen in het aanbestedingskader zowel met als zonder een hoofdletter zijn aangeduid.

3.2. Algemeen juridische kader

Degenen die voornemens zijn werken, leveringen en/of diensten inzake de inrichting van de openbare ruimte uit te (doen) voeren, nemen bij inkopen boven en onder de (Europese) drempelwaarden de algemene beginselen en uitgangspunten van aanbestedingsrecht in acht, zoals deze in de aanbestedingsregelgeving voor opdrachten boven en onder de (Europese) drempelwaarden zijn geformuleerd. Afhankelijk van de gekozen procedure gaat het daarbij om:

- Aanbestedingswet 2012 (versie 1 juli 2016) en daarop betrekking hebbende uitvoeringsregels;
- Europese wet- en regelgeving.

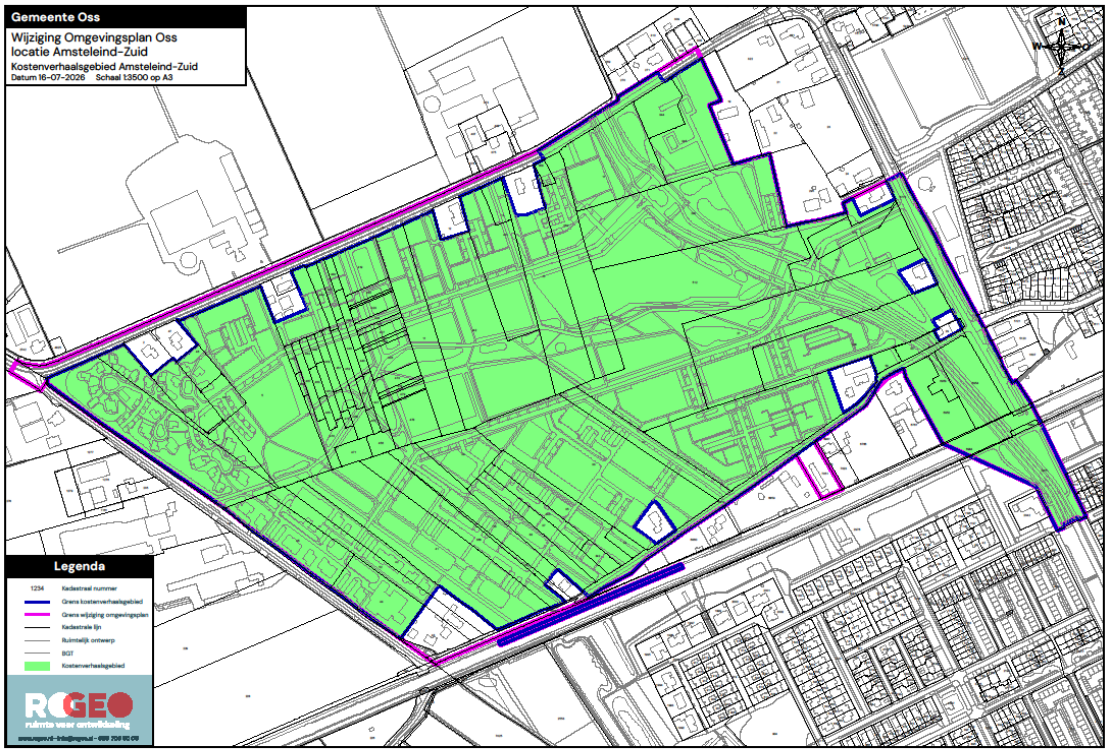
3.3. Algemene beginselen bij aanbesteding

Bij inkopen inzake leveringen, diensten en/of werken met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte dienen de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht te worden genomen:

- **Gelijke behandeling (objectiviteit):** in gelijke omstandigheden mogen marktpartijen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie:** discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie:** de gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
- **Proportionaliteit (evenredigheid):** de gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. In de hierna opgenomen paragraaf 3.5 van het aanbestedingskader is de tabel met drempelbedragen voor de aanbestedingsprocedures opgenomen, waarmee aan dit beginsel uitwerking is gegeven.
- **Wederzijdse erkenning:** diensten en goederen van ondernemers uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de gehanteerde legitieme behoeften.

3.4. Werkingsgebied aanbestedingskader

De werking van het aanbestedingskader is beperkt tot het werkingsgebied van het kostenverhaalsgebied met tijdvak Amsteleind Zuid. In concreto betekent dit dat de werking is beperkt tot de werken en werkzaamheden binnen het kostenverhaalsgebied. Het exploitatieplangebied is opgenomen op de verbeelding van het omgevingsplan. Voorts is de begrenzing van het kostenverhaalsgebied op de kaart kostenverhaalsgebied, die als bijlage 29 bij de motivering bij het omgevingsplan is opgenomen. Deze kaart is hieronder in verkleinde vorm ingevoegd.



3.5. Bepaling van de aanbestedingsprocedure

De aanbestedingsprocedures voor opdrachten voor de uitvoering van werken, leveringen en/of diensten inzake de inrichting van de openbare ruimte worden als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw), situatie per 1 januari 2026:

Aanbestedingsvorm	**Werken** (grensbedragen)	**Leveringen en diensten** (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	= € 0 < € 150.000	= € 0 < € 70.000
Meervoudig onderhandse procedure	≥ € 150.000 en < € 2.500.000	≥ € 70.000,- en < EU-drempel leveringen/diensten
Nationaal openbaar	≥ € 2.500.000 en < EU-drempel werken	n.v.t.
Europees openbaar	≥ EU-drempel werken	≥ EU-drempel leveringen/diensten

*) De EU-drempel wordt iedere twee jaar door de Europese Commissie opnieuw vastgesteld.

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in bovenstaande tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

De onderscheiden aanbestedingsprocedures kunnen als volgt nader worden omschreven:

Enkelvoudig onderhandse procedure
Er wordt in de procedure aan minimaal één ondernemer een offerte gevraagd.

Meervoudig onderhandse procedure
Als norm geldt dat alle inkopen voor leveringen en diensten met een waarde vanaf het bedrag van de drempelwaarde voor enkelvoudig onderhandse aanbesteding van € 70.000 en tot de EU-drempelwaarde voor leveringen/diensten meervoudig onderhands dienen te worden aanbesteed.

Voor alle inkopen voor werken met een waarde vanaf het bedrag van de drempelwaarde voor enkelvoudig onderhands aanbesteden van € 150.000 en tot € 2.500.000 dient een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure te worden gevolgd.

Bij een meervoudig onderhandse aanbesteding wordt een offerte aangevraagd bij ten minste drie en maximaal vijf ondernemers. Op basis van objectieve criteria wordt een selectie gemaakt van de ondernemers die worden toegelaten tot de meervoudige onderhandse procedure.

Nationale aanbestedingsprocedure
De toepassing van de nationale aanbestedingsprocedure is aan de orde bij werken met een waarde vanaf het bedrag van de drempelwaarde voor meervoudig onderhands aanbesteden van € 2.500.000 en tot de Europese aanbestedingsdrempelwaarde voor werken.

Europese aanbestedingsprocedure
Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in deze tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden). De EU-drempelwaarden worden tweejaarlijks vastgesteld door de Europese Commissie.