

Van

(5.1)(2)(e)

Aan

Onderwerp Toekomst(visie) parkmanagement in de gemeente Lansingerland

Datum 6 mei 2025

Ons kenmerk T25.03179

Aanleiding/ achtergrond

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.

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

De volgende algemene beleidslijnen 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.

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.”

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.”

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.”

Parkmanagement bedrijvenpark Oudeland

In het collegebesluit B06.00209 van 27 april 2006 van de gemeente Berkel en Rodenrijs is ten aanzien van de organisatie van parkmanagement deze alinea opgenomen:

“Op dit moment is de voorbereiding van de Europese aanbesteding van parkmanagement op Oudeland in volle gang. De voorselectie van kandidaten zal naar verwachting net na de zomer kunnen plaatsvinden. In verband met de Europese aanbesteding is het van belang om nu al helderheid te hebben over het beschikbaar zijn van budgetten te zijner tijd. Daarnaast moet de jaarlijkse overdracht van het budget voor het dagelijks beheer en onderhoud van de gemeente aan de Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland zeker zijn.”

In de besluitvorming voor bedrijvenpark Oudeland (BW1400739) is voor de juridische aspecten deze alinea opgenomen:

“De eindverantwoordelijkheid over de zorgplicht en wet- en regelgeving is buiten deze overeenkomst gehouden. PMBO krijgt alleen dagelijks beheer taken (o.a. maaien, vegen) overgedragen waarvan verwacht mag worden dat deze geen aanleiding geven tot wettelijke aansprakelijkheid. De gemeente blijft hierdoor eindverantwoordelijke. De gemeente blijft ook verantwoordelijk voor groot onderhoud (van bijv. wegen) en gladheidbestrijding.”

Op 21 april 2009 heeft het college van B&W de algemene beleidslijnen voor implementatie van parkmanagement in Lansingerland vastgesteld (BW0900312). In dit beleid is onder meer vastgelegd dat de

gemeente een actieve rol inneemt bij het opzetten van parkmanagement op nieuwe bedrijventerreinen. Belangrijke uitgangspunten zijn maatwerk, budgettaire neutraliteit en starten met een licht basispakket.

In het B&W-besluit (BW0901351) is de verschuiving van de beheer- en onderhoudstaken beschreven. “Met het verschuiven van de beheertaken verschuift ook het financiële (aanbestedings)risico dat hieraan verbonden is. Indien de aanbesteding voor de uitvoering van de werkzaamheden meevalt ten opzichte van de raming is dit financiële voordeel in principe voor de parkmanagementorganisatie. Tekorten in de exploitatie dienen echter ook door de parkmanagementorganisatie gedekt worden. Op deze wijze wordt het parkmanagement geprikkeld om het gewenste kwaliteitsniveau op een zo efficiënt mogelijke wijze te realiseren.”

Beoogd resultaat parkmanagement Oudeland (BW0701373)

Beoogd resultaat is de invoering van een efficiënte parkmanagementorganisatie voor Oudeland. De eindopzet van het parkmanagement ziet er als volgt uit. De producten en diensten die deel uitmaken van het basispakket voor parkmanagement op Oudeland zijn: algemeen management door de uitvoerend parkmanager, collectieve terreinbeveiliging, collectieve bewegwijzering en beheer en onderhoud van de openbare ruimte (in de meest lichte vorm).

De wijze waarop het parkmanagement wordt georganiseerd komt, kort gesteld, op het volgende neer. Kopers van een kavel worden (vrijwillig) lid van de Vereniging Bedrijvenpark Oudeland en dragen verplicht contributie af aan de Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland. In de Vereniging ontmoeten de ondernemers (eigenaren) elkaar. Er kan over alle mogelijke onderwerpen worden gesproken.

Het stichtingsbestuur wordt gevormd door vertegenwoordigers vanuit de Vereniging en de gemeente. Er wordt specifiek gesproken en besloten over het beheer van het bedrijventerrein en de uitvoering van het basispakket. Het bestuur van de Stichting bestaat uit 5 leden. Twee leden zijn ambtelijke vertegenwoordigers. De overige drie worden benoemd door de gemeente op voordracht van de Vereniging.

Om de kwaliteit van de openbare ruimte en de aansprakelijkheid van de gemeente te kunnen waarborgen hebben de gemeentelijke bestuursleden over de volgende onderwerpen ieder twee stemmen. Daarmee hebben zij samen een veto (stemverhouding 4 voor de gemeente 3 voordracht vereniging).

- besluiten die gevolgen hebben voor de aansprakelijkheid van de gemeente als beheerder van de openbare ruimte
- besluiten die tot gevolg hebben dat het beheer van de openbare ruimte onder een in het beheerplan aangegeven minimumniveau daalt
- wijziging van de inrichting van de openbare ruimte
- wijziging van het parkmanagementplan op hoofdlijnen

De Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland gaat een overeenkomst aan met een uitvoerend Parkmanager. De uitvoerend Parkmanager treedt op als zogenaamde “main contractor”.

Uit de voortgangsrapportage Parkmanagement Oudeland 2008/2009 (BW1000060)

“De huidige bestuursleden vanuit de gemeente, (5.1)(2)(e) en (5.1)(2)(e), vervullen hun rol in het bestuur vanuit de afdeling Projecten. De rol van de afdeling projecten is echter tijdelijk. Parkmanagement zal moeten worden overgedragen aan de direct betrokken afdeling, zoals Economische Zaken en Beheer en Onderhoud. Eén en ander behoeft echter nadere uitwerking.”

De bezetting van het bestuur van PMBO is 2013 aangepast (BW1300495)

“In het bestuur van de stichting PMBO zijn twee bestuurszetels beschikbaar voor de gemeente. De rol van secretaris wordt vervuld door (5.1)(2)(e). Daarnaast is (5.1)(2)(e) algemeen bestuurslid. (5.1)(2)(e) treedt binnenkort uit dienst van de gemeente. Zij treedt daarmee automatisch af als bestuurslid van de stichting PMBO conform artikel 8 van de statuten van de stichting PMBO (T12.11703). Door (5.1)(2)(e) te benoemen vullen we de bestuurszetel conform de statuten in.”

Het bestuur van stichting PMBO is wederom in 2015 aangepast (BW1500345)

“In het bestuur van de stichting PMBO zijn twee bestuurszetels beschikbaar voor de gemeente. De rol van secretaris wordt vervuld door (5.1)(2)(e). Daarnaast was (5.1)(2)(e) algemeen bestuurslid. (5.1)(2)(e) is inmiddels uit dienst van de gemeente en daarmee automatisch afgetreden als bestuurslid van de stichting PMBO conform artikel 2.8 van de statuten van de stichting PMBO (T12.11703). Door (5.1)(2)(e) te benoemen vullen we de bestuurszetel conform de statuten in.”

BW1800207

“In het bestuur van de stichting PMBO zijn twee bestuurszetels beschikbaar voor de gemeente. De rol van de secretaris werd tot heden vervuld door (5.1)(2)(e). (5.1)(2)(e) heeft per 1 maart 2018 een andere functie binnen gemeente Lansingerland. Door (5.1)(2)(e) te benoemen vullen we de bestuurszetel conform de statuten in. (artikel 4, T12.11703)”

BW2200145

“De huidige beheerovereenkomst heeft aanpassing op diverse onderdelen. Om aan de geldende Europese wet- en regelgeving (aanbestedingsregels) te kunnen voldoen was aanpassing van de privaatrechtelijke overeenkomst noodzakelijk. De nieuwe beheerovereenkomst gaat uit van een maximale contractduur van 3 jaar in plaats van een onbeperkte termijn.”

Parkmanagement bedrijvenpark Prisma

Op 1 juli 2009 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland (BW0900813) besloten tot het invoeren van parkmanagement op bedrijvenpark Prisma. In 2009 is hiervoor Coöperatief “Parkmanagement Prisma” U.A. opgericht. Parkmanagement richt zich op de inrichting en het beheer van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte en de ontwikkeling en exploitatie van zowel individuele als collectieve voorzieningen en diensten op bedrijfslocaties. Parkmanagement stimuleert samenwerking tussen bedrijven en de gemeente op zulke locaties. Het uiteindelijke doel is het handhaven of verhogen van het kwaliteitsniveau van zowel de openbare als private ruimte. Sinds 2004 faciliteert de gemeente Lansingerland het Parkmanagement. Kaders waarbinnen dit plaats vindt zijn vastgesteld met collegebesluit BW0900312.

In de Samenwerkingsovereenkomst Prisma d.d. 7 februari 2006 is bepaald dat voor het beheer en onderhoud van het openbare gebied aanbesteed dient te worden. Om de afspraken qua beheer en onderhoud goed te regelen (zoals kwaliteitsniveau en overige aandachtspunten benoemd in “parkmanagement in Lansingerland” (BW 0900312) stellen wij voor om een convenant op te stellen met de marktpartijen.

In het Collegebesluit (BW0900597), aanpak parkmanagement op bedrijventerrein Prisma volgt:
“Uit de beoordeling van AKD is gebleken dat in de originele gronduitgiftevoorwaarden mogelijkheden bestaan voor deelnemende ondernemers om zich te onttrekken aan hun verplichtingen tot betaling van de retributie. Indien dat het geval zou zijn, ontstaat daarmee het probleem van de “free-riders”. Met de voorgestelde wijziging in de gronduitgiftevoorwaarden wordt deze mogelijkheid uitgesloten voor zover het de eerste 20 jaar na vestiging betreft.”

“In de opgestelde akte van oprichting was in het bestuur geen rol voor de gemeente voorzien. Dit wordt wel wenselijk geacht gezien de grote belangen die de gemeente heeft bij (de uitvoering van) het parkmanagement, bijvoorbeeld in haar rol als beheerder van de openbare ruimte. Bij het parkmanagement op bedrijventerrein Oudeland is de zeggenschap van de gemeente geborgd door ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente op te nemen in het bestuur. In de voorgestelde aanpassing van de akte van oprichting wordt dit vastgelegd.”

“Onder de noemer “bestuursvertegenwoordiging” is bepaald dat de gemeente in meerderheid vertegenwoordigd is. Om te voorkomen dat ondernemers het gevoel krijgen geen zeggenschap te hebben en de gemeente in probleemgevallen de “zwarte piet” krijgt toespeeld, is het voorstel om de ondernemers de rol van voorzitter en penningmeester te geven.

Besloten is om geen vetorecht op te laten nemen zoals dat in Stichting Parkmanagement Oudeland is geregeld. De voorkeur is om ook in de toekomst flexibeler te kunnen acteren. Dat kan beter gewaarborgd worden door de gemeente een meerderheidsbelang in het bestuur te geven.”

Voor wat betreft de kosten, baten en dekking staat in BW0900597

“In het ontwikkelde algemene beleidskader voor parkmanagement is als belangrijke financiële randvoorwaarde gesteld dat invoering van parkmanagement budgetneutraal voor de gemeente zal moeten plaatsvinden. Parkmanagement mag niet leiden tot hogere structurele uitgaven voor de gemeente. Om de kosten van het parkmanagement te faciliteren is structurele overdracht van delen van het gemeentelijke beheer- en onderhoud budget noodzakelijk. In principe is het mogelijk het budget dat onder normale omstandigheden uitgegeven zou worden aan het beheer- en onderhoud van het bedrijventerrein ter beschikking te stellen aan de parkmanagementorganisatie.

Bij de invoering van parkmanagement in bestaande bedrijventerreinen is dit beheerbudget binnen de bestaande begroting beschikbaar. Bij nieuwe bedrijventerreinen moet dit apart aangegeven worden in de meerjarenbegroting. Doordat er in het verleden onvoldoende aandacht is geweest voor het opnemen van deze budgetten in de meerjarenbegroting zijn voor Prisma in de gemeentelijke begroting geen budgetten beschikbaar. Voor de eerste beperkte opleveringen in 2009 is dekking gevonden binnen de reguliere post voor areaaluitbreidingen. De beheerkosten van toekomstig op te leveren gebieden binnen Prisma is nog niet meegenomen in de meerjarenbegroting. Hiervoor dienen nog nadere afspraken gemaakt te worden over de planning van de opleveringen. Hiernaast dienen afspraken vastgelegd te worden over bijvoorbeeld het te realiseren kwaliteitsniveau, de uit te voeren werkzaamheden en wettelijke aansprakelijkheid.”

Erfpacht (BW1000668)

Besloten is in te stemmen met de erfpacht constructie voor de openbare ruimte op bedrijvenpark Prisma ten behoeve van het parkmanagement op dit bedrijvenpark.

Prisma Bleiswijk Beheer BV vraagt de gemeente Lansingerland om instemming met de erfpacht constructie van de openbare ruimte. In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) bedrijvenpark Prisma is door de

deelnemende partijen afgesproken dat het openbaar gebied op het bedrijvenpark Prisma in eeuwig durende erfpacht uitgegeven gaat worden aan de parkmanagementvereniging (bijlage 12 van de SOK). De erfpachtcanon zal hierbij een symbolisch bedrag zijn.

Bijlage 12 van de SOK geeft de structuur van parkmanagement weer zoals is afgesproken met de deelnemende partijen. In de akte van oprichting van het parkmanagement Coöperatief Parkmanagement Prisma is deze erfpachtconstructie vastgelegd. Om het parkmanagement uit te voeren is instemming met deze constructie nodig.

De overeenkomst is gesloten met de gemeente Bleiswijk. Na het opgaan van de gemeente in de gemeente Lansingerland is de gemeente Lansingerland de publiekrechtelijke rechtspersoon in de samenwerkingsovereenkomst bedrijvenpark Prisma.

Deelname in parkmanagement Prisma (T09.05738)

“Afgesproken is dat (5.1)(2)(e) het vaste (wel als waarnemer) aanspreekpunt is voor Bedrijvenpark Prisma. Nu komen veel vragen terecht bij jurist (5.1)(2)(e).

Op de vergadering met alle betrokkenen (in- en extern) op 29 september 2009 is dit aan de private partijen medegedeeld. Tevens is voor dit project de oprichting van de coöperatie parkmanagement Prisma in gang gezet. De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Hoefweg (Zoetermeer en Lansingerland) ga de oprichting als mede-ontwikkelaar in gang zetten.”

“Vanuit de gemeente is het wenselijk (conform beleidsplan) dat op alle grotere bedrijvenparken een vorm van parkmanagement wordt ingevoerd. Harmonisatie van procedures (veiligheid en kwaliteit) is een belangrijk item.”

“Om gestalte te geven aan het uitvoeren van het parkmanagementbeleid is een accountmanager parkmanagement in de gemeente noodzakelijk. Deze persoon dient er voor te zorgen dat het kwaliteitsniveau van parkmanagement in de gemeente integraal wordt aangepakt.”

In BW0900597 is ten aanzien van parkmanagement Prisma ten aanzien van de gronduitgiftevoorwaarden Prisma (16 juni 2028) door het college ingestemd met een gewijzigd artikel 30 en 31 en de statuten van het bestuur.

(5.1)(2)(b)



Juridische aspecten parkmanagement (advies 27 maart 2019 T19.13350)

De huidige juridische vragen kunnen niet los worden gezien van eerdere adviezen. In 2019 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)

Conclusie

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

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

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

(5.1)(2)(b).(5.1)(2)(i).(5.2)(1)

Met een vriendelijke groet,
gemeente Lansingerland

(5.1)(2)(e)

Team Beheer openbare ruimte

Nadere informatie	(5.1)(2)(e)
Team	Beheer openbare ruimte
Domein	Ruimte & Economie
Email	(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl
Telefoon	(5.1)(2)(e)

Postbus 1
2650 AA Lansingerland
www.lansingerland.nl