

PERMANENTE VERTEGENWOORDIGING  
VAN HET KONINKRIJK DER NEDERLANDEN  
BIJ DE EUROPESE UNIE

1/2 C/S v2 Kuipers  
- 8 Kingma

(D)

ontvangt  
diensten - overleids-  
opdrachten / werken

No. 6132

Brussel, 30 juni 1997  
Hermann Debrouxlaan 48  
1160 BRUSSEL  
Tel. (02) - 679.15.11  
Fax. (02) - 679.17.92  
Doorkiesnr. (02)-679.15.14/15.17

1. v Dittmas
2. archief

De Europese Commissie  
t.a.v. de heer J. Mogg  
Directeur-Generaal Interne Markt en  
Financiële Diensten (XV)  
Wetstraat 200  
1049 Brussel

Onderwerp: Gemeente Zaanstad

In vervolg op de brief van 16 juni 1997(nr 6069) doet de Nederlandse Regering U hierbij toekomen de van de gemeente Zaanstad ontvangen informatie, waarin per project een antwoord wordt gegeven op alle door U in Uw brief van 28 januari 1997, nr. SG(97)D/96/4642 gestelde vragen. Deze informatie is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Naar aanleiding van deze door de gemeente verstrekte informatie wenst de Nederlandse regering de volgende toelichting te geven, waarin achtereenvolgens aandacht wordt besteed aan de opdrachtverlening inzake woningbouw (I), infrastructuur, civiele werken en groenvoorziening (II), bodemsanering (III), architecten (IV). Omdat de projecten Rooswijk (schoolgebouw) en Saendelft in zeker opzicht afwijken van de overige projecten worden deze afzonderlijk (V en VI) toegelicht.

### I. Woningbouw

Op grond van de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft een gemeente niet alleen tot taak te zorgen voor de kwaliteit van woningen en de woningbouw, maar dient zij tevens de bouwproductie te stimuleren en er voor te zorgen dat in alle categorieën (sociale en vrije sector, premiekoop, koop- en huurappartementen, etc.) een voldoende aantal beschikbaar is. Ook de ruimtelijke situering van die woningen is een wettelijk aan de gemeente opgedragen taak.

Gemeenten bouwen echter niet zelf. Om toch de bouwproductie te kunnen stimuleren kan een gemeente, wanneer zij eigenaar is van de grond, die grond verkopen of in erfpacht uitgeven aan marktpartijen die daarop woningbouw wensen te realiseren. Met uitzondering van het project Centrum Vijf te Assendelft, waar alle grond al eigendom was van een private partij, heeft de gemeente Zaanstad dit gedaan bij alle door U genoemde projecten, met dien verstande dat bij de projecten Willis en Saendelft de grond voor een (groot) gedeelte in handen van private partijen was. De gemeente heeft daarbij als voorwaarde gesteld dat op de grond woningbouw wordt gerealiseerd en heeft bepaald in welke categorie dit dient te gebeuren.

0  
0  
0



De ontwikkeling, financiering, bouw en afzet van de woningen geschieden evenwel te allen tijde in opdracht en voor rekening en risico van projectontwikkelaars. Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de woningen nimmer aan de gemeente in eigendom of huur worden overgedragen, maar aan particuliere kopers of huurders.

Onder deze omstandigheden kan naar het oordeel van de Nederlandse Regering niet worden gesproken van een opdracht in de zin van artikel 1, onder a van Richtlijn 93/37/EEG van de Raad van 14 juni 1993 betreffende coördinatie van de procedures van gunning van overheidsopdrachten.

De bij bovengenoemde projecten tussen gemeente en projectontwikkelaar gesloten overeenkomst met betrekking tot de grond is geen "een overeenkomst onder bezwarende titel met betrekking tot het werk", doch uitsluitend met betrekking tot de grond. Voorts is het zo dat de gemeente uitsluitend eisen stelt op grond van publiek-rechtelijke regelgeving en dit zijn geen eisen waarop Richtlijn 93/37/EEG betrekking heeft.

## **II Infrastructuur, civieltechnische werken en groenvoorziening**

In tegenstelling tot de woningen worden infrastructurale en civieltechnische werken en groenvoorziening wél eigendom van de gemeente. Dit is het geval bij de projecten Rooswijk 3e fase (1e tot en met 4e lot), waar de gemeente als opdrachtgever is opgetreden en Zaanwerf, Houtwerf (west), Centrum Vijf, 't Fregat, Zaaneiland en Willis, waar de gemeente heeft bedongen dat de projectontwikkelaar werken van infrastructurale en civieltechnische aard verricht, die aan de gemeente moeten worden teruggeleverd.

Hoewel het bij deze projecten formeel de projectontwikkelaar is die opdracht verleent tot uitvoering van bedoelde werken, impliceert het feit dat deze werken in eigendom terug worden geleverd aan de gemeente en moeten voldoen aan door de gemeente gestelde eisen, dat materieel sprake is van een opdracht in de zin van Richtlijn 93/37/EEG. Uit de van de zijde van de gemeente verkregen informatie blijkt evenwel dat het drempelbedrag daarbij nimmer wordt overschreden.

## **III Bodemsanering, bouwrijp maken**

Bij de projecten Rooswijk 3e fase (1e tot en met 4e lot), Zaanwerf, het Fregat en Zaaneiland is de gemeente opgetreden als opdrachtgever voor het bouwrijp maken. Uit de bijlage blijkt dat de daarbij gemoeide bedragen onder de drempel als genoemd in Richtlijn 93/37/EEG blijven. Bij de overige projecten zijn private partijen opgetreden als opdrachtgever.

## **IV Architecten**

Zoals reeds in de brief van 16 juni 1997 medegedeeld, zijn alle aan architecten verstrekte opdrachten afkomstig van private partijen. De rol van de gemeente daarbij is beperkt tot het geven van een lijstje, waaruit de projectontwikkelaar een keuze kan maken, dan wel het goedkeuren van een door de projectontwikkelaar voorgedragen architect. Onder beide omstandigheden kan naar het oordeel van de Nederlandse regering niet worden gesproken van een opdracht in de zin van Richtlijn 92/50 EEG.

## **V Rooswijk (schoolgebouw)**

Dit is het enige project waar de gemeente als opdrachtgever voor zowel bouw, infrastructuur als architect is opgetreden. Deze opdrachten blijven evenwel onder de drempel genoemd in Richtlijn 93/37/EEG respectievelijk Richtlijn 92/50/EEG.

## VI Saendelft

Het project Saendelft, dat betrekking heeft op de ontwikkeling en bouw van tenminste 4500 woningen tot 2005 op het grondgebied Assendelft Noord, dient afzonderlijk te worden toegelicht. Vanwege de omvang van dit project, de daaraan verbonden risico's voor wat betreft planontwikkeling, grondverwerving -en exploitatie en het feit dat marktpartijen 83% van de grond in bezit hebben, heeft de gemeente gekozen voor publiek-private samenwerking, die is vormgegeven door middel van de oprichting van een commanditaire vennootschap (GEM Saendelft C.V.), die als grondexploitatie-maatschappij optreedt, waarbij de beherend vennoot wordt gevormd door een besloten vennootschap (GEM Saendelft Beheer B.V.).

De CV, die geen rechtspersoonlijkheid bezit, treedt op als opdrachtgever voor wat betreft het bouwrijp maken, de infrastructuur en civiele werken en openbare groenvoorzieningen.

De verhouding in kapitaal en zeggenschap tussen gemeente en private partijen is zodanig dat de gemeente voor 50% in het kapitaal deelneemt en 50% van de aandelen houdt in de besloten vennootschap die als beherend vennoot optreedt. Er is derhalve geen overwegende financiële deelname door de gemeente noch zeggenschap in of toezicht op het beheer of de directie.

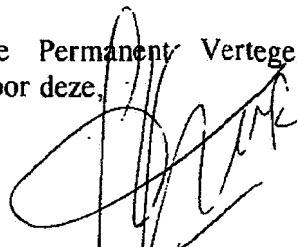
Onder deze omstandigheden is deze commanditaire vennootschap GEM Saendelft CV naar het oordeel van de Nederlandse Regering niet aan te merken als een aanbestedende dienst in de zin van de Richtlijn 93/37/EEG.

## VII Conclusie

Het geheel overziende is de Nederlandse Regering van mening dat er met betrekking tot de gerealiseerde projecten geen sprake is van schending van Richtlijn 93/37/EEG respectievelijk 92/50 EEG.

Mocht de in het kader van deze brief verstrekte informatie voor U aanleiding zijn nadere vragen te stellen dan is de Nederlandse Regering vanzelfsprekend bereid daarover mondeling dan wel schriftelijk met U in overleg te treden.

De Permanent Vertegenwoordiger  
voor deze,



Mr. L. Kuypers,  
Handelsraad

## DE VRAGEN

1. wat is de exacte inhoud van de opdracht
2. is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht
3. wat is de geschatte waarde van het project  
(onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht)
4. wat is de waarde van de architectuurdiensten  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen
5. wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd
6. wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw  
is de bouw al aangevat,  
indien nee, welke zal de datum van begin van uitvoering zijn

## BIJLAGEN

25112008

ROOSWIJK 3e FASE

1e lot: Uitgifte in erfpacht van ca. 6.140 m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper/ontwikkelaar B.V. Ontwikkelings en exploitatie maatschappij G + K te Assendelft voor |.1.398.225 excl BTW k.k. en storting in Fonds Stadsverbetering (|750,- excl BTW p/woning).

Algemene Bepalingen Erfpacht 1991. Overeenkomst tot uitgifte is gedateerd op 7 juli 1994

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder woon-/bouwrijp maken: de gemeente  
opdrachtgever/aanbesteder architectuurdiensten m.b.t. woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar  
6 premiekoopwoningen,  
28 vrije sectorwoningen  
5 vrije sectorwoningen  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de gemeente (opdrachtgever  
Grondbedrijf, aanbesteder Openbare werken)
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht (gronduitgifte met bouwplicht): neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde bouw- en woonrijp maken: 3e fase (1e-4e lot) totaal ca 3,6 mln gulden excl BTW; geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: onderhands. Per fase is met een andere architect gewerkt.  
architect: Brakel, Buma, Klous, Brandjes te Haarlem
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 2,6 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zijn onderhands aanbesteed door de gemeente aan Seignette B.V. (7% onder begroting van gemeente) en aan Gebr. Beentjes B.V. (was de laagste inschrijver bij eerdere aanbesteding in Rooswijk 1e fase).
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de woningbouw is gereed en infrastructuur is bijna afgerond  
ROOSWIJK 3e FASE

2e lot: Uitgifte in erfpacht van ca. 7.515m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper/ontwikkelaar Wilma Bouw BV te Amsterdam voor |.1.735.650 excl BTW k.k. en storting in Fonds Stadsverbetering (|750,- excl BTW p/woning)

Algemene Bepalingen Erfpacht 1991. Overeenkomst tot uitgifte is van 29 augustus 1994.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder woon-/bouwrijp maken: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuurdiensten m.b.t. woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar  
12 premie-koopwoningen  
26 vrije sectorwoningen  
opdrachtgever/ aanbesteder civiele werken en infrastructuur: de gemeente (opdrachtgever  
Grondbedrijf, aanbesteder Openbare werken)
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht (gronduitgifte met bouwplicht): neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde bouw-en woonrijp maken: 3e fase (1e-4e lot) totaal ca 3,6 mln excl BTW; geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)

4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen:  
onderhands. Per fase is met een andere architect gewerkt.  
architect: Olsmeijer, De Graaf, Algera Architecten te Groningen
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 2,6 mln. excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zijn onderhands aanbesteed door de gemeente aan Scignette B.V.  
(7% onder begroting van gemeente) en aan Gebr. Beentjes B.V. (was de laagste inschrijver  
bij eerdere aanbestedingen in Rooswijk 1e fase).
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de woningbouw is gereed en de infrastructuur is bijna afgerond

25112008

ROOSWIJK 3e FASE

3e lot: Uitgifte in erfpacht van ca. 6.515m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper/ontwikkelaar Interheem BV te Utrecht voor |.1.486.125 excl BTW k.k. en storting in Fonds Stadsverbetering (|750,- excl BTW p/woning)

Algemene Bepalingen Erfpacht 1991. Overeenkomst tot uitgifte 1 juni 1994.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder woon-/bouwrijp maken: de gemeente  
opdrachtgever/aanbesteder architectuurdiensten m.b.t. woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar  
12 premie-koopwoningen  
26 vrije sectorwoningen  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de gemeente (opdrachtgever  
Grondbedrijf, aanbesteder Openbare werken)
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht (gronduitgifte met bouwplicht): neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde bouw- en woonrijp maken: 3e fase (1e-4e lot) totaal ca 3,6 mln excl BTW  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen:  
onderhands. Per fase is met een andere architect gewerkt.  
architect: Architectenbureau Roeleveld en Sikkes te Den Haag
5. Wat is de waarde van de infrastructurale werken van het project: 2,6 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurale werken zijn onderhands aanbesteed door de gemeente aan Seignette B.V.  
(7% onder begroting van gemeente) en aan Gebr. Beentjes B.V. (was de laagste inschrijver bij eerdere aanbestedingen in Rooswijk 1e fase).
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de woningbouw is gereed en de infrastructuur is bijna afgerond

25112000



## ROOSWIJK 3e FASE

4e lot: Uitgifte in erfpacht van ca. 5.870m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper/ontwikkelaar Proper Stok Groep BV te Rotterdam voor |.1.360.950 excl BTW k.k. en storting in Fonds Stadsverbetering (|750,- excl BTW p/woning). Algemene Bepalingen Erfpacht 1991. Overeenkomst tot uitgifte is van 4 augustus 1994.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder woon-/bouwrijp maken: de gemeente  
opdrachtgever/aanbesteder architectuurdiensten m.b.t. woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar 28 vrije sectorwoningen  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de gemeente (opdrachtgever  
Grondbedrijf, aanbesteder Openbare werken)
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht (gronduitgifte met bouwplicht): neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde bouw- en woonrijp maken: 3e fase (1e-4e lot) totaal ca 3,6 mln excl BTW; geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: onderhands. Per fase is met een andere architect gewerkt.  
architect: Bakker/Polen te Amersfoort
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 2,6 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zijn onderhands aanbesteed door de gemeente aan Seignette B.V. (7% onder begroting van gemeente) en aan Gebr. Beentjes B.V. (was de laagste inschrijver bij eerdere aanbestedingen in Rooswijk 1e fase).
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de woningbouw is gereed en de infrastructuur is bijna afgerond

25112008

ROOSWIJK schoolgebouw (voormalige taartpunt)

Betref: Voormalig woningbouwplan. Woningbouw is niet doorgegaan ivm nieuwbouw schoolgebouw (Saenredamcollege).

Uitgifte in erfpacht of verkoop van ca. 7.352m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper (gemeentelijke) Dienst Onderwijs en Welzijn voor |1.883.215 incl BTW k.k. via een regeling met het Rijk

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/ aanbesteder bouwrijp maken: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuurdiensten: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder bouw: Saenredamcollege: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur, civiele werken: Saenredamcollege: de gemeente
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht);  
geschatte waarde bouwrijp maken: alsmede  
geschatte waarde schoolgebouw inclusief riolering, inrichting terrein: | 10,8 mln. excl BTW
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: | 0,4 mln. excl BTW  
architect: LIAG te Den Haag  
en op welke wijze is de keuze van de architecten tot stand gekomen: keuze gemaakt door Saenredamcollege en de gemeente
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: zie onder 3  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd: gemeente heeft de werken onderhands aanbesteed aan aannemersbedrijf Kakes
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de bouw van de school is bijna voltooid en de infrastructuur is in de ontwerpfase

25112008

## ZAANWERF TE ZAANDAM

Betref: Verkoop van ca. 11.035 m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper/ontwikkelaar Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf C.V. (BAM Vastgoed-ontwikkelingen en Beheersstichting Patrimonium) voor |.1.520.000 excl BTW k.k. Verkoopovereenkomst is van 14 februari 1996

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder sloop en bodemsanering: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: ontwikkelaar:  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar: 253 appartementen (180 koop en 73 huurapp.), 3 parkeergarages en 5 commerciële units  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht)  
geschatte waarde sloop en bodemsanering: ca 7,3 mln (inclusief toezicht en planontwikkelingskosten)  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: zie onder 1 en 2  
architect: Concko-Gautier Architecten, Claus en Kaan Architecten, Van den Oever Architecten (laatste twee architectenburo's zijn onderhands aangetrokken door ontwikkelaar waarbij selectie is gemaakt uit 10 architecten).
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 2,3 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de (resterende) infrastructurele werken zullen worden gerealiseerd door: de ontwikkelaar
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw: de start bouw (heiwerkzaamheden) is in januari 1997 aangevangen

251120009

HOUTWERF-west TE ZAANDAM

Betreft: Verkoop van ca. 57.000m<sup>2</sup> grond aan koper/ontwikkelaar Eurowoningen Grondbedrijf B.V. te Rotterdam voor | 2.000.000 excl BTW k.k.

(nb kostenomslag door ontwikkelaar te betalen aan gemeente | 241.000 excl BTW), Eurowoningen maakt grond bouw- en woonrijp en levert de openbare ruimte om niet aan de gemeente. De (technische, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige) eisen zijn gesteld door de gemeente. In 1993 is in principe overeenstemming bereikt met ontwikkelaar over de ontwikkeling van het plan door Eurowoningen. Het plan vormt qua ligging de afronding van Westerwatering (grotendeels door Eurowoningen ontwikkeld). Realiseringsovereenkomst nog niet voltooid.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/ aanbesteder bodemsanering en bouwrijp maken van de grond: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar: ca 150 woningen (in verschillende prijklassen)  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder openbare groenvoorziening: ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht)  
geschatte waarde bodemsanering en bouwrijpmaken grond: | 3,5 mln.  
geschatte waarde overige (voorbereiding en toezicht): | 0,8 mln.  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar is opdrachtgever)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar is opdrachtgever)  
op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: in overleg tussen stedenbouwkundige en ontwikkelaar  
architect: Peter van Woerkom INBO, Rudi UYtenhaak, Chris Stam
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 3,8 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd: de ontwikkelaar
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw: de start bouw is gepland in 1999

251112008

CENTRUM VIJF te ASSENDELFT

Betreft: Exploitatieovereenkomst (d.d. 28-11-1991, raadsbesluit) met Bouwbedrijf Van der Gragt B.V, een particuliere ontwikkeling  
Centrum Vijf is een fase van een plan, totaal circa 200 woningen. De kosten per fase zijn moeilijk te achterhalen.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/ aanbesteder bodemsanering en bouwrijp maken van de grond: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder openbare groenvoorziening: de ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project(onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde woonrijp maken grond: ca 2,5 mln.  
geschatte waarde voorbereiding en toezicht: ca 1.1 mln (betreft het totale plan van meer dan 200 woningen)  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar) en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen:  
onderhands, keuze van de ontwikkelaar  
architect: Feitsma, Kruit, Goedhart,Zeeman Architecten BNA
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 1,8 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zullen de werken worden gerealiseerd: de ontwikkelaar
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw: de bouw is in uitvoering

25112008

# 1 FREGAT TE ZAANDAM

Betreft: Verkoop van ca. 18.160m<sup>2</sup> grond (oplevering van bouwrijpe grond, zijnde niet vervuild) aan koper/ontwikkelaar Wilma Vastgoed BV te Nieuwegein voor |.2.093.000 excl. BTW k.k., t.b.v. de bouw van 71 woningen. Verkoopovereenkomst is van 26 oktober 1995.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/ aanbestede bouwrijp maken van de grond: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbestede architectuur: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbestede woningbouw: de ontwikkelaar: ca 71woningen  
opdrachtgever/ aanbestede infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbestede openbare groenvoorziening: de ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht)  
geschatte waarde bouwrijpmaken grond: 0,05 mln.  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar) en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: keuze ontwikkelaar  
architect: INBO te Rijswijk
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: ca. 1 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd: door de ontwikkelaar
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw: de bouw is gereed

25112008

ZAANEILAND (tweede fase)

Betreft: Verkoop van ca. 119.000 m<sup>2</sup> grond (oplevering van gesaneerde, bouwrijpe grond) aan koper/ontwikkelaar Peterswerf V.o.f. (Volker Stevin Ontwikkelings maatschappij B.V. en Bouwfonds Woningbouw BV) voor |10.800.000 excl BTW. Overeenkomst is van 25 november 1993, (datum raadsbesluit).

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder bodemsanering: de gemeente (bodemsanering is uitgevoerd in 1992 en 1993)  
opdrachtgever/ aanbesteder bouwrijp maken van de grond: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar en woningbouwvereniging: totaal ca 527 woningen (waarvan 154 sociale sectorwoningen)  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder openbare groenvoorziening: ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht)  
geschatte waarde bodemsanering en bouwrijpmaken grond : ca 6,7 mln  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar) en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen:  
onderhands  
architect: Goosman en Partners te Rotterdam etc.
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 5,7 mln. excl. BTW en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zijn gerealiseerd door: de ontwikkelaar en gemeente (zie onder 3)
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de bouw is gereed

25112009

## WILLIS te KROMMENIE

Betreft: Exploitatie van gronden door ontwikkelaar en samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar Bouwbedrijf Hondema te Krommenie en Amstelland Vastgoed te Amsterdam (bv het ontwikkelen van een VINEX woningbouwopdracht, waarbij enkele ondergeschikte grondtransacties zullen plaatsvinden. Gemeente verkoopt aan ontwikkelaar a | 10 p/m<sup>2</sup>, gemeente verwerft grond van Waterschap het Lange Rond en levert deze door aan ontwikkelaar, tegen betaling, en ontwikkelaar verwerft alle gronden van derden. Dit heeft tot resultaat dat de ontwikkelaar uiteindelijk alle gronden in bezit zal hebben. De ontwikkelaar zal woningbouw ontwikkelen en realiseren. Gemeente participeert niet in de ontwikkeling.

De onderhandelingen tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn gestart in 1992/1993. De ontwikkelaars heeft een groot deel van de gronden al sinds de 70-er jaren in bezit.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
samenwerking gemeente met ontwikkelaar teneinde VINEX bouwproject van ca 850 - 800 woningen te realiseren, met enige ondergeschikte grondtransacties opdat ontwikkelaar tenslotte alle gronden zal bezitten  
opdrachtgever/ aanbesteder bouwrijp maken van de grond: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/aanbesteder voor grondsanering (van de voormalige vuilnisbelt): de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder openbare groenvoorziening: de ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde bodemsanering en bouwrijpmaken grond: ca 5,5 mln  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (opdrachtgever is de ontwikkelaar)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (opdrachtgever is de ontwikkelaar)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen:  
onderhands  
architectenkeuze is door ontwikkelaar gemaakt
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: ca. 9,4 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zullen worden gerealiseerd door: de ontwikkelaar
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
er is gestart met bouwrijp maken fase 1, 300 woningen, aanleg infrastructuur en planontsluitingsweg

25112008



## SAENDELFT

Betreft: P.P.S -samenwerking tussen:

- (a) de gemeente (handelend voor zich, doch mede tbv een door haar op te richten BV, welke als commandiet van een C.V. zal deelnemen in het samenwerkingsverband GEM CV),
- (b) Oban BV (handelend voor zich, doch mede tbv van de Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Nrd CV, alsmede tbv 4 BV's, welke 4 BV's als commanditaire vennoten van OBAN zullen deelnemen in het samenwerkingsverband GEM CV), en
- (c) Noorderweg BV, Vos Bouw- en exploitatiemaatschappij BV en Stichting Eigen Haard Assendelft (handelend tbv de OGS BV en tbv de Ontwikkelingsgroep Saendelft CV, alsmede tbv van 3 B.V.'s waarin zij participeren, en welke als commanditaire vennoten zullen deelnemen in het samenwerkingsverband GEM. CV

De samenwerking fungeert om op grondgebied Assendelft Noord tenminste 4.500 Vinex-woningen te ontwikkelen voor het jaar 2005, voor rekening en risico van OBAN en/of OGS. De gemeente, OBAN C.V. en OGS C.V. richten gezamenlijk de BV Saendelft Beheer BV op (GEM Beheer). En BV commanditaire vennoot Gemeente, de commanditaire vennoten OBAN, de commanditaire vennoten OGS en GEM Saendelft Beheer BV richten het samenwerkingsverband de GEM Saendelft CV op (GEM CV). GEM Beheer is beherend vennoot in GEM CV en de commanditaire vennoten zijn commandiet Gemeente BV, de commanditaire vennoten van OBAN en van OGS.

Het gegeven dat ruim 83% van de gronden benodigd voor de ontwikkeling van Saendelft (de VINEX lokatie) in het recente verleden is gekocht door 7 private partijen (projectontwikkelaars, cq aannemers en 1 woningbouwvereniging) is aanleiding geweest om deze publiek-private samenwerking aan te gaan. In de CV/BV structuur heeft de gemeente door haar 50% deelname hierin een even grote inbreng als de private partijen gezamenlijk en de grondexploitatie is voor gezamenlijke rekening en risico gevoerd (50% gemeente, 50% private partijen).

Alle reeds verworven gronden worden door de partijen, gesaneerd ingebracht tegen een vastgesteld gelijk tarief.

Het samenwerkingsconvenant is behandeld in raadsvergadering van 12 december 1996.

1. De exacte inhoud van de opdracht:

opdrachtgever/ aanbesteder bodemsanering: de grond inbrengende partij

opdrachtgever/ aanbesteder bouwrijp maken van de grond: GEM

opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: de in de GEM participerende projectontwikkelaars

opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de in de GEM participerende projectontwikkelaars: 45 0 0  
woningen

opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: GEM samenwerkingsverband

opdrachtgever/ aanbesteder openbare groenvoorziening: GEM

2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen

3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):

geschatte waarde bouwrijp maken: ca. 50 mln. gulden excl. BTW

geschatte waarde woningbouw/ stichtingskosten: circa 2 mld gulden

geschatte waarde kantoren en bijzondere doeleinden: niet bekend

4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend

en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: onderhands (in voorbereiding)

5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 32 mln. excl. BTW

en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:

de infrastructurele werken zullen worden gerealiseerd door de GEM

6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:

met de voorbereidende werkzaamheden is men in januari 1997 gestart

N  
U  
T  
A  
N  
O  
O  
C  
O

Verzoeken het navolgende met spoed via de gebruikelijke kanalen door te geleiden naar het secretariaat-generaal van de Raad der Europese Gemeenschappen, DGIV

**Betreft:**

"In vervolg op de brief van 16 juni 1997(nr 6069) doet de Nederlandse Regering U hierbij toekomen de van de gemeente Zaanstad ontvangen informatie, waarin per project een antwoord wordt gegeven op alle door U in Uw brief van 28 januari 1997, nr. SG(97)D/96/4642 gestelde vragen. Deze informatie is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Naar aanleiding van deze door de gemeente verstrekte informatie wenst de Nederlandse regering de volgende toelichting te geven, waarin achtereenvolgens aandacht wordt besteed aan de opdrachtverlening inzake woningbouw (I), infrastructuur, civiele werken en groenvoorziening (II), bodemsanering (III), architecten (IV). Omdat de projecten Rooswijk (schoolgebouw) en Saendelft in zeker opzicht afwijken van de overige projecten worden deze afzonderlijk (V en VI) toegelicht.

**I. Woningbouw**

Op grond van de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft een gemeente niet alleen tot taak te zorgen voor de kwaliteit van woningen en de woningbouw, maar dient zij tevens de bouwproductie te stimuleren en er voor te zorgen dat in alle categorieën (sociale en vrije sector, premiekoop, koop- en huurappartementen, etc.) een voldoende aantal beschikbaar is. Ook de ruimtelijke situering van die woningen is een wettelijk aan de gemeente opgedragen taak.

Gemeenten bouwen echter niet zelf. Om toch de bouwproductie te kunnen stimuleren kan een gemeente, wanneer zij eigenaar is van de grond, die grond verkopen of in erfpacht uitgeven aan marktpartijen die daarop woningbouw wensen te realiseren. Met uitzondering van het project Centrum Vijf te Assendelft, waar alle grond al eigendom was van een private partij, heeft de gemeente Zaanstad dit gedaan bij alle door U genoemde projecten, met dien verstande dat bij de projecten Willis en Saendelft de grond voor een (groot) gedeelte in handen van private partijen was. De gemeente heeft daarbij als voorwaarde gesteld dat op de grond woningbouw wordt gerealiseerd en heeft bepaald in welke categorie dit dient te gebeuren.

1  
Paraaf en datum

25112008

De ontwikkeling, financiering, bouw en afzet van de woningen geschieden evenwel te allen tijde in opdracht en voor rekening en risico van projektontwikkelaars. Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de woningen nimmer aan de gemeente in eigendom of huur worden overgedragen, maar aan particuliere kopers of huurders.

Onder deze omstandigheden kan naar het oordeel van de Nederlandse Regering niet worden gesproken van een opdracht in de zin van artikel 1, onder a van Richtlijn 93/37/EEG van de Raad van 14 juni 1993 betreffende coördinatie van de procedures van gunning van overheidsopdrachten.

De bij bovengenoemde projecten tussen gemeente en projectontwikkelaar gesloten overeenkomst met betrekking tot de grond is geen "een overeenkomst onder bezwarende titel met betrekking tot het werk", doch uitsluitend met betrekking tot de grond. Voorts is het zo dat de gemeente uitsluitend eisen stelt op grond van publiek-rechtelijke regelgeving en dit zijn geen eisen waarop Richtlijn 93/37/EEG betrekking heeft.

## **II Infrastructuur, civieltechnische werken en groenvoorziening**

In tegenstelling tot de woningen worden infrastructurele en civieltechnische werken en groenvoorziening wél eigendom van de gemeente. Dit is het geval bij de projecten Rooswijk 3e fase (1e tot en met 4e lot), waar de gemeente als opdrachtgever is opgetreden en Zaanwerf, Houtwerf (west), Centrum Vijf, 't Fregat, Zaanëiland en Willis, waar de gemeente heeft bedongen dat de projectontwikkelaar werken van infrastructurele en civieltechnische aard verricht, die aan de gemeente moeten worden teruggeleverd.

Hoewel het bij deze projecten formeel de projectontwikkelaar is die opdracht verleent tot uitvoering van bedoelde werken, impliceert het feit dat deze werken in eigendom terug worden geleverd aan de gemeente en moeten voldoen aan door de gemeente gestelde eisen, dat materieel sprake is van een opdracht in de zin van Richtlijn 93/37/EEG. Uit de van de zijde van de gemeente verkregen informatie blijkt evenwel dat het drempelbedrag daarbij nimmer wordt overschreden.

## **III Bodemsanering, bouwrijp maken**

Bij de projecten Rooswijk 3e fase (1e tot en met 4e lot), Zaanwerf, het Fregat en Zaaneiland is de gemeente opgetreden als opdrachtgever voor het bouwrijp maken. Uit de bijlage blijkt dat de daarbij gemoeide bedragen onder de drempel als genoemd in Richtlijn 93/37/EEG blijven. Bij de overige projecten zijn private partijen opgetreden als opdrachtgever.

#### **IV Architecten**

Zoals reeds in de brief van 16 juni 1997 medegedeeld, zijn alle aan architecten verstrekte opdrachten afkomstig van private partijen. De rol van de gemeente daarbij is beperkt tot het geven van een lijstje, waaruit de projectontwikkelaar een keuze kan maken, dan wel het goedkeuren van een door de projectontwikkelaar voorgedragen architect. Onder beide omstandigheden kan naar het oordeel van de Nederlandse regering niet worden gesproken van een opdracht in de zin van Richtlijn 92/50 EEG.

#### **V Rooswijk (schoolgebouw)**

Dit is het enige project waar de gemeente als opdrachtgever voor zowel bouw, infrastructuur als architect is opgetreden. Deze opdrachten blijven evenwel onder de drempel genoemd in Richtlijn 93/37/EEG respectievelijk Richtlijn 92/50/EEG.

#### **VI Saendelft**

Het project Saendelft, dat betrekking heeft op de ontwikkeling en bouw van tenminste 4500 woningen tot 2005 op het grondgebied Assendelft Noord, dient afzonderlijk te worden toegelicht. Vanwege de omvang van dit project, de daaraan verbonden risico's voor wat betreft planontwikkeling, grondverwerving -en exploitatie en het feit dat marktpartijen 83% van de grond in bezit hebben, heeft de gemeente gekozen voor publiek-private samenwerking, die is vormgegeven door middel van de oprichting van een commanditaire vennootschap (GEM Saendelft C.V.), die als grondexploitatie- maatschappij optreedt, waarbij de beherend vennoot wordt gevormd door een besloten vennootschap (GEM Saendelft Beheer B.V.). De CV, die geen rechtspersoonlijkheid bezit, treedt op als opdrachtgever voor wat betreft het bouwrijp maken, de infrastructuur en civiele werken en openbare groenvoorzieningen.

Volgvel minute

De verhouding in kapitaal en zeggenschap tussen gemeente en private partijen is zodanig dat de gemeente voor 50% in het kapitaal deelneemt en 50% van de aandelen houdt in de besloten vennootschap die als beherend vennoot optreedt. Er is derhalve geen overwegende financiële deelname door de gemeente noch zeggenschap in of toezicht op het beheer of de directie.

Onder deze omstandigheden is deze commanditaire vennootschap GEM Saendelft CV naar het oordeel van de Nederlandse Regering niet aan te merken als een aanbestedende dienst in de zin van de Richtlijn 93/37/EEG.

## VII Conclusie

Het geheel overziende is de Nederlandse Regering van mening dat er met betrekking tot de gerealiseerde projecten geen sprake is van schending van Richtlijn 93/37/EEG respectievelijk 92/50 EEG.

Mocht de in het kader van deze brief verstrekte informatie voor U aanleiding zijn nadere vragen te stellen dan is de Nederlandse Regering vanzelfsprekend bereid daarover mondeling dan wel schriftelijk met U in overleg te treden."

mr. S.A. Kuipers  
Directeur Europese Integratie

n.b.: Ik verzoek u voorts er zorg voor te dragen dat de Permanente Vertegenwoordiging te Brussel per omgaande een afschrift van de uitgaande brief aan mij doet toekomen.

4

Paraaf en datum

25112008

Volgvel minute

## DE VRAGEN

1. wat is de exacte inhoud van de opdracht
2. is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht
3. wat is de geschatte waarde van het project  
(onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht)
4. wat is de waarde van de architectuurdiensten  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen
5. wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd
6. wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw  
is de bouw al aangevat,  
indien nee, welke zal de datum van begin van uitvoering zijn

## BIJLAGEN

5

Paraaf en datum

25112008

Volgvel minute

### ROOSWIJK 3e FASE

1e lot: Uitgifte in erfpacht van ca. 6.140 m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper/ontwikkelaar B.V. Ontwikkelings en exploitatie maatschappij G + K te Assendelft voor [1.398.225 excl BTW k.k. en storting in Fonds Stadsverbetering (1750,- excl BTW p/woning).  
Algemene Bepalingen Erfpacht 1991. Overeenkomst tot uitgifte is gedateerd op 7 juli 1994

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder woon-/bouwrijp maken: de gemeente  
opdrachtgever/aanbesteder architectuurdiensten m.b.t. woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar  
6 premiekoopwoningen,  
28 vrije sectorwoningen  
5 vrije sectorwoningen  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de gemeente (opdrachtgever  
Grondbedrijf, aanbesteder Openbare werken)
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht (gronduitgifte met bouwplicht): neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde bouw- en woonrijp maken: 3e fase (1e-4e lot) totaal ca 3,6 mln gulden excl BTW; geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: onderhands. Per fase is met een andere architect gewerkt.  
architect: Brakel, Buma, Klous, Brandjes te Haarlem
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 2,6 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zijn onderhands aanbesteed door de gemeente aan Seignette B.V. (7% onder begroting van gemeente) en aan Gebr. Beentjes B.V. (was de laagste inschrijver bij eerdere aanbesteding in Rooswijk 1e fase).
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de woningbouw is gereed en infrastructuur is bijna afgerond  
ROOSWIJK 3e FASE

Volgvel minute

2e lot: Uitgifte in erfpacht van ca. 7.515m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper/ontwikkelaar Wilma Bouw BV te Amsterdam voor |.1.735.650 excl BTW k.k. en storting in Fonds Stadsverbetering (|750,- excl BTW p/woning)

Algemene Bepalingen Erfpacht 1991. Overeenkomst tot uitgifte is van 29 augustus 1994.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder woon-/bouwrijp maken: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuurdiensten m.b.t. woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar  
12 premie-koopwoningen  
26 vrije sectorwoningen  
opdrachtgever/ aanbesteder civiele werken en infrastructuur: de gemeente (opdrachtgever  
Grondbedrijf, aanbesteder Openbare werken)
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht (gronduitgifte met bouwplicht): nee
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde bouw-en woonrijp maken: 3e fase (1e-4e lot) totaal ca 3,6 mln excl BTW; geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen:  
onderhands. Per fase is met een andere architect gewerkt.  
architect: Olsmeijer, De Graaf, Algra Architecten te Groningen
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 2,6 mln. excl. BTW en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zijn onderhands aanbesteed door de gemeente aan Seignette B.V. (7% onder begroting van gemeente) en aan Gebr. Beentjes B.V. (was de laagste inschrijver bij eerdere aanbestedingen in Rooswijk 1e fase).
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de woningbouw is gereed en de infrastructuur is bijna afgerond

7

Paraaf en datum

25112008



ROOSWIJK 3e FASE

3e lot: Uitgifte in erfpacht van ca. 6.515m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper/ontwikkelaar Interheem BV te Utrecht voor |.1.486.125 excl BTW k.k. en storting in Fonds Stadsverbetering (|750,- excl BTW p/woning)

Algemene Bepalingen Erfpacht 1991. Overeenkomst tot uitgifte 1 juni 1994.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder woon/-bouwrijp maken: de gemeente  
opdrachtgever/aanbesteder architectuurdiensten m.b.t. woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar  
12 premie-koopwoningen  
26 vrije sectorwoningen  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de gemeente (opdrachtgever  
Grondbedrijf, aanbesteder Openbare werken)
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht (gronduitgifte met bouwplicht): neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde bouw- en woonrijp maken: 3e fase (1e-4e lot) totaal ca 3,6 mln excl BTW  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen:  
onderhands. Per fase is met een andere architect gewerkt.  
architect: Architectenbureau Roeleveld en Sikkes te Den Haag
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 2,6 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zijn onderhands aanbesteed door de gemeente aan Seignette B.V. (7% onder begroting van gemeente) en aan Gebr. Beentjes B.V. (was de laagste inschrijver bij eerdere aanbestedingen in Rooswijk 1e fase).
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de woningbouw is gereed en de infrastructuur is bijna afgerond



ROOSWIJK schoolgebouw (voormalige taartpunt)

Betreft: Voormalig woningbouwplan. Woningbouw is niet doorgegaan ivm nieuwbouw schoolgebouw (Saenredamcollege).

Uitgifte in erfpacht of verkoop van ca. 7.352m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper (gemeentelijke) Dienst Onderwijs en Welzijn voor |1.883.215 incl BTW k.k. via een regeling met het Rijk

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/ aanbesteder bouwrijp maken: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuurdiensten: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder bouw: Saenredamcollege: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur, civiele werken: Saenredamcollege: de gemeente
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht);  
geschatte waarde bouwrijp maken: alsmede  
geschatte waarde schoolgebouw inclusief riolering, inrichting terrein: | 10,8 mln. excl BTW
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: | 0,4 mln. excl BTW  
architect: LIAG te Den Haag  
en op welke wijze is de keuze van de architecten tot stand gekomen: keuze gemaakt door Saenredamcollege en de gemeente
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: zie onder 3 en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd: gemeente heeft de werken onderhands aanbesteed aan aannemersbedrijf Kakes
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de bouw van de school is bijna voltooid en de infrastructuur is in de ontwerpfase

Volgvel minute

## ZAANWERF TE ZAANDAM

Betreft: Verkoop van ca. 11.035 m<sup>2</sup> grond (gesaneerd en bouwrijp opgeleverd) aan koper/ontwikkelaar Ontwikkelingsmaatschappij De Zaanwerf C.V. (BAM Vastgoed-ontwikkelingen en Beheersstichting Patrimonium) voor |.1.520.000 excl BTW k.k. Verkoopovereenkomst is van 14 februari 1996

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder sloop en bodemsanering: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbestede architectuur: ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbestede woningbouw: de ontwikkelaar: 253 appartementen (180 koop en 73 huurapp.), 3 parkeergarages en 5 commerciële units  
opdrachtgever/ aanbestede infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht)  
geschatte waarde sloop en bodemsanering: ca 7,3 mln (inclusief toezicht en planontwikkelingskosten)  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar was opdrachtgever)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: zie onder 1 en 2  
architect: Concko-Gautier Architecten, Claus en Kaan Architecten, Van den Oever Architecten (laatste twee architectenburo's zijn onderhands aangetrokken door ontwikkelaar waarbij selectie is gemaakt uit 10 architecten).
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 2,3 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de (resterende) infrastructurele werken zullen worden gerealiseerd door: de ontwikkelaar
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw: de start bouw (heiwerkzaamheden) is in januari 1997 aangevangen

11  
Paraaf en datum

2  
1  
1  
1  
2  
0  
0  
0  
0

HOUTWERF-west TE ZAANDAM

Betreft: Verkoop van ca. 57.000m<sup>2</sup> grond aan koper/ontwikkelaar Eurowoningen Grondbedrijf B.V. te Rotterdam voor | 2.000.000 excl BTW k.k.  
(nb kostenomslag door ontwikkelaar te betalen aan gemeente | 241.000 excl BTW),  
Eurowoningen maakt grond bouw- en woonrijp en levert de openbare ruimte om niet aan de gemeente. De (technische, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige) eisen zijn gesteld door de gemeente. In 1993 is in principe overeenstemming bereikt met ontwikkelaar over de ontwikkeling van het plan door Eurowoningen. Het plan vormt qua ligging de afronding van Westerwatering (grotendeels door Eurowoningen ontwikkeld). Realiseringsovereenkomst nog niet voltooid.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/ aanbesteder bodemsanering en bouwrijp maken van de grond: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar: ca 150 woningen (in verschillende prijsklassen)  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder openbare groenvoorziening: ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht)  
geschatte waarde bodemsanering en bouwrijpmaken grond: | 3,5 mln.  
geschatte waarde overige (voorbereiding en toezicht): | 0,8 mln.  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (ontwikkelaar is opdrachtgever)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (ontwikkelaar is opdrachtgever)  
op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: in overleg tussen stedenbouwkundige en ontwikkelaar  
architect: Peter van Woerkom INBO, Rudi UYtenhaak, Chris Stam
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 3,8 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd: de ontwikkelaar
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw: de start bouw is gepland in 1999

N  
C  
T  
P  
P  
N  
C  
C  
C

Volgvel minute

**CENTRUM VIJF te ASSENDELFT**

**Betreft:** Exploitatieovereenkomst (d.d. 28-11-1991, raadsbesluit) met **Bouwbedrijf Van der Gragt B.V.**, een particuliere ontwikkeling  
**Centrum Vijf is een fase van een plan, totaal circa 200 woningen. De kosten per fase zijn moeilijk te achterhalen.**

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/ aanbesteder bodemsanering en bouwrijp maken van de grond: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder openbare groenvoorziening: de ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project(onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde woonrijp maken grond: ca 2,5 mln.  
geschatte waarde voorbereiding en toezicht: ca 1.1 mln (betreft het totale plan van meer dan 200 woningen)  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar) en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen:  
onderhands, keuze van de ontwikkelaar  
architect: Feitsma, Kruit, Goedhart, Zeeman Architecten BNA
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 1,8 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zullen de werken worden gerealiseerd: de ontwikkelaar
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw: de bouw is in uitvoering

t FREGAT TE ZAANDAM

Betreft: Verkoop van ca. 18.160m<sup>2</sup> grond (oplevering van bouwrijpe grond, zijnde niet vervuld) aan koper/ontwikkelaar Wilma Vastgoed BV te Nieuwegein voor | 2.093.000 excl BTW k.k., t.b.v. de bouw van 71 woningen. Verkoopovereenkomst is van 26 oktober 1995.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/ aanbestede bouwrijp maken van de grond: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbestede architectuur: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbestede woningbouw: de ontwikkelaar: ca 71woningen  
opdrachtgever/ aanbestede infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbestede openbare groenvoorziening: de ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht)  
geschatte waarde bouwrijpmaken grond: 0,05 mln.  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar) en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: keuze ontwikkelaar  
architect: INBO te Rijswijk
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: ca. 1 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd: door de ontwikkelaar
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw: de bouw is gereed

ZAANEILAND (tweede fase)

Betreft: Verkoop van ca. 119.000 m<sup>2</sup> grond (oplevering van gesaneerde, bouwrijpe grond) aan koper/ontwikkelaar Peterswerf V.o.f. (Volker Stevin Ontwikkelings maatschappij B.V. en Bouwfonds Woningbouw BV) voor |10.800.000 excl BTW. Overeenkomst is van 25 november 1993, (datum raadsbesluit).

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
opdrachtgever/aanbesteder bodemsanering: de gemeente (bodemsanering is uitgevoerd in 1992 en 1993)  
opdrachtgever/ aanbesteder bouwrijp maken van de grond: de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar en woningbouwvereniging; totaal ca 527 woningen (waarvan 154 sociale sectorwoningen)  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder openbare groenvoorziening: ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht)  
geschatte waarde bodemsanering en bouwrijpmaken grond : ca 6,7 mln  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (opdrachtgever is ontwikkelaar) en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen:  
onderhands  
architect: Goosman en Partners te Rotterdam etc.
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 5,7 mln. excl. BTW en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zijn gerealiseerd door: de ontwikkelaar en gemeente (zie onder 3)
6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
de bouw is gereed



WILLIS te KROMMENIE

Betreft: Exploitatie van gronden door ontwikkelaar en samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar Bouwbedrijf Hondema te Krommenie en Amstelland Vastgoed te Amsterdam tbv het ontwikkelen van een VINEX woningbouwopdracht, waarbij enkele ondergeschikte grondtransacties zullen plaatsvinden. Gemeente verkoopt aan ontwikkelaar a | 10 p/m<sup>2</sup>, gemeente verwerft grond van Waterschap het Lange Rond en levert deze door aan ontwikkelaar, tegen betaling, en ontwikkelaar verwerft alle gronden van derden. Dit heeft tot resultaat dat de ontwikkelaar uiteindelijk alle gronden in bezit zal hebben. De ontwikkelaar zal woningbouw ontwikkelen en realiseren. Gemeente participeert niet in de ontwikkeling.

De onderhandelingen tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn gestart in 1992/1993. De ontwikkelaars heeft een groot deel van de gronden al sinds de 70-er jaren in bezit.

1. De exacte inhoud van de opdracht:  
samenwerking gemeente met ontwikkelaar teneinde VINEX bouwproject van ca 850 - 800 woningen te realiseren, met enige ondergeschikte grondtransacties opdat ontwikkelaar tenslotte alle gronden zal bezitten  
opdrachtgever/ aanbesteder bouwrijp maken van de grond: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/aanbesteder voor grondsanering (van de voormalige vuilnisbelt): de gemeente  
opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: de ontwikkelaar  
opdrachtgever/ aanbesteder openbare groenvoorziening: de ontwikkelaar
2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen
3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):  
geschatte waarde bodemsanering en bouwrijpmaken grond: ca 5,5 mln  
geschatte waarde woningbouw: niet bekend (opdrachtgever is de ontwikkelaar)
4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend (opdrachtgever is de ontwikkelaar)  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen:  
onderhands  
architectenkeuze is door ontwikkelaar gemaakt
5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: ca. 9,4 mln. gulden excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zullen worden gerealiseerd door: de ontwikkelaar

N  
C  
F  
F  
N  
C  
C  
C

Volgvel minute

6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
er is gestart met bouwrijp maken fase 1, 300 woningen, aanleg infrastructuur en  
planontsluitingsweg

17  
Paraaf en datum

25.11.2008

SAENDELFT

Betreft: P.P.S -samenwerking tussen:

- (a) de gemeente (handelend voor zich, doch mede tbv een door haar op te richten BV, welke als commandiet van een C.V. zal deelnemen in het samenwerkingsverband GEM CV),
- (b) Oban BV (handelend voor zich, doch mede tbv van de Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Nrd CV, alsmede tbv 4 BV's, welke 4 BV's als commanditaire vennoten van OBAN zullen deelnemen in het samenwerkingsverband GEM CV), en
- (c) Noorderweg BV, Vos Bouw- en exploitatiemaatschappij BV en Stichting Eigen Haard Assendelft (handelend tbv de OGS BV en tbv de Ontwikkelingsgroep Saendelft CV, alsmede tbv van 3 B.V.'s waarin zij participeren, en welke als commanditaire vennoten zullen deelnemen in het samenwerkingsverband GEM CV

De samenwerking fungeert om op grondgebied Assendelft Noord tenminste 4.500 Vinex-woningen te ontwikkelen voor het jaar 2005, voor rekening en risico van OBAN en/of OGS. De gemeente, OBAN C.V. en OGS C.V. richten gezamenlijk de BV Saendelft Beheer BV op (GEM Beheer). En BV commanditaire vennoot Gemeente, de commanditaire vennoten OBAN, de commanditaire vennoten OGS en GEM Saendelft Beheer BV richten het samenwerkingsverband de GEM Saendelft CV op (GEM CV). GEM Beheer is beherend vennoot in GEM CV en de commanditaire vennoten zijn commandiet Gemeente BV, de commanditaire vennoten van OBAN en van OGS.

Het gegeven dat ruim 83% van de gronden benodigd voor de ontwikkeling van Saendelft (de VINEX lokatie) in het recente verleden is gekocht door 7 private partijen (projectontwikkelaars, cq aannemers en 1 woningbouwvereniging) is aanleiding geweest om deze publiek-private samenwerking aan te gaan. In de CV/BV structuur heeft de gemeente door haar 50% deelname hierin een even grote inbreng als de private partijen gezamenlijk en de grondexploitatie is voor gezamenlijke rekening en risico gevoerd (50% gemeente, 50% private partijen).

Alle reeds verworven gronden worden door de partijen, gesaneerd ingebracht tegen een vastgesteld gelijk tarief.

Het samenwerkingsconvenant is behandeld in raadsvergadering van 12 december 1996.

1. De exacte inhoud van de opdracht:

opdrachtgever/ aanbesteder bodemsanering: de grond inbrengende partij

opdrachtgever/ aanbesteder bouwrijp maken van de grond: GEM

opdrachtgever/ aanbesteder architectuur: de in de GEM participerende projectontwikkelaars

opdrachtgever/ aanbesteder woningbouw: de in de GEM participerende projectontwikkelaars: 4.500 woningen

opdrachtgever/ aanbesteder infrastructuur en civiele werken: GEM samenwerkingsverband

opdrachtgever/ aanbesteder openbare groenvoorziening: GEM

2. Is er een publikatie geplaatst betreffende de opdracht : neen

3. Wat is de geschatte waarde van het project (onderverdeeld naar de verschillende loten van de opdracht):

Volgvel minute

geschatte waarde bouwrijp maken: ca. 50 mln. gulden excl. BTW  
geschatte waarde woningbouw/ stichtingskosten: circa 2 mld gulden  
geschatte waarde kantoren en bijzondere doeleinden: niet bekend

4. Wat is de waarde van de architectuurdiensten: niet bekend  
en op welke wijze is de keuze van de al aangewezen architecten tot stand gekomen: onderhands (in  
voorbereiding)

5. Wat is de waarde van de infrastructurele werken van het project: 32 mln. excl. BTW  
en door wie zijn / zullen de werken worden gerealiseerd:  
de infrastructurele werken zullen worden gerealiseerd door de GEM

6. Wat is de stand van zaken t.a.v. de bouw:  
met de voorbereidende werkzaamheden is men in januari 1997 gestart

19  
Paraaf en datum

25112008