



## Economische crisis? Herstel het omgevingsrecht!

Sinds 2009 sleutelt de wetgever aan de Crisis- en herstelwet, als reactie op de gevolgen van de economische crisis. Het wetsvoorstel verandert de bestaande regels en procedures voor ruimtelijke en infrastructurele projecten. Het moet leiden tot snellere besluitvorming door de overheid en dat is een nobel idee. Snellere besluitvorming kan bijdragen aan de succeskans van projecten en dus aan meer investeringen in de economie. Het wetsvoorstel toont dat het juridisch mogelijk is, dus waar wachten we op! Mr. Harm Borgers geeft hieronder een toelichting.

Eind 2009 is het wetsvoorstel vastgesteld door de Tweede Kamer. Momenteel ligt het in de Eerste Kamer. Daar hebben de senatoren veel twijfels en gemengde gevoelens over het nut, de noodzaak en

de concrete voorstellen van de wet. Door de val van het kabinet is de komst van de wet zelfs nog onzekerder geworden. Deze onzekerheid is niet gunstig voor de praktijk. Partijen die bouw-, >



### Interessante tijden, interessante ontwikkelingen

De laatste maanden zijn veel interessante ontwikkelingen gaande, zowel binnen onze business unit Legal & Contracting als in ons juridische werkveld. Wij delen deze graag met u. Vandaar deze nieuwe L&C Actueel waarin wij berichten over aansprekende projecten en recente ontwikkelingen in wet- en regelgeving.

De vraag naar onze inzet als Legal & Contracting blijft groot en neemt zelfs toe. Om adequaat op de vragen en de ontwikkelingen te kunnen blijven ingaan, zijn wij druk bezig met het versterken van ons team op het terrein van bouw- en aanbestedingsrecht, omgevingsrecht en vastgoedrecht. Inmiddels hebben wij een aantal nieuwe collega's kunnen verwelkomen en bestaat onze business unit uit:

- mr. Ingrid Dolmans-Budé
- mr. Valerie Viersen
- mr. Dik van Manen
- mr. ir. Duko Jonker
- mr. Ingrid Klein-Hendriks
- mr. Harm Borgers
- ir. Esther Akkerman-Dwars
- mr. Thijs van Steen
- mr. Annelot Zweedijk
- mr. ir. Tom Peeters
- mr. Marinke van 't Hoff

En wij verwelkomen graag meer goede collega's. >

### In deze uitgave

Economische crisis? Herstel het omgevingsrecht! > Reis wijzer door gebiedsontwikkeld Nederland > Een akkoord op staatssteun woningcorporaties > AT Osborne betrokken bij kilometerbeprijzing > Advocaat bij AT Osborne

> infra- of gebiedsontwikkelingsprojecten voorbereiden en in uitvoering hebben, moeten hun processen nu afstemmen op een schuivend palet met spelregels. Dat is een risico voor investeringen. Hoe blijven projecten beheersbaar als het recht zo turbulent wordt aangepast? Wat zijn de gevolgen voor de grondposities van gemeenten en ontwikkelaars? Hoe zal de bestuursrechter de nieuwe regels gaan interpreteren? Kunnen gemeentelijke organisaties de juridische veranderingen nog wel bijbenen?



### De uitdaging:

#### omgevingsrecht in een nieuw jasje

Ongeveer twee jaar geleden trad de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking, inclusief het nieuwe systeem van kostenverhaal voor de grondexploitatie. De volgende grote wetswijziging staat op stapel voor 1 juli 2010: dan treedt de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarschijnlijk in werking. Deze Wabo introduceert de integrale omgevingsvergunning, die in de plaats treedt van ca. 25 bestaande toestemmingen zoals de

bouwvergunning, milieuvergunning, monumentenvergunning en het projectbesluit uit de Wro. En het rijtje wetswijzigingen met ingrijpende veranderingen voor de projectuitvoering is nog veel langer dan deze twee wetten.

- Waterwet
- Wet bestuurlijke lus
- Fundamentele herziening bestuursprocesrecht Awb
- Structurele vernieuwing Tracéwet (versnelling wegprojecten)
- Wet modernisering milieueffectrapportage
- Wet luchtkwaliteit inzake implementatie en derogatie
- Wet modernisering instrumentarium geluidhinder
- Crisis- en herstelwet met procedurele vereenvoudiging en experimentele instrumenten
- Voornemen tot integratie van de Nb-wet 1998 en Ff-wet.

Veel van deze wijzigingen van het omgevingsrecht moeten zich in de praktijk nog bewijzen. Hun nut hangt niet zozeer af van de wettekst, maar van de context rond concrete projecten en van de creativiteit van partijen. De voortdurende verandering van de spelregels tijdens het spel, vraagt om juridische beheersmaatregelen. Het biedt ook kansen waarop strategisch en flexibel kan worden ingespeeld.

De rode draad door de wijzigingen is het streven naar versnelling en vereen-

voudiging van de realisatie van bouwprojecten en infrastructurele werken. Als wij dit bekijken door de bril van de praktijk, dan is zichtbaar dat het recht – met kleine stapjes – beter zal gaan aansluiten bij de wijze waarop partijen hun processen en communicatie organiseren en hun investeringsbeslissingen nemen. Dat is winst. Het biedt bovendien de kans om zaken zoals burgerparticipatie, inspraak en formele rechtsbescherming beter te benutten. Het omgevingsrecht haakt zo beter aan bij het proces waarin een project van initiatief tot realisatie komt. Dit is belangrijk omdat het succes van projecten vaak afhangt van de balans tussen het vasthouden aan het investeringsdoel en het vroegtijdig rekening houden met het draagvlak en de rechten van andere partijen en belanghebbenden.

#### De Crisis- en herstelwet

De meest vergaande wijziging van het omgevingsrecht staat in de Crisis- en herstelwet. Stel dat die wet in werking gaat treden, dan heeft dat onmiddellijk gevolgen voor veel opdrachtgevers van AT Osborne. Ondanks de onzekerheid over de inwerkingtreding volgt hier toch alvast een samenvatting van de wet.

Om uit de economische crisis te komen, moet een hele serie projecten worden vlot getrokken. In twee bijlagen bij de wet wordt precies beschreven om welke projecten het gaat. Om een indruk te geven: binnenstedelijke vernieuwingen,

#### Vervolg voorwoord

> Met elkaar zetten wij ons in voor actuele juridische vraagstukken en complexe projecten. Wij richten ons hierbij op juridische advisering, project- en procesinzet, interimfuncties, auditing, mediation en sinds kort ook op advocatuur. Dit betekent dat wij zeer goede juridische kennis en ervaring hebben en deze praktisch kunnen inzetten om op hoog niveau bij te dragen.

Wij wensen u veel leesgenoegen. Heeft u vragen? Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Hartelijke groet,  
namens Legal & Contracting,

Marinke van 't Hoff  
*Business unit manager*

stedelijke uitbreidingen, nieuwe energieprojecten zoals windmolenparken, nieuwe snelwegen en wegverbredingen, renovaties van grote bruggen, etc. De nieuwe regels die de wet voor dit soort projecten geeft, vallen uiteen in drie soorten wijzingen:

- tijdelijke procedurele uitzonderingen op het standaard bestuursrecht;
- tijdelijke besluitvormingsinstrumenten;
- verbetering en vereenvoudiging van bestaande wetgeving.

De tijdelijke procedurele uitzonderingen hebben betrekking op de bestuurlijke besluitvorming en op de fase van rechtsbescherming. De uitzonderingen kunnen een tijdswinst opleveren van enkele weken per besluit en het kan leiden tot minder procederende partijen. De tijdelijke besluitvormingsinstrumenten zijn het 'gebiedsontwikkelingsplan', de 'projectprocedure' en het 'projectuitvoeringsbesluit'. Ze zijn alleen van toepassing op projecten die daarvoor specifiek worden aangewezen in een kabinetsbesluit.

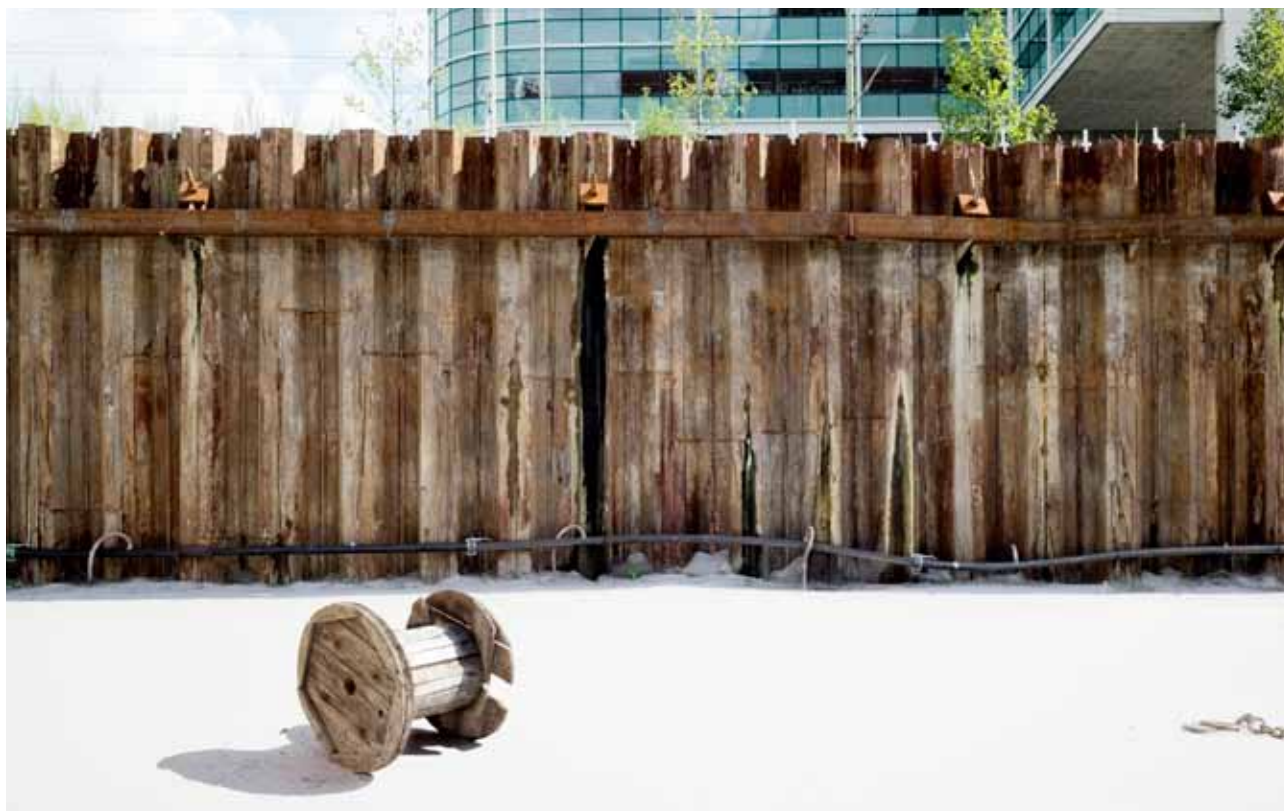
- In het gebiedsontwikkelingsplan zorgt de gemeenteraad voor (her)verdeling van de milieugebruiksruimte in een gebied. In het plan mag tijdelijk (10-15 jaar) van geldende milieunormen

worden afgeweken. Het plan wordt onderdeel van het bestemmingplan. Indien nodig kan het college van BW daarna milieumaatregelen vaststellen zonder beroepsmogelijkheid. Het instrument is vooral bedoeld voor herontwikkeling van bestaande wijken, stationslocaties en bedrijventerreinen. Het plan is nuttig voor projecten met stevige milieuproblemen omdat het de best mogelijke onderbouwing kan opleveren voor een herverdeling van de milieuruimte.

- De projectenprocedure is bestemd voor lokale projecten die van nationale betekenis zijn. Dit betreft stadsvernieuwing, stationslocaties, winkelcentra, bedrijventerreinen. De procedure bestaat uit 2 stappen. Stap 1 is een structuurvisie van de gemeenteraad met meer inhoud dan in normale visies, waaraan alle betrokken overheden zich moeten committeren. Stap 2 bestaat uit gecoördineerde besluitvorming, op basis van de reeds bestaande procedures uit de Wro. De projectenprocedure is een nuttig instrument als sprake is van stevige knelpunten in de politiek-bestuurlijke verhoudingen rond een project, omdat het tot draagvlak en bestuurlijke daadkracht kan leiden.

- Het projectuitvoeringsbesluit is bedoeld voor twee typen projecten: 1) grotere woningbouwprojecten en 2) maatschappelijk vastgoed zoals zorginstellingen of scholencomplexen. Het houdt in dat de gemeenteraad in één besluit over het hele project beslist, in de plaats van alle gangbare aparte vergunningen. Het instrument is vooral nuttig bij projecten met bestuurlijk draagvlak en waar de milieuruimte niet knelt: in dat geval kan de overheid in één keer over alle relevante aspecten een beslissing nemen.

Deze procedurele uitzonderingen en besluitvormingsinstrumenten zijn bedoeld voor de crisisperiode en zijn daarom tijdelijk. Ze gelden tot 1 januari 2014. Daarna herleeft het oude recht. Er is wel sprake van overgangsrecht. Kort gezegd is daarin geregeld dat het tijdelijke recht van de crisiswet ook na 1 januari 2014 van toepassing blijft op een project, als het eerste besluit ter uitvoering voor dat project voor die datum is genomen. De verbetering en vereenvoudiging die de Crisis- en herstelwet aanbrengt in veel andere bestaande wetten, is sowieso permanent en geldt dus ook na 1 januari 2014.



# Gebiedsontwikkeling en aanbesteding ... volg de routebeschrijving Reis wijzer door ontwikkelend Nederland

Door ir. Esther Akkerman-Dwars in samenwerking met mr. Dik van Manen.

Eind 2009 is door het ministerie van VROM, de NEPROM, het VNG, het IPO en het ministerie van Binnenlandse zaken de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2009 uitgebracht. Zinvol, gelet op het Auroux-arrest en de ontwikkelingen op het terrein van gebiedsontwikkeling en aanbesteden. De Reiswijzer biedt praktische en juridische handvaten voor de selectie van marktpartijen en de samenwerking tussen de overheid en marktpartijen in gebiedsontwikkeling. Het helpt wegen te vinden om te komen tot die samenwerking waarbij de belangen van de overheid en de markt tot hun recht komen. Want bij gebiedsontwikkeling heb je elkaar nodig voor het bereiken van een optimaal resultaat.

## Reiswijzer

De Reiswijzer beschrijft de essentie van gebiedsontwikkeling en het betrekken van de markt daarbij. Er worden praktische routes en hulpmiddelen gegeven voor de selectie van marktpartijen.

Het proces van gebiedsontwikkeling en de juridische kaders van het betrekken en selecteren van marktpartijen wordt vervolgens helder en schematisch uiteengezet.

Bij het aanbesteden is het van belang onderscheid te maken tussen gebiedsontwikkeling met als opdrachtgever de overheid, en gebiedsontwikkeling die door marktpartijen geheel voor eigen rekening en risico wordt gerealiseerd.

Om te voorkomen dat een gemeente als opdrachtgever wordt aangemerkt, en daarmee aanbestedingsplichtig zou kunnen worden, moet volgens de Reiswijzer de inhoudelijke bemoeienis van de gemeente beperkt worden tot het publiekrechtelijke kader (bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, milieu). Die publiekrechtelijke eisen zijn in Nederland van belang om publieke doelstellingen zoals een goede ruimtelijke ordening en voldoende woningbouw te kunnen realiseren.

De Reiswijzer geeft aan dat een gemeente daarom, op grond van haar publiekrechtelijke taak, alleen algemeen geldende eisen kan stellen waarbinnen marktpartijen hun bouwplannen kunnen ontwikkelen. Aan deze eisen zal de

aanvraag voor een bouwvergunning worden getoetst.

Volgens de Reiswijzer is hier sprake van door de wet gescheiden verantwoordelijkheden. De gemeente heeft haar verantwoordelijkheid in het generieke publiekrechtelijke kader en de marktpartij is verantwoordelijk voor bouwplanontwikkeling en realisatie. Dit betekent dat de gemeente moet oppassen met de verplichtingen die zij marktpartijen oplegt wil zij voorkomen dat zij gebiedsontwikkeling moet aanbesteden.

Ondanks de routebeschrijving van de Reiswijzer is het voor gemeenten van belang de meest recente juridische ontwikkelingen te blijven volgen.



De Reiswijzer lijkt namelijk nog steeds geen eindstation te hebben. En de Europese Commissie lijkt, ondanks haar instemming met de Reiswijzer, nog verder te willen gaan door bij voorbeeld de publiekrechtelijke eisen wel als (project-specifieke) eisen aan te merken. Dit leidt in de visie van de Commissie dan tot een mogelijke aanbestedingsplicht.

### **Doornakkers Centrum**

Een actueel voorbeeld hiervan is de casus “Doornakkers Centrum te Eindhoven”. Dit project werd zonder aanbesteding gegund. De Europese Commissie heeft Nederland verzocht het contract voor de realisatie van het Centrum te herzien. Zij is namelijk van oordeel dat het niet uitmaakt of de betrokkenheid van de gemeente bij het project op het publieke recht of het privaatrecht is gebaseerd. Door het afgeven van een op maat gesneden bouwvergunning aan de ontwikkelaar heeft de gemeente een exploitatierecht verleend. Dit heeft het karakter van een concessieovereenkomst voor openbare werken en moet dus Europees aanbesteed worden. Voor de goede orde: in Nederland is een bouwvergunning altijd op maat gesneden aangezien deze wordt verleend voor een specifiek bouwproject.

### **Helmut Müller GmbH tegen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

Een andere recente casus is ook van belang. Door het Oberlandesgericht te Düsseldorf zijn ten aanzien van de



generieke en publiekrechtelijke eisen prejudiciële vragen gesteld aan het Hof van Justitie. Deze vragen gaan in op het probleem van het onderscheid tussen overheidsopdrachten voor werken en stedenbouwkundige activiteiten van de overheid.

In de conclusie van de Advocaat-Generaal (AG) bij het Hof van Justitie wordt ingegaan op het begrip “overheidsopdracht voor werken” en “door de aanbestedende dienst vastgestelde eisen”.

Volgens de AG valt een bepaalde activiteit onder het recht inzake overheidsopdrachten voor werken, wanneer er tussen het openbaar bestuur en de uit te voeren werkzaamheden of werken een solide rechtstreeks verband bestaat. Daarbij geeft hij de volgende drie kenmerken aan:

- 1 De rechtstreekse verkrijging van eigendom van de te realiseren zaak of in elk geval een rechtstreeks economisch voordeel.
- 2 De inzet van publieke middelen voor uitvoering van de werkzaamheden en/of werken. Het hoeft hier niet alleen te gaan om financiële middelen.
- 3 De situatie waarbij de werken en/of werkzaamheden hoe dan ook het resultaat van een initiatief van het openbaar bestuur zijn. Daarbij is het van belang dat die activiteiten verder gaan

dan de gewone uitoefening van de bevoegdheden die hem doorgaans op stedenbouwkundig gebied zijn verleend. Een belangrijk standpunt van de AG is dat hoe dan ook de werkingssfeer van het begrip “door de aanbestedende dienst vastgestelde eisen” niet op volstrekt ongecontroleerde wijze uitgebreid mag worden. Er moet voorkomen worden dat de werkingssfeer van de richtlijn al te zeer wordt verruimd.

Dit standpunt van de AG lijkt de min of meer ongeremde uitbreiding van de aanbestedingsplicht die de Commissie op het oog heeft, wat in te dammen. Een uitspraak van het Europees Hof in deze zaak zal daarover te zijner tijd meer duidelijkheid moeten geven.

Uit bovenstaande blijkt dat naast het gebruik van de praktische handvaten van de Reiswijzer, alertheid op ontwikkelingen geboden blijft om soepel door gebiedsontwikkeland Nederland te kunnen blijven reizen. Het Europees aanbestedingsrecht is voortdurend in beweging en op het onderwerp gebiedsontwikkeling en aanbesteding is het eindstation nog niet bereikt.

AT Osborne houdt u graag op de hoogte van de actuele stand van zaken en geeft u advies op maat zodat u samen met ons wijzer kunt reizen door ontwikkelend Nederland.

# Mogelijkheden en grenzen van staatssteun aan woningcorporaties

## Een akkoord op staatssteun woningcorporaties

In december 2009 heeft de Europese Commissie in een beschikking uiteengezet wat de mogelijkheden en grenzen zijn van staatssteun aan woningcorporaties.

In een brief van 15 december 2009 is de Tweede Kamer door de minister van Wonen, Wijken en Integratie hierover geïnformeerd. De minister benadrukt dat de cruciale rol van woningcorporaties in het realiseren van woonruimte voor diegenen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, hun bijdrage aan de leefbaarheid en aan de realisatie van maatschappelijk vastgoed in dorpen en wijken met het bereikte resultaat kan worden gecontinueerd. De staatssteunregels leggen, volgens de minister, meer de nadruk op de maatschappelijke taken van woningcorporaties. De beschikking heeft betrekking op zowel bestaande steunmaatregelen als een nieuwe steunmaatregel. Mr. Valerie Viersen licht toe.



### Bestaande steunmaatregelen

Het belangrijkste vraagstuk van de Europese Commissie was de zogeheten bestaande steun, bestaande uit de overheidsachtervang (rijk, gemeenten) bij de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), en de (reguliere) project- en saneringssteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Deze instrumenten vormen de kern van de ondersteuning van de overheid aan woningcorporaties. De Europese Commissie wilde dat Nederland een subjectieve begrenzing aangaf voor de inzet van staatssteun. De onderhandelingen met de Europese Commissie en de beschikking hebben geresulteerd in de volgende concrete afspraken:

#### 1. Toewijzing huurwoningen

Tenminste 90% van de huurwoningen met een huur beneden de maximale huurtoeslaggrens (thans circa € 648) moet worden toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000. Daarnaast heeft een corporatie nog ruimte om maximaal 10% toe te wijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen.

#### 2. Regionale differentiatie

Gezien de verschillende situaties in woningmarkten binnen Nederland zullen de mogelijkheden voor regionale

differentiatie van het 90%-toewijzingscriterium worden vastgesteld bij Algemene Maatregel van Bestuur.

#### 3. Toezicht en handhaving

Op de naleving van de 90%-toewijzingsnorm (of de afwijkende regionale norm) zal toezicht worden gehouden door het CFV en vanaf 2011 door de nieuwe toezichtsautoriteit. Indien een corporatie niet voldoet aan de 90%-norm zal een staatssteunstop worden opgelegd om nieuwe sociale huurwoningen te verwerven of te bouwen met staatssteun. Terugbetaling van de teveel ontvangen staatssteun (de overcompensatie) is aan de orde als de corporatie haar toewijzingsnorm niet heeft gehaald en de overcompensatie meer is dan 10%.

#### 4. De ontwikkelingen in de toegewezen huurwoningen vanaf 2010

De bezetting van de voorraad sociale-huurwoningen die wordt toegewezen na 1 januari 2010, zal worden gevolgd op basis van het WoONonderzoek dat eens per 3 jaar wordt uitgevoerd.

#### 5. Bouw van koopwoningen en ander commercieel vastgoed

Commercieel vastgoed en koopwoningen moeten tegen marktconforme voorwaarden worden gerealiseerd en worden niet gefinancierd onder de WSW-borging.

#### 6. Maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid

Maatschappelijk vastgoed, zolang genoemd in de limitatief afgebakende lijst, mag onder de WSW-borging worden gerealiseerd. Ten aanzien van de aanbestedingsvoorwaarde wordt opgemerkt dat corporaties de keuze houden tussen openbare en onderhandse aanbesteding. Wel dienen ze bij onderhandse aanbesteding meerdere offertes te vragen. Bij maatschappelijk vastgoed dat normaliter Europees aanbesteed zou moeten worden (schoolgebouwen, wijkgebouwen en dergelijke waar de Europese aanbestedingsgrens van € 5 miljoen wordt overschreden), zal sprake zijn van een verplichting van Europese aanbesteding conform de Europese richtlijnen.

#### Nieuwe steunmaatregel

De Europese Commissie heeft de bijzondere projectsteun voor 40 wijken goedgekeurd. De bijzondere projectsteun moet voldoen aan dezelfde eisen als de bestaande steunmaatregelen. Dit betekent dat de bijzondere projectsteun terecht moet komen bij sociale-huurwoningen of maatschappelijk vastgoed of bij regeling genoemde andere activiteiten van woningcorporaties die gefinancierd mogen worden met gebruikmaking van staatssteun, en dat de toewijzing van vrijkomende sociale-huurwoningen moet voldoen aan de 90%-norm.

# Een nog niet bestaande dienst ontwikkelen en aanbesteden levert heel wat uitdagingen op

## AT Osborne betrokken bij kilometerbeprijzing

“We zijn begonnen als een soort pioniers”, vertelt mr. ir. Duko Jonker van Legal & Contracting trots. Het gesprek gaat over ‘Anders betalen voor mobiliteit’, ook wel de kilometerbeprijzing of ‘het kastje van Camiel’ genoemd. In Nederland worden verschillende proeven gedaan met deze nieuwe manier van betalen voor het gebruik van de auto. AT Osborne begeleidt drie van deze proeven.



Het gegeven, dat de landelijke kilometerheffing door de val van het kabinet Balkenende IV controversieel is verklaard, doet niet af aan regionale proeven. Deze worden autonoom georganiseerd. AT Osborne is al anderhalf jaar nauw betrokken bij de ‘Proef Betaald Rijden’ in Amsterdam. Jonker vertelt: “De proef in Amsterdam is de eerste proef waarbij deelnemers daadwerkelijk betalen per gereden kilometer en waarbij de kilometers met een soort kastje vanuit de auto worden geregistreerd. Deze proef lijkt hierdoor meer dan andere proeven op het plan dat voor de landelijke invoering wordt voorbereid.”

Een nog niet bestaande dienst ontwikkelen en aanbesteden levert heel wat uitdagingen op. Jonker: “In Amsterdam zijn wij vanuit verschillende disciplines betrokken geweest bij het opstellen van het Plan van Aanpak. Je maakt dan eigenlijk het totaalplan voor de vormgeving, de uitvoering en je duidt de richting voor de bestuurlijke stappen die genomen moeten worden. En natuurlijk geef je een kostenindicatie. Eigenlijk begin je met niks en vanaf daar ontwikkel je een plan. Heel spannend voor iets wat nog niet bestaat natuurlijk!”

Legal & Contracting heeft in Amsterdam een bijdrage geleverd aan het plan van aanpak, en de aanbestedingstrategie opgezet. “Hoewel je bij de proef in Amsterdam als eerste denkt aan een aanbestedingsprocedure in de vorm van een concurrentiegerichte dialoog, of een niet-openbare procedure, hebben we gekozen voor een openbare procedure. Dat was uiteindelijk een logische keuze”, zegt Jonker. “Het gaat om een nieuwe dienst, waar zeer uiteenlopende partijen inschrijven op de aanbesteding. Bij sommige gegadigden ligt de nadruk op het technische aspect van de opdracht, terwijl anderen juist gespecialiseerd zijn in het organisatorische gedeelte. Het is dan erg moeilijk om op een transparante en eerlijke manier een voorselectie te houden.” Om goed zicht te krijgen op de markt en de nieuwe dienst heeft AT Osborne voorafgaand aan de aanbesteding een marktconsultatie gehouden. Jonker: “We hebben met een representatieve afspiegeling van marktpartijen vrij uitgebreide gesprekken gevoerd. Voor zo’n unieke opdracht is het van belang om de markt goed in beeld te krijgen. Dankzij de marktconsultatie krijg je zicht op de stand van de huidige techniek, hoe verschillende verantwoordelijkheden

liggen, maar bijvoorbeeld ook wat een reëel tijdsplan is om gegadigden een offerte te vragen.”

Toen AT Osborne met de proef in Amsterdam zes maanden onderweg was diende zich een tweede opdracht aan: ‘Prijsprikkels door bedrijven voor de bereikbaarheid van Haaglanden.’ “Onze opgedane kennis in Amsterdam konden we hiervoor natuurlijk inzetten”, zegt Jonker. “Omdat in Den Haag ook het werven van de deelnemers voor de proef onderdeel uitmaakt van de aanbesteding, hebben we hier in overleg met onze opdrachtgever gekozen voor een andere aanbestedingsstrategie dan in Amsterdam. De aanbesteding hier wordt wel uitgevoerd met een concurrentiegerichte dialoog.” Ook bij de proef in Den Haag zijn net als in Amsterdam medewerkers uit veel verschillende Businessunits betrokken. “Veel verschillende disciplines komen samen in dit soort opdrachten. Binnen AT Osborne ontstaat er een gespecialiseerd team dat de opdrachtgever totaal kan bedienen. Niet alleen op juridisch gebied, maar ook op het gebied van projectmanagement, communicatie en bijvoorbeeld projectbeheersing. Voor ons is dat bijzonder, want vaak opereer je als adviseur als onderdeel van de organisatie.” Inmiddels is het team van AT Osborne bezig met de volgende klus. Spitsmijden Utrecht Driehoek en Oost, Kennisontwikkeling en Uitvoering, kortweg Sudoku. “In Amsterdam is de aanbesteding afgerond, de geselecteerde partij is daar volop bezig met de voorbereidingen, in Den Haag zitten we in de slotfase van de procedure. Nu gaan we in Utrecht starten met het uitrollen van de strategie van de aanbesteding. Erg uitdagend om voor een nieuwe opdrachtgever weer een nieuwe start te maken. En natuurlijk fantastisch dat we alle kennis die we hebben opgedaan hier weer opnieuw kunnen inzetten,” aldus Duko Jonker.

# Advocaat bij AT Osborne



Per 1 februari 2010 is mr. ir. Tom Peeters in dienst getreden bij AT Osborne Legal & Contracting. Behalve als juridisch adviseur is Tom ook beschikbaar als advocaat. Dit past in het streven van AT Osborne naar uitbreiding van haar dienstverlening.

Tom heeft zich gespecialiseerd op de rechtsgebieden bouwrecht, aanbestedingsrecht, ruimtelijke ordening en milieu. Hij is lid van diverse specialistenverenigingen zoals de Vereniging voor Bouwrecht Advocaten, de Nederlandse Vereniging voor Aanbestedingsrecht en de Vereniging voor Milieurecht.

Tom heeft gewerkt voor verschillende grote advocatenkantoren en heeft daarbij zowel publieke als private partijen geadviseerd over vastgoedgerelateerde vraagstukken in de breedste zin van het woord. Tom combineert de advocatuur met het geven van juridisch advies. Van zijn inzichten en ervaringen die hij heeft opgedaan tijdens het voeren van gerechtelijke procedures, maakt hij gebruik bij het geven van advies en het inschatten van risico's. Als advocaat is Tom beschikbaar voor het voeren van gerechtelijke procedures voor rechtbanken, de Raad van State en arbitrale colleges.



## Contact

Voor meer informatie:  
Mr. M.L.A. van 't Hoff,  
Business manager  
Legal & Contracting  
E [mhf@atosborne.nl](mailto:mhf@atosborne.nl)

AT Osborne BV  
J.F. Kennedylaan 100  
3741 EH Baarn  
Postbus 168  
3740 AD Baarn

T 035 – 543 43 43  
F 035 – 543 43 44  
Voor meer informatie over  
AT Osborne Legal & Contracting  
zie: [www.atosborne.nl](http://www.atosborne.nl)