

Aan Vereniging Bedrijvenpark Oudeland (VBO)
P/A Morsestraat 20A
2652 XG BERKEL EN RODENRIJS

Van Gemeente Lansingerland

Onderwerp Beheer en onderhoud door gemeente Lansingerland op bedrijventerreinen

Datum xx augustus 2025

Ons kenmerk U25.00338

Uw brief van 6 november 2024 en 17 december 2024

Geacht **(5.1)(2)(e)** van de VBO,

Op 6 november 2024 heeft u, samen met stichting PMBO, 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.

Beantwoording van de brieven aan gemeenteraad en wethouder Muis

Gelet op de brief aan de gemeenteraad en de brief aan de wethouder betreffende hetzelfde onderwerp geven wij als college met deze brief antwoord op de door u gestelde vragen en gemaakte bezwaren. De beantwoording is als bijlage bij deze brief gevoegd (ons kenmerk T25.04973).

Uitkomst organiseren beheer en onderhoud van de openbare ruimte

Daarnaast bevat deze brief ook de onderbouwing en uitleg waarom het beheer en onderhoud van de openbare ruimte op bedrijvenpark Oudeland niet wordt ondergebracht bij VBO en/of PMBO.

Die uitleg is gevraagd in het overleg met wethouders Hoek en Muis op 3 februari 2025. Ook is deze onderbouwing en uitleg het resultaat van de afspraken van het overleg met de besturen van VBO en PMBO van 13 mei 2025.

Met opmerkingen **(5.1)(1)**: **(5.2)(1)**

Toelichting op het beheer en onderhoud openbare ruimte

Doelmatig en kostenbewust beheer en onderhoud

Bij de vaststelling van de begroting 2025 door de gemeenteraad van Lansingerland 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). Daarnaast zal per 1 februari 2026 het gehele terrein door de gemeente Lansingerland worden beheerd en onderhouden.

Het besluit van de gemeenteraad wordt door de gemeente Lansingerland uitgevoerd.

Uniforme wijze van beheer en onderhoud

Door het beheer en onderhoud van de gehele openbare ruimte van de gemeente in Europese aanbestedingen onder te brengen kan voor meerdere jaren het kwaliteitsniveau worden vastgelegd en bewaakt.

Daarnaast wordt door de marktconsultatie en de opdeling in percelen voor de geïnteresseerde bedrijven een logische indeling van de gemeente gemaakt wat zorgt voor economisch voordelige inschrijvingen en daarmee een kostenbeheersing bij de gemeente Lansingerland.

Voor het beheer van het groen in de gemeente loopt nu een aanbestedingstraject. Per 1 januari 2026 zal een nieuw te selecteren aannemer(s) het beheer en onderhoud van het groen in de gemeente doen. De bedrijventerreinen in de gemeente maken ook onderdeel uit van dit areaal. Daardoor wordt voor het gehele grondgebied van de gemeente Lansingerland het groenonderhoud vastgelegd.

Met het vastleggen van de uniforme beeldkwaliteit in de gemeente (met uitzondering voor de centra en de stationslocaties) is er duidelijkheid voor alle partijen.

Juridische- en inkoop technische overwegingen

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:

“De concept-beheerovereenkomst bevat een gemengde opdracht voor werken en diensten. Het hoofdvoorwerp bestaat uit dienstverlening. Uitgaande van een jaarlijkse opdrachtwaarde van € 65.812,54 en een overeenkomst die wordt aangegaan voor een periode van drie jaren, blijft de waarde van de opdracht onder de het drempelbedrag van € 215.000,-.

In dat geval hoeft geen Europese aanbestedingsprocedure te worden doorlopen. Wel is het aanbestedingsbeleid van de gemeente Lansingerland van toepassing, op grond waarvan een meervoudig onderhandse procedure doorlopen zou moeten worden. Op grond van artikel 3.5 van dit beleid kan echter gemotiveerd van de verplichtingen uit dit beleid af worden geweken, zodat de opdracht rechtstreeks aan de stichting kan worden gegund.

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."

Nieuwe beoordeling vanuit aanbestedingsrechtelijk perspectief

De huidige juridische en inkoop- / aanbesteding technische kaders kunnen niet los worden gezien van de eerdere adviezen.

Aanbestedingsplicht

De aanbestedingsrechtelijke issues die kunnen spelen bij het beheer en onderhoud van de bedrijventerreinen in Lansingerland door parkmanagementorganisaties is op twee manieren te schetsen.

I. Parkmanagementorganisatie is zelf een aanbestedende dienst en moet dus aanbesteden

De parkmanagementorganisatie is te beschouwen als een publiekrechtelijke instelling. Een publiekrechtelijke instelling is een aanbestedende dienst die derhalve moet aanbesteden en zich dientengevolge heeft te houden aan de aanbestedingsregels. Naar wat ik begreep van hoe één en ander is geregeld, is deze stelling heel goed verdedigbaar.

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.

De voorwaarden 1 t/m 3 zijn cumulatief; 3 a t/m b zijn alternatieve criteria. Het begrip publiekrechtelijke instelling moet functioneel worden uitgelegd; het maakt niet uit hoe de benaming is, het gaat erom hoe de organisatie/instelling zich gedraagt.

II. Afspraak gemeente Lansingerland en parkmanagementorganisatie kwalificeert als overheidsopdracht en moet dus worden aanbesteed.

Er wordt door de parkmanagementorganisatie beheer en onderhoud uitgevoerd ten behoeve van de openbare ruimte met als tegenprestatie het overgehevelde overheidsbudget. Deze afspraak kwalificeert m.i. als een overheidsopdracht voor diensten. Overheidsopdrachten moeten worden aanbesteed met inachtneming van de aanbestedingsregels. In plaats daarvan wordt deze opdracht één op één aan de parkmanagementorganisatie gegund, terwijl wellicht ook andere dienstverleners voor deze opdracht in aanmerking hadden willen komen.

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.

Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte van bedrijvenpark Oudeland is aanbestedingsplichtig. Dit wordt nog duidelijker als naar het gehele oppervlak van het bedrijvenpark Oudeland wordt gekeken qua uit te voeren werkzaamheden.

Inkoopbeleid

De gemeente Lansingerland heeft op 12 januari 2024 het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2023 Gemeente Lansingerland [gepubliceerd](#).

Eén van de doelstellingen is het rechtmatig en doelmatig inkopen zodat de gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.

Bij een waarde over de gehele contractperiode kleiner dan € 70.000,- wordt de opdracht voor een dienst gegund aan één partij die op basis van de objectieve criteria geselecteerd is om een offerte in te dienen. Bij de selectie worden eerst de lokale mogelijkheden onderzocht.

Bij een waarde tussen de € 70.000,- en de Europese aanbestedingsdrempel voor diensten over de gehele contractperiode worden minimaal 3 en in de regel maximaal 5 offertes opgevraagd.

Bij 3 offertes wordt minimaal 1 en bij 5 offertes of meer worden minimaal 2 lokale ondernemer(s) (gevestigd te Lansingerland) uitgenodigd voor het doen van een offerte.

Bij inkopen van diensten en leveringen met een contractwaarde boven het drempelbedrag is een overheidsinstelling verplicht een Europese aanbesteding uit te voeren.

Bij meerderjarige afspraken over beheer en onderhoud wordt, zeker gelet op het oppervlak van bedrijvenpark Oudeland, de Europese aanbestedingsdrempel overschreden. Het 1 op 1 gunnen is op basis van het gemeentelijk inkoopbeleid ook niet mogelijk. Ook bij een bedrag kleiner dan € 70.000,- van de gehele looptijd moet een selectie plaatsvinden op basis van objectieve criteria.

Juridisch kader

De overweging om het beheerplan Oudeland 2022-2024 van rechtswege te laten beëindigen is mede gebaseerd op het eerdere advies van Hekkelman Advocaten. In de beheerovereenkomst is ook geen verlengingsmogelijkheid opgenomen.

Uit de toetsing aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid volgt ook dat voor het beheer en onderhoud van bedrijventpark Oudeland geen juridische mogelijkheden zijn om dit 1 op 1 aan VBO en/of PMBO te kunnen gunnen.

Eén van de doelstellingen van het gemeentelijke beleid is het rechtmatig en doelmatig inkopen zodat de gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed. Daarvoor wordt voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte gebruik gemaakt van Europese aanbestedingen.

De omvang van de werkzaamheden voor bedrijventpark Oudeland kunnen niet op een andere wijze worden vastgelegd dan door middel van een Europese aanbesteding.

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
Team Beheer
Domein Domein Ruimte & Economie
Email [redacted]@lansingerland.nl
Telefoon 010 800 40 00
Postbus 1
2650 AA Lansingerland
www.lansingerland.nl

Met opmerkingen [redacted]: [redacted]