

Van [5.1)(2)(e)] (RE) en [5.1)(2)(e)] (Beheer)

Aan

(RE) Horti en Economie

Onderwerp Toekomst parkmanagement bedrijventerreinen

Datum 27-06-2025

Ons kenmerk T25.04368

Memo Toekomst Parkmanagement bedrijventerreinen

Gevraagd besluit aan wethouder Hoek en wethouder Muijs:

Kunnen jullie instemmen om voorgestelde collegebesluiten op te werken tot een B&W advies?

Aan het college wordt voorgesteld:

- 1. In te stemmen met de kaders voor Parkmanagement in Lansingerland;*
- 2. In te stemmen met een actieve gemeentelijke rol in Parkmanagement door de accountmanager bedrijven;*
- 3. Juridisch en inkoop technisch te verkennen welke mogelijkheden er zijn om onder voorwaarden gemeentelijke taken door derden te kunnen laten uitvoeren;*

Aanleiding

1. Ontwikkeling bedrijventerreinen

Bij de planvorming en realisatie van de bedrijvenparken Oudeland en Prisma is door de gemeente Lansingerland ingezet op parkmanagement. Voor de ontwikkeling van de beide bedrijvenparken en uitgifte van kavels is er een (groot) gemeentelijk belang.

Het vormgeven van parkmanagement op de bedrijvenparken Oudeland en Prisma is één van de speerpunten uit het programma Economie en glastuinbouw in het collegeprogramma 2007-2010. Bedrijventerrein Oudeland en Prisma zijn in deze periode grote nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in de gemeente.

Parkmanagement kan worden omschreven als het integraal organiseren en coördineren van de uitvoering van verschillende collectieve taken, in een vorm van samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven, van onder andere het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, de private terreinen, de infrastructuur en de zorg voor veiligheid. Als gevolg van die betrokkenheid ontstaan diverse positieve gevolgen, zoals kwaliteitsuitstraling van de openbare ruimte en hogere veiligheid. Het doel van parkmanagement is om de

collectieve taken uit te voeren en te organiseren, met als uitgangspunt dat de kosten van alle betrokkenen worden gedekt.

Bedrijventerreinen staan voor grote uitdagingen. Netcongestie, elektrificeren van het wagenpark, bereikbaarheid, klimaatadaptatie, efficiënt ruimtegebruik zijn enkele van de opgaven die op bedrijventerreinen af komen. Bedrijven die georganiseerd zijn, zijn beter in staat om deze opgaven het hoofd te bieden. Dit geldt in het bijzonder voor de kleinere MKB bedrijven die niet de capaciteit en expertise hebben om zich met dergelijke opgaven bezig te houden. Een andere belangrijke reden om in te zetten op een hoge organisatiegraad en parkmanagement is veiligheid. Georganiseerde bedrijventerreinen zijn minder vatbaar voor ondermijning.

Dit geldt voor alle bedrijventerreinen, de bestaande en de toekomstige bedrijventerreinen zoals de Chrysantenweg, Warmoeziersweg en op Bleizo-West.

Om deze redenen zet economie in op het verhogen van de organisatiegraad. Economie ondersteunt ondernemers die zich in welke vorm dan ook (VVE, stichting, Bedrijven Investerings Zone) willen organiseren.

2. Bezuiniging op beheer en onderhoud openbare ruimte op bedrijventerreinen

Bij de vaststelling van de begroting 2025 zijn onderstaande begrotingsknoppen ingedrukt (T24.06460):

- “05.1.2C.A Beheer en onderhoud openbare ruimte op bedrijventerreinen zelf laten uitvoeren en niet meer door parkmanagementorganisaties laten doen (deel 1, budget openbare ruimte).”
- “06.3.2C.B B. Beheer en onderhoud openbare ruimte op bedrijventerreinen zelf uitvoeren en niet meer door parkmanagementorganisaties laten doen. (deel 2, budget economie).”

Hiermee is een besparing gemoeid van € 50.000 per jaar. In de praktijk betekent dit dat:

- De stichting PMBO per 1 januari 2025 niet meer het beheer en onderhoud op het bedrijvenpark Oudeland coördineert. De stichting PMBO had voor deze taak het bedrijf Van der Helm gecontracteerd.
- Parkmanagement Prisma U.A. per 1 januari 2025 delen van het Prisma Bedrijvenpark niet meer beheert en onderhoud (Zoetermeerselaan (aanplant bomen), Prismalaan West, Lumenlaan, Snelliuslaan, Aquamarijnweg en Brandpuntlaan Noord). De inzet is om per 1 februari 2026 het gehele terrein door de gemeente Lansingerland te laten beheren en onderhouden.

3. PMBO/VBO niet eens met besluit

De stichting PMBO en de VBO hebben begrip voor de bezuinigingen maar zijn het niet eens met het teruggeven van het beheer en onderhoud aan de gemeente. Het PMBO wil graag het beheer en onderhoud van het bedrijvenpark zelf blijven uitvoeren. Hun ongenoegen hebben ze ook geuit in een gesprek met wethouder Muijs en wethouder Hoek op 3 februari 2025. Hierbij refereert (5.1)(2)(e) ook naar de koopovereenkomsten die de gemeente met de kopers afsluiten.

(5.1)(2)(e) (PMBO):

De gemeente Lansingerland als verkoper van kavels verplicht in koopovereenkomsten dat nieuwe eigenaren verplicht lid worden van VBO en het basispakket van PMBO moeten afnemen (Oudeland). Eigenaren moeten hiervoor een parkmanagementovereenkomst afsluiten. In het basispakket is opgenomen het beheer en onderhoud van het openbaar gebied.

Sinds 2007 zet het bestuur van de stichting PBMO zich onbezoldigd in om beheer en onderhoud zo goed mogelijk te verzorgen. Het bedrijventerrein is een voorbeeld voor anderen als het gaat om de beeldkwaliteit. De gemeente toont zich met dit voornemen als niet betrouwbaar. Het argument van bezuinigen snijdt geen hout; nog vorig jaar zijn de aandelen Eneco verkocht ter waarde van ca. 125 mio. Het voelt als een mes in de rug en is niet in lijn met de eerdere afspraken en toezeggingen vanuit de gemeente.

De gemeente moet zich realiseren dat het bestuur uit vrijwilligers bestaat die plezier moet halen uit hun inzet. Als dat er niet meer is stoppen de vrijwilligers ermee en kan de gemeente zelf de dialoog met de ondernemers en kaveleigenaren gaan vormgeven. De ondernemers op Oudeland hebben bewust gekozen voor dit bedrijvenpark omdat er Parkmanagement is en de beeldkwaliteit op een hoog ambitieniveau ligt.

4. Gesprekken met Parkmanagement Prisma U.A.

Met het nieuwe bestuur van Parkmanagement Prisma U.A. vinden gesprekken plaats over de toekomst van parkmanagement. Op basis van het economisch beleid is het voor de gemeente van belang om een gebiedsorganisatie te hebben op Prisma. De onderwerpen waar deze belangengroep zich voor wil inzetten mag variëren.

Gezien de ontwikkeling van Bleizo-West is het belangrijk om een stevige sparringpartner en belangenbehartiger op Prisma te hebben. Het beoogde profiel op Bleizo-West kan mogelijk contrasteren met Prisma. Prisma zal zich op een andere manier gaan verhouden naar de directe omgeving. Dit is iets wat Team RES - economie op beleidsniveau op gaat pakken.

In een eerste gesprek is dit nieuwe type gebiedsorganisatie door het Bestuur van Prisma al “Prisma 2.0” genoemd. Een doorgroei ten opzichte van uitsluitend parkmanagement. Van een beheertaak (toch ooit een promotiemiddel voor het aanprijzen verkoop van lastig te verkopen kavels destijds) naar gebiedspartner in alle ontwikkelingen.

Vanuit Team Economie is aangegeven dat de beheertaak an sich voor de gemeente geen prioriteit is voor een parkmanagement organisatie. Er liggen mogelijkheden voor doorgroei als bredere belangenclub. Voor het bestuur is dit nieuw omdat zij altijd het idee hebben gehad de gemeente te helpen door het beheer en onderhoud van het bedrijvenpark zelf te doen. Dit nieuwe perspectief bleek te landen. Het bestuur gaat hierover nadenken op welke wijze dit vorm kan worden gegeven en willen graag hierover met wethouder Hoek spreken. Aandachtspunt bij bedrijvenpark Prisma is de huidige erfpachtconstructie en bijbehorende juridische afspraken.

5. Aanbesteding voor groenonderhoud

Voor het beheer van het groen in de gemeente loopt nu een aanbestedingstraject. Per 1 januari 2026 zal een nieuw te selecteren aannemer het beheer en onderhoud van al het groen in de gemeente doen. Inclusief dat van Oudeland en Prisma.

Op 1 mei 2025 is er een brief binnengekomen van de advocaat van PMBO. In deze brief verzoekt het PMBO de gemeente om het areaal van het openbaar gebied van bedrijvenpark Oudeland buiten de geplande aanbesteding te houden.

Naar aanleiding van deze brief heeft op 13 mei 2025 heeft ambtelijk (beheer en economie) een gesprek plaatsgevonden met de besturen van het PMBO en het VBO. PMBO en VBO hebben toen opnieuw kenbaar gemaakt dat zij graag het beheer en onderhoud per 1 januari 2026 weer zelf willen uitvoeren. Wij (beheer en economie) hebben toegezegd vòòr 1 juli dit te zullen peilen bij zowel wethouder Muijs als wethouder Hoek.

Het is niet mogelijk om de kavel uit de lopende aanbesteding te halen. Daarvoor is het traject te ver gevorderd. Wat wel mogelijk is om gedurende looptijd van de aanbesteding van het groen onderhoud, de areaalhoeveelheden aan te passen. Ook andere omstandigheden zoals de beoogde beeldkwaliteit (gebaseerd op de CROW-beeldmeetlat), extra areaal vanuit de (woning)bouwontwikkeling, etc. zijn aanleiding om het areaal gedurende de looptijd van het contract aan te passen.

Overwegingen

1. Kaders parkmanagement

In het besluit van het college van B&W (BW0900312) van 24 maart 2009 zijn de kaders van parkmanagement in Lansingerland vastgesteld.

De volgende algemene beleidslijnen zijn geformuleerd voor Parkmanagement in de gemeente Lansingerland:

- Een vorm parkmanagement in te voeren op alle grotere bedrijventerreinen, uitgaande van maatwerk en flexibiliteit en met oog voor harmonisatie vooral bij (procedures van) veiligheid.
- Ondernemers tot deelname te verplichten aan parkmanagement bij nieuwe gronduitgifte en dat in de gronduitgifte contracten vast te leggen. Bij gevestigde bedrijven op bestaande bedrijventerreinen een verkenning te doen naar mogelijkheden voor vrijwillige aansluiting bij parkmanagement.
- Als gemeente een actieve rol te spelen bij het tot stand komen van parkmanagement.
- Parkmanagement op een specifiek bedrijventerrein te starten in een lichte vorm (licht basispakket).
- Zo snel mogelijk de invulling van parkmanagement onder de verantwoordelijkheid van de ondernemers van het specifieke bedrijventerrein te brengen.

2. Actieve gemeentelijke rol

Hierbij wordt ook een actieve rol van de gemeente als voorwaarde verplicht gesteld (BW0900312).

Een actieve rol heeft aan de basis gestaan van het parkmanagement Oudeland en dat is een goede rol gebleken. De gemeente maakt deel uit van het parkmanagement bestuur en zal dit ook in de toekomst blijven. Dit houdt in dat de gemeente controle en zeggenschap houdt over de uitvoering van het beheer en onderhoud en ook de veiligheid. Dit zijn verantwoordelijkheden van de gemeente en deze worden zo goed bewaakt.

Voorgesteld wordt daarom als gemeente een actieve rol te gaan vervullen, waarbij de gemeente deel uitmaakt van het bestuur van de parkmanagement organisatie. Voorgesteld wordt met het vervullen van een eventuele bestuursfunctie en/of het lidmaatschap bij voorkeur een vertegenwoordiger uit de ambtelijke organisatie te belasten.

Op dit moment heeft de gemeente Lansingerland geen actieve rol in parkmanagementorganisaties. De gemeente is niet vertegenwoordigd in het bestuur van stichting PMBO en/of het bestuur van Parkmanagement Prisma U.A.

Daardoor vervalt ook de controle, bewaking en zeggenschap over de uitvoering van het beheer en onderhoud en de veiligheid.

Over de financiën staat in het collegebesluit (BW0900312) Parkmanagement in Lansingerland:

“Als belangrijkste financiële randvoorwaarde kan worden gesteld dat invoering van parkmanagement budgetneutraal voor de gemeente zal moeten plaatsvinden. Dit geldt zowel in financiële zin als qua menskracht.

Parkmanagement mag niet leiden tot hogere structurele uitgaven voor de gemeente. Dit betekent dat als parkmanagement voorinvesteringen vereist deze in een later stadium “terugverdiend” moeten worden. Vanuit dit algemene uitgangspunt zijn financiële constructies te construeren. Ook de inzet van personeel ten behoeve van opzet en uitvoering van parkmanagement zal binnen de bestaande formatie opgevangen moeten worden.”

Team Economie (verdeeld over team RES en team Beleidsadvies) is verantwoordelijk voor het accountmanagement met de gebiedsorganisaties en ondernemers op bedrijventerreinen. Tot deze taak behoort het ondersteunen van de besturen van de gebiedsorganisatie, bijvoorbeeld bij het verhogen van de organisatiegraad en opstellen van een visie en een uitvoeringsplan. Ook adviseert en stimuleert de accountmanager bij het opzetten van projecten op gebieden waar de gemeente ambities heeft geformuleerd zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Denk hierbij aan energie, mobiliteit, circulair grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik etc.

Voor het overdragen van gemeentelijke taken geldt dat deze budgetneutraal worden doorgelegd. Dat betekent dat de kosten van de gemeente beschikbaar worden gesteld. Deze kosten worden jaarlijks naar beneden of boven bijgesteld als gevolg van o.a. indexatie, besluiten over de beeldkwaliteit en andere uitgangspunten die relevant zijn voor de gemeentelijke kosten.

Tot slot zijn er in het collegebesluit (BW0900312) voor de toekomst ook aandachtspunten meegegeven.

Bij de uitwerking van dit beleidskader dient nader onderzoek plaats te vinden naar de toekomstige beheerkosten en overdrachtsplanning van de diverse bedrijventerreinen, zodat de financiële consequenties hiervan in de toekomst goed opgenomen kunnen worden in de meerjarenbegroting.

Hierbij dienen dan wel afspraken gemaakt te worden over bijvoorbeeld het te realiseren kwaliteitsniveau, de uit te voeren werken en wettelijke aansprakelijkheid. Zeggenschap voor de gemeente is van belang, daarom kent Oudeland bijvoorbeeld twee vertegenwoordigers van de gemeente. De uitwerking van de afspraken vraagt om maatwerk, passend bij het terrein en de (beoogde) ondernemingen.

3. Juridische en inkoop technische voorwaarden

De huidige juridische en inkoop technische kaders kunnen niet los worden gezien van eerdere adviezen. In 2019 (T19.13350) is al een korte schets van de aanbestedingsrechtelijke issues die kunnen spelen bij het beheer en onderhoud van de bedrijventerreinen in Lansingerland door parkmanagementorganisaties opgesteld.

I.

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

Wat is op grond van de Aanbestedingswet 2012 (art. 1.1) een publiekrechtelijke instelling?

1. Een instelling die specifiek ten doel heeft te voorzien in behoeften van algemeen belang, anders dan van industriële of commerciële aard;
2. die rechtspersoonlijkheid bezit;
3. en waarvan:
 - a. de activiteiten in hoofdzaak door de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap of een andere publiekrechtelijke instelling worden gefinancierd; of
 - b. het beheer is onderworpen aan toezicht door de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap of een andere publiekrechtelijke instelling; of
 - c. de leden van het bestuur, het leidinggevend of toezichthoudend orgaan voor meer dan de helft door de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap of een andere publiekrechtelijke instelling zijn aangewezen.

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

II.

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

Wat is op grond van de Aanbestedingswet 2012 (art. 1.1) een overheidsopdracht voor diensten?

Overheidsopdracht voor diensten: een schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel die is gesloten tussen een of meer dienstverleners en een of meer aanbestedende diensten en die betrekking heeft op het verlenen van andere diensten dan die welke vallen onder overheidsopdracht voor werken.

Advies Hekkelman advocaten bij beheerplan Oudeland 2022-2024

Bij de beheerovereenkomst en beheerplan Oudeland 2022-2024 is in februari 2022 een memo opgesteld door Hekkelman advocaten en deze is ook gedeeld met PMBO/ VBO. De conclusie van de memo is:

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

Conclusie

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

Vervolgstappen

- Team Economie actualiseert de *algemene beleidslijnen parkmanagement* zoals verwoordt in de nota vastgesteld door BW op 24 maart 2009 (BW0900312). Hierbij sluiten we aan op de Omgevingsvisie 2.0, *de ambitie: Het belang van een hoge organisatiegraad* zoals beschreven op bladzijde 38 van de Omgevingsvisie.
- Team Beheer Openbare Ruimte onderzoekt samen met concern control, afdeling inkoop en afdeling juridische zaken de mogelijkheden om gemeentelijke diensten uit te besteden aan een parkmanagementorganisatie.
- Team Economie en Team Beheer Openbare Ruimte, Team Beheer Civiel bespreken onderling de opzet van het contract met de parkmanagementorganisaties om de gemeentelijke doelen te kunnen borgen. Daarnaast kan vertegenwoordiging in het bestuur van parkmanagement ook een onderdeel zijn van deze contractuele afspraken.
- Team Beheerprojecten stemt in overleg met Team Economie en Team Beheer Openbare Ruimte af op welke wijze de raamcontractant (de aannemer die per 1-1-2026 het areaal groen beheert en onderhoud waar bedrijvenpark Oudeland c.q. bedrijvenpark Prisma in valt) wordt geïnformeerd. De verdeling van werkzaamheden tussen gemeentelijke aannemer en het beheer en onderhoud op bedrijvenpark Oudeland en bedrijvenpark Prisma dient voor alle betrokkenen duidelijk te worden vastgelegd.

Uiteindelijk zal er een B&W advies volgen waarin bovenstaande punten zijn uitgewerkt en aan het college wordt voorgelegd.

Overige achtergrondinformatie

(5.1)(2)(i),(5.2)(1)

Gevolgen verduurzaming (energietransitie) Oudeland

De gemeente is in oktober 2024 een verkenning gestart naar de mogelijkheden voor een smart energy hub en collectief laadstation op bedrijvenpark Oudeland. Dit is gebeurd in nauw overleg met het PMBO/VBO,

tevens hebben zij ook een financiële bijdrage € 23.000,- toegezegd. Doordat de gemeente het beheer en onderhoud weer terug heeft genomen (en hier gebrekkig over heeft gecommuniceerd) is een vertrouwensbreuk ontstaan. Dit betekent ook dat zij de financiële bijdrage niet meer willen verstrekken, totdat zij weer het beheer hebben over het openbaar gebied en het vertrouwen is hersteld. Door deze perikelen heeft de verkenning ook vertraging opgelopen.

Prisma

Op bedrijventerrein Prisma voert de coöperatie Prisma UA het beheer en onderhoud van de openbare ruimte uit. Deze zal per 1 januari 2026 teruggaan naar de gemeente. Ambtelijk zijn we in gesprek met de coöperatie over gevolgen hiervan voor het bedrijventerrein en de gebiedsorganisatie.

Met een vriendelijke groet,
gemeente Lansingerland

(5.1)(2)(e)

Ruimtelijke Economische Strategie

(5.1)(2)(e)

Beheer

Nadere informatie

(5.1)(2)(e)

Team

Ruimtelijke Economische Strategie

Domein

Ruimte & Economie

Email

(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl

Telefoon

(5.1)(2)(e)

Postbus 1

2650 AA Lansingerland

www.lansingerland.nl

Bijlage(n): geen