

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot het onderzoek	1
1.2	Aanpak van het onderzoek	2
1.3	Opzet van het rapport	3
2.	Ervaringen met combinatieprojecten in Nederland	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Het project A2 Maastricht	5
2.2.1	Projectbeschrijving	5
2.2.2	De contracten en de aanbesteding	10
2.2.3	Een analyse van de besluitvorming	13
2.3	Het project Spoorzone Delft	15
2.3.1	Projectbeschrijving	15
2.3.2	De contracten en de aanbesteding	17
2.3.3	Een analyse van de besluitvorming	20
2.4	Het project Omlegging A9 Badhoevedorp	22
2.4.1	Projectbeschrijving	22
2.4.2	De contracten en de aanbesteding	25
2.4.3	Een analyse van de besluitvorming	28
3.	Analyse, conclusies en aanbevelingen	31
3.1	Inleiding	31
3.2	Een integrale benadering van combinatieprojecten	31
3.2.1	De noodzaak van een integrale benadering	31
3.2.2	Het sectorale karakter van de Tracéwet	33
3.2.3	De mogelijkheden van de structuurvisie uit de Wro en de bestuursovereenkomst	35
3.3	De publiek-publieke bekostiging en risicoverdeling bij combinatieprojecten	37
3.3.1	Publiek-publieke en publiek-private financiële afspraken	37
3.3.2	Kosten en opbrengsten van overheden	37
3.3.3	De publiek-publieke verdeling van kosten, opbrengsten en risico's	38
3.4	De betrokkenheid van marktpartijen bij combinatieprojecten	40
3.4.1	Drieërlei betrokkenheid van marktpartijen	40
3.4.2	De grenzen van het aanbestedingsrecht voor de drieërlei betrokkenheid	41
3.4.3	Een integrale benadering en een integrale aanbesteding	43
3.4.4	De aanbestedingsprocedure en het samenwerkingsmodel	46
3.5	Een resumé van de conclusies en aanbevelingen	47

B1.	Veranderde betrokkenheid van overheden en marktpartijen bij combinatieprojecten	53
B1.1	Inleiding	53
B1.2	De traditionele rolverdeling tussen overheden en marktpartijen bij infrastructurele projecten	53
B1.2.1	Inleiding	53
B1.2.2	De traditionele rolverdeling in het privaatrecht	54
B1.2.3	De traditionele rolverdeling in het publiekrecht	55
B1.3	Variaties op de traditionele rolverdeling tussen overheden en marktpartijen bij infrastructurele projecten	55
B1.3.1	Inleiding	55
B1.3.2	Variaties op de traditionele rolverdeling in het privaatrecht	56
B1.3.3	Variaties op de traditionele rolverdeling in het publiekrecht	57
B1.4	De traditionele rolverdeling tussen overheden en marktpartijen bij gebiedsontwikkeling	59
B1.4.1	Inleiding	59
B1.4.2	Gemeentelijke grondexploitatie	59
B1.4.3	Zelfrealisatie	60
B1.5	Variaties op de traditionele rolverdeling tussen overheden en marktpartijen bij gebiedsontwikkeling	60
B1.5.1	Inleiding	60
B1.5.2	Het bouwclaimmodel	61
B1.5.3	Het joint-venturemodel	62
B1.5.4	Het concessiemodel	62
B1.6	De traditionele rolverdeling tussen overheden onderling bij combinatieprojecten	62
B1.6.1	Inleiding	62
B1.6.2	De traditionele rolverdeling in het privaatrecht	63
B1.6.3	De traditionele rolverdeling in het publiekrecht	63
B1.7	Variaties op de traditionele rolverdeling tussen overheden onderling bij combinatieprojecten	64
B1.7.1	Inleiding	64
B1.7.2	Variaties op de traditionele rolverdeling in het privaatrecht	65
B1.7.3	Variaties op de traditionele rolverdeling in het publiekrecht	66
B2.	Het publiekrechtelijke kader voor combinatieprojecten	67
B2.1	Inleiding	67
B2.2	De Wet ruimtelijke ordening	68
B2.2.1	Inleiding	68
B2.2.2	Rijksniveau	69
B2.2.3	Provinciaal niveau	70
B2.2.4	Gemeentelijk niveau	71
B2.3	De Tracéwet	73
B2.3.1	Inleiding	73
B2.3.2	De Tracéwet in het algemeen	74

B2.3.3	Diverse tracéwetprocedures	75
B2.3.4	Diverse verkorte tracéwetprocedures	81
B2.4	Milieu-effectrapportage	85
B2.4.1	Inleiding	85
B2.4.2	De m.e.r. in de Wet milieubeheer	85
B2.5	De Wet voorkeursrecht gemeenten	86
B2.5.1	Inleiding	86
B2.5.2	De kracht van het voorkeursrecht	87
B2.5.3	De inzet van het voorkeursrecht bij publiek-private samenwerking	88
B2.6	De Onteigeningswet	90
B2.6.1	Rijksniveau	90
B2.6.2	Provinciaal niveau	91
B2.6.3	Gemeentelijk niveau	91
B2.7	Kostenverhaal	93
B2.7.1	Het voormalige systeem van kostenverhaal	93
B2.7.2	Beperkingen van het voormalige systeem	94
B3.	Aanbestedingsrecht, staatsteun en mededinging bij combinatieprojecten	97
B3.1	Inleiding	97
B3.2	Het agreement on government procurement (GPA)	98
B3.3	Het EG-Verdrag	98
B3.4	Richtlijnen 2004/18/EG en 2004/17/EG	100
B3.5	Het Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten en het Besluit aanbestedingsregels Speciale Sectoren	101
B3.6	De Beleidsregels aanbesteding van werken	102
B3.7	Het ARW 2005	102
B3.8	De aanbesteding van grote infrastructurele projecten	106
B3.8.1	Inleiding	106
B3.8.2	De onderhandelingsprocedure	106
B3.8.3	De concurrentiegerichte dialoog	109
B3.8.4	De onderhandelingsprocedure of de concurrentiegerichte dialoog?	112
B3.9	De aanbesteding bij gebiedsontwikkeling	112
B3.9.1	Inleiding	112
B3.9.2	Aanbesteden en grondeigendom	113
B3.9.3	Het doorleggen van de aanbesteding	114
B3.9.4	Aanbesteden van vastgoed	115
B3.10	Staatssteun	117
B3.10.1	Inleiding	117
B3.10.2	De Mededeling van de Commissie	118
B3.10.3	Relevante jurisprudentie	120
B3.10.4	Staatssteun en de verschillende grondexploitatiemodellen	125
B3.11	Mededingingsrecht	128

B4.	Contracten in het kader van de drie onderzochte combinatieprojecten	131
B4.1	Het project A2 Maastricht	131
B4.1.1	Bestuursovereenkomst A2 Passage c.a. Maastricht d.d. 15 januari 2003	131
B4.1.2	Tweede Aanvullende bestuursovereenkomst d.d. 22 februari 2006	136
B4.1.3	Samenwerkingsovereenkomst A2-Maastricht d.d. 29 juni 2006	139
B4.2	Het project Spoorzone Delft	147
B4.2.1	Intentieovereenkomst d.d. 5 juni 1998	147
B4.2.2	Procesovereenkomst d.d. 20 februari 2002	151
B4.2.3	Prijsaanbiedingsovereenkomst d.d. 19 maart 2003	155
B4.2.4	Bestuurlijke Uitvoeringsovereenkomst Spoorzone Delft d.d. 5 oktober 2005	158
B4.2.5	Samenwerkingsovereenkomst Plangebied Spoorzone Delft d.d. 5 oktober 2005	163
B4.2.6	Raamovereenkomst Plangebied Spoorzone Delft d.d. 5 oktober 2005	168
B4.2.7	Koopovereenkomst d.d. 5 oktober 2005	174
B4.2.8	Samenwerkingsovereenkomst Stationsgebouw/Fietsenstalling Delft d.d. 23 december 2005	177
B4.2.9	Addendum Bestuurlijke Uitvoeringsovereenkomst Spoorzone Delft	183
B4.2.10	Addendum samenwerkingsovereenkomst Plangebied Spoorzone Delft	186
B4.3	Het project Omlegging A9 Badhoevedorp	191
B4.3.1	De Intentieovereenkomst d.d. 08 januari 2001	191
B4.3.2	De overeenkomst Omlegging A9 te Badhoevedorp d.d. 31 oktober 2005	193
B4.3.3	De Samenwerkingsovereenkomst d.d. 31 oktober 2005	198
B4.3.4	De Allonge, d.d. 3 april 2009	204