

Aan Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland (PMBO)
Postbus 156
2650 AD BERKEL EN RODENRIJS

Van	Gemeente Lansingerland
Onderwerp	Beheer en onderhoud door gemeente Lansingerland op bedrijventerreinen
Datum	11 februari 2025
Ons kenmerk	U25.00338
Uw brief van	6 november 2024 en 17 december 2024

Geachte heren (5.1)(2)(e) en (5.1)(2)(e),

Op 6 november 2024 heeft u een brief verzonden aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland. In de raadsvergadering van 28 november 2024 heeft de gemeenteraad kennis genomen van uw brief en deze in handen van het college ter afdoening gegeven.

Op 17 december 2024 heeft u een brief verzonden aan wethouder dhr. M. Muis met in zijn portefeuille onder andere de kwaliteit van de leefomgeving.

Gelet op de brief aan de gemeenteraad en de brief aan de wethouder betreffende hetzelfde onderwerp geven wij als college in deze brief antwoord op de door u gestelde vragen en gemaakte bezwaren.

Wij houden daarbij in de beantwoording dezelfde volgorde aan als in uw brieven.

Uw brief van 17 december 2024 aan de gemeenteraad

1. Beheer en onderhoud door de gemeente is contractbreuk

- A. *U geeft aan dat als het voorstel wordt aanvaard de gemeente Lansingerland contractbreuk pleegt. De gemeente verkocht/ verkoopt kavels op het bedrijvenpark met een koopcontract waarin staat dat de Stichting het beheer en onderhoud verzorgt.*

Onze reactie:

De Gemeente heeft in de koopovereenkomsten met kopers van percelen op Oudeland afspraken gemaakt over het parkmanagement. Deze afspraken bevatten géén verplichtingen voor de Gemeente, waardoor niet kan worden gezegd dat de Gemeente jegens de kopers van de percelen op Oudeland tekortschiet. Verder kunnen de kopers van de percelen op Oudeland hun verplichtingen jegens de Gemeente nog steeds nakomen, ook als de Beheerovereenkomst Oudeland is geëindigd.

In de koopovereenkomst (als voorbeeld A09.02024) tussen de gemeente en de perceeleigenaar is een verplichting opgenomen een basispakket ten behoeve van parkmanagement af te nemen.

Artikel 16.2 onder b van de koopovereenkomst geeft aan dat met het basispakket een pakket wordt bedoeld omschreven in de statuten van de vereniging (VBO) (statuut: A08.00225) en de stichting (PMBO) (statuut: A08.00224).

In beide statuten staat het volgende basispakket omschreven:

‘het pakket van diensten dat alle eigenaren overeenkomstig de parkmanagementovereenkomst afnemen van de stichting en dat bestaat uit de volgende werkzaamheden:

- Het management van de uitvoeringsorganisatie
- De verzorging van beveiliging op bedrijvenpark Oudeland
- Het verzorgen van de bedrijfsbewegwijzering’

De gemeente heeft hierin de koper dus niet verplicht tot het aangaan van een overeenkomst tot het afnemen van een basispakket met de stichting of vereniging dat ziet op het beheer en/of onderhoud van de openbare ruimte. Behoudens eventuele wijziging of aanpassing van de statuten van latere datum (geldende op het moment van aangaan van de overeenkomst).

B. Indien de gemeente zelf het beheer en onderhoud van het openbaar gebied uitvoert geeft u aan dat de stichting PMBO tekort schiet jegens de kaveleigenaren. Daarbij handelt de gemeente volgens u onrechtmatig tegenover de kaveleigenaren nu de belangen bekend zijn.

Onze reactie

Uit de parkmanagementovereenkomst tussen stichting PMBO en de kaveleigenaren volgt de verplichting om het basispakket aan de kopers van de percelen op Oudeland te leveren.

De term basispakket zoals opgenomen in de beheerovereenkomst 2014 is afwijkend van hetgeen blijkt uit de statuten. In de definitiebepaling in de overeenkomst 2014 is ook het beheer van de openbare ruimte onderdeel van het basispakket. Deze overeenkomst (2014) is vervallen op het moment van ondertekening van de nieuwe overeenkomst 2022-2024. In de beheerovereenkomst van 2022 is geen definitie opgenomen van het basispakket.

De Gemeente is geen partij bij de parkmanagementovereenkomst tussen PMBO en de kopers van percelen op Oudeland. Het is dus ook niet aan de Gemeente om de parkmanagementovereenkomst te herzien. Dat ligt op de weg van PMBO en de eigenaren van percelen op Oudeland. Daarbij ligt het in de lijn der verwachting dat de eigenaren van percelen op Oudeland een verlaging van hun jaarlijkse bijdrage zullen verlangen, omdat PMBO de parkmanagementovereenkomst niet meer volledig kan nakomen.

Een verlaging van de jaarlijkse bijdrage aan PMBO heeft echter niet tot gevolg dat de eigenaren van percelen op Oudeland verplicht zijn om in het vervolg aan de Gemeente een bijdrage te betalen voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

De gemeente heeft een wettelijke verplichting tot beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Deze was middels de overeenkomst (tijdelijk) overgedragen aan de stichting. Hierbij heeft de stichting (tegen betaling) deze wettelijke plicht uitgevoerd en de gemeente gevrijwaard van eventuele aansprakelijkheid. Met het van rechtswege eindigen van de overeenkomst is ook deze wettelijke verplichting teruggekomen

naar de gemeente en ook de aansprakelijkheid ten aanzien van het onderhouden en beheer van de openbare ruimte.

Voor een goede juridische duiding is zicht in de definitiebepaling van het basispakket nodig. Deze moet worden gevonden in de statuten van de stichting en vereniging, op het moment van het aangaan van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de perceeleigenaar (koper). In beide statuten staat het volgende basispakket omschreven: het pakket van diensten dat alle eigenaren overeenkomstig de parkmanagementovereenkomst afnemen van de stichting en dat bestaat uit de volgende werkzaamheden:

- Het management van de uitvoeringsorganisatie
- De verzorging van beveiliging op bedrijvenpark Oudeland
- Het verzorgen van de bedrijfsbewegwijzering

In de parkmanagementovereenkomst is overigens wel een bepaling opgenomen dat het parkmanagement plan elke 5 jaar wordt herzien.

In de parkmanagement overeenkomst bedrijvenpark Oudeland (A08.01597) staat een bepaling dat het parkmanagementplan kan worden gewijzigd

- Na periodieke evaluatie, als die evaluatie daartoe aanleiding geeft; of
- Tussentijds, indien de stichting daartoe redenen ziet.

Deze laatste bepaling biedt ruimte aan PMBO jegens de perceel eigenaren, waardoor een situatie als wanprestatie door PMBO jegens perceel eigenaren wordt voorkomen.

C. U geeft aan in de brief van 6 november dat uw standpunt is dat de gemeente een wanprestatie pleegt tegen de eigenaren van percelen op Oudeland. Volgens PMBO en VBO zou de gemeente haar verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomsten niet nakomen als zij het beheer en onderhoud op Oudeland zelf zou gaan uitvoeren.

Onze reactie:

PMBO en VBO kunnen slechts een geslaagd beroep op het leerstuk wanprestatie doen, als wordt voldaan aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten. Voor een geslaagd beroep op wanprestatie is op grond van de wet (artikel 6:74 BW) vereist:

1. een tekortkoming van de Gemeente;
2. schade van PMBO en VBO;
3. causaal verband tussen de tekortkoming van de Gemeente en de schade van PMBO en VBO;
4. verzuim aan de zijde van de schuldenaar (lees: de Gemeente).

Allereerst heeft de Gemeente met vereniging VBO géén contractuele afspraken gemaakt, waardoor de Gemeente ook niet jegens vereniging VBO tekort kan schieten in de nakoming van een contractuele verplichting.

De Gemeente heeft met stichting PMBO wél contractuele afspraken gemaakt (in de Beheerovereenkomst Oudeland), maar de Gemeente en stichting PMBO hebben voorzien dat deze afspraken een beperkte looptijd hebben. Als de Gemeente zich houdt aan die bepaalde looptijd kan niet worden gezegd dat de Gemeente jegens stichting PMBO tekortschiet in de nakoming van enige verplichting.

Al met al is er in alle gevallen géén sprake van een onder 1 (één) bedoelde tekortkoming in de nakoming van de contractuele verplichtingen van de Gemeente. Aangezien er géén sprake is van een tekortkoming in de nakoming van contractuele verplichtingen van de Gemeente, is er ook niet voldaan aan de andere vereisten (punt 2 t/m 4 zoals hierboven omschreven) die nodig zijn voor een succesvol beroep op wanprestatie (ex artikel 6:74 BW).

2. De bezuinigingen in de raadsstukken zijn volgens u onjuist

A. U geeft aan dat de onderbouwing van de bezuiniging in de raadsdocumenten onjuist is. Vanuit de bezuinigingsopgave van de gemeente wordt de prijs van het onderhoud verlaagd naar het niveau wat de gemeente aan contractspartijen betaald. U geeft aan dat u mee wil denken en wil bijbetalen om het beeldniveau op niveau te houden.

Onze reactie

De besparing op het beheer en onderhoud op bedrijventerreinen in de gemeente Lansingerland is een door de gemeenteraad vastgestelde begrotingsknop in de begroting van 7 november 2024. De besparing betreft meerdere bedrijventerreinen. De hoogte van de besparing is op verzoek van de penningmeester van stichting PMBO inzichtelijk gemaakt.

Het niveau van onderhoud zal, zoals door de gemeenteraad is vastgesteld, voldoen aan beeldkwaliteit niveau B van de CROW. Dit is niet afwijkend van het beeldkwaliteit niveau B dat in de periode 2022 t/m 2024 werd gehanteerd. In het Integraal Beheerplan Openbare Ruimte 2024-2032 van de gemeente Lansingerland is dit beeldkwaliteitsniveau wederom vastgelegd door het besluit van de gemeenteraad van 29 februari 2024. Dit beheerplan is ook het kader voor Bedrijvenpark Oudeland.

Naast het regulier onderhoud op beeldkwaliteit niveau B kunt u in overleg met de gemeente de openbare ruimte op eigen kosten verfraaien. Hiervoor is eerst overleg en toestemming van de gemeente noodzakelijk.

B. Er wordt door u aangegeven dat er minder schouwen nodig zijn waarbij u hier twijfels over heeft omdat de vraag wie onderhoud pleegt los staat van het aantal schouwen dat is benodigd. Minder schouwen is in uw ogen ook mogelijk.

Onze reactie

Door het toevoegen van het areaal van Oudeland fase 1 in het lopende gebiedscontract Berkel heeft de gemeente minder schouwen nodig. Elk contract kent zijn eigen schouwfrequentie op basis van een steekproef waaruit willekeurig een aantal vakken wordt geselecteerd. Het opnemen van Oudeland in een lopend gebiedscontract zorgt dus voor minder schouwen door onze toezichthouders.

C. Het argument dat er niet iedere keer een nieuwe beheerovereenkomst met de Stichting hoeft te worden afgesloten is in uw ogen ook geen argument. De beheerovereenkomst is gewoon een doorlopend hamerstuk in uw ogen en er hoeven vanuit de gemeente geen significante uren in zitten.

Onze reactie

De ervaring bij het opstellen van de beheerovereenkomst 2022-2024 voor bedrijvenpark Oudeland heeft mede de onderbouwing in de begrotingsknop opgeleverd. Zoals u ook zelf heeft ervaren zijn er weldegelijk veel uren noodzakelijk van medewerkers van de gemeente om te komen tot een definitieve beheerovereenkomst. Dat de afspraken voor de beheerovereenkomst 2022-2024 die in zijn gegaan per 1 januari 2022 pas zijn ondertekend op 15 september 2022 is daar ook een voorbeeld van.

D. U geeft aan dat de enige bezuiniging van de Gemeente het naar beneden bijstellen van de beeldkwaliteit is om minder beheer en onderhoud uit te gaan voeren. Daarmee handelt de gemeente onrechtmatig al was het maar omdat de uiteindelijke waarde van de percelen en het gehele terrein zal dalen.

Onze reactie

De eerder op hoofdlijnen cijfermatig onderbouwde besparing ligt in het toepassen van de door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsniveau B voor Lansingerland. Uitgezonderd zijn de centrumgebieden en stationslocaties waarvoor beeldkwaliteitsniveau A van toepassing is. Het beeldkwaliteitsniveau B is ook het uitgangspunt geweest in de inmiddels rechtsgeldig beëindigde beheerovereenkomst Oudeland 2022-2024. Er is dus geen sprake van het naar beneden bijstellen van de beeldkwaliteit, behoudens eventuele extra inzet die er vanuit de Stichting is geweest in afwijking van hetgeen in de beheerovereenkomst Oudeland 2022-2024 overeen is gekomen.

Door Oudeland fase 1 toe te voegen aan het gebiedscontract Berkel maakt nu geheel Oudeland deel uit van dit gebiedscontract en is de besparing gerealiseerd.

3. Vanaf de oprichting van stichting PMBO en vereniging VBO is er sprake geweest dat beheer en onderhoud van fase 1 en 2 bij de stichting PMBO zal worden ondergebracht

U geeft aan dat vanaf de oprichting sprake zou zijn van beheer en onderhoud van Oudeland door stichting PMBO. Met geld van de kaveleigenaren heeft stichting PMBO geïnvesteerd in glasvezel, camerabewaking, externe adviseurs voor beheer en onderhoud en het verenigen van de ondernemers in het gebied. Het voorstel ondermijnt de gedane investeringen en saamhorigheid.

Onze reactie

In uw brief worden geen brieven of besluiten aangehaald waaruit blijkt dat stichting PMBO het alleenrecht heeft op het beheer en onderhoud van de openbare ruimte op bedrijvenpark Oudeland.

De gemeente heeft geïnvesteerd in de aanleg van het openbaar gebied van bedrijvenpark Oudeland. Daarnaast is de gemeente (wettelijk) verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De gemeenteraad bepaalt op welk kwaliteitsniveau dat gebeurt. Op grond van de Gemeentewet (artikel 212) moet de gemeente de gemeenteraad periodiek een meerjarig overzicht geven van de onderhoudsbehoefte van de openbare ruimte.

De investeringen in glasvezel, camerabewaking en het verenigen van de ondernemers in het gebied staan niet ter discussie in de afspraken per 1 januari 2025. Ook de collectieve terreinbeveiliging van het bedrijvenpark Oudeland en bewegwijzering is geen onderwerp van het nu uitgewerkte voorstel om het beheer en onderhoud van de openbare ruimte door de gemeente uit te laten voeren. Deze punten zijn onderdeel van het basispakket dat de perceel eigenaren (overeenkomstig de koopovereenkomst tussen gemeente en perceeleigenaar) moeten afnemen bij de stichting. Voor de uitvoering van de taken uit het Beheerplan en de Beheerovereenkomst Oudeland 2022-2024 is beeldkwaliteitsniveau B het uitgangspunt. Hiervoor heeft stichting PMBO een externe adviseur voor beheer en onderhoud ingeschakeld. Die investering is per 1 januari 2025 niet meer nodig u de gemeente het beheer en onderhoud doet. Een goede overdracht van de openstaande meldingen/ acties is onderdeel van de werkafspraken per 1 januari 2025.

Ten aanzien van uitgebrachte adviezen (en investeringen) voor de jaren na 2024 heeft de gemeente geen

verantwoordelijkheid. Dit gezien de beheersovereenkomst Bedrijvenpark Oudeland 2022-2024 een vervaldatum had die van rechtswege inging. Het risico ten aanzien van deze investeringen ligt dus geheel bij de stichting.

U bent bij het afsluiten van de beheersovereenkomst en beheerplan Bedrijvenpark Oudeland 2022-2024 geïnformeerd over de inkoop- en aanbestedingsregels van de gemeente Lansingerland. De juridische onderbouwing voor het aangaan van de beheersovereenkomst voor een periode van 2022 tot en met 2024 zijn bij u bekend en zijn voor de volledigheid hieronder herhaald:

“Als de gemeente objectieve redenen heeft om de looptijd van de overeenkomst te beperken tot drie jaar, is er geen sprake van een Europese aanbestedingsplicht. Als de gemeente vervolgens een gemotiveerd afwijkingsbesluit in de zin van artikel 3.5 van haar eigen inkoop- en aanbestedingsbeleid neemt, kan zij de opdracht op rechtmatige wijze onderhands aan de stichting gunnen. In dat geval zijn er naar onze inschatting niet of nauwelijks risico's uit hoofde van de rechtmatigheidscontrole door de accountant. De gemeente dient zich dan wel te realiseren dat zij de opdracht over drie jaar niet eenvoudig (nogmaals) kan verlengen, maar deze opnieuw vanuit aanbestedingsrechtelijk perspectief zal moeten beoordelen.”

Op basis van de (Europese) aanbestedingsregels en het gemeentelijk inkoopbeleid is bij het in opdracht geven (of opnieuw in opdracht geven) van gemeentelijke taken de Europese drempel voor diensten € 221.000,- (drempelbedrag geldt van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2025). Het gaat hier om Europese regelgeving en niet om intern beleid waar we van af kunnen wijken.

Met deze Europese drempel voor diensten kan de contractwaarde over de contractperiode/ een looptijd van 4 jaar dus niet hoger zijn dan dit bedrag. Het enkelvoudig onderhands aanbesteden voor een kortere periode mag. Na afloop is het niet mogelijk nogmaals een enkelvoudig onderhandse opdracht (gelijkwaardig als de vorige opdracht) te geven die opgeteld over de contractperiode van 4 jaar hoger is dan het bedrag van € 221.000,-. Dit zou onrechtmatig zijn en mag niet.

Vanuit de beëindigde beheersovereenkomst is de rekensom van de afgelopen 3 jaar in totaal € 198.285,08 (€ 64.406,82 + € 64.406,82 + € 67.331,08). In de beëindigde beheersovereenkomst is geen verlengingsoptie opgenomen. Dit is mede gebaseerd op het juridisch advies dat u in 2022 heeft ontvangen. Er is geen mogelijkheid om de resterende contractwaarde in opdracht te geven.

Nu de beheersovereenkomst 2022-2024 van rechtswege is beëindigd en er geen verlenging mogelijk is dient er een nieuwe opdracht in de markt te worden gezet. Gelet op de eerdere onderhandse opdracht dient deze nieuwe opdracht via een Europese aanbesteding te worden aanbesteed.

4. Door aanvaarding van het voorstel door de gemeenteraad gaat de gemeente in tegen haar eigen principe waar het parkmanagement voor is ingevoerd.

U geeft aan dat de gemeente een bedrijventerrein wenst dat mooi, schoon en veilig is en een visitekaartje voor de rest van Nederland. Dit verandert als het bestuur wegvalt en het beheer en onderhoud door de gemeente wordt uitgevoerd. Dit betekent, in uw ogen, een beduidend mindere kwaliteit dan waar de ondernemers voor hebben getekend. U verwijst naar het Masterplan Oudeland in het bijzonder naar pagina 34, artikel 4.1.6.

Onze reactie

Een schone, hele en veilige fysieke leefomgeving is het uitgangspunt van de gemeente Lansingerland.

In het Integraal Beheerplan Openbare Ruimte 2024-2032 van de gemeente Lansingerland is het beeldkwaliteitsniveau wederom vastgelegd door het besluit van de gemeenteraad van 29 februari 2024. Dit integraal beheerplan is per 1 januari 2025 ook het kader voor Bedrijvenpark Oudeland. Het beeldkwaliteitsniveau B is van toepassing en was ook opgenomen in het beheerplan Bedrijvenpark Oudeland 2022-2024 en de Beheerovereenkomst Bedrijvenpark Oudeland, artikel 1.4. die van rechtswege inmiddels zijn beëindigd. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsniveau B verandert er dus niets, tenzij de stichting PMBO in afwijking op de beheerovereenkomst 2022-2024 een hoger beeldkwaliteitsniveau heeft gehanteerd in het door haar uitgevoerde beheer en onderhoud.

In het Masterplan (juli 2004) staan de ambities en uitgangspunten beschreven die de gemeente Lansingerland bij de ontwikkeling van dit terrein nastreeft. Op pagina 30 van het Masterplan Bedrijventerrein Oudeland is het speerpunt parkmanagement beschreven. In het Masterplan is voorgesteld om het parkmanagement bij voorkeur door één partij te laten coördineren. Dat zou een parkmanagementorganisatie kunnen zijn in de vorm van een stichting waarin bedrijven en gemeente deelnemen. In het vervolg op dit masterplan zullen deze ideeën verder worden uitgewerkt, zodat bij de uitgifte van de bedrijfskavels een compleet pakket aan voorstellen op tafel ligt.

In de toelichting van het op 31 maart 2011 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland is in paragraaf 4.1.6 (pagina 20) de economische toekomstwaarde beschreven:

“Ten slotte is het van groot belang het beheer van het terrein goed te organiseren. Hierdoor wordt voorkomen dat op termijn een herstructureringsproblematiek ontstaat door onder meer onvoldoende onderhoud en beheer. Door middel van parkmanagement wordt het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein gewaarborgd. Door het gezamenlijk beheer van de buitenruimte en het handhaven van de veiligheid wordt voorkomen dat het bedrijventerrein te snel wordt afgeschreven.”

Zoals hiervoor beschreven wijzigt met het toepassen van het beeldkwaliteitsniveau B er dus niets, tenzij de stichting PMBO in afwijking op de beheerovereenkomst 2022-2024, waar ook beeldkwaliteitsniveau B van toepassing is, een hoger beeldkwaliteitsniveau heeft gehanteerd in het door haar uitgevoerde beheer en onderhoud. Het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte blijft gehandhaafd.

Uw brief van 17 december 2024 aan wethouder dhr. M. Muis

1. Stichting PMBO gaat ervan uit dat de overeenkomst wordt voortgezet.

Onze reactie

De Gemeente heeft met stichting PMBO een overeenkomst gesloten (lees: de Beheerovereenkomst Oudeland 2022-2024). In de Beheerovereenkomst Oudeland 2022-2024 is voorzien in de mogelijkheid dat de Beheerovereenkomst Oudeland na afloop van de overeengekomen duur van rechtswege eindigt (zie artikel 3 leden 1 en 3 van de Beheerovereenkomst Oudeland 2022-2024). Dit houdt in dat er voorafgaand aan beëindiging geen opzegging hoeft plaats te vinden.

De Gemeente heeft stichting PMBO gewezen op de afspraken die partijen hebben gemaakt over de overeengekomen bepaalde tijd van de Beheerovereenkomst Oudeland 2022-2024. Op 19 december 2024 zijn **(5.1)(2)(e)** van de bedrijventerreinen geïnformeerd over het beheer en onderhoud door de gemeente per 1 januari 2025.

2. Mocht de Gemeente Lansingerland de overeenkomst inderdaad niet willen voortzetten, dan meent stichting PMBO dat de Gemeente Lansingerland onrechtmatig jegens haar handelt.

Onze reactie

De Gemeente heeft met stichting PMBO contractuele afspraken gemaakt (in de Beheerovereenkomst Oudeland 2022-2024). De Gemeente en stichting PMBO zijn deze overeenkomst voor bepaalde tijd aangegaan. De overeenkomst, zoals aangegaan, eindigt van rechtswege. De Gemeente heeft zich gehouden aan de bepaalde looptijd van de overeenkomst. Dit betekent dat de gemeente niet tekort schiet in de nakoming van enige verplichting. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van onrechtmatig handelen jegens stichting PMBO.

3. Vertrouwen op continuering van de overeenkomst

De stichting PMBO geeft aan dat gelet op de duur van de samenwerking en de verplichtingen die PMBO (op initiatief van de Gemeente Lansingerland) met de eigenaren is aangegaan er op vertrouwen dat de overeenkomst gecontinueerd wordt. Ook gezien het feit dat er de laatste maanden overleg tussen partijen is gevoerd over de verlenging van de Overeenkomst en er al een consensus over was bereikt.

Onze reactie

Uit de bepalingen van de modelovereenkomst van de koopaktes volgt de verplichting om een parkmanagementovereenkomst te sluiten en bij stichting PMBO ten minste het zogeheten basispakket af te nemen en daar jaarlijks een bijdrage aan stichting PMBO te betalen.

De hierboven genoemde verplichtingen zijn geformuleerd als verplichtingen voor de kopers van percelen op Oudeland. Het is dus aan de kopers van percelen op Oudeland om deze verplichtingen na te komen, bij gebreke waarvan zij jegens de Gemeente tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst. Uit het geciteerde artikel volgen géén verplichtingen die de Gemeente jegens de kopers van percelen op Oudeland moet nakomen. Zodoende kan ook om deze reden niet worden gezegd dat de Gemeente tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen jegens de kopers van percelen op Oudeland.

Overigens geldt dat de verplichtingen die de kopers van percelen op Oudeland hebben met betrekking tot vereniging VBO en met betrekking tot stichting PMBO, nog steeds kunnen worden nagekomen na het einde van de Beheerovereenkomst Oudeland tussen de Gemeente en stichting PMBO.

U bent bij het afsluiten van de beheerovereenkomst en beheerplan Bedrijvenpark Oudeland 2022-2024 geïnformeerd over de inkoop- en aanbestedingsregels van de gemeente Lansingerland. De juridische onderbouwing voor het aangaan van de beheerovereenkomst voor een periode van 2022 tot en met 2024 zijn bij u bekend en zijn voor de volledigheid hieronder herhaald:

“Als de gemeente objectieve redenen heeft om de looptijd van de overeenkomst te beperken tot drie jaar, is er geen sprake van een Europese aanbestedingsplicht. Als de gemeente vervolgens een gemotiveerd afwijkingsbesluit in de zin van artikel 3.5 van haar eigen inkoop- en aanbestedingsbeleid neemt, kan zij de opdracht op rechtmatige wijze onderhands aan de stichting gunnen. In dat geval zijn er naar onze inschatting niet of nauwelijks risico's uit hoofde van de rechtmatigheidscontrole door de accountant. De gemeente dient zich dan wel te realiseren dat zij de opdracht over drie jaar niet eenvoudig (nogmaals) kan verlengen, maar deze opnieuw vanuit aanbestedingsrechtelijk perspectief zal moeten beoordelen.”

Op basis van de (Europese) aanbestedingsregels en het gemeentelijk inkoopbeleid is bij het in opdracht geven (of opnieuw in opdracht geven) van gemeentelijke taken de Europese drempel voor diensten € 221.000,- (drempelbedrag geldt van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2025). Het gaat hier om Europese regelgeving en niet om intern beleid waar we van af kunnen wijken.

Met deze Europese drempel voor diensten kan de contractwaarde over de contractperiode/ een looptijd van 4 jaar dus niet hoger zijn dan dit bedrag. Het enkelvoudig onderhands aanbesteden voor een kortere periode mag. Na afloop is het niet mogelijk nogmaals een enkelvoudig onderhandse opdracht (gelijkwaardig als de vorige opdracht) te geven die opgeteld over de contractperiode van 4 jaar hoger is dan het bedrag van € 221.000,-. Dit zou onrechtmatig zijn en mag niet.

Vanuit de beëindigde beheerovereenkomst is de rekensom van de afgelopen 3 jaar in totaal € 198.285,08 (€ 64.406,82 + € 64.406,82 + € 67.331,08). In de beëindigde beheerovereenkomst is geen verlengingsoptie opgenomen. Dit is mede gebaseerd op het juridisch advies dat u in 2022 heeft ontvangen. Er is geen mogelijkheid om de resterende contractwaarde in opdracht te geven.

Nu de beheerovereenkomst 2022-2024 van rechtswege is beëindigd en er geen verlenging mogelijk is dient er een nieuwe opdracht in de markt te worden gezet. Gelet op de eerdere onderhandse opdracht dient deze nieuwe opdracht via een Europese aanbesteding te worden aanbesteed.

Vertrouwensbeginsel

Zoals met de vereniging VBO en stichting PMBO besproken op 1 juli 2024 is de gemeentelijke begroting en de vaststelling daarvan een bevoegdheid van de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland.

Op welke wijze een sluitende begroting voor 2025 wordt vastgesteld en met welke begrotingsknoppen zowel aan de inkomsten als aan de uitgaven kant wordt gewerkt bespreekt de gemeenteraad in de commissievergaderingen en de raadsvergadering zelf. Een ieder kan tijdens die vergadering(en) inspreken en/of reageren op de voorstellen waarna de gemeenteraad de begroting vaststelt.

Op 7 november 2024 is de begroting door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn een aantal besparingen door de gemeenteraad vastgesteld. Het resultaat van de begrotingsbehandeling is dat op bedrijventerreinen de gemeente Lansingerland zelf de regie voert over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Het besluit over de gemeentelijke begroting is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Betrouwbare overheid

In de brief geeft u aan dat gelet op de duur van de samenwerking, de verplichtingen die PMBO is aangegaan en het overleg in de laatste maanden de overeenkomst kan worden voortgezet. Het handelen van de gemeente past niet bij een betrouwbare overheid.

In de Beheerovereenkomst Oudeland 2022-2024 is voorzien in de mogelijkheid dat de Beheerovereenkomst Oudeland na afloop van de overeengekomen duur eindigt (zie artikel 3 van de Beheerovereenkomst Oudeland). De Gemeente heeft PMBO in casu simpelweg gewezen op de afspraken die partijen hebben gemaakt over de overeengekomen beperkte duur van de Beheerovereenkomst Oudeland.

Zodoende kan niet worden gezegd dat de Gemeente tekortschiet in de nakoming van een verplichting jegens PMBO als zij PMBO wijst op het einde van de Beheerovereenkomst Oudeland.

Ten aanzien van uitgebrachte adviezen (en investeringen) voor de jaren na 2024 heeft de gemeente geen verantwoordelijkheid. Dit gezien de beheersovereenkomst Bedrijvenpark Oudeland 2022-2024 een vervaldatum had die van rechtswege inging. Het risico ten aanzien van deze investeringen ligt dus geheel bij de stichting.

Bovendien bent u in 2022 geïnformeerd over de inkoop- en aanbestedingsregels van de gemeente Lansingerland. De juridische onderbouwing voor het aangaan van de beheerovereenkomst voor een periode van 2022 tot en met 2024 zijn bij u bekend. De gemeente dient zich dan wel te realiseren dat zij de opdracht niet eenvoudig (nogmaals) kan verlengen, maar deze opnieuw vanuit aanbestedingsrechtelijk perspectief zal moeten beoordelen.

Op basis van de (Europese) aanbestedingsregels en het gemeentelijk inkoopbeleid is bij het in opdracht geven (of opnieuw in opdracht geven) van gemeentelijke taken de Europese drempel voor diensten € 221.000,- (drempelbedrag geldt van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2025). Het gaat hier om Europese regelgeving en niet om intern beleid waar we van af kunnen wijken.

Met deze Europese drempel voor diensten kan de contractwaarde over de contractperiode/ een looptijd van 4 jaar dus niet hoger zijn dan dit bedrag. Het enkelvoudig onderhands aanbesteden voor een kortere periode mag. Na afloop is het niet mogelijk nogmaals een enkelvoudig onderhandse opdracht (gelijkwaardig als de vorige opdracht) te geven die opgeteld over de contractperiode van 4 jaar hoger is dan het bedrag van € 221.000,- dit zou onrechtmatig zijn en mag niet.

Vanuit de beëindigde beheerovereenkomst is de rekensom van de afgelopen 3 jaar in totaal € 198.285,08 (€ 64.406,82 + € 64.406,82 + € 67.331,08). In de beëindigde beheerovereenkomst is geen verlengingsoptie opgenomen. Dit is mede gebaseerd op het juridisch advies dat u in 2022 heeft ontvangen. Er is geen mogelijkheid om de resterende contractwaarde in opdracht te geven.

Nu de beheerovereenkomst 2022-2024 van rechtswege is beëindigd en er geen verlenging mogelijk is dient er een nieuwe opdracht in de markt te worden gezet. Gelet op de eerdere onderhandse opdracht dient deze nieuwe opdracht via een Europese aanbesteding te worden aanbesteed.

Jaarlijks biedt het college de raad een begroting aan voor het komende jaar, inclusief een doorkijk naar de drie daaropvolgende jaren (meerjarencijfers). Met het vaststellen van de begroting verleent de raad het college de bevoegdheid om de gestelde doelen voor het komende jaar te realiseren, binnen de financiële kaders op programmaniveau. De begroting vertaalt de ambities uit het raadsprogramma in concrete doelstellingen, activiteiten en de daarvoor beschikbare middelen.

Het gemeentelijk proces om te komen tot een sluitende begroting staat los van gesprekken om de mogelijke scenario's met elkaar te bespreken. Op 1 juli 2024 is het begrotingsproces toegelicht inclusief de verkenning van de besparingsmogelijkheden. Op 16 september 2024 is gesproken over mogelijke varianten voor het beheer en onderhoud per 1 januari 2025 waarbij de besluitvorming in de gemeenteraad plaatsvindt. De vaststelling van de gemeentelijke begroting is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Op donderdag 7 november heeft de gemeenteraad de begroting vastgesteld voor 2025.

Voor het beheer en onderhoud voor bedrijvenpark Oudeland is geen beheerplan of beheerovereenkomst noodzakelijk. Dit is in november 2024 ook besproken met (5.1)(2)(e) . De gemeenteraad heeft op 29 februari 2024 het Integraal Beheerplan Openbare Ruimte 2024-2032 vastgesteld voor het grondgebied van de gehele gemeente.

Dit Integraal Beheerplan bevat de uitgangspunten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Het integraal beheerplan bevat ook assestbeheerplannen waar de gemeente aangeeft hoe haar eigendommen (assets) in de openbare ruimte worden beheert en onderhouden. Als deze documenten bevatten, ook voor bedrijvenpark Oudeland, de kaders voor het beheer en onderhoud.

De werkafspraken per 1 januari 2025 zijn gedeeld met (5.1)(2)(e) en heeft u inmiddels ook per aangetekende post ontvangen.

Indien u naar aanleiding van deze brief vragen heeft vernemen wij dat graag.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

Mickel Beckers
Gemeentesecretaris

mr. Jules Bijl
Burgemeester

Contactgegevens	(5.1)(2)(e)
Team	Beheer
Domein	Domein Ruimte & Economie
Email	(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl
Telefoon	010 800 40 00
Postbus 1	
2650 AA Lansingerland	
www.lansingerland.nl	