



██████████@hotmail.com

Verzenddatum 12 december 2022
Uw kenmerk
Ons kenmerk Z-22-279470
Onderwerp Woo-besluit
Inlichtingen ██████████
Telefoon 14 0252
Bijlage(n) 39

Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Geachte heer ██████████

Op 31 oktober 2022 hebben wij een brief van u ontvangen. U verzoekt om informatie openbaar te maken over de verkoop van de Bloembollenboulevard. U doet hierbij een beroep op de Wet open overheid (hierna: Woo).

Zoekslag

Op 10 november 2022 hebben wij u gebeld om uw verzoek met u door te nemen. U wenst deze informatie in de vorm van formele besluiten, het taxatierapport, overdrachtsdocumenten, documenten over het onderzoek van de Autoriteit Consument en Markt (hierna: ACM), correspondentie (e-mails, brieven) over het onderwerp.

Wij hebben in de digitale archiefsystemen/e-mail boxen/WhatsApp-gesprekken van betrokken medewerkers 39 documenten aangetroffen. Wij hebben de documenten genummerd en beschreven in bijgaande inventarislijst.

Zienswijze van derden

Bij de voorbereiding van dit besluit hebben wij enkele zienswijzen van derden gekregen.

Twee personen hebben betoogd dat wij de naam en het faxnummer van een advocaat (in document nr. 9) onleesbaar moeten maken. Wij volgen deze zienswijze niet, om de volgende twee redenen. Volgens de Anonimiseringsrichtlijn van de Rechtspraak worden namen van natuurlijke personen die professioneel bij een procedure zijn betrokken (zoals advocaten), niet geanonimiseerd.¹ Wij vinden het doelmatig om dit onderdeel van de Anonimiseringsrichtlijn in een Woo-procedure analoog toe te passen. Volgens de Rijksbrede instructie voor het behandelen van Woo-verzoeken is "[v]oor personen die niet bij de overheid werken, [...] per geval een afweging nodig of de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer zich verzet tegen het openbaar maken van hun persoonsgegevens."² De derden hebben niet toegelicht waarom wij in dit specifieke geval de naam of het faxnummer van de advocaat aan de openbaarheid moeten onttrekken.

¹ <https://www.rechtspraak.nl/Uitspraken/Paginas/Anonimiseringsrichtlijnen.aspx>, punt 1c.

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/rijksbrede-instructie-voor-het-behandelen-van-woo-verzoeken>, p. 27 (onderstreping toegevoegd).

Wij verwachten dat deze derden bedenkingen hebben tegen onze beslissing om de naam en het faxnummer van de advocaat in document nr. 9 openbaar te maken. Daarom besluiten wij om document nr. 9 pas **over twee weken** te verstrekken. De derden kunnen dan bezwaar maken en naar de voorzieningenrechter stappen. Als een derde om een voorlopige voorziening verzoekt, wordt de openbaarmaking van document nr. 9 opgeschort totdat de voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan (vergelijk artikel 4.4, lid 5, Woo).

Zienswijze van ACM over document nr. 38

Een medewerker van de ACM heeft ons bij de voorbereiding van dit besluit geschreven dat document nr. 38 "een belangrijke toelichting betreft over het destijds stoppen van het onderzoek van de ACM. De ACM verzoekt de gemeente het bestaan van de brief en de redenen van de ACM voor het stopzetten van het onderzoek (...) te melden aan verzoeker." In document nr. 38 verwijst de ACM naar een taxatierapport van 28 april 2022 (nr. 36). Wij wijzen u daarom op de mogelijkheid om documenten nrs. 33, 35, 36 en 38 in onderlinge samenhang te bestuderen.

Zienswijze van de provincie Zuid-Holland over namen van ambtenaren

Bij de voorbereiding van dit besluit heeft een derde aangevoerd dat de ambtenaar die de provincie vertegenwoordigt bij de verkoop van de parkeerplaats (in document nr. 21), en de ambtenaar die namens het provinciebestuur een besluit neemt over de overdracht van het onderhoud van de parkeerplaats (in document nr. 23), uit hoofde van hun functie in de openbaarheid treden. De derde meent daarom dat wij de namen van deze ambtenaren nu openbaar kunnen maken. Wij volgen deze zienswijze niet. Wij menen dat een ambtenaar die de provincie vertegenwoordigt bij een privaatrechtelijke rechtshandeling (zoals de verkoop van een parkeerplaats), niet uit hoofde van zijn functie in de openbaarheid treedt. Ook een provincieambtenaar die beslist over de overdracht van het onderhoud van de parkeerplaats, treedt niet *qualitate qua* in de openbaarheid. Ons standpunt wordt bevestigd door het externe organogram van de provincie: de namen van beide provincieambtenaren worden daar niet genoemd.³ Wij vinden het daarom niet doelmatig om de namen van deze ambtenaren nu openbaar te maken (vergelijk ECLI:NL:RVS:2018:321, r.o. 3.2).

Besluit

Wij besluiten de documenten (gedeeltelijk) openbaar te maken. In de bijgevoegde inventarislijst vindt u een overzicht van de openbaar te maken documenten. Vrijwel elk document bevat persoonsgegevens van ondernemers of ambtenaren (zoals namen en email-adressen). Wij hebben deze persoonsgegevens onleesbaar gemaakt, omdat wij de bescherming van hun persoonlijke levenssfeer belangrijker vinden dan het belang van openbaarheid van deze persoonsgegevens (vergelijk artikel 5.1.2.e, Woo).

In document nr. 36 hebben wij het uurtarief van de taxateur onleesbaar gemaakt. Wij beoordelen dit uurtarief als concurrentiegevoelige bedrijfsinformatie (vergelijk artikel 5.1.2.f, Woo).

Wijze van afhandeling van uw verzoek

Toezenden van besluit

Op 29 november 2022 heeft u ons meegedeeld dat wij het besluit en de openbaar te maken documenten via e-mail naar u kunnen opsturen.

³ <https://www.zuid-holland.nl/politiek-bestuur/organogram/>

Publicatie van verzoek en besluit

Wij publiceren uw verzoek, het besluit en de bijlagen (alle in geanonimiseerde vorm) op www.lisse.nl (vergelijk het toekomstige artikel 3.3, lid 2 onderdeel i, Woo).

Met vriendelijke groet,
namens het college van Lisse,



Team Juridische Zaken

Vindt u deze brief moeilijk leesbaar en/of onduidelijk?

Wij horen graag wat u niet begrijpt en wat er beter kan. Dat kan op twee manieren.

1. Stuur een e-mail naar directduidelijk@hltsamen.nl en vermeld hierbij het kenmerk van de brief. Dat nummer staat bovenaan op de voorkant van de brief bij "ons kenmerk".
2. Of bel naar 14 0252 en vraag naar Willemijn Favier of Lina Damo. Hou dan het kenmerk dat op de brief staat bij de hand.

Mogelijkheid van bezwaar/voorlopige voorziening

Bezwaar

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum ervan een bezwaarschrift indienen. U richt het bezwaar aan het bestuursorgaan dat het besluit genomen heeft, het college of de burgemeester van Lisse, Postbus 200, 2160 AE Lisse.

Uw bezwaarschrift bevat de volgende informatie:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- de reden(en) van uw bezwaar;
- uw handtekening.

Een bezwaarschrift kan schriftelijk en via het e-loket digitaal, maar niet per e-mail worden ingediend. Aan het indienen van een bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden. Overigens kunnen ook andere belanghebbenden bezwaar maken tegen dit besluit.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van uw bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

U dient dit verzoek in bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hiervoor betaalt u griffiekosten.

U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Inventarislijst Woo-besluit over verkoop van parkeerplaats

- 1 17-9-2019 Email van wethouder aan griffie
- 2 14-10-2019 Brief aan gemeente, verklaring van standhouders bollenkramen
- 3 14-10-2019 Verklaring van standhouders over droogverkoop
- 4 22-10-2019 Concept-raadsbrief
- 5 23-10-2019 Interne email, Bloembollenboulevard, APV-wijziging
- 6 19-11-2019 Besluit van b&w
- 7 22-11-2019 Brief van standhouder aan provincie
- 8 2-12-2019 Brief van ondernemer aan gemeente
- 9 11-12-2019 Brief van Pels Rijcken namens provincie
- 10 16-1-2020 Brief aan provincie, instemming overdracht beheer en onderhoud
- 11 21-1-2020 Raadsbrief bloembollenboulevard
- 12 28-1-2020 Besluit van b&w
- 13 31-7-2020 Brief van ACM
- 14 21-8-2020 Brief aan ACM
- 15 21-8-2020 bijlage 1a Raadsbrief bloembollenboulevard d.d. 15 november 2019
- 16 21-8-2020 bijlage 1b Evaluatie provinciale parkeerplaats N208
- 17 21-8-2020 bijlage 1c Reactie van standhouder d.d. 12 november 2019
- 18 21-8-2020 bijlage 2 Raadsbrief Bloembollenboulevard d.d. 28 januari 2020
- 19 21-8-2020 bijlage 3 Brief Amsterdam en Lisse d.d. 8 oktober 2019
- 20 21-8-2020 bijlage 4 Brief aan advocaat van standhouder, december 2019
- 21 21-8-2020 bijlage 5 Koopovereenkomst met provincie
- 22 21-8-2020 bijlage 6 Koopovereenkomst met Keukenhof
- 23 21-8-2020 bijlage 7 Brief van provincie d.d. 23 januari 2020
- 24 9-2-2021 Brief van ACM
- 25 12-2-2021 Interne email, onderzoek ACM naar verkoop grond
- 26 16-3-2021 Brief van ACM
- 27 19-3-2021 Interne email, Toezicht door derden, onderzoek ACM
- 28 2-4-2021 Brief aan ACM
- 29 21-6-2021 Brief van ACM
- 30 21-8-2021 Brief aan ACM
- 31 26-10-2021 Brief aan ACM
- 32 26-10-2021 Bijlage Convenant met Keukenhof d.d. 20 december 2018
- 33 2-3-2022 Concept-besluit van ACM
- 34 25-4-2022 Besluit van b&w
- 35 26-4-2022 Zienswijze van gemeente op concept-besluit
- 36 28-4-2022 Taxatierapport
- 37 3-5-2022 Besluit van b&w
- 38 12-8-2022 Brief van ACM, stopzetten van onderzoek
- 39 23-8-2022 Besluit van b&w



Van: Kees van der Zwet
Verzonden: dinsdag 17 september 2019 17:36
Aan: Griffie-Lisse
CC: Margriet Veeger; College Lisse
Onderwerp: bloemenkramen

Beste griffie,

Naar aanleiding van de melding van afgelopen donderdag tijdens de commissie R&E over de voorgenomen verkoop van de provinciale parkeerplaats nabij de Keukenhof is ophef ontstaan. Tevens heeft u deze week een schrijven ontvangen namens twee van de vier exploitanten van de bloembollenkramen op die parkeerplaats aan de N208.

Door raadsleden zijn vragen gesteld die in de lijn van de mail van [REDACTED] liggen. Bijgaande doe ik u de beantwoording van de door de raadsleden gestelde vragen toekomen. Zouden jullie deze beantwoording onder als raadsleden willen verspreiden als reactie op de mail van de heren [REDACTED]

Ik betreur het dat mijn opmerking in de commissie ophef heeft veroorzaakt. Ik ben voornemens om voor tot definitieve besluitvorming over te gaan, u door middel van een raadsbrief te informeren. Op basis van deze informatie kan er dan een gedachtewisseling met de raad plaatsvinden. In deze raadsbrief zal ingegaan worden op zowel de positie van de huidige kraamhouders als die van Keukenhof.

Met vriendelijke groeten,



Kees van der Zwet
Wethouder
T: 0252-4 [REDACTED] (bestuurssecretariaat)

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse
Tel: (14 0252)

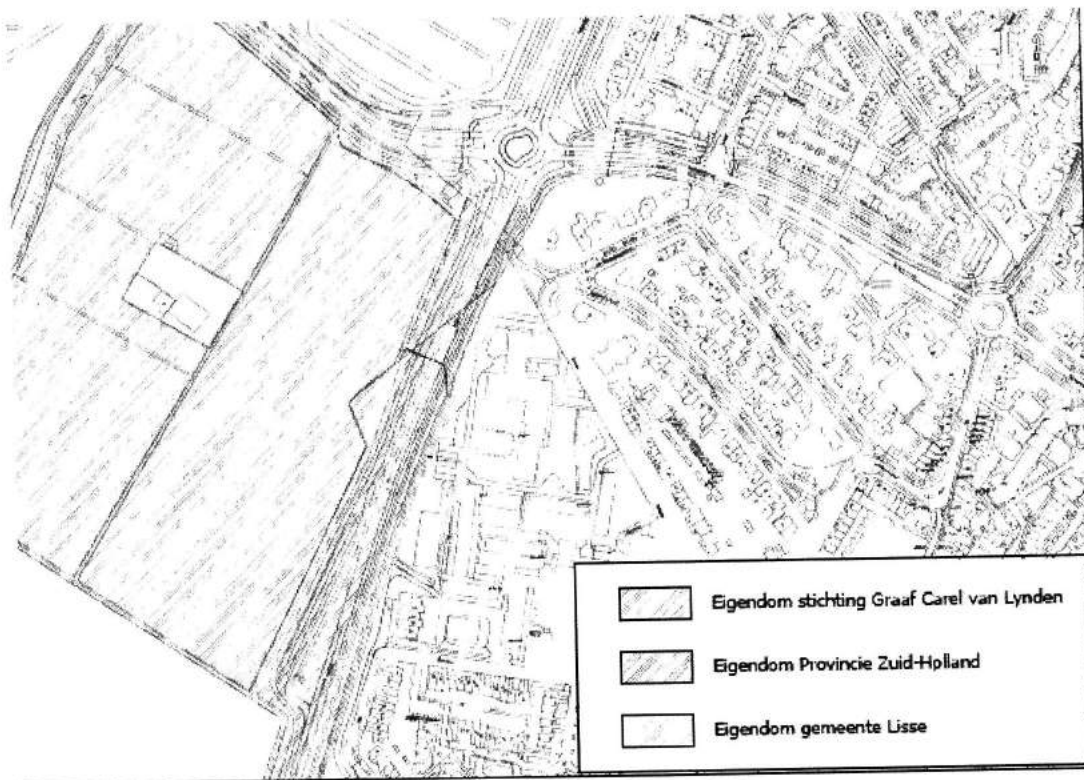
E-mail: gemeente@lisse.nl
<http://www.lisse.nl>

1. Waarom wil de provincie van deze strook af? Zorgt dit niet voor een onlogische verkaveling?

De provincie is in dit verband een wegbeheerder. Zij beschikt niet over wettelijke mogelijkheden om standplaatsen toe te wijzen. Volgens een systeem waarbij iedereen gelijke kansen krijgt op een standplaats.

Daarnaast heeft de provincie het gebruik van de parkeerplaats in periode 2014-2018 geëvalueerd. Hieruit kwamen zaken naar voren waardoor de provincie besloot te stoppen met de ontheffing verlening. Er kwamen aandachtspunten voor de verkeersveiligheid en de openbare orde naar voren, die ook zijn besproken met de exploitanten.

De provincie verkoopt een stuk grond direct grenzend aan de eigendommen van Keukenhof (Stichting Graaf Carel van Lynden).
Zie onderstaande tekening van de huidige kadastrale eigendommen.



2. De gemeente voorziet al decennia in de vergunning verlening, waarom dit niet continueren? De gemeente verleent na verkoop aan de Keukenhof een standplaatsvergunning op basis van de APV. Voorheen werd een WABO-omgevingsvergunning bouwen verleend voor de bouw van een kraam. De gemeente blijft zodoende vergunning verstrekker met betrekking tot de standplaatsen.

3. Waarom zou je direct door verkopen aan de Keukenhof, wat zijn hiervoor de argumenten? Aangezien het college de bloembollenboulevard belangrijk vindt voor zowel Lisse als de gehele bollenstreek, kwam Keukenhof als een partij naar voren die voor continuïteit kan zorgen in het gebruik van de bloembollenboulevard. Verder is Keukenhof als showtuin een belangrijke vertegenwoordiger van de bollensector. Zij zal ook vanuit dat belang willen zorgdragen voor de kwaliteit van de dienstverlening door de kramen. Keukenhof heeft aangegeven de regionale economie en regionale werkgelegenheid te bevorderen met de invulling van de bloembollenboulevard. Daarnaast beschikt Keukenhof over de capaciteit om de openbare ruimte te onderhouden en te voorzien in toekomstig onderhoud. De bloembollenboulevard sluit aan bij de eigendommen van Keukenhof en kan worden meegenomen in hun meerjaren onderhoudsplan, conform de eisen die worden gesteld aan het openbare gebied. Verder zal in aansluiting op het gesloten convenant het gebied naast het fietspad richting de grond van Keukenhof worden heringericht om de aanrij route naar Lisse en Keukenhof mooier te maken. De Stichting waar Keukenhof onderdeel vanuit maakt - en waar het eigendom naartoe zal gaan - heeft geen winstoogmerk. Hierdoor krijgt het belang van het imago van de bollenstreek een extra accent. Keukenhof is een samenwerkingspartner, zoals benoemd in het convenant dat eerder is vastgesteld door de raad.

4. Is het wenselijk dat deze strook op deze plek überhaupt geprivatiseerd wordt, en zo ja wat zijn de argumenten?

Uit het bovenstaande blijkt dat privatisering een optimale oplossing is voor de verschillende doelstellingen die worden nagestreefd. De openbaarheid van het terrein blijft geborgd. De parkeerplaats blijft vrij toegankelijk en zal niet worden afgesloten. Buiten het Keukenhof-seizoen zal niets veranderen in de feitelijke gebruiksmogelijkheden Keukenhof kan aan de uitgangspunten van onderhoud voldoen omdat die aansluiten op haar huidige en eigen onderhoudstaken.

5. Is bekend wat de bedoelingen van de Keukenhof zijn op het moment dat zij eigenaar zijn van de strook?

Het behoud van het 'cultureel erfgoed', het toeristische karakter, een professionele gebiedsuitstraling, kwaliteit en continuïteit zijn voor het college belangrijke kaders voor de exploitatie van het gebied. Het stimuleren van de regionale economie en werkgelegenheid zijn voor het college ook belangrijke economische- en toeristische uitgangspunten. Bovendien wil het college de huidige kraamhouders de

mogelijkheid geven om in aanmerking te komen voor exploitatie van de kramen, rekening houdend met bovenstaande kaders. Keukenhof zal bij het toewijzen van de standplaatsen rekening houden met deze kaders.

6. Het College is voorstander om de culturele bloemen stallen te bestendigen voor de toekomst, waarom worden de huidige exploitanten waaronder de family ██████████ die deze activiteit al 75 jaar uitvoeren op deze manier buiten spel gezet, zo lijkt?

Dit is het moment waarop het college kan sturen op haar ambities voor Lisse. Zoals behoud van het toeristische karakter, de professionele uitstraling en kwaliteit, het stimuleren van de lokale- en regionale economie en werkgelegenheid. Het college wil sturen op de continuïteit van de grondexploitatie. De provincie heeft in de toewijzing van de kramen aangegeven geen wettelijke mogelijkheden te hebben om iedereen een gelijke kans te geven om tot de bloembollenboulevard (zie vraag 1) toe te treden. De positie van de familie ██████████ en de overige kraamhouders kan op geen enkele manier worden gegarandeerd, zelfs niet door de gemeente. De familie ██████████ is sinds begin 2018 schriftelijk op de hoogte gesteld van de keuze van de provincie om te stoppen met de ontheffing verlening. Uiteindelijk is door de provincie eenmalig een ontheffing verleend voor 2019. Dit is door de provincie per brief eind 2018 bevestigd. De familie ██████████ heeft door de ontheffing nog een extra jaar haar kraam kunnen uitbaten. Aangezien volgens de huidige maatschappelijke normen iedereen zou moeten kunnen meedingen naar een standplaats, mogen ook andere partijen meedingen die aan de gegeven kaders voldoen. Keukenhof heeft als professionele partij de mogelijkheden om deze toewijzing en de controle op de uitvoering goed te laten verlopen.

7. Heeft de Keukenhof de intentie om de huidige kraamhouders vergunningen te blijven verstrekken?

De finale keuze is aan Keukenhof. Het college geeft mee dat de huidige exploitanten in aanmerking moeten kunnen komen om gebruik te maken van de grond, als zij voldoen aan eerder genoemde kaders. Het college is bereid ten behoeve van de huidige kraamhouders nadere afspraken te maken met Keukenhof voor een beperkte periode.

8. Zijn er andere redenen dan financiële om deze deal te draaien met de Keukenhof, bijvoorbeeld ruil van gronden? Zo ja, welke?

De samenwerking waarbinnen de Keukenhof vanuit het convenant meedenkt en meedoet in de uitstraling en onderhoud van het gebied vind wij heel belangrijk. Er is geen sprake van grondruil.

9. Wat zijn er voor kosten voor de gemeente als we niet verkopen?

Niet in te schatten aangezien het een nieuwe taak zou zijn die wordt uitgevoerd.

10. Wat is het aankoop bedrag voor de gemeente?

Het bedrag wordt een symbolisch bedrag.

11. Keukenhof en de huidige Exploitanten zijn beide private bedrijven, waarom zijn de exploitanten niet benadert voor de aankoop?

Uit de antwoorden uit de voorgaande vragen volgt dat de inmiddels 4 exploitanten (voorheen 5) niet de geschikte partijen zijn om de beoogde doelstellingen te halen.

12. Waarom geen rechtstreekse verkoop van de provincie aan de Keukenhof?

Deze variant is nooit besproken, omdat vanaf meet af aan de provincie de grond aan de gemeente wenst te verkopen.

2

Mr. J. van Overdam
Rooversbroekdijk 77
2161 LN Lisse
Tel. : 06 [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]@kpnmail.nl

Lisse, 14 oktober 2019

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Lisse
Heereweg 254
2161 BS Lisse

Betreft: verklaring standhouders bollenkramen Westelijke Randweg

Geacht college,

In vervolg op mijn brief van 19 september 2019 bied ik u hierbij een gezamenlijke verklaring aan van de vier standhouders die sinds 2008 tijdens het keukenhofseizoen een kraam uitbaten aan de N208 in Lisse op de hiertoe door de provincie Zuid-Holland met het oog op de verkeersveiligheid speciaal voor dit doel aangelegde voorziening aan de Westelijke Randweg. Daarbij recht doende aan de gerechtvaardigde belangen van de betreffende standhouders die in sommige gevallen al gedurende decenia dergelijke kramen exploiteerden op verschillende plaatsen langs de provinciale wegen in de streek.

De betreffende standhouders zijn de heren: [REDACTED]
[REDACTED]

De verklaringt behelst de belofte om in het vervolg tijdens het Keukenhofseizoen af te zien van de droogverkoop van zogenaamde voorjaarsbloeiërs.

Door het beëindigen van deze verkoop komen zij tegemoet aan de nadrukkelijke wens van zowel de gemeente Lisse als de bloembollensector (in het bijzonder de Keukenhof), bij welke partijen naar is gebleken ernstige zorgen bestaan ten aanzien van de kwaliteit/buikbaarheid van de in deze droogverkoop aangeboden bloembollen en het verwachtingspatroon van de kopers dienaangaande.

Van 2009 tot en met 2018 werd het de betreffende standhouders mogelijk gemaakt om in de Keukenhoftijd op de aangegeven plek hun zaken te doen doordat hen door de provincie Zuid-Holland onder voorwaarden en tegen de betaling van precariorechten **onthefing** werd verleend van de verbodsbepaling in de Wegenverordening Zuid-Holland 1997 om langs de provinciale weg een verkoopstand in te richten.

Alhoewel het nog altijd gaat om verkooppunten langs een provinciale weg, is het voor betrokkenen nog altijd onduidelijk welke instantie hier in het vervolg over zal gaan en welke regelingen, verordeningen en afspraken al dan niet van toepassing zullen zijn.

Omdat hun belangen bij deze verkooppunten tijdens het Keukenhofseizoen nog overminderd groot zijn, vraag ik u daarom namens genoemde ondernemers hen hierover spoedig duidelijkheid te bieden. Zij moeten zich immers voorbereiden op het nieuwe seizoen, ondermeer door tijdige inkoop van hun handelswaar.

Te allen tijde tot nader overleg bereid, verblijf ik met de meeste hoogachting,

Mr. J. Van Overdam

Bijlage: verklaring droogverkoop voorjaarsbloei

verklaring droogverkoop voorjaarsbloeiërs

Lisse, 14 oktober 2019

Ondergetekenden:

- [redacted], geboren te Leiden op [redacted]
- [redacted], geboren te Lisse op [redacted]
- [redacted], geboren te Leiden op [redacted] en
- [redacted], geboren te Leiden op [redacted]

Allen sinds 2009 gedurende de Keukenhoftijd exploitant/standhouder van een kraam aan de provinciale weg N208 ter hoogte van Lisse, plaatselijk bekend als de Westelijke Randweg, op een door de provincie Zuid-Hollands speciaal voor dit doel aangelegde voorziening gelegen aan en behorende tot deze weg,

hebben kennis genomen van de zorgen die zowel bij de gemeente Lisse, als bij de bloembollensector (in het bijzonder bij de Keukenhof) bestaan met betrekking tot de kwaliteit/buikbaarheid van de bloembollen in de zogenoemde droogverkoop van voorjaarsbloeiërs ten tijde van het Keukenhofseizoen en

verklaren

om bovengenoemde redenen in het vervolg in hun stands aan de voornoemde verkoopplaats aan de Westelijke Randweg te Lisse af te zullen zien van de droogverkoop van voorjaarsbloeiërs.

[redacted signature block]



Raadsbrief

parkeerplaats bloembollenboulevard westelijke randweg Lisse

aan: de raad van de gemeente Lisse
 datum: 22 oktober 2019
 zaaknummer: Z-19-097977
 datum collegevergadering: 29 oktober 2019
 portefeuillehouder: Wethouder C.P.M. van der Zwet
 behandelend ambtenaar: [REDACTED]
 embargo:

Aanleiding

Naar aanleiding van de commissievergadering 12 september jl. zijn door verschillende raadsleden vragen gesteld over de stand van zaken rond de parkeerplaats langs de Westelijke Randweg N208 Lisse, beter bekend als de bloembollenboulevard. In de raadsvergadering van 18 september jl. is aangegeven dat een raadsbrief zou volgen waarin de stand van zaken rond de bloembollenboulevard zal worden toegelicht.

Waarom wil de provincie de grond verkopen?

Het faciliteren en reguleren van standplaatsen is een wezensvreemde activiteit van de provincie die niet behoort tot haar kerntaken.

De provincie heeft conform intern beleid het gebruik van de parkeerplaats in de periode 2014-2018 geëvalueerd samen met de betrokken partijen. Hieruit kwamen zaken naar voren met betrekking tot de openbare orde en (verkeers)veiligheid. De provincie heeft besloten te stoppen met de standplaatsonthefing-verlening aan de huidige exploitanten en is in gesprek gegaan met gemeente Lisse over verkoop van de grond.

Met opmerkingen [REDACTED]31]: Kun je hier specifieker zijn? Wat ging er dan niet goed qua openbare orde en verkeersveiligheid?

Waarom wil de provincie de grond juist nu verkopen en niet over een paar jaar?

In het recente coalitieakkoord 2019-2023 van de provincie wordt ingezet op zo efficiënt mogelijke aanleg, beheer en onderhoud van provinciale infrastructuur. De reeds ingezette lijn om de standplaatsen en gronden af te stoten door middel van de evaluatie van de verkeersveiligheid ter plaatse en het voor een laatste keer verlenen van de standplaatsonthefingen wordt hiermee onderstreept.

Met opmerkingen [REDACTED]32]: Is dit een issue waarom nu?

Het belang van de gemeente Lisse tot het behoud van het cultureel erfgoed in de zin van verkoop van bloembollen op deze locatie is reden om verkoop en overdracht nu vorm te geven.

Met opmerkingen [REDACTED]33]: Ik begrijp dat de provincie de standplaatsen afstoot vanwege verkeersveiligheid -> concreter. En om nog eenmaal de standplaatsvergunning te verlenen -> hoe is dit een argument om te verkopen? Ze vinden dat dit niet bij hun taak hoort en zullen de vergunning nog 1 keer verlenen? Betekent dit dat ze voorjaar 2020 nog kunnen staan?

Waarom wil de provincie de grond aan de gemeente verkopen?

De provincie licht toe in de bijgevoegde memo van d.d. 8 oktober 2019 'Rol provincie inzake standplaatsen op parkeerplaats N208, dat het provinciaal (grondzaken-)beleid is dat er bij verkoop van gronden een 'level playing field' is. Dit houdt in dat een verkoop openbaar is en eenieder die interesse in de grond heeft een gelijke positie heeft. Uitzondering hierop is dat de provincie, bij verkoop van openbaar gebied wat de parkeerplaats in dit geval is, Rijksbeleid volgt. Dit Rijksbeleid houdt in dat andere overheden bij verkoop van gronden een voorkeurspositie hebben. Dit heet ook wel de 'leur-procedure'. Zo kan een stuk grond dat een openbare functie heeft deze functie behouden.

Aangezien de gemeente Lisse heeft aangegeven interesse te hebben in de grond is het dan ook niet meer dan logisch dat zij de grond overneemt.

Waarom wil de gemeente Lisse de grond kopen van de provincie?

Het beschikbaar komen van de grond biedt gelegenheid aan het college waarop zij kan sturen op haar ambities. Zoals behoud van het toeristische karakter, cultureel erfgoed, het stimuleren van de lokale- en regionale economie en werkgelegenheid en een

professionele uitstraling en kwaliteit van de bloembollenboulevard. Daarnaast hecht het college belang aan de continuïteit van de grondexploitatie.

Waarom wil de gemeente Lisse de grond verkopen?

In lijn met de ingezette landelijke wetgeving, omgevingswet wordt deregulering gezien als uitgangspunt. De openbare belangen worden door Keukenhof geborgd. Bij verstoringen van de openbare orde zal de gemeente haar handhavingsinstrumenten inzetten.

Verkoop grond door de overheid (algemeen)

Zoals opgemerkt is het gedeelte van de Westelijke Randweg, aangeduid als de bloembollenboulevard, eigendom van de Provincie Zuid-Holland. Verkoop daarvan aan de gemeente, die het op haar beurt kan verkopen aan de Keukenhof, behoort (juridisch beoordeeld) in beginsel tot de mogelijkheden. Maar voordat hierop wordt ingegaan, verdient het aanbeveling om eerst te schetsen in hoeverre het de overheid vrij staat om met een derde te contracteren.

Regelmatig 'wedijveren' partijen om grond van de gemeente (of een andere overheidslichaam). In dat geval is de vraag gerechtvaardigd of de gemeente een ieder de gelegenheid moet bieden een bod uit te brengen op de grond, of anderszins de gelegenheid moet bieden mede te dingen naar de grond. Doet de gemeente dat niet, dan wil het namelijk nog weleens gebeuren dat een teleurgestelde partij stelt dat de gemeente in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en/of het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld door de teleurgestelde partij niet de gelegenheid te geven mee te dingen.

Zonder volledigheid na te streven, kunnen aan de hand van relevante jurisprudentie enkele belangwekkende conclusies worden getrokken die hier van belang zijn.

1. De gemeente heeft in beginsel een grote mate van contractsvrijheid als zij als grondeigenaar aan een derde partij een privaatrechtelijk aanbod doet tot koop van die grond.
2. De gemeente is (als publiekrechtelijke rechtspersoon) op grond van artikel 3:14 BW en vaste rechtspraak verplicht de geschreven en ongeschreven regels van het publiekrecht in acht te nemen, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.
3. Er is sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel als zonder objectieve en gerechtvaardigde gronden gelijke gevallen niet gelijk worden behandeld.
4. Het zorgvuldigheidsbeginsel strekt niet zo ver dat de gemeente gehouden is om in de privaatrechtelijke onderhandeling met een derde de (commerciële) belangen van andere partijen mee te wegen. De omstandigheid dat de gemeente op de hoogte is dat anderen belangstelling hebben en een zakelijk belang hebben, maakt dit niet anders.
5. Gedane toezeggingen, die (ondubbelzinnig) inhouden dat een gepadigde een kans wordt geboden tot koop, moeten worden nagekomen.
6. Transparantie moet, met inachtneming van hetgeen hierover in het eigen beleid is voorgeschreven, worden nageleefd.

Waarom wil de gemeente Lisse de grond aan Keukenhof verkopen?

Het college van Lisse vindt de bloembollenboulevard belangrijk voor zowel Lisse als de gehele bollenstreek.

Het behoud van het cultureel erfgoed en de mogelijkheid om kwalitatief goede producten te verkopen aan de grote hoeveelheid toeristen die Lisse en de bollenstreek bezoeken zijn uitgangspunt voor het behouden van de boulevard en haar verkooppunten.

Keukenhof is een geschikte partij voor aankoop en exploitatie van de grond. Keukenhof zorgt voor continuïteit in het gebruik van de bloembollenboulevard. Daarnaast is Keukenhof als showtuin een belangrijke vertegenwoordiger van de bollensector en stimuleert door inzet van lokale leveranciers en medewerkers de lokale economie en

Met opmerkingen 34: Hier moet de Keukenhof nog niet genoemd. Alleen waarom Lisse het niet zelf wil houden. En dan is deregulering vanuit omgevingswet te mager lijkt mij? Dan zijn er toch nog meer stukken in Lisse te vinden die we dan ook kunnen verkopen?

Met opmerkingen 35: De twee volgende alinea's lopen door elkaar heen als het gaat om überhaupt verkopen en verkopen aan de Keukenhof. Volgens mij moet je die twee scheiden.

Met opmerkingen 36: -> waarom 'verhuurt' de gemeente de grond niet? Het blijft toch openbare weg? Of?

werkgelegenheid. Een belangrijk uitgangspunt voor het college van Lisse. Daarnaast beschikt Keukenhof over de capaciteit en middelen om de openbare ruimte te onderhouden en te voorzien in het toekomstig onderhoud.

De bloembollenboulevard sluit aan bij de eigendommen van Keukenhof en kan worden meegenomen in hun meerjaren onderhoudsplan, conform de eisen die worden gesteld aan het openbare gebied. De Stichting waar Keukenhof onderdeel vanuit maakt - en waar het eigendom naartoe zal gaan - heeft geen winstoogmerk.

Tot slot is Keukenhof is een samenwerkingspartner, zoals benoemd in het Keukenhofconvenant dat eerder is vastgesteld door de raad en waar zaken als het behoud van bollenerfgoed, stimuleren van lokale economie en werkgelegenheid speerpunten in zijn.

De mogelijkheid tot het terugkopen van de grond (voor dezelfde prijs) wordt opgenomen in de koopovereenkomst, zodat voor eventuele toekomstige plannen voor de N208 ruimte blijft.

Middels een onderhoudsovereenkomst voor bepaalde tijd zal het onderhoud van de parkeerplaats worden verstrekt aan Keukenhof met daarin belangrijke uitgangspunten als duurzaamheid, aansluiten bij visie op groen van de gemeente en toegankelijkheid onderdeel zullen zijn.

Verkoop grond door de overheid (algemeen)

Zoals opgemerkt is het gedeelte van de Westelijke Randweg, aangeduid als de bloembollenboulevard, eigendom van de Provincie Zuid-Holland. Verkoop daarvan aan de gemeente, die het op haar beurt kan verkopen aan de Keukenhof, behoort (juridisch beoordeeld) in beginsel tot de mogelijkheden. Maar voordat hierop wordt ingegaan, verdient het aanbeveling om eerst te schetsen in hoeverre het de overheid vrij staat om met een derde te contracteren.

Regelmatig 'wedijveren' partijen om grond van de gemeente (of een andere overheidslichaam). In dat geval is de vraag gerechtvaardigd of de gemeente een ieder de gelegenheid moet bieden een bod uit te brengen op de grond, of anderszins de gelegenheid moet bieden mede te dingen naar de grond. Doet de gemeente dat niet, dan wil het namelijk nog weleens gebeuren dat een teleurgestelde partij stelt dat de gemeente in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en/of het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld door de teleurgestelde partij niet de gelegenheid te geven mee te dingen.

Zonder volledigheid na te streven, kunnen aan de hand van relevante jurisprudentie enkele belangwekkende conclusies worden getrokken die hier van belang zijn.

1. De gemeente heeft in beginsel een grote mate van contractsvrijheid als zij als grondeigenaar aan een derde partij een privaatrechtelijk aanbod doet tot koop van die grond.
- 2.1. De gemeente is (als publiekrechtelijke rechtspersoon) op grond van artikel 3:14 BW en vaste rechtspraak verplicht de geschreven en ongeschreven regels van het publiekrecht in acht te nemen, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.
 - 2.1.1. Er is sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel als zonder objectieve en gerechtvaardigde gronden gelijke gevallen niet gelijk worden behandeld.
 - 2.1.2. Het zorgvuldigheidsbeginsel strekt niet zo ver dat de gemeente gehouden is om in de privaatrechtelijke onderhandeling met een derde de (commerciële) belangen van andere partijen mee te wegen. De omstandigheid dat de gemeente op de hoogte is dat anderen belangstelling hebben en een zakelijk belang hebben, maakt dit niet anders.
 - 2.1.3. Gedane toezeggingen, die (ondubbelzinnig) inhouden dat een gegadigde een kans wordt geboden tot koop, moeten worden nagekomen.
 - 2.1.4. Transparantie moet, met inachtneming van hetgeen hierover in het eigen beleid is voorgeschreven, worden nageleefd.

Beoordeling verkoop (rechtstreeks) aan derde (Provincie – Gemeente – Keukenhof)

Met opmerkingen [37]: Ik snap het woordje rechtstreeks niet.

- Het perceel grond aan de Westelijke Randweg grenst aan eigendommen van de Keukenhof. Dit vormt op zichzelf een goede reden om tot verkoop aan de Keukenhof over te gaan. Geprobeerd moet immers worden dat logische eigendomsgrenzen ontstaan en 'onnodige' versnippering van eigendommen wordt voorkomen.
- De jaarlijkse verkoop gedurende een aantal weken van producten tijdens het Keukenhofseizoen langs de Westelijke Randweg dient steeds ordelijk en met inachtneming van de toepasselijke regelgeving plaats te vinden. In dit verband mag niet onvermeld blijven dat door de Koninklijke Algemeene Vereniging voor Bloembollencultuur een onderzoek is ingesteld naar misleidende handelspraktijken van bloembollenverkopers op de Bloemenmarkt in Amsterdam en de bloembollenboulevard in Lisse. De uitkomsten van dit onderzoek tonen aan dat structureel sprake is van verkoop van slechte producten en bewuste misleiding van consumenten. Ook BQ Support heeft een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit en kwaliteitsproblemen die ontstaan door de verkoop van tulpenbollen (droogverkoop) buiten het gangbare seizoen. De onthutsende conclusie is dat de aangekochte tulpenbollen de belofte van het nationaal icoon niet hebben waargemaakt waarbij de groei(kracht) ontbreekt (iets meer dan 2% tot bloei komt en één bloem als soortrecht is beoordeeld). Als het onder omstandigheden tot de mogelijkheden behoort om in faciliterende zin dergelijke praktijken te voorkomen, verdient het aanbeveling de hiertoe beschikbare instrumenten op verantwoorde wijze toe te passen.
- De voorgenomen verkoop van het perceel grond aan de Westelijke Randweg door de provincie is, objectief beoordeeld, niet zondermeer vergelijkbaar met de verkoop van een perceel grond voor bijvoorbeeld exclusief particulier gebruik. Het betreft hier immers een gedeelte van de openbare weg, eigendom van de provincie, dat openbare weg blijft. Omdat de weg kwalificeert als 'openbare weg' is daarop de Wegenwet van toepassing, en die wet legt vervolgens aan de eigenaar van de openbare weg een aantal verplichtingen op. De gemeente (als eigenaar van de weg) dient er bijvoorbeeld in beginsel voor te zorgen dat de weg in goede staat moet blijven verkeren en dus feitelijk openbaar moet blijven en voldoende moet worden onderhouden (artikel 15 Wegenwet). Verder heeft de eigenaar van een openbare weg alle verkeer over de weg te dulden voor zover dit niet door de aard van de weg (bijvoorbeeld een voetpad) of wetgeving (bijvoorbeeld verboden voor motorvoertuigen) wordt beperkt. De onderhoudsverplichting kan onder daartoe te stellen voorwaarden worden overgedragen aan een partij die voldoende toegerust is om aan de onderhoudsverplichting op verantwoorde wijze uitvoering te geven.
- De bloembollenboulevard is binnen de Duin- en Bollenstreek een herkenbaar verschijnsel dat wordt aangemerkt als een oude gewoonte die het verdient behouden te blijven. Het geeft de huidige generaties en de toeristen namelijk een (fragmentarisch) beeld van het verleden en draagt bij aan de culturele identiteit van de streek. Niet zonder reden wordt daarom ook wel gesproken van 'cultureel erfgoed'. De culturele betekenis van de bloembollenboulevard geeft voldoende aanleiding ons in te spannen dit voor de toekomst 'veilig te stellen'. Dit vereist een contractspartij die hieraan blijvend kan en wil voldoen.

Vorenstaande punten vormen naar onze mening in voldoende mate objectieve en gerechtvaardigde gronden om het perceel grond (bloembollenboulevard) rechtstreeks aan

te kopen van de Provincie, en vervolgens rechtstreeks te verkopen door de Gemeente aan de Keukenhof.

Schaarse vergunningen; verdeling van vergunningen; alternatief voor vergunningensysteem

Een schaarse vergunning is een vergunning waarvan er maar één of een beperkt aantal kan worden verleend, terwijl er meer (potentiële) aanvragers zijn. Er moet daarom een objectief toetsbare verdeling komen voor het beschikbaar aantal vergunningen. Dit volgt uit de toepassing van Europese regelgeving (Dienstenrichtlijn), en in overeenstemming daarmee de uitspraken van de Raad van State.

De materie die betrekking heeft op de (verdeling van) schaarse vergunningen is betrekkelijk nieuw en niet geregeld. In relatie daartoe is de verdeling (van beperkt beschikbare schaarse vergunningen) niet geregeld, maar ~~Daar~~ moet dus verandering in komen.

De verandering van de aanpak van verdeling van vergunningen is begonnen met een uitspraak over een speelautomatenhal in de gemeente Vlaardingen. De burgemeester wilde slechts één speelautomatenhal in de gemeente, maar met meer dan één kandidaat moet er een transparante procedure zijn die gelijke kansen biedt voor kandidaten. Die procedure was niet gevolgd en de kandidaat die de vergunning niet kreeg procedeerde tot aan de Raad van State en werd in het gelijk gesteld.

Volgens het gelijkheidsbeginsel en artikel 12 Dienstenrichtlijn gelden er voor de overheid drie verplichtingen waaraan moet worden voldaan:

- 1) bied ruimte om naar een beschikbare vergunning mee te dingen;
- 2) maak vooraf kenbaar door een passende mate van openbaarheid te geven dat één of meer schaarse vergunningen beschikbaar zijn, in welk tijdvak aanvragen ingediend kunnen worden, hoe deze worden verdeeld over de gegadigden en welke criteria daarbij gehanteerd worden; en
- 3) de duur van de vergunning mag niet onbeperkt zijn (ook geen automatische verlenging) en niet van zodanige duur dat de vergunninghouder onevenredig wordt bevoordeeld ten opzichte van andere gegadigden.

Uit het vorenstaande volgt onvermijdelijk dat de huidige standplaatshouders, die al sinds jaar en dag standplaats innemen, niet zondermeer en niet blijvend in aanmerking komen voor een standplaatsvergunning. Er moet immers een 'eerlijk verdelingssysteem' van de schaarse vergunningen worden geïntroduceerd.

Als de bloembollenboulevard aan de Westelijke Randweg in beheer overgaat op de gemeente Lisse, valt het gebruik daarvan door standplaatsen onder de werkingssfeer van de APV Lisse 2011. Dat betekent dat het innemen of hebben van seizoensgebonden standplaatsen is onderworpen aan een vergunningstelsel. Het gaat hier om schaarse vergunningen, waarbij op b&w de plicht en verantwoordelijkheid rust om deze te verdelen.

Met opmerkingen 38: Begrijp ik dat het vergunningstelsel in de APV wel is geregeld?

Voor de met de APV te dienen algemene belangen bestaat ook een alternatief voor een vergunningstelsel. Dit is regulering door middel van een meldingsstelsel (inclusief algemene regel en eventueel maatwerkvoorschrift). Daarbij zal geen sprake zijn van de verdeling van schaarse vergunningen, maar worden de standplaatsen verdeeld via het private rechtsverkeer tussen standplaatsgegadigden en de grondeigenaar.

Met opmerkingen 39: Dit is moeilijk

Drie vormen van regulering

Drie vormen voor regulering komen in aanmerking te weten: a) een vergunningstelsel (huidig systeem); b) meldingsstelsel al dan niet met een of meer algemene regels; c) geheel afzien van regulering. Om uiteenlopende redenen is het meldingsstelsel naar onze mening het meest geschikte en bruikbare instrument. Daarom zullen wij de andere twee genoemde instrumenten hier niet beoordelen. Als u daar prijs op stelt kan dat uiteraard altijd nog gebeuren.

Met opmerkingen 310: Moet de raad dit allemaal weten? Onderstaande alinea's ook? Ik zou zeggen of iets minder info (deskundigen adviseren dit tenslotte.

Zoals opgemerkt is het alternatief voor een vergunningstelsel een meldingsstelsel. In plaats van het innemen van een standplaats te verbieden zonder vergunning, is het in een meldingsstelsel verboden om dat te doen zonder dit ten minste een bepaalde periode voor het begin daarvan aan b&w te melden. Een melding dient dan de gegevens over de melder (aanvrager) te bevatten, en andere voor de te dienen belangen relevante gegevens, bijvoorbeeld over de te verrichten activiteiten en situatietekening van de in te nemen standplaats.

Een meldingsstelsel wordt vanzelfsprekend zo geformuleerd dat alleen de gewenste soort standplaatsen – in dit geval standplaatsen voor de verkoop van bloembollen of daaraan gerelateerde producten – onder de meldingsplicht vallen, terwijl andere standplaatsen in het ruimtelijk toegelaten gebied verboden worden. Tegenover activiteiten die zonder melding worden verricht, kan dus handhavend worden opgetreden. Een meldingssysteem als zodanig levert echter nog geen te handhaven regels op voor activiteiten die overeenkomstig de regels gemeld zijn, wat een risico kan opleveren op wanordelijkheden bij juist die activiteiten.

Om het risico op een handhavingsprobleem beheersbaar te maken, in het licht van de te dienen doelen, kan een meldingsstelsel gepaard gaan met een algemene regel in de APV. Een dergelijke regel zou er bijvoorbeeld toe kunnen strekken dat het innemen of gebruiken van een standplaats geen schade toebrengt aan de weg of de inrichting van de verharde strook, en dat daarmee het openbaar verkeer op en het beheer en onderhoud van de weg en de parkeergelegenheid niet wordt belemmerd. Ook zou eventueel kunnen worden voorzien in een zorgplicht die ertoe strekt dat degene die standplaats inneemt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat daardoor de belangen van artikel 1.8 APV worden geschaad zorgt dat die nadelige gevolgen achterwege blijven of worden beperkt.

Ook bestaat de mogelijkheid om – op aanvraag of naar aanleiding van een melding of anderszins ambtshalve – een maatwerkvoorschrift op te leggen ter zake van het innemen of hebben van een standplaats. Een dergelijke bevoegdheid dient dan ofwel gekoppeld te zijn aan een algemene regel, met de mogelijkheid om daarvan af te wijken, of aan een zorgplichtbepaling, met de mogelijkheid om die te concretiseren. Op het overtreden van maatwerkvoorschriften kan een verbod worden gesteld, zodat handhaving daarvan mogelijk wordt.

Het beschreven meldingsstelsel heeft als voordeel dat de activiteit zelf niet afhankelijk is van een beoordeling of toestemming van b&w, maar van een door de initiatiefnemer zelf te verrichten melding en naleving van de daarvoor geldende algemene regels. Er zijn in die zin geen publieke (schaarse) vergunningen te verdelen.

Het verkrijgen van een schaarse standplaats verloopt dus niet via vergunningverlening maar via het private rechtsverkeer tussen standplaatsgegedigde en de eigenaar van de bloembollenboulevard. Daarbij is het uiteraard noodzakelijk dat de eigendom berust bij een ander dan de overheid. In dat geval kan dat de Keukenhof zijn. In dat geval blijft de betrokkenheid van b&w bij het daarop innemen of hebben van standplaatsen beperkt tot het toezicht op de naleving van de meldingsplicht en op eventuele in de verordening gestelde algemene regels ter bescherming van de te dienen belangen.

Omdat het meldingsstelsel een lichter regime oplevert dan een verbod om zonder vergunning de activiteiten te verrichten, is ook het niveau waarop een en ander kan worden geregeld van belang. Als een meldingsstelsel wordt ingevoerd op de openbare weg, dan zou ervoor gekozen kunnen worden om de inrichting daarvan over te laten aan b&w. In de APV zou dan in ieder geval opgenomen dienen te worden dat b&w op een daarbij aangewezen locatie vrijstelling kan geven van de vergunningplichten van artikel 5.17 en 2.6 van de APV ten behoeve van het innemen of hebben van standplaatsen en dat die vrijstelling gepaard kan gaan met het stellen van algemene regels, met inbegrip van een meldingsplicht of de verplichting te voldoen aan een maatwerkvoorschrift. Ook zal dan het oogmerk van deze algemene regels in de APV zelf gesteld moeten worden.

Aanbevelingen

Op grond van het vorenstaande komen wij tot de volgende aanbevelingen:

1. Koop het perceel aan de Westelijke Randweg, genaamd de bloembollenboulevard, aan van de Provincie Zuid Holland.
2. Verkoop de bloembollenboulevard aan de Stichting Keukenhof.
3. Wijzig de APV en introduceer een meldingsstelsel voor het innemen van een standplaats op de bloembollenboulevard.

Bijlagen:

- Beantwoording vragen raad bloembollenboulevard 17 september 2019
- Memo provincie rol provincie inzake standplaatsen op parkeerplaats N208

5

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 oktober 2019 08:05
Aan: Lies Spruit; [REDACTED]
CC: Kees van der Zwet; [REDACTED]
Onderwerp: RE: aan- en verkoop Bloembollenboulevard Lisse APV wijziging

Goedemorgen Lies,

Inderdaad, aangezien de algemene APV wijziging door [REDACTED] in voorbereiding is, hebben we met haar afgesproken dat deze wijziging voor bloembollenboulevard daarin wordt meegenomen. Er zal dus geen aparte wijziging hoeven plaats te vinden. Aangezien vandaag de laatste werkdag voor vakantie van [REDACTED] is zal en [REDACTED] verder ons contactpersoon zijn.

Planning aanhaken reguliere APV wijziging

- Vandaag wordt door het bedrijf Wetgevingswerken, de tekst van de APV die benodigd is voor de bloembollenboulevard aangeleverd. Deze tekst wordt integraal worden opgenomen in de APV door [REDACTED] of [REDACTED] (afgelopen maandag met [REDACTED] afgestemd).
- Aanstaande vrijdag wordt de toelichting door Wetgevingswerken aangeleverd, daarin wordt aandacht besteed aan casino en coffeeshop, zoals jij gisteren had gevraagd en hieronder weergegeven.
- Planning voor algemene APV wijziging is aanstaande dinsdag 29 oktober in JION invoeren. Aangezien wij deze week stukken aanleveren die integraal kunnen worden opgenomen, [REDACTED] en [REDACTED] zullen die begeleiden richting [REDACTED] is het haalbaar voor de algemene APV wijziging.
- Informatie toevoeging casino en coffeeshop voor toelichting:

Goedemorgen Lies,

Dank voor je snelle reactie op ons verzoek.

Hierbij beantwoorden we de door jou gestelde vraag over de APV wijziging ten behoeve van de bloembollenboulevard. [REDACTED] van Wetgevingswerken heeft deze vraag vanmorgen direct beantwoord. Wetgevingswerken zal de APV wijziging voorbereiden. Morgen zal het concept klaar zijn, waarna de toelichting wordt opgesteld en uiterlijk vrijdag gereed zal zijn.

Vraag: Het begrip schaarse vergunningen is nieuw. We worstelen hier bv. ook mee bij casino en coffeeshop. Wat betekent de in de raadsbrief ingezette lijn voor deze onderwerpen? Daar zou ik de weg van een meldingsstelsel niet willen volgen. Wat is dan het verschil en waar zit dan de kern van de afweging die de overheid bij schaarse vergunningen moet maken?

A: De voorgestelde aanpassing van de APV geldt alleen voor de bloembollenboulevard, die voor het eerst onder de APV komt te vallen, en sluit zoveel mogelijk aan bij het bestaande beleid voor tijdelijke standplaatsen in de Nota standplaatsenbeleid Lisse 2016. In dit standplaatsenbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen (1) locaties voor tijdelijke standplaatsen op locaties in eigendom bij de gemeente en (2) locaties op eigen terrein van bedrijven.

Ad 1. De locaties in eigendom bij de gemeente waarvoor een standplaatsvergunning kan worden verleend, zijn volgens de Nota standplaatsenbeleid gemeente Lisse 2016 een tweetal standplaatslocaties voor de verkoop van oliebollen in december (een aan de Grachtweg en een bij het winkelcentrum Poelmarkt) en de tweejaarlijkse locatie bij winkelcentrum Blokhuis voor een bus voor borstkankeronderzoek. Voor deze standplaatsen blijft het bestaande vergunningstelsel van de APV gelden.

Ad 2. Daarnaast erkent de Nota standplaatsenbeleid dat er tijdelijk producten worden verkocht vanaf eigen terrein, waarbij het veelal gaat om bollenbedrijven die een klein kraampje plaatsen en vanaf daar tijdelijk seizoensgebonden producten kopen. Zo lang het gaat om ondergeschikte verkoop vanaf eigen terrein en

deze verkoop samenhangt met de aard van het bedrijf dat op de bewuste locatie is gevestigd, is hier volgens het standplaatsenbeleid geen vergunning voor nodig.

De bloembollenboulevard vormt een nieuw type locatie, dat niet goed in deze bestaande categorieën past. Ten eerste omdat deze niet in gemeentelijk eigendom zal blijven maar in eigendom zal komen bij de Keukenhof. Verwacht wordt dat de verdeling van de standplaatsen op die locatie over gegadigden privaatrechtelijk tussen de Keukenhof en gegadigden tot stand kan komen, zodat op dat aspect geen overheidsoptreden is vereist. Een vergunningstelsel is daarom niet strikt noodzakelijk. Ten tweede omdat weliswaar sprake is van een nauwe samenhang met de Keukenhof, maar van een ondergeschikte verkoop vanaf eigen terrein – die conform het geldende beleid geheel zonder publiekrechtelijke regulering kan blijven – geen sprake is. Daarom wordt voor deze locatie gekozen voor een regime van algemene regels in het belang van de openbare orde en veiligheid en het milieu, met een voorafgaande meldingsplicht voor degene die daar standplaats inneemt. Dat is een lichtere vorm van regulering dan een vergunningstelsel, maar verzekert dat de gemeente toch de algemene belangen kan beschermen, wat niet mogelijk zou zijn als van regulering geheel zou worden afgezien.

De voorgestelde aanpassing van de APV heeft geen gevolgen voor vergunningstelsels voor kansspelautomatenhallen. Een meldingsstelsel kan daar ook niet worden toegepast omdat de Wet op de kansspelen in dit geval uitdrukkelijk een vergunningstelsel voorschrijft. Voor coffeeshops geldt dat de instrumentkeuze voor een vergunningstelsel berust op het daarvoor geldende belangenkader in de APV. De factoren die bij de exploitatie van een coffeeshop of smartshop betrokken worden zijn anders dan die voor tijdelijke standplaatsen. Het onder de APV brengen van de bloembollenboulevard door middel van een meldingstelsel kan daarom geen gevolgen hebben voor de regels over coffeeshops.

Met vriendelijke groet,
Werkorganisatie HLTsamen

Beleidsmedewerker vastgoed en grondzaken
Team Beleid en advies, Ruimtelijke ontwikkeling

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do
Telefoon: 14 0252



HLTsamen
Hillegom Lisse Teylingen

Van: Lies Spruit <[redacted]@lisse.nl>

Verzonden: woensdag 23 oktober 2019 07:30

Aan: [redacted]@HLTsamen.nl; [redacted]@hltsamen.nl; [redacted]
<[redacted]@hltsamen.nl>; [redacted]@hltsamen.nl

CC: Kees van der Zwet <[redacted]@lisse.nl>; [redacted]@hltsamen.nl

Onderwerp: Re: aan- en verkoop Bloembollenboulevard Lisse APV wijziging

Er is een algemene APV wijziging in de maak. Kan deze aanpassing niet daar in meegenomen worden?

Groet Lies

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 22 okt. 2019 om 22:33 heeft [redacted]@hltsamen.nl het volgende geschreven:

Goedenavond Lies en Kees,

Hierbij ontvangen jullie het laatste concept van de raadsbrief. Mochten jullie de kans zien, is het mogelijk om morgenochtend op- en aanmerkingen door te geven.

█ van communicatie heeft het stuk net aangepast. De overige betrokken afdelingen hebben akkoord gegeven.

Het stuk wordt morgen om 11 uur definitief gemaakt. Na collegevergadering van aankomende dinsdag kan het stuk nog worden aangepast, waarna het direct door █ wordt doorgezeten naar de raad.

Met vriendelijke groet,
Werkorganisatie HLTsamen

█
Beleidsmedewerker vastgoed en grondzaken
Team Beleid en advies, Ruimtelijke ontwikkeling

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do
Telefoon: 14 0252

<image001.jpg>

Van: Lies Spruit <█@lisse.nl>

Verzonden: dinsdag 22 oktober 2019 10:17

Aan: █@HLTsamen.nl>

CC: Kees van der Zwet <█@lisse.nl>; █@hltsamen.nl>

Onderwerp: Re: aan- en verkoop Bloembollenboulevard Lisse APV wijziging

Dank voor de uitleg! Ik zou de uitleg over het huidige standplaatsenbeleid en de relatie met de onderhavige kwestie opnemen in de toelichting!

Cruciaal blijft of de raad het eens kan zijn met verkoop van grond aan de Keukenhof. Dat is vgl mij de basis waarop we de APV aanpassen.

Groet Lies

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 21 okt. 2019 om 21:37 heeft █@HLTsamen.nl> het volgende geschreven:

Goedenavond Lies,

█ en ik willen graag de casus verder uiteenzetten, ivm vakantie per mail.

Provincie en Keukenhof

De bloembollenboulevard is op dit moment in eigendom bij de provincie. De provincie verleend ontheffingen voor 5 jaar aan de huidige kraamhouders. In de bijgaande memo van de provincie wordt beschreven dat de provincie voornemens is de ontheffingen niet meer te verlenen. De grond is aan de gemeente aangeboden. Aangezien de gemeente Lisse de bloembollenboulevard ziet als cultureel erfgoed/folklore is bekeken op welke manier de verkoop in het Keukenhofseizoen kan worden voortgezet. Keukenhof is bereid de grond te kopen en de folklore te behouden en de kwalitatieve dienstverlening te optimaliseren (reeds in Keukenhofconvenant opgenomen).

APV

Zodra de grond door de provincie wordt verkocht aan de gemeente en daarna wordt doorverkocht aan Keukenhof valt de bloembollenboulevard als openbare weg onder de APV Lisse.

De huidige APV maakt dat alle standplaatsen vergunning plichtig zijn. Afgelopen donderdag is samen met de medewerkers van de provincie, advieskantoor Wetgevingswerken, [REDACTED] bekeken op welke wijze de vergunningverlening door gemeente zou kunnen plaatsvinden. Wetgevingswerken heeft vanmorgen advies uitgebracht, waarna [REDACTED] de raadsbrief bloembollenboulevard verder heeft aangevuld. Zojuist heeft [REDACTED] het eerste concept voor de raadsbrief toegezonden en na telefonisch overleg lijkt het lezen van het concept de beste wijze om jou op een goede manier de stand van zaken uit te leggen.

Mochten na het lezen van het concept vragen hebben, kun je deze natuurlijk aan [REDACTED] aan mij stellen.

Met vriendelijke groet,
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]
Beleidsmedewerker vastgoed en grondzaken
Team Beleid en advies, Ruimtelijke ontwikkeling

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do
Telefoon: 14 0252

<image001.jpg>

Van: Lies Spruit <[REDACTED]@lisse.nl>

Verzonden: maandag 21 oktober 2019 21:08

Aan: [REDACTED]@HLTsamen.nl>

CC: [REDACTED]@hltsamen.nl>; Kees van der Zwet

[REDACTED]@lisse.nl>

Onderwerp: Re: aan- en verkoop Bloembollenboulevard Lisse APV wijziging

Dag [REDACTED]

Ik ben deze week op vakantie. Ik ken de koers van Kees mbt bloembollenboulevard niet goed genoeg om deze move te snappen. Zouden jullie willen proberen om dat uit te leggen?

Groet Lies

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 21 okt. 2019 om 14:49 heeft [REDACTED]@HLTsamen.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag Lies,

In verband met de aan- en verkoop bloembollenboulevard is geadviseerd door Wetgevingswerken om de APV te wijzigen (zie bijlage).

APV wijziging:

APV wijziging wordt voorgesteld waardoor er geen vergunningsplicht, maar een meldingsplicht komt voor de bollenkraamhouders. Keukenhof geeft kraamhouders toestemming een kraam te plaatsen, waarna kraamhouders een melding doen bij de gemeente. Bij misstanden kan de gemeente direct

handhaven bij de kraamhouders. Aangezien er geen vergunningsplicht zal ontstaan is er ook geen sprake van schaarse vergunningen.

Planning:

APV voorstel wijziging dient deze week aangeleverd te worden. Ik vraag offerte uit voor de wijziging APV bij Wetgevingswerken, zodat aan het einde van de week de tekst integraal kan worden overgenomen in de nieuwe APV (dinsdagochtend 28 oktober uiterste aanleverdatum JOIN). [REDACTED] en [REDACTED] kunnen deze week op donderdag en vrijdag met APV wijziging aan de slag (toelichting besluit tot vaststelling APV).

Vraag aan jou:

Stel jij het op prijs overleg te hebben over de voorgenomen APV-wijziging?

Raadsbrief:

Vandaag en morgen wordt de raadsbrief geschreven door [REDACTED] en mij. Zodra een concept beschikbaar is, zal het aan Kees van der Zwet en collega's van de betrokken afdelingen worden verzonden, zodat daarna op- en aanmerkingen kunnen worden verwerkt. Afgestemd met Control dat het buiten join proces loopt tot definitieve versie beschikbaar is. Woensdagochtend wordt de raadsbrief in JOIN doorgezet door [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]

Beleidsmedewerker vastgoed en grondzaken
Team Beleid en advies, Ruimtelijke ontwikkeling

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do
Telefoon: 14 0252

<image001.jpg>

<Advies Lisse 21 10 2019.pdf>

<Concept raadsbrief bloembolblvd21okt2019.docx>

<lisse raadsbrief bloembolblvd121102019 (003).docx>

6

Besluit van College van burgemeester en wethouders Lisse

Zaaknummer/Onderwerp	Z-19-097977/Parkeerplaats bloembollenboulevard westelijke randweg Lisse
Verantwoordelijke	TM Beleid en Advies
Zaaknummer/Documentnummer	Z-19-097977/D - 236888
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Dhr. C.P.M. van der Zwet, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Lisse d.d. 19 nov 2019

Toelichting besluit

Wij stellen voor De raadsbrief 'Stand van zaken bloembollenboulevard westelijke randweg Lisse' vast te stellen en deze ter kennisgeving door te sturen naar de gemeenteraad.

Samenvatting

In de commissievergadering van 12 september hebben verschillende raadsleden vragen gesteld over de stand van zaken rond de parkeerplaats langs de Westelijke Randweg N208 Lisse, beter bekend als de bloembollenboulevard. Met deze raadsbrief licht het college de stand van zaken rondom de bloemenboulevard toe.

De provincie Zuid-Holland is op dit moment eigenaar van de parkeerplaats en verstrekt de ontheffingen aan de standhouders. De provincie ziet het faciliteren en verstrekken van deze vergunningen niet langer als haar taak. Als de provincie openbare grond verkoopt, hebben andere overheden een voorkeurspositie om de grond te kopen.

De gemeente Lisse ziet de jarenlange verkoop van bloembollen op deze plek als cultureel erfgoed en ziet dit graag gecontinueerd. De gemeente Lisse heeft bij de provincie aangegeven interesse te hebben in de grond.

De gemeente Lisse vindt het niet haar taak om de bloembollenboulevard in eigen beheer te houden. De gemeente ziet in de Keukenhof een mogelijke, professionele partij om deze taak en daarmee het behoud van het cultureel erfgoed op zich te nemen. Het college is dan ook voornemens de grond door te verkopen aan de Keukenhof.

Met een wijziging van de APV kunnen standplaatshouders door middel van een melding bij de gemeente laten weten dat zij producten verkopen op de parkeerplaats. De Keukenhof zorgt in dit geval voor de keuze voor standhouders die een plek krijgen op de bloembollenboulevard.

Besloten wordt om de raadsbrief 'Stand van zaken bloembollenboulevard westelijke randweg Lisse' vast te stellen en deze ter kennisgeving door te sturen naar de gemeenteraad.

Inleiding	Niet van toepassing
Wat willen we bereiken	Niet van toepassing.
Waarom nemen we dit besluit: argumenten	Niet van toepassing.
Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen	Niet van toepassing.
Wat kost het	Niet van toepassing.
Aanpak, uitvoering en participatie	Niet van toepassing.
Duurzaamheid	Niet van toepassing.
Hillegom-Lisse-Teylingen	Niet van toepassing.
Urgentie	Hoog
Evaluatie	Hoog.
Bijlagen en achtergrondinformatie	<ol style="list-style-type: none">1. Raadsbrief2. Beantwoording vragen raad bloembollenboulevard 17 september 20193. Evaluatie naar het gebruik van de parkeerplaats en de wijze van toedeling van plekken Periode 2014-2018 ontheffingen standplaatsen parkeerplaats N208

4. Brief d.d. 12 november 2019 van de heer mr. J. van Overdam, namens de standplaatshouders

AANTEKENEN

Provincie Zuid-Holland
Het college van Gedeputeerde Staten
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Uw referentie : PZH-2018-673896492 (DOS-2018-0006530)
Inzake : ██████████ / advies
Onze referentie : 20190130
E-mail : ██████████@oomen-sweep.nl

Haarlem, 22 november 2019

SOMMATIE

Geacht college,

Namens cliënt, de heer ██████████ te Nieuw-Vennep, verzoek ik u dringend nota te nemen van het volgende en mij binnen 10 dagen na dagtekening van deze brief uw reactie te doen toekomen.

Cliënt is al decennia lang een van de standhouders aan provinciale weg N208 in Lisse, de zogenaamde 'Bloembollenboulevard'. Voorheen werd door uw college een (destijds vijfjaarlijkse) ontheffing verleend van de Wegenverordening, nu de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Uw provincie neemt in die regelgeving een verbod op tot het innemen van standplaatsen behoudens een door u te verlenen ontheffing/vergunning.

De gemeente Lisse heeft het betreffende perceel bestemd voor standplaatsen. Cliënt heeft - net als de overige standhouders - een seizoensgebonden omgevingsvergunning verkregen voor de opbouw van de kraam.

Sinds enige tijd wordt er vanuit de bloembollenbranche druk uitgeoefend op de standhouders, uw provincie en de gemeente Lisse om de verkoop van bloembollen van voorjaarsbloeiers (voornamelijk tulpen) te staken vanwege kwaliteitsredenen. Voor de overheid is daarbij echter geen rol weggelegd, gelet op o.a. de Dienstenwet en richtlijn. Daarop ontstond het idee om de grond te privatiseren en over te dragen aan de Keukenhof.

In uw brief van 19 februari 2019 (kernmerk PZH-2019-682071115) heeft u te kennen gegeven dat de kerntaken van de provincie zich richten op behartiging van verkeers- en wegbelangen en dat de standplaatsen weinig van doen hebben met wegbeheer. U gaf aan om die reden voor de laatste maal een ontheffing te verlenen.

Reactie: dat was een bijzondere en onhoudbare overweging, want de vereiste standplaatsontheffing vloeit immers voort uit uw eigen Omgevingsverordening, dan kan toch moeilijk gemeend worden dat het te weinig van doen heeft met wegbeheer. Bovendien bent u uit hoofde van art 6.41 van uw eigen Omgevingsverordening *verplicht* om standplaatsaanvragen te beoordelen en in voorkomend geval te verlenen. Een weigering van een vergunning of ontheffing is immers uitsluitend mogelijk ter bescherming van het belang waartoe de bevoegdheid is gegeven (een limitatief/imperatief stelsel). Oftewel: indien het wegen-/verkeersbelang niet in het geding is zult u de ontheffing moeten verlenen, 'dienstweigering' mag niet.

Voorts heeft u opgemerkt dat zich tere plekke verkeersonveilige situaties hebben voorgedaan.

Reactie: de locatie is in uw opdracht juist aangepast ten behoeve van de verkeersveiligheid. In uw brief '*ervaringen met standplaats bloembollenverkopers langs de N208*' uit 2016 rept u niet over verkeersveiligheid maar dankt u de standhouders voor de prettige samenwerking. Indien u werkelijk meent dat de verkeersveiligheid nu nog in het geding is (wat cliënt niet inziet) dient u aan de te verlenen standplaatsvergunningen voorwaarden verbinden of nadere verkeersmaatregelen nemen (zie art. 6.41 van uw Omgevingsverordening). Het laatste dat u dan zou moeten doen is de grond via de gemeente aan de Keukenhof overdragen en een private partij de vrije hand geven in een situatie die úw verkeersbelangen raakt! Er zijn met met de Keukenhof geen afspraken gemaakt over een andere (verkeers)inrichting, het aspect verkeersveiligheid speelt in dat overleg geen rol. Het gaat hier evident om een gezocht argument, dat in elk geval niet pleit voor grondoverdracht.

Tot slot heeft u aangegeven dat op 12 mei 2018 een 'incident' heeft plaatsgevonden en dat u meerdere incidenten bekend zouden zijn.

Reactie: er heeft voor zover cliënt weet slechts één incident plaatsgevonden en wel op de door u genoemde datum, een korte schermutseling tussen twee standhouders. Cliënt was toen juist het *slachtoffer*, maar heeft de situatie met zijn mede-standhouder bijgelegd. Hij heeft dan ook geen vrees voor verdere incidenten, die de verkeersveiligheid overigens ook niet raken. Wilt u nu juist het slachtoffer en de standhouders die er niets mee te maken hebben tegen hun wil 'beschermen' door hen feitelijk de broodwinning af te nemen, ook al betreft het geen weigeringsgrond krachtens uw verordening? En hoezo leidt zo'n incident - en zelfs als het er meerdere zou zijn - tot uw oordeel? In heel Nederland vinden immers elke dag incidenten plaats, moeten alle bestuursorganen om die reden dan maar algeheel stoppen om overal besluiten te nemen?

En ook hier geldt weer: als dit echt al bedoeld is als serieus argument, waarom draagt u dan de grond (indirect) over aan de Keukenhof om haar wel standplaatsen te laten innemen in plaats van dat u het beweerde probleem aanpakt?

Vervolgens bleek dat u de betreffende strook grond wenste over te dragen aan de gemeente Lisse, kennelijk zelfs kosteloos. Niet omdat de gemeente Lisse daaraan behoefte heeft als zelfstandige grondexploitant, maar omdat de gemeente Lisse de grond direct weer kosteloos wil overdragen aan Keukenhof B.V. Uw college wenst de grond niet rechtstreeks aan de Keukenhof over te dragen omdat uw grondbeleid daaraan in de weg staat, daartoe wordt de gemeente Lisse tussengeplaatst. Een door zowel provincie als gemeente geplande A-B-C grondtransactie dus.

Inmiddels is uit o.a. de raadsvergaderingen en de brief van de gemeente Lisse aan de ACM gebleken dat de voorgenomen grondtransactie enkel is ingegeven door de wens van provincie en gemeente om wat 'te doen' aan de verkoop van voorjaarsbloeiërs. Zo staat in de brief van het college van B&W van Lisse aan de ACM: *"Op dit moment wordt er echter binnen de gemeente Lisse gesproken over verkoop van de grond waarop de bloemenkramen staan waardoor de kwaliteit van de verkochte producten moet verbeteren in de toekomst."* Dat gaat over uw grond.

Cliënt heeft net als de andere standplaatshouders aan u het verzoek gedaan om de grond te mogen kopen, maar kreeg nul op het rekest.

Toen duidelijk werd dat de voorgenomen transactie als (oneigenlijk) doel had om het productaanbod te doen wijzigen hebben de gezamenlijke standplaatshouders de angel uit de kwestie gehaald door in een gezamenlijke verklaring toe te zeggen dat zij in het vervolg afzien van droogverkoop van voorjaarsbloeiërs. Die verklaring van 14 oktober jl. voeg ik als bijlage bij deze brief, uiteraard staat cliënt daar onverminderd achter.

Het 'probleem' dat uw provincie en de gemeente Lisse meenden te constateren en op te lossen via de grondoverdracht, is derhalve al opgelost. Toch lijkt de trein niet meer te stoppen, om onduidelijke redenen.

Indien de grondtransactie doorgaat zal cliënt afhankelijk zijn van privaatrechtelijke medewerking van Keukenhof B.V. en hoogstwaarschijnlijk ernstig worden benadeeld. Mogelijk zal hij zijn nering moeten beperken of stoppen of veel meer moeten betalen dan thans aan precario wordt betaald. Zijn forse investeringen gaan dan teloor, zijn inkomsten idem dito. Hij houdt uw provincie voor de schade aansprakelijk.

Er zal snel helderheid moeten komen over zijn positie volgend voorjaar, in verband met inkoop, stalling en wat dies meer zij. Cliënt vroeg om die reden bij u al op 16 juli jl. een standplaatsvergunning aan. Hij heeft tot op heden geen inhoudelijke reactie mogen ontvangen.

Voorgenomen grondtransactie is onrechtmatig

De door uw college voorgenomen transactie is evident in strijd met uw eigen grondbeleid. Daaruit vloeit immers voort dat uit hoofde van zorgvuldigheid grond slechts *openbaar* en tegen *marktconforme prijs* wordt verkocht. Beide aspecten dreigen hier te worden geschonden. Dat maakt de voorgenomen transactie onzorgvuldig en onrechtmatig. Overigens was dit ook zonder uw eigen beleid niet anders geweest: transparantie, gelijke kansen, en marktconforme prijzen staan steeds voorop bij verkoop van schaarse grond door de overheid. Voor A-B-C transacties in 'achterkamertjes' onder de marktwaarde en zonder mededinging (en zelfs zonder goede reden) is geen plaats.

De gezochte ontsnapping via de 'Leurprocedure' (verkoop aan een ander overheidsorgaan) kan hier vanzelfsprekend ook niet door de beugel. U weet immers heel wel dat een A-B-C transactie wordt beoogd en dat de gemeente Lisse zelf totaal geen interesse heeft in de eigendom en het beheer over het perceel; dat heeft zij immers al herhaaldelijk aan het papier toevertrouwd en ik vertrouw u daarmee bekend. Die route is dus een schoolvoorbeeld van *détournement de pouvoir*: de leurprocedure is niet bedoeld voor A-B-C transacties maar voor een *echte* overdracht aan een ander overheidsorgaan (A-B).

Bovendien is de *reden* voor de transactie zoals gezegd inmiddels achterhaald door de gedane toezegging. De overige genoemde redenen heb ik hiervoor besproken, die zijn alle nogal gezocht en nota bene in strijd met uw eigen regels.

Gelet op de betrokken belangen kan dan ook in redelijkheid niet tot de transactie worden gekomen. Voor zover de provincie de civiele vervreemdingsbevoegdheid toch al zou hebben wordt die hier misbruikt. Dit nog daargelaten dat die reden tot vervreemding op zichzelf al onoorbaar was, omdat de overheid zich verre heeft te houden van (directe of indirecte) inmenging in het aanbod van producten¹ of diensten. Noch de provincie noch de gemeente mogen sturen op het gebied van (beweerde) kwaliteit van aangeboden producten.

¹ Ook verkoop van goederen valt onder de Dienstenrichtlijn, zo volgt uit het EU arrest inz. Appingedam.

Tot slot houdt de handelwijze van de provincie in de doorbreking van een duurovereenkomst tot grondgebruik die tientallen jaren heeft geduurd. Cliënt heeft zoals gezegd flink geïnvesteerd om de standplaats te kunnen blijven innemen en zal door uw voorgenomen transactie schade lijden. Voor zover de provincie de duurovereenkomst al zou opzeggen (hetgeen nog niet is gebeurd) meent cliënt primair dat dit - mede vanwege de doorwerking van de a.b.b.b. in de privaatrechtelijke verhouding - niet mogelijk is, althans (subsidiar) dat dit slechts kan op grond van een zwaarwegende grond (die hier ontbreekt) en met inachtneming van een redelijke termijn en compensatie voor de schade.

Sommatie

Namens cliënt verzoek en zo nodig sommeer ik u om de voorgenomen grondtransactie niet te effectueren. Ik verzoek u mij binnen 10 dagen na heden te bevestigen dat u dat niet zult doen. Bij gebreke daarvan rest cliënt niets anders dan het vorderen van een verbod in kort geding.

Aanvraag standplaatsvergunning

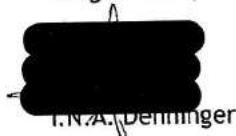
Cliënt heeft op 16 juli jl. al een standplaatsvergunning bij u aangevraagd en daarop geen beslissing ontvangen. Gelet op artikel 28 van de Dienstenwet en het feit dat uw Omgevingsverordening niet anders bepaalt, is hij van mening dat de gevraagde vergunning op grond van par. 4.1.3.3. Awb al van rechtswege is verleend. Vriendelijk verzoek ik u mij dat te bevestigen.

Mocht u een andere mening zijn toegedaan dan verneem ik graag binnen 14 dagen na heden op welke gronden u die mening heeft en hoe uw besluit dan luidt. Voor zover nodig moet u dit schrijven opvatten als ingebrekestelling.

Nu de vergunning voorheen altijd is verleend en de recent door u aangehaalde argumenten om niet langer een vergunning te willen verlenen - gelet op uw eigen verordening die onverminderd het toetsingskader vormt - geen grond voor afwijzing zijn, ziet cliënt uw berichten met grote belangstelling tegemoet.

Gaarne spoedig vernemend, onder voorbehoud van rechten en wesen,

hoogachtend,


I.N.A. Penninger

Bijlage: verklaring 14-10-2019 inzake afzien droogverkoop voorjaarsbloeiërs

AANTEKENEN

Gemeente Lisse
T.a.v. het college van B&W
Postbus 200
2160 AE Lisse

Inzake : ██████████ / advies
Onze referentie : 20190130
E-mail : ██████████@oomen-sweep.nl

Haarlem, 2 december 2019

Geacht college,

Namens cliënt, de heer ██████████ te Nieuw-Vennep, verzoek ik u dringend nota te nemen van het volgende en mij binnen 10 dagen na dagtekening van deze brief uw reactie te doen toekomen.

Cliënt is al decennia lang een van de standhouders aan provinciale weg N208 in Lisse, de zogenaamde 'Bloembollenboulevard'. De provincie is eigenaar van de grond en door haar werd steeds een (destijds vijfjaarlijkse) ontheffing verleend van de Wegenverordening, nu de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In die verordening is opgenomen een verbod op het innemen van standplaatsen behoudens een ontheffing/vergunning.

Het betreffende perceel is bestemd voor standplaatsen. Cliënt heeft - net als de overige standhouders - van uw college een seizoensgebonden omgevingsvergunning verkregen voor de opbouw van de kraam.

In overleg met de provincie is uw college voornemens te besluiten tot aan- en doorverkoop van de grond. Een A-B-C transactie dus, waarbij uw gemeente optreedt als tussenpersoon B en de Keukenhof als eindafnemer C.

Die overdracht is niet rechtmatig. Bovendien worden de door uw college geschetste omstandigheden onjuist weergegeven, en u licht de gemeenteraad niet correct voor. Cliënt is dan ook van mening dat de voorgenomen verkoop geen doorgang mag en kan vinden. Ik licht dat toe.

Brief aan provincie

Ik nam kennis van het bericht van Wethouder Van der Zwet aan raadsleden en commissieleden van 27 november jl. Daaruit volgt dat u een afschrift heeft ontvangen van mijn brief aan de provincie van 22 november jl.

Wethouder Van der Zwet geeft aan dat ik in die brief zou hebben geschetst dat de gemeente juridisch gezien geen partij is. Dat is onjuist en staat niet in die brief.

De gemeente heeft een eigen verantwoordelijkheid en valt daarop aan te spreken uit hoofde van algemene beginselen van behoorlijk bestuur (die doorwerken in privaatrechtelijk handelen) alsmede op civielrechtelijke grondslag.

Drogredenen voornemen tot overdracht

U geeft aan (zo ook de provincie zelf) dat de provincie voornemens is tot overdracht van de grond omdat de kerntaken van de provincie zich richten op behartiging van verkeers- en wegbelangen en dat de standplaatsen weinig van doen hebben met wegbeheer. U benadrukt dat de provincie voornemens is geen verdere vergunning voor standplaatsen te verlenen indien de transactie niet doorgaat (aldus uw brief van 7 november jl.). Kortom, u neemt kennelijk aan dat de provincie toch al overstag is en cliënt ook de dupe zal zijn als geen overdracht plaatsvindt. Dat is niet juist; het is goed daartoe de provinciale regelgeving te bezien.

Vooropgesteld moet worden dat het verbod tot het innemen van een standplaats voortvloeit uit de provinciale Omgevingsverordening. De provincie vindt het kennelijk dus welzeker belangrijk genoeg - en daarmee haar taak - om het innemen van een standplaats te verbieden behoudens een vergunning. Uit hoofde van artikel 6.41 van die Omgevingsverordening is de provincie verplicht om standplaatsaanvragen te beoordelen en in voorkomend geval te verlenen. Een weigering van een vergunning of ontheffing is namelijk uitsluitend mogelijk ter bescherming van het belang waartoe de bevoegdheid is gegeven. NB: een limitatief/imperatief stelsel, net als de 'bouwvergunningen' die uw college verleent. Oftewel: 'dienstweigeren' mag de provincie niet. Ik verzoek u de belangen van standplaatshouders niet langer aan te voeren ter rechtvaardiging van uw voornemens, zij kunnen hun belangen zelf inschatten en beschermen.

Dat het leerstuk van schaarse vergunningen geldt is evident - dat geldt immers altijd en overal bij een beperkt aantal standplaatsen - maar heeft helemaal niets te maken met de discussie of een grondverkoop. Dat leerstuk gold ook voorheen al en heeft nooit een strobreed in de weg gestaan aan het al tientallen jaren innemen van de standplaatsen, tot op heden is er nooit een aanvraag van een derde gevolgd.

Er wordt naar 'problemen' gezocht, om een zogenaamde 'oplossing' via grondverkoop te rechtvaardigen. Als er al hobbels te nemen zijn dan dient dat echter te gebeuren in de procedure die daarvoor staat, en dat is niet een grondoverdracht.

Ook is onjuist de opmerking dat een procedure tegen de provincie in verband met het krijgen van een standplaatsvergunning lang zal duren, waarmee Wethouder Van der Zwet kennelijk wil betogen dat het voor iedereen maar beter zou zijn als de verkoop snel wordt doorgezet. Ook daarmee voert hij impliciet het belang van de standplaatshouders aan ten faveure van zijn plannen. Cliënt heeft reeds geruime tijd geleden een standplaatsvergunning aangevraagd en daar moest door de provincie al op worden beslist, hij meent al een vergunning van rechtswege te hebben. Indien dat niet snel geregeld is conform de vigerende provinciale verordening zal zo nodig een voorlopige voorziening worden gevraagd. Dat kan zoals u weet snel. Ook hier is geen sprake van een probleem, laat staan een probleem dat door u opgelost zou moeten worden via een grondtransactie.

Voorts heeft de provincie opgemerkt dat zich ter plekke verkeersonveilige situaties hebben voorgedaan. De locatie is in haar opdracht echter juist aangepast ten behoeve van de verkeersveiligheid. In haar brief 'ervaringen met standplaats bloembollenverkopers langs de N208' uit 2016 repte de provincie dan ook niet over verkeersveiligheid maar dankt zij de standhouders voor de prettige samenwerking. Indien de provincie werkelijk meent dat de verkeersveiligheid nu nog in het geding is (wat cliënt niet inziet) dient zij aan de te verlenen standplaatsvergunningen voorwaarden te verbinden of nadere verkeersmaatregelen te nemen. Ook dat volgt uit artikel 6.41 van haar Omgevingsverordening. Het laatste dat zij dan zou moeten doen is de grond via uw gemeente aan de Keukenhof overdragen en een private partij de vrije hand geven in een situatie die juist de provinciale verkeersbelangen raakt. Het aspect verkeersveiligheid speelt in het overleg met de Keukenhof geen rol. Het gaat ook hier evident om een gezocht argument, dat in elk geval niet pleit voor grondoverdracht maar via de Omgevingsverordening beoordeeld moest worden.

Tot slot is door de provincie aangegeven dat op 12 mei 2018 een 'incident' heeft plaatsgevonden en dat er meerdere incidenten bekend zouden zijn. Er heeft voor zover cliënt weet slechts één incident plaatsgevonden en wel op de genoemde datum, een korte schermutseling tussen twee standhouders. Cliënt was toen juist het slachtoffer, maar heeft de situatie met zijn mede-standhouder bijgelegd. Hij heeft dan ook geen vrees voor verdere incidenten, die de verkeersveiligheid overigens ook niet raken. Het is uiterst merkwaardig dat de provincie nu juist het slachtoffer en de standhouders die er niets mee te maken hebben tegen hun wil wenst te 'beschermen' door hen feitelijk de broodwinning af te nemen, ook al betreft het geen weigeringsgrond krachtens haar verordening.

Überhaupt is het al curieus dat zo'n incident - en zelfs als het er meerdere zou zijn - tot dat oordeel leidt, want in heel Nederland vinden immers elke dag incidenten plaats, moeten alle bestuursorganen om die reden dan maar algeheel stoppen om overal besluiten te nemen? En ook hier geldt weer: als dit door u en de provincie echt al bedoeld is als serieus argument, waarom draagt u beiden dan de grond over aan de Keukenhof om haar wel standplaatsen te laten innemen in plaats van het beweerde probleem aan te pakken? Openbare orde is een zaak voor de burgemeester, niet van grondverkoop.

Werkelijke reden voornemen tot overdracht

Sinds enige tijd wordt er vanuit de bloembollenbranche druk uitgeoefend op de standhouders, de provincie en uw gemeente Lisse om de verkoop van bloembollen van voorjaarsbloeiers (voornamelijk tulpen) ter plaatse te staken vanwege *kwaliteitsredenen*.

Voor de overheid is daarbij echter geen rol weggelegd, gelet op o.a. de Dienstenwet en -richtlijn.¹ Noch de provincie noch de gemeente kunnen ondernemers voorschrijven welke producten wel of niet te verkopen, dat weet u. U heeft zich - of dat nu prettig is of niet - verre te houden van die discussie.

Wel kunt u zich wenden tot de (eventueel) terzake bevoegde instanties, dat heeft u gedaan via uw gezamenlijke brief met de gemeente Amsterdam aan de ACM van 8 oktober jl. Daarin geeft u aan:

“Op dit moment wordt er echter binnen de gemeente Lisse gesproken over verkoop van de grond waarop de bloemenkramen staan waardoor de kwaliteit van de verkochte producten moet verbeteren in de toekomst.”

Dat het kwaliteitsaspect de werkelijke reden is voor de gewenste grondoverdracht door provincie en gemeente is inmiddels herhaaldelijk bevestigd. Daardoor ontstond het idee om de grond te privatiseren en over te dragen aan de Keukenhof, die vanuit haar private positie wel alle - al dan niet door uw college 'in te fluisteren' - eisen zou kunnen stellen die haar goedgekent en cliënt het 'standplaats-leven' ter plaatse terstond onmogelijk kan (en zal) maken. Want u weet: er is geen enkele garantie dat de Keukenhof de gelegenheid tot het innemen van standplaatsen zal blijven geven en de teugels niet strak zal aantrekken, in het eerste jaar of daarna. De standplaatshouders worden compleet overgeleverd aan haar willekeur. U kunt dat ook niet voorkomen, ook niet via de 'garanties' uit het overleg met de Keukenhof, die boterzacht zijn en niets garanderen.

¹ Ook verkoop van goederen valt onder de Dienstenrichtlijn, zo volgt uit het EU arrest inz. Appingedam.

De bottom-line is: uw college beoogt via een privaatrechtelijke route concrete invloed uit te oefenen op het aanbod van producten in uw gemeente, hetgeen u publiekrechtelijk niet mag. Op die wijze handelt u willens en wetens materieel in strijd met de Dienstenrichtlijn en de Europese gedachte daarachter, zodat sprake is van onaanvaardbare doorkruising van publiekrecht.

Maar ook los van uw eigen intenties kan uw voorgenomen handelen niet door de beugel, want u werkt feitelijk mee aan een grondverkoop van de provincie aan de Keukenhof, terwijl u weet dat dit in strijd is met het grondbeleid van de provincie (dat is immers de enige reden dat uw gemeente ertussen wordt geschakeld).

NB: vergelijk deze situatie met het arrest Amsterdam/Geschiere (HR 5 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH7845). De gemeente had op grond van de Verordening op de Straathandel een standplaatsvergunning verleend (zoals uw gemeente een omgevingsvergunning verleende), maar de privaatrechtelijke toestemming om de standplaats in te nemen geweigerd. Volgens de Hoge Raad levert die weigering misbruik van bevoegdheid op, tenzij de belangen die zich verzetten tegen het gebruik van de locatie volgens de vergunning zo zwaar wegen, dat niet gezegd kan worden dat de gemeente haar belang onevenredig zwaar heeft laten wegen.

Kortom, u misbruikt een privaatrechtelijke bevoegdheid, doorkruist publiekrechtelijke regelingen, en u handelt onrechtmatig door mee te werken aan het onrechtmatige handelen van de provincie, wetende dat cliënt benadeeld zal worden. Bestuursrechtelijk is dat o.a. *détournement de pouvoir*.

Toen duidelijk werd dat de voorgenomen transactie als (oneigenlijk) doel had om het productaanbod te doen wijzigen hebben de gezamenlijke standplaatshouders de angel uit de kwestie gehaald door in een gezamenlijke verklaring toe te zeggen dat zij in het vervolg afzien van droogverkoop van voorjaarsbloeiers. Die verklaring heeft u ontvangen en is u bekend, maar kan ik u desgewenst nogmaals toesturen. Het 'probleem' dat de provincie en de gemeente meenden te constateren en op te lossen via de grondoverdracht, is derhalve al opgelost. Kennelijk zoeken gemeente en provincie nu naar andere 'problemen' om voor de bühne te rechtvaardigen dat de transactie toch nog steeds doorgang zou moeten vinden. Die rechtvaardiging is er niet, in elk geval geen legitieme. Dat maakt dat des te meer sprake is van *détournement de pouvoir*, misbruik van bevoegdheid en onrechtmatige daad.

U weet: indien de grondtransactie doorgaat zal cliënt afhankelijk zijn van privaatrechtelijke medewerking van Keukenhof B.V. en hoogstwaarschijnlijk ernstig worden benadeeld. Mogelijk zal hij zijn nering moeten beperken of stoppen of veel meer moeten betalen dan thans aan precario wordt betaald. Zijn forse investeringen gaan dan teloor, zijn inkomsten idem dito. Hij houdt uw gemeente naast de provincie voor de schade aansprakelijk. En wel hoofdelijk, ex artikel 6:102 BW.

De gezochte ontsnapping via de 'Leurprocedure' (verkoop aan een ander overheidsorgaan) kan hier vanzelfsprekend ook niet door de beugel. U weet immers heel wel dat een A-B-C transactie wordt beoogd en dat uw gemeente geen interesse heeft in de eigendom en het beheer over het perceel. De leurprocedure is helemaal niet bedoeld voor A-B-C transacties maar voor een *echte* overdracht aan een ander overheidsorgaan (A-B).

Sommatie

Namens cliënt verzoek en zo nodig sommeer ik u om de voorgenomen grondtransactie niet te effectueren. Ik verzoek u mij binnen 10 dagen na heden te bevestigen dat u dat niet zult doen. Bij gebreke daarvan rest cliënt niets anders dan het vorderen van een verbod in kort geding.

Ik vertrouw erop dat u een afschrift van deze brief verstrekt aan de raad, opdat de raad kan kennisnemen van de standpunten van cliënt.

Gaarne spoedig vernemend, onder voorbehoud van rechten en wesen,

hoogachtend,



I.N.A. Denninger

Oomen & Sweep advocaten
mr. I.N.A. Denniger
Prinsen Bolwerk 7
2011 MA Haarlem

onze ref. JP/MT/11012800

uw ref. 20190130

inzake Provincie Zuid-Holland / [REDACTED]

mr. J.S. Procee

advocaat · partner

t +31 70 515 3 [REDACTED]

f +31 70 515 3063

[REDACTED]@pelsrijcken.nl

11 december 2019

Geachte confrère,

Het college van gedeputeerde staten (hierna: GS) van de provincie Zuid-Holland (hierna: de provincie) heeft mij verzocht om te reageren op uw brief van 22 november 2019 en ook verder haar belangen te behartigen in de kwestie over de 'Bloembollenboulevard' langs de N208 te Lisse. Bij dezen treft u de reactie op uw brief.

1 Kern

Uw brief heeft betrekking op het voornemen van de provincie om een perceel grond – thans in gebruik als parkeerplaats langs de N208 – te verkopen aan de gemeente Lisse en om bovendien het beheer en onderhoud over te dragen. U sommeert het college/de provincie om de grondtransactie niet te effectueren. Ook houdt u de provincie reeds aansprakelijk voor de schade die uw cliënt zou ondervinden door (de indirecte gevolge van) de verkoop van de grond aan de gemeente Lisse.

Uw sommatie is in de kern erop gebaseerd dat er geen goede aanleiding zou zijn voor de verkoop, en dat de verkoop bovendien onrechtmatig zou zijn. De provincie kan u hierin niet volgen en ziet in uw brief geen aanleiding om af te zien van de verkoop. Ik licht dit toe.

2 Aanleiding verkoop

De provincie wenst de betrokken gronden te verkopen en het beheer hiervan over te dragen, omdat de provincie vanuit verkeerskundig en veiligheidskundig oogpunt geen reden heeft om de gronden aan te houden. De provincie is belast met de goede zorg voor het provinciale wegennet, en het beheer van de parkeerplaats naast de N208 draagt hieraan niet bij. Daar komt bovendien bij dat het beheer van de parkeerplaats ertoe leidt dat GS tevens bevoegd gezag zijn voor de verlening van standplaatsvergunningen voor de 'Bloembollenboulevard', een verantwoordelijkheid die stellig niet tot de kerntaken van de provincie behoort. Dit heeft de provincie ook al bij brief van 19 februari 2019 toegelicht. De verkoop heeft dus niets te maken met de droogverkoop van voorjaarsbloeiërs.

Om de rol van de provincie met betrekking tot de parkeerplaats te beëindigen, neemt de provincie drie stappen: zij verkoopt de gronden aan de gemeente Lisse; GS dragen op grond van artikel 19 van de Wegenwet het onderhoud en beheer van de parkeerplaats over aan de gemeente; en GS zullen instemmen met de aanpassing van de gemeentelijke wegenlegger om de overgang van het beheer te finaliseren.

3 Rechtmatigheid verkoop

U stelt dat de verkoop onrechtmatig zou zijn en dat de zogenoemde leурprocedure wordt misbruikt voor een ABC-transactie, die de gronden uiteindelijk bij de Keukenhof doet belanden. U meent bovendien dat de provincie zich hierdoor inlaat met onaanvaardbare marktordening en dat in strijd wordt gehandeld met een duurovereenkomst die zou bestaan tussen uw cliënt en de provincie. De provincie kan echter ook hierin niet met u meegaan.

Allereerst merkt de provincie op dat het niet duidelijk is welk belang uw cliënt heeft bij het verhinderen van de verkoop. De sommatie lijkt erop gericht om de bevoegdheid tot verlening van de standplaatsvergunning bij GS te houden. Die bevoegdheid is evenwel niet afhankelijk van de *eigendom* van wegen, maar van het *beheer* hiervan. De weg onder beheer van de provincie kan zijn gelegen op grond die bij een derde in eigendom is. Voor zover uw cliënt wil ageren tegen de overdracht van het beheer van de parkeerplaats aan de gemeente Lisse, kan de daartoe geëigende bestuursrechtelijke weg worden gevolgd.

De provincie is voorts bevoegd om haar gronden te vervreemden. Er is ook geen verbod op ABC-transacties, mits alle transacties binnen die 'keten' rechtmatig zijn. Het staat de provincie vervolgens vrij om met de zgn. leурprocedure gronden onderhands aan andere publiekrechtelijke rechtspersonen te vervreemden. Dit ligt hier ook voor de hand nu het gaat om openbare gronden langs bestaand wegennet. Voorts verkoopt de

datum 11 december 2019
onze ref. JP/MT/11012800

3/3

provincie de gronden tegen een marktconforme prijs. Hier is dat een prijs van nihil, omdat de aan de grond verbonden kosten van beheer en onderhoud eventuele opbrengsten ver overstijgen.

Anders dan u stelt maar nalaat te onderbouwen, heeft de provincie vervolgens geen enkele reden om te vermoeden dat de gemeente Lisse de gronden zal gebruiken om in strijd met de wet te handelen.

De provincie merkt zekerheidshalve op dat er geen duurovereenkomst is ontstaan met uw cliënt. Het enkele gegeven dat de GS de standplaats van uw cliënt jaren hebben vergund, betekent niet dat daardoor ook enige privaatrechtelijke verhouding tussen uw cliënt en de provincie tot stand is gekomen. De provincie is dus niet gehouden tot opzegging van enige overeenkomst, bij gebreke aan het bestaan hiervan.

4 **Geen vergunning van rechtswege**

U stelt nog dat uw cliënt op 16 juli 2019 een standplaatsvergunning heeft aangevraagd en dat deze inmiddels van rechtswege is verleend. Dit is niet juist. In de eerste plaats omdat de beweerdelijke aanvraag per e-mail is gedaan, en GS deze elektronische weg voor het doen van aanvragen niet hebben opengesteld – uitsluitend via het e-formulier kan een elektronische aanvraag worden ingediend. De bewuste e-mail is dan ook niet als aanvraag te beschouwen. Voor zover dat anders zou zijn, heeft uw cliënt op 30 juli 2019 een reactie ontvangen waarin zijn verzoek is afgewezen en is voorgesteld om in het najaar weer contact te hebben.

5 **Conclusie**

Gelet op het voorgaande, wijst de provincie enige aansprakelijkheid af en ziet zij geen aanleiding om gehoor te geven aan uw sommatie. Zij zal daarom voortgaan met de verkoop van de gronden langs de N208.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V.

J.S. Procee

(10)



Gedeputeerde Staten Provincie Zuid-Holland
T.a.v.mr. [REDACTED]
Postbus 90602
2509 LP 'S-GRAVENHAGE

Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Verzenddatum 16 januari 2020
Uw kenmerk PZH-2019-715295004 (DOS-2018-0005174)
Ons kenmerk Z-19-097977
Onderwerp Instemming overdracht beheer en onderhoud parkeerplaats langs N208 Lisse
Inlichtingen [REDACTED]
Telefoon 14 0252
Bijlage(n)

Geacht college,

Op 14 november 2019 ontvingen wij uw brief over de overdracht van het beheer, onderhoud en eigendom van de parkeerplaats langs de N208 te Lisse. U vraagt ons in te stemmen met de overdracht en de daarbij gemaakte afspraken zoals vastgelegd in uw brief. In deze brief leest u onze reactie.

Instemming

Wij stemmen in met de inhoud van uw brief van 14 november 2019 en verzoeken u definitief te besluiten tot overdracht van beheer en onderhoud van de parkeerplaats conform de afspraken die in uw brief zijn opgenomen.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst tussen Provincie Zuid-Holland en gemeente Lisse met betrekking tot verkoop van de parkeerplaats aan de gemeente is in december 2019 door partijen ondertekend. De notariële overdracht vindt op korte termijn plaats.

Bedrag achterstallig en toekomstig onderhoud

In uw brief van 14 november 2019 is de afspraak vastgelegd dat de Provincie een bedrag van € 58.500,- aan de gemeente betaalt aan achterstallig en toekomstig onderhoud. Wij verzoeken u dit bedrag na uw definitieve besluit over te maken op rekeningnummer NL76BNGH028.50.05.065 ten name van Gemeente Lisse onder vermelding van 'Z-19-097977, overdracht beheer en onderhoud parkeerplaats Westelijke Randweg'.

Vragen?

Hebt u naar aanleiding van deze brief vragen? Dan kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED] of mevrouw [REDACTED] via het algemene telefoonnummer 14 0252.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Lisse,

[REDACTED]

Team Juridische Zaken



Raadsbrief

Gevolgen amendement 19 december 2019

aan: de raad van de gemeente Lisse
datum: 21 januari 2020

zaaknummer: Z-19-097977
datum collegevergadering: 28 januari 2020
portefeuillehouder: Dhr. C.P.M. van der Zwet
behandelend ambtenaar: [REDACTED]
embargo:

Inhoud mededeling

In uw vergadering van 19 december 2019 hebt u een amendement aangenomen waarmee de Algemene Plaatselijke Verordening Lisse (hierna ook: APV) is vastgesteld. Hierin zijn artikel 5:19 lid 2 en artikel 5:19a geschrapt. De geschrapte artikelen hadden betrekking op de invoering van een meldingsstelsel voor de standplaatsen op de 'Bloembollenboulevard' langs de Westelijke Randweg Lisse (N208). Doel van dit meldingsstelsel was deregulering.

Met deze raadsbrief schetsen wij de gevolgen van het amendement voor het innemen van standplaatsen op de 'Bloembollenboulevard'.

Korte historie

De provincie Zuid-Holland heeft duidelijk gemaakt dat het faciliteren en reguleren van standplaatsen voor de provincie een wezensvreemde activiteit is, die niet tot haar kerntaken behoort. Daarom besloot de provincie de grond waarop de standplaatsen langs de Westelijke Randweg staan te verkopen aan de gemeente Lisse. Omdat de gemeente Lisse de verkoop van bloembollen op deze plek als cultureel erfgoed ziet, is besloten het perceel grond aan te kopen van de provincie. Tegelijkertijd heeft Lisse kenbaar gemaakt dat het faciliteren van de bloembollenboulevard geen kerntaak van de gemeente is. Daarom is in overleg met Keukenhof bekeken of verkoop aan de Keukenhof mogelijk is. Inmiddels is de verkoop aan de Keukenhof afgerond en is Keukenhof eigenaar van de grond.

Eigendomssituatie en toepasselijkheid APV

Omdat de grond geen eigendom meer is van de Provincie Zuid-Holland valt dit perceel buiten de werkingssfeer van de provinciale verordening, en is (de door u op 19 december 2019 vastgestelde) APV van toepassing, waarbij het in dit geval niet van belang is wie eigenaar is van de grond.

Vergunningplicht voor Bloembollenboulevard

In de (geldende) artikelen is de vergunningplicht opgenomen voor het innemen van standplaatsen. Ook is bepaald wanneer een standplaatsvergunning kan/moet worden geweigerd. Eén van de weigeringsgronden ziet toe op het verkrijgen van toestemming van de rechthebbende (grondeigenaar).

Schaarse vergunningen en particuliere eigendom

De standplaatsvergunningen vallen onder het begrip 'schaarse vergunningen', zoals dat in de jurisprudentie is ontwikkeld. Er is sprake van schaarse vergunningen als er meer (potentiële) gegadigden zijn dan het aantal vergunningen dat verleend kan worden. In de raadsbrief van 19 november 2019 is hierover al meer informatie gegeven. In mei 2016 heeft staatsraad advocaat-generaal mr. R.J.G.M. Widdershoven een conclusie getrokken over dit onderwerp. Uit deze conclusie blijkt dat bij de verdeling van schaarse vergunningen door het bestuur op 'enigerlei wijze aan (potentiële) gegadigden ruimte moet worden geboden om naar de beschikbare vergunningen mee te dingen'. Dit wordt mededingingsruimte genoemd.

Het bestuur is volgens de conclusie vrij om te bepalen welke procedure het kiest ten aanzien van de verdeling van schaarse vergunningen, mits er geen wettelijke voorschriften zijn die zich tegen de gekozen vorm verzetten. Het bestuur is wel gebonden aan een passende mate van openbaarheid (transparantie) met betrekking tot de beschikbaarheid van de schaarse vergunningen, de gekozen verdelingsprocedure, in welk tijdvak aanvragen ingediend kunnen worden en de toe te passen criteria. Er moeten regels komen die betrekking hebben op bijvoorbeeld:

- tijdige verstrekking van informatie;
- adequate bekendmaking van de informatie;
- duidelijke, precieze en ondubbelzinnige formulering van de verdeelregels.

Bij het toepassen van de regels die betrekking hebben op het onderwerp van de schaarse vergunningen speelt de eigendomssituatie van de grond waarop de standplaats wordt ingenomen een belangrijke rol. Zoals opgemerkt is de Keukenhof inmiddels eigenaar van het betreffende perceel grond langs de Westelijke Randweg. De toepassing van de hierboven geschetste regels die verband houden met het onderwerp van de schaarse vergunningen, wordt beperkt door de contractsvrijheid van de eigenaar van de grond waarop de vergunningen betrekking hebben. De eigenaar beslist namelijk wie hij toestemming geeft om gebruik te maken van zijn grond. Uit de conclusie van Widdershoven blijkt dat dit een **gerechtvaardigde beperking** is om mededingingsruimte te garanderen. De vrijheid van de particuliere grondeigenaar om te contracteren met wie hij dat wenst, wordt dus gerespecteerd. Daarbij kan de particuliere grondeigenaar bijvoorbeeld voorwaarden stellen aan de kwaliteit van de te verkopen producten. Dergelijke voorwaarden mag de overheid niet stellen. Dit is een bijkomend effect van de verkoop van de grond aan Keukenhof dat ingegeven is door de opvatting dat de 'exploitatie' van de Bloembollenboulevard geen kerntaak van de gemeente is. Omdat de gemeente betrokkenheid voelt bij het instandhouden van de bloembollenboulevard als cultureel erfgoed is met de Keukenhof overleg gepleegd over de voorwaarden waaronder de Keukenhof bereid is mee te werken aan het plaatsen van kramen. Keukenhof heeft toen aangegeven dat de exploitanten zich moeten houden aan de fiscale en boekhoudkundige wet- en regelgeving. Daarnaast moet voldaan worden aan het handboek van Stichting Keurmerk Bloembollen Holland, het keurmerk waarmee de sector werkt. De Keukenhof draagt kennis van de bestemming van de grond. Voor zover hier van belang is de bestemming: 'specifieke vorm van detailhandel – bloembollenstallen; tevens verkoop van bloembollen', waarmee de Keukenhof uiteraard óók rekening houdt.

Bij een vergunningsaanvraag voor een standplaats op openbaar toegankelijk terrein dat in particulier eigendom is, moet de aanvrager dus (eerst) kunnen aantonen dat hij toestemming heeft van de eigenaar om op het perceel een standplaats in te nemen. Indien de aanvrager dit niet kan aantonen, moet de aanvraag om vergunning worden geweigerd.

In de door u vastgestelde APV van Lisse is namelijk het volgende bepaald: *"De vergunning wordt eveneens geweigerd indien de aanvrager niet kan aantonen dat hij toestemming heeft van de rechthebbende op het perceel, niet zijnde de gemeente, om op het perceel een standplaats in te nemen"*.

Schaarse vergunningen Bloembollenboulevard en passende mate van openbaarheid

In 2016 heeft het college de Nota standplaatsenbeleid gemeente Lisse 2016 vastgesteld. Onderzocht moet worden in hoeverre dit beleid (nog) in overeenstemming is met de gevolgen die verband houden met het onderwerp van de schaarse vergunningen. Eén ding staat vast: de aanvrager dient bij het indienen van een aanvraag om standplaatsvergunning in ieder geval aan te tonen dat hij toestemming heeft van Keukenhof (eigenaar grond) om langs de Westelijke Randweg de standplaats in te mogen nemen. Als Keukenhof geen (privaatrechtelijke) toestemming geeft, moet de aanvraag om standplaatsvergunning worden geweigerd. In relatie hiertoe heeft de gemeente dus geen juridisch instrument om te bepalen wie daadwerkelijk standplaats inneemt langs de Westelijke Randweg.

Denkbaar is, indien Keukenhof als eigenares van het perceel langs de Westelijke Randweg bereid is medewerking te verlenen, aan de bestaande vier standplaatshouders voor dit jaar een standplaatsvergunning te verlenen zonder dat toepassing wordt gegeven aan de procedure die verband houdt met de schaarse vergunningenproblematiek. De standplaatshouders moeten dan wel privaatrechtelijke toestemming krijgen van Keukenhof.

Bijlagen:

Besluit van College van burgemeester en wethouders Lisse

Zaaknummer/Onderwerp	Z-19-097977/Gevolgen amendement APV
Verantwoordelijke	TM Beleid en Advies
Zaaknummer/Documentnummer	Z-19-097977/D - 268245
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Dhr. C.P.M. van der Zwet, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Lisse d.d. 28 jan 2020

Toelichting besluit

Wij stellen voor | De raadsbrief 'Gevolgen amendement APV voor Bloembollenboulevard Westelijke Randweg Lisse' vast te stellen.

Samenvatting | In de raadsvergadering van 19 december 2019 heeft de raad een amendement aangenomen waarmee de Algemene Plaatselijke Verordening Lisse (hierna ook: APV) is vastgesteld met dien verstande dat artikel 5:19 lid 2 en artikel 5:19a zijn geschrapt. Deze geschrapte artikelen hadden betrekking op de invoering van een meldingsstelsel ten aanzien van de standplaatsen op de 'Bloembollenboulevard' langs de Westelijke Randweg. De standplaatsen aan de Bloembollenboulevard vallen als gevolg van het amendement onder het reguliere vergunningstelsel van de APV, zodat een standplaats slechts kan worden ingenomen als een standplaatsvergunning is verleend door het college van burgemeester en wethouders. Daarbij moeten de standplaatsen als 'schaarse vergunningen' worden beschouwd. Dit betekent dat voor de verdeling van de schaarse vergunningen door het college een verdelingsprocedure moet worden bepaald. Hierbij moet rekening gehouden worden met de eigendomssituatie van de grond. Over de beschikbaarheid van de vergunningen en de verdelingsprocedure moet tijdig en adequaat gecommuniceerd worden naar (potentiele) gegadigden.

Inleiding | In de raadsvergadering van 19 december 2019 heeft de raad een amendement aangenomen waarmee de Algemene Plaatselijke Verordening Lisse (hierna ook: APV) is vastgesteld met dien verstande dat artikel 5:19 lid 2 en artikel 5:19a zijn geschrapt. Deze geschrapte artikelen hadden betrekking op de invoering van een meldingsstelsel ten aanzien van de standplaatsen op de 'Bloembollenboulevard' langs de Westelijke Randweg. In de raadsbrief schetsen wij de gevolgen van het amendement voor het innemen van standplaatsen op de 'Bloembollenboulevard'.

Wat willen we bereiken | We willen de raad informeren over de gevolgen van het amendement van 19 december 2019 voor de standplaatsen aan de Bloembollenboulevard aan de Westelijke Randweg te Lisse.

Waarom nemen we dit besluit: argumenten | We willen de raad informeren over de gevolgen van het amendement van 19 december 2019 voor de standplaatsen aan de Bloembollenboulevard aan de Westelijke Randweg te Lisse.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen | niet van toepassing

Wat kost het | er zijn geen kosten verbonden aan dit voorstel

Aanpak, uitvoering en participatie | na vaststelling van de raadsbrief wordt deze ter kennisgeving aan de gemeenteraad gestuurd.

Duurzaamheid | niet van toepassing

Hillegom-Lisse-Teylingen | niet van toepassing

Urgentie |

Evaluatie |

Bijlagen en achtergrondinformatie | raadsbrief



Vertrouwelijk

Gemeente Lisse
Mevrouw [REDACTED]
Postbus 200
2160 AE Lisse

Den Haag, 31 JULI 2020

Aantal bijlagen : 1
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : ACM/UIT/538322
Contactpersoon : [REDACTED]@acm.nl | 070 72 [REDACTED]
Onderwerp : ACM/20/040107 informatieverzoek verkoop grond Bloembollenboulevard

Geachte mevrouw [REDACTED]

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft een signaal ontvangen waaruit blijkt dat uw gemeente mogelijk de Wet Markt en Overheid (Wet M&O) heeft overtreden. Naar aanleiding van deze informatie heeft de ACM op 18 juni 2020 een telefonisch onderhoud gehad met ambtenaren van de gemeente Lisse. Mede op basis van dit gesprek heeft de ACM een aantal vragen geformuleerd. Graag ontvangen wij uw antwoorden op onze vragen. De vragen staan in bijlage 1.

U wordt verzocht uw reactie uiterlijk op 21 augustus 2020 naar onderstaand adres te sturen:

Autoriteit Consument & Markt
Directie Mededinging
Postbus 16326
2500 BH Den Haag

Vergeet hierbij niet uw zaaknummer ACM/20/040107 te vermelden.
De ACM ontvangt uw reactie graag ook per e-mail: marktenoverheid@acm.nl.

Vertrouwelijke gegevens

Staat er vertrouwelijke informatie in uw reactie? Geef dan duidelijk aan welke gegevens dit zijn en waarom ze volgens u niet openbaar mogen worden gemaakt. Bijvoorbeeld omdat het vertrouwelijke bedrijfs- of fabricagegegevens¹ zijn of omdat u meent dat uw belangen of die van derden door openbaarmaking ervan worden geschaad. Maak de vertrouwelijke passages vet of zet ze in een grote letter. U kunt de passages ook opnemen in een aparte bijlage. De ACM komt pas later in deze procedure terug op uw vertrouwelijkheidsclaim, namelijk als blijkt dat (delen van) het dossier openbaar gemaakt zal (zullen) worden. De ACM gaat ervan uit dat de informatie die u niet als vertrouwelijk aanmerkt, zonder meer voor derden toegankelijk gemaakt kan worden.

¹ Zie artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.

Wat is de Wet Markt en Overheid?

De Wet M&O bevat regels voor overheden die activiteiten 'op de markt' uitvoeren. Het doel van deze wet is om concurrentievervalsing met bedrijven te voorkomen. In de wet² staat dat een overheid bij activiteiten op de markt ten minste de integrale kosten van het product of de dienst in rekening brengt bij de afnemers. De ACM houdt toezicht op naleving van de Wet M&O.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] telefoonnummer 06 31 [redacted] e-mailadres [redacted]@acm.nl of [redacted] telefoonnummer 06 310 [redacted] e-mailadres [redacted]@acm.nl die uw zaak in behandeling hebben. Uw zaak is geregistreerd onder zaaknummer ACM/20/040107. Wilt u dit nummer vermelden als u contact met ons opneemt?

Alvast bedankt voor uw medewerking

Hoogachtend,

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze,

[redacted]
Teammanager Directie Mededinging

² Artikel 25i, lid 1 Mededingingswet.

Bijlage 1

Zoals de ACM de situatie begrijpt heeft de provincie Zuid-Holland het perceel grond dat ook wel bekend staat als de Bloembollenboulevard verkocht aan de gemeente en heeft de gemeente dit perceel doorverkocht aan de Keukenhof. Verkoop prijs was in beide gevallen € 1,-. De overweging van de provincie was dat de taken van handhaver en marktmeester geen kerntaken van de provincie zijn. Door dit perceel grond te verkopen was het niet langer noodzakelijk dat de provincie deze taken nog zou uitvoeren. De gemeente ziet de bloembollenboulevard als cultureel erfgoed en heeft naar een passende oplossing gezocht voor behoud van dit erfgoed.

Om zich een beter beeld te kunnen vormen of er sprake is van een mogelijke overtreding van de Wet M&O heeft de ACM een aantal vragen geformuleerd:

1. Licht toe en onderbouw met stukken wat de overwegingen van de gemeente zijn geweest om de bloembollenboulevard te verkopen aan de Keukenhof en niet in eigen beheer te houden.
2. Licht toe en onderbouw met stukken wat de overwegingen van de gemeente zijn geweest om de bloembollenboulevard alleen aan de Keukenhof aan te bieden en geen (openbare/onderhandse) aanbesteding te houden.
3. Geef aan of en zo ja hoe de Wet M&O, met inbegrip van de daarin opgenomen uitzonderingsgronden en de mogelijkheid een algemeen belang besluit te nemen, een rol heeft gespeeld in de besluitvorming omtrent de verkoop van het perceel grond en dan met name met betrekking tot de verkoop prijs. Onderbouw uw antwoord met documenten waaruit dit blijkt.
4. Blijft de grond die aan de Keukenhof is verkocht onderdeel van de publieke ruimte? Onderbouw uw antwoord met documenten waaruit dit blijkt.
5. Uit de koopovereenkomst blijkt dat het stuk grond enkel gebruikt mag worden overeenkomstig de bestemming in het bestemmingsplan. Leg uit wat dit voor de Keukenhof betekent met betrekking tot gebruik van dit stuk grond.
6. Met wie kan de ACM het beste contact opnemen om over deze zaak in gesprek te gaan bij de provincie Zuid-Holland?

(14)



Autoriteit Consument & Markt (ACM)
T.a.v. Directie Mededinging
Postbus 16326
2500 BH 'S-GRAVENHAGE

Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Verzenddatum 21 augustus 2020
Uw kenmerk ACM/20/040107
Ons kenmerk Z-20-143130
Onderwerp Informatieverzoek verkoop grond Bloembollenboulevard
Inlichtingen [REDACTED]
Telefoon 14 0252
Bijlage(n) 7

Geachte heer [REDACTED],

Op 31 juli jl. hebt u een brief gestuurd met als onderwerp 'informatieverzoek verkoop grond Bloembollenboulevard'. In uw brief stelt u een aantal vragen die u graag door de gemeente beantwoord wilt zien. We berichten u hierover het volgende.

Uit een aantal stukken uit het dossier blijkt naar onze mening voldoende duidelijk wat de overwegingen van de gemeente zijn geweest voor de genomen besluiten. Voor de beantwoording van de vragen verwijzen wij u daarom graag naar bijgaande stukken:

1. Raadsbrief d.d. 15 november 2019 inzake 'parkeerplaats bloembollenboulevard westelijke Randweg Lisse' met bijlagen:
 - a. E-mail aan de raadsleden met beantwoording raadsvragen d.d. 17 september 2019
 - b. Samenvatting Evaluatie periode 2014-2018 Bloembollenboulevard parkeerplaats N208, september 2018
 - c. E-mail van de heer [REDACTED] inzake 'Reactie op informatiedocument', d.d. 12 november 2019.
2. Raadsbrief d.d. 28 januari 2020 inzake 'Gevolgen amendement 19 december 2019'.
3. Brief van gemeente Amsterdam en gemeente Lisse aan ACM, oktober 2019.
4. Brief van gemeente Lisse aan de heer mr. I.N.A. Denninger, december 2019 (VERTROUWELIJK!).
5. Koopovereenkomst tussen Provincie Zuid-Holland en gemeente Lisse, december 2019.
6. Koopovereenkomst tussen gemeente Lisse en Stichting Graaf Carel van der Lynden (Keukenhof), december 2019.

7. Besluit van Gedeputeerde Staten tot overdracht van beheer en onderhoud van parkeerplaats langs N208, januari 2020.

Bijlage 4, de brief van de gemeente aan de heer mr. Denninger, sturen wij u vertrouwelijk toe, aangezien hier persoonsgegevens (namen) in opgenomen zijn.

In deze zaak was de heer [REDACTED] onze contactpersoon bij de Provincie Zuid-Holland.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende informatie gegeven te hebben. Mocht u naar aanleiding van de stukken nog (aanvullende) vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED] via [REDACTED]@hltsamen.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0252.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Lisse,

[REDACTED]
Team Juridische Zaken

Raadsbrief

parkeerplaats bloembollenboulevard westelijke randweg Lisse

aan:	de raad van de gemeente Lisse
datum:	15 november 2019
zaaknummer:	Z-19-097977
datum collegevergadering:	19 november 2019
portefeuillehouder:	Wethouder C.P.M. van der Zwet
behandelend ambtenaar:	████████████████████
embargo:	<input type="checkbox"/>

Aanleiding

In uw commissievergadering op 12 september jl. zijn door verschillende raadsleden vragen gesteld over de stand van zaken rond de parkeerplaats langs de Westelijke Randweg N208 Lisse, beter bekend als de bloembollenboulevard. In de raadsvergadering van 18 september jl. heeft het college toegezegd u een raadsbrief te sturen waarin wij de stand van zaken rond de bloembollenboulevard toelichten.

Waarom verkoopt de provincie de grond?

Het faciliteren en reguleren van standplaatsen is een wezensvreemde activiteit van de provincie die niet behoort tot haar kerntaken. De provincie heeft conform intern beleid het gebruik van de parkeerplaats in de periode 2014-2018 geëvalueerd samen met de betrokken partijen (zie bijlage). Hieruit kwamen zaken naar voren met betrekking tot de openbare orde en (verkeers)veiligheid. Het gaat hierbij om incidenten tussen kraamhouders onderling, maar ook parkeer- en doorstromingsproblemen, doordat bussen bij specifieke kramen wilden staan.

Coalitie akkoord provincie

De provincie zet in het coalitieakkoord 2019-2023 in op zo efficiënt mogelijke aanleg, beheer en onderhoud van provinciale infrastructuur. De reeds ingezette lijn om de standplaatsen en gronden af te stoten door middel van de evaluatie van de verkeersveiligheid ter plaatse en het voor een laatste keer verlenen van de standplaatsontheffingen wordt hiermee onderstreept.

Leur-procedure

De provincie heeft besloten te stoppen met de standplaatsontheffing-verlening aan de huidige exploitanten. De provincie geeft aan dat het provinciaal (grondzaken-)beleid is dat er bij verkoop van gronden een 'level playing field' is. Dit houdt in dat een verkoop openbaar is en eenieder die interesse in de grond heeft een gelijke positie heeft. Uitzondering hierop is dat de provincie, bij verkoop van openbaar gebied wat de parkeerplaats in dit geval is, Rijksbeleid volgt. Dit Rijksbeleid houdt in dat andere overheden bij verkoop van gronden een voorkeurspositie hebben. Dit heet ook wel de 'leur-procedure'.

Cultureel erfgoed

De gemeente Lisse ziet de jarenlange verkoop van bloembollen op deze plek als cultureel erfgoed en ziet dit graag gecontinueerd. Uiteraard met kwalitatief goede producten. De gemeente Lisse heeft bij de provincie aangegeven (onder bepaalde voorwaarden)

interesse te hebben in de grond. Het is dan ook logisch dat de gemeente deze grond overneemt.

Waarom wil de gemeente Lisse de grond kopen van de provincie?

De provincie biedt de grond op basis van de 'leur-procedure' aan de gemeente Lisse aan. Indien de gemeente Lisse de grond niet koopt, staat het de provincie vrij om de grond aan andere partijen aan te bieden, of de grond in eigendom te behouden waarbij de provincie heeft aangegeven dat geen ontheffingen voor kramen meer worden verleend.

Het beschikbaar komen van de grond biedt het college de gelegenheid om te sturen op haar ambities. Zoals behoud van het toeristische karakter, cultureel erfgoed, het stimuleren van de lokale- en regionale economie en werkgelegenheid en een professionele uitstraling en kwaliteit van de bloembollenboulevard.

Het college van Lisse vindt de bloembollenboulevard met oog op het behoud van cultureel erfgoed belangrijk voor zowel Lisse als de gehele bollenstreek.

Waarom wil de gemeente Lisse de grond verkopen?

In het kader van de omgevingswet wordt deregulering gezien als nieuwe 'norm'. In het verlengde hiervan zoekt de gemeente een oplossing waarbij normerend optreden tot het minimaal noodzakelijke wordt beperkt. Voorts is het faciliteren van de bloembollenboulevard geen gemeentelijke (kern)taak. Omdat het college de wens heeft om de bloemenkraam als cultureel erfgoed te behouden, is de Keukenhof (optioneel) een professionele partij om deze taak op zich te nemen. Het college is dan ook voornemens de grond door te verkopen aan Keukenhof. De Keukenhof is in beginsel bereid hieraan mee te werken.

Verkoop grond door de overheid (algemeen)

Zoals opgemerkt is het gedeelte van de Westelijke Randweg, aangeduid als de bloembollenboulevard, nu nog eigendom van de Provincie Zuid-Holland. Verkoop daarvan aan de gemeente, die het op haar beurt kan verkopen aan Keukenhof behoort, zoals opgemerkt, tot de mogelijkheden. Als er meerdere geïnteresseerden zijn is de vraag gerechtvaardigd of de gemeente een ieder de gelegenheid moet bieden mee te dingen naar de grond. Doet de gemeente dat niet, dan wel het weleens gebeuren dat een teleurgestelde partij stelt dat de gemeente in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en/of het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld door de teleurgestelde partij niet de gelegenheid te geven mee te dingen.

Zonder volledigheid na te streven, kunnen aan de hand van relevante jurisprudentie enkele belangwekkende conclusies worden getrokken die hier van belang zijn.

1. De gemeente heeft in beginsel een grote mate van contractsvrijheid als zij als grondeigenaar aan een derde partij een privaatrechtelijk aanbod doet tot koop van die grond.
2. De gemeente is (als publiekrechtelijke rechtspersoon) op grond van artikel 3:14 BW en vaste rechtspraak verplicht de geschreven en ongeschreven regels van het publiekrecht in acht te nemen, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.
3. Er is sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel als zonder objectieve en gerechtvaardigde gronden gelijke gevallen niet gelijk worden behandeld.
4. Het zorgvuldigheidsbeginsel strekt niet zo ver dat de gemeente gehouden is om in de privaatrechtelijke onderhandeling met een derde de (commerciële) belangen van andere partijen mee te wegen. De omstandigheid dat de gemeente op de hoogte is dat anderen belangstelling hebben en een zakelijk belang hebben, maakt dit niet anders.

Waarom wil de gemeente Lisse de grond aan Keukenhof verkopen?

Het college vindt Keukenhof, om de hierna te noemen redenen, een geschikte partij voor aankoop en exploitatie van de grond.

- Keukenhof zorgt voor continuïteit in het gebruik van de bloembollenboulevard.
- Daarnaast is Keukenhof als showtuin een belangrijke vertegenwoordiger van de bollensector en stimuleert door inzet van lokale leveranciers en medewerkers de lokale economie en werkgelegenheid. Een belangrijk uitgangspunt voor het college van Lisse.
- De bloembollenboulevard grenst aan eigendommen van de Keukenhof en kan dus worden meegenomen in hun meerjaren onderhoudsplan, conform de eisen die worden gesteld aan het openbare gebied. Zo ontstaan logische eigendomsgrenzen, is het onderhoud geregeld, en wordt 'onnodige' versnippering van eigendommen voorkomen.
- De Stichting, waar Keukenhof onderdeel vanuit maakt, die optreedt als 'kopende partij' heeft geen winstoogmerk.
- De jaarlijkse verkoop van producten tijdens het Keukenhofseizoen langs de Westelijke Randweg dient steeds ordelijk en met inachtneming van de toepasselijke regelgeving plaats te vinden. In dit verband mag niet onvermeld blijven dat door de Koninklijke Algemene Vereniging voor Bloembollencultuur (KAVB) een onderzoek is ingesteld naar de handelspraktijken van bloembollenverkopers op de Bloemenmarkt in Amsterdam en de bloembollenboulevard in Lisse. De uitkomsten van dit onderzoek tonen aan dat structureel sprake is van verkoop van slechte producten en al dan niet bewuste misleiding van consumenten. Ook BQ Support heeft, in opdracht van de gemeente Lisse een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit en kwaliteitsproblemen die ontstaan door de verkoop van tulpen**ollen** (droogverkoop) buiten het gangbare seizoen. De onthutsende conclusie is dat de aangekochte tulpenbollen de belofte van het nationaal icoon niet waarmaken. De groei(kracht) ontbreekt. Slechts iets meer dan 2% komt tot bloei en één bloem is als soortecht beoordeeld. Als het onder omstandigheden tot de mogelijkheden behoort om in faciliterende zin dergelijke praktijken te voorkomen, verdient het aanbeveling de hiertoe beschikbare instrumenten op verantwoorde wijze toe te passen.
- Tot slot is Keukenhof een samenwerkingspartner, zoals benoemd in het Keukenhofconvenant (dat eerder is vastgesteld door de gemeenteraad) waar zaken als het behoud van bollenerfgoed, stimuleren van lokale economie en werkgelegenheid speerpunten in zijn.

De mogelijkheid tot het terugkopen van de grond (voor dezelfde prijs) wordt opgenomen in de koopovereenkomst, zodat eventuele toekomstige plannen voor de N208 daardoor niet worden gefrustreerd.

In een onderhoudsovereenkomst met Keukenhof zal het (door Keukenhof te verrichten) onderhoud van de parkeerplaats/bloembollenboulevard worden geregeld met daarin belangrijke uitgangspunten als duurzaamheid, aansluiten bij visie op groen van de gemeente en toegankelijkheid.

Waarom is Keukenhof bereid de grond aan te kopen?

Keukenhof heeft om verschillende redenen aangegeven in de grond te willen investeren. Belangrijkste reden hiervoor is het behartigen van de belangen van de bloembollensector door verkoop van kwaliteitsproducten die de sector steunen. Het in stand houden van de traditie van bloemen en bollenverkoop op die locatie onder andere ter ondersteuning van de "bollenstreekbeleving", is voor de Keukenhof eveneens een belangrijke reden. De aankoop van het perceel door de Keukenhof sluit 'naadloos' aan op de inhoud en bedoelingen van genoemde convenant.

Handreiking door de Keukenhof aan de huidige standplaatshouders

Na verzoek van de gemeenteraad is Keukenhof bereid de exploitanten van de huidige bloemenkramen de mogelijkheid te bieden ook in 2020 de grond te gebruiken voor verkoop van hun producten. Dit onder de voorwaarde dat de exploitanten zich houden aan de fiscale en boekhoudkundige afspraken die landelijk gelden en waar ook Keukenhof aan gehouden is en verantwoording voor moet afleggen. Daarnaast dienen de verkochte bloembollen te voldoen aan het handboek van Stichting Keurmerk Bloembollen Holland, het keurmerk waarmee in de sector gewerkt wordt.

Bovenstaande handreiking van de Keukenhof is op 14 november jl. met de huidige exploitanten in bijzijn van hun adviseur besproken.

In een brief d.d. 12 november 2019 is namens de standplaatshouders aangegeven dat begrip bestaat voor de doelen die de gemeente wil bereiken met het behouden van de bloembollenboulevard. Ze vrezen echter ook dat als de Keukenhof de eigendom verkrijgt de belangen van de standplaatshouders moeten wijken voor de commerciële belangen van de Keukenhof. In de genoemde brief van 12 november worden zeven voorwaarden geformuleerd die, als de voorwaarden worden nagekomen, de belangen van de standplaatshouders in hun ogen in voldoende mate zal waarborgen.

Op basis van het gesprek op 14 november is namens de standplaatshouders kenbaar gemaakt dat in de handreiking, in hun ogen, vooralsnog geen of onvoldoende 'garantie' wordt gegeven dat hun belangen in voldoende mate worden gerespecteerd. Ook wensen de standplaatshouders zich nog nader te oriënteren op de gekozen juridische constructie, inhoudende dat de grond aan Keukenhof wordt verkocht en andere geïnteresseerden in aankoop worden gepasseerd.

Schaarse vergunningen; verdeling van vergunningen; alternatief voor vergunningensysteem

Een schaarse vergunning is een vergunning waarvan er maar één of een beperkt aantal kan worden verleend, terwijl er meer (potentiële) aanvragers zijn. Er moet daarom een objectief toetsbare verdeling komen voor het beschikbaar aantal vergunningen. Dit volgt uit de toepassing van Europese regelgeving (Dienstenrichtlijn), en in overeenstemming daarmee de uitspraken van de Raad van State.

De materie die betrekking heeft op de (verdeling van) schaarse vergunningen is betrekkelijk nieuw en niet geregeld. Daar moet verandering in komen.

De verandering van de aanpak van verdeling van vergunningen is begonnen met een uitspraak over een speelautomatenhal in de gemeente Vlaardingen. De burgemeester wilde slechts één speelautomatenhal in de gemeente, maar met meer dan één kandidaat moet er een transparante procedure zijn die gelijke kansen biedt voor kandidaten. Die procedure was niet gevolgd en de kandidaat die de vergunning niet kreeg procedeerde tot aan de Raad van State en werd in het gelijk gesteld.

Volgens het gelijkheidsbeginsel en artikel 12 Dienstenrichtlijn gelden er voor de overheid drie verplichtingen waaraan moet worden voldaan:

- 1) biedt ruimte om naar een beschikbare vergunning mee te dingen;
- 2) maak vooraf kenbaar door een passende mate van openbaarheid te geven dat één of meer schaarse vergunningen beschikbaar zijn, in welk tijdvak aanvragen ingediend kunnen worden, hoe deze worden verdeeld over de gegadigden en welke criteria daarbij gehanteerd worden; en
- 3) de duur van de vergunning mag niet onbeperkt zijn (ook geen automatische verlenging) en niet van zodanige duur dat de vergunninghouder onevenredig

wordt bevoordeeld ten opzichte van andere gegadigden.

Uit het vorenstaande volgt onvermijdelijk dat de huidige standplaatshouders, die al sinds jaar en dag standplaats innemen, niet zondermeer en ook niet blijvend in aanmerking komen voor een standplaatsvergunning. Er moet immers een 'eerlijk verdelingssysteem' van de schaarse vergunningen worden geïntroduceerd.

Als de bloembollenboulevard aan de Westelijke Randweg in beheer overgaat op de gemeente Lisse, valt het gebruik daarvan door standplaatsen onder de werkingssfeer van de APV Lisse 2011. Dat betekent dat het innemen of hebben van seizoensgebonden standplaatsen is onderworpen aan een vergunningstelsel. Het gaat hier om schaarse vergunningen, waarbij op b&w de plicht en verantwoordelijkheid rust om deze te verdelen.

Voor de met de APV te dienen algemene belangen bestaat ook een alternatief voor een vergunningstelsel. Dit is regulering door middel van een meldingsstelsel (inclusief algemene regel en eventueel maatwerkvoorschrift). Daarbij zal geen sprake zijn van de verdeling van schaarse vergunningen, maar worden de standplaatsen verdeeld via het private rechtsverkeer tussen standplaatsgegadigden en de grondeigenaar.

Drie vormen van regulering

Drie vormen voor regulering komen in aanmerking te weten: a) een vergunningstelsel (huidig systeem); b) meldingsstelsel al dan niet met een of meer algemene regels; c) geheel afzien van regulering. Om uiteenlopende redenen is het meldingsstelsel naar onze mening het meest geschikte en bruikbare instrument. Daarom zullen wij de andere twee genoemde instrumenten hier niet beoordelen. Als u daar prijs op stelt kan dat uiteraard altijd nog gebeuren.

Zoals opgemerkt is het alternatief voor een vergunningstelsel een meldingsstelsel. In plaats van het innemen van een standplaats te verbieden zonder vergunning, is het in een meldingsstelsel verboden om dat te doen zonder dit ten minste een bepaalde periode voor het begin daarvan aan b&w te melden. Een melding dient dan de gegevens over de melder (aanvrager) te bevatten, en andere voor de te dienen belangen relevante gegevens, bijvoorbeeld over de te verrichten activiteiten en situatietekening van de in te nemen standplaats.

Een meldingsstelsel wordt vanzelfsprekend zo geformuleerd dat alleen de gewenste soort standplaatsen – in dit geval standplaatsen voor de verkoop van bloembollen of daaraan gerelateerde producten – onder de meldingsplicht vallen, terwijl andere standplaatsen in het ruimtelijk toegelaten gebied verboden worden. Tegenover activiteiten die zonder melding worden verricht, kan dus handhavend worden opgetreden. Een meldingssysteem als zodanig levert echter nog geen te handhaven regels op voor activiteiten die overeenkomstig de regels gemeld zijn, wat een risico kan opleveren op wanordelijkheden bij juist die activiteiten.

Om het risico op een handhavingsprobleem beheersbaar te maken, in het licht van de te dienen doelen, kan een meldingsstelsel gepaard gaan met een algemene regel in de APV. Een dergelijke regel zou er bijvoorbeeld toe kunnen strekken dat het innemen of gebruiken van een standplaats geen schade toebrengt aan de weg of de inrichting van de verharde strook, en dat daarmee het openbaar verkeer op en het beheer en onderhoud van de weg en de parkeergelegenheid niet wordt belemmerd. Ook zou eventueel kunnen worden voorzien in een zorgplicht die ertoe strekt dat degene die standplaats inneemt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat daardoor de belangen van artikel 1.8 APV worden geschaad zorgt dat die nadelige gevolgen achterwege blijven of worden beperkt.

Ook bestaat de mogelijkheid om – op aanvraag of naar aanleiding van een melding of anderszins ambtshalve – een maatwerkvoorschrift op te leggen ter zake van het innemen of hebben van een standplaats. Een dergelijke bevoegdheid dient dan ofwel gekoppeld te zijn aan een algemene regel, met de mogelijkheid om daarvan af te wijken, of aan een zorgplichtbepaling, met de mogelijkheid om die te concretiseren. Op het overtreden van maatwerkvoorschriften kan een verbod worden gesteld, zodat handhaving daarvan mogelijk wordt.

Het beschreven meldingsstelsel heeft als voordeel dat de activiteit zelf niet afhankelijk is van een beoordeling of toestemming van b&w, maar van een door de initiatiefnemer zelf te verrichten melding en naleving van de daarvoor geldende algemene regels. Er zijn in die zin geen publieke (schaarse) vergunningen te verdelen.

Het verkrijgen van een schaarse standplaats verloopt dus niet via vergunningverlening maar via het private rechtsverkeer tussen standplaatsgegadigde en de eigenaar van de bloembollenboulevard. Daarbij is het uiteraard noodzakelijk dat de eigendom berust bij een ander dan de overheid. In dat geval kan dat Keukenhof zijn. In dat geval blijft de betrokkenheid van b&w bij het daarop innemen of hebben van standplaatsen beperkt tot het toezicht op de naleving van de meldingsplicht en op eventuele in de verordening gestelde algemene regels ter bescherming van de te dienen belangen.

Omdat het meldingsstelsel een lichter regime oplevert dan een verbod om zonder vergunning de activiteiten te verrichten, is ook het niveau waarop een en ander kan worden geregeld van belang. Als een meldingsstelsel wordt ingevoerd op de openbare weg, dan zou ervoor gekozen kunnen worden om de inrichting daarvan over te laten aan b&w. In de APV zou dan in ieder geval opgenomen dienen te worden dat b&w op een daarbij aangewezen locatie vrijstelling kan geven van de vergunningplichten van artikel 5.17 en 2.6 van de APV ten behoeve van het innemen of hebben van standplaatsen en dat die vrijstelling gepaard kan gaan met het stellen van algemene regels, met inbegrip van een meldingsplicht of de verplichting te voldoen aan een maatwerkvoorschrift. Ook zal dan het oogmerk van deze algemene regels in de APV zelf gesteld moeten worden.

Resumé

Op grond van het voorgaande zijn wij als college voornemens het perceel aan de Westelijke Randweg (genaamd Bloembollenboulevard) van de provincie Zuid Holland aan te kopen en deze gronden vervolgens door te verkopen aan de Stichting Keukenhof. Wij zien geen rol en willen ook geen rol vervullen bij het beheer en onderhoud van de Bloembollenboulevard. Keukenhof is bereid deze grond te exploiteren tot behoud van het cultureel erfgoed. Daarnaast is Keukenhof bereid om, onder naar onze mening redelijke voorwaarden, de huidige exploitanten de gelegenheid te bieden standplaats in te nemen.

Tot slot kunt u van ons college een voorstel tot wijziging van de APV tegemoet zien waarin – in lijn met het gestelde in deze raadsbrief - een meldingsstelsel wordt geïntroduceerd voor het innemen van standplaats op de bloembollenboulevard.

Bijlagen:

- Beantwoording vragen raad bloembollenboulevard 17 september 2019.
- Evaluatie naar het gebruik van de parkeerplaats en de wijze van toedeling van plekken Periode 2014-2018 ontheffingen standplaatsen parkeerplaats N208.
- Brief d.d. 12 november 2019 van de heer mr. [REDACTED] namens de standplaatshouders.



provincie **HOLLAND**
ZUID

16

Contact
Dienst Beheer Infrastructuur
Bijlagen:
geen
Datum
september 2018

Aan

Kopie aan

Onderwerp

Evaluatie provinciale parkeerplaats N208 ivm
standplaatsen bloembolverkoop nabij de Keukenhof
(Lisse), ontheffingen provinciale Wegenverordening
periode 2014- 2018, Samenvatting

Inleiding

In de periode 2014- 2018 zijn er door de Dienst Beheer Infrastructuur van de provincie Zuid-Holland op verzoek vijf ontheffingen verleend op grond van de provinciale Wegenverordening. De ontheffingen voorzagen in het mogen verkopen van bloembollen en aanverwante artikelen op de parkeerplaats langs de N208 nabij de Keukenhof gedurende de opening van de Keukenhof. In de ontheffingen was bepaald dat na afloop van de periode een evaluatie zal plaatsvinden naar het gebruik van de parkeerplaats en de wijze van toedeling van plekken.

Opzet evaluatie

De evaluatie heeft in september 2018 plaatsgevonden. Het doel van de evaluatie is tweeledig. Enerzijds wordt teruggekeken op de afgelopen periode van vijf jaar. Anderzijds zal de evaluatie worden meegenomen in de besluitvorming over de toekomst van de provinciale parkeerplaats.

Voor deze evaluatie zijn de volgende partijen benaderd: de voormalige ontheffinghouders, de gemeente Lisse, de Keukenhof, de politie en de wegbeheerder zelf. Aan de voormalige ontheffinghouders is een brief gestuurd, waarin een drietal vragen is gesteld. Verder hebben de nodige gesprekken plaatsgevonden. De Keukenhof heeft ook op de drie gestelde vragen gereageerd. De gemeente Lisse heeft aangegeven het niet nodig te vinden de vragen te beantwoorden.

Wegbeheerder

De Dienst Beheer Infrastructuur van de provincie Zuid-Holland heeft de ontheffingen verleend en is verantwoordelijk voor toezicht en handhaving (vanuit de verkeers- en wegbelangen). De periode 2014- 2018 heeft de volgende inzichten ten aanzien van de navolgende onderwerpen opgeleverd.

Opbouwtermijn

In de ontheffingen voor de periode 2009- 2013 was de opbouwtermijn van de kramen niet afdoende geregeld. Dit leidde dikwijls tot klachten over geluidsoverlast uit de buurt, omdat ver voor de opening van de Keukenhof er al begonnen werd met de opbouw van de kramen. Om

geluidsoverlast tegen te gaan was de opbouwtermijn van de kramen voor de periode 2014- 2018 vastgesteld op twee weken voor de opening van de Keukenhof. Op verzoek is begin 2014 de opbouwtermijn opgerekt tot drie weken voor de opening van de Keukenhof. Over de periode 2014- 2018 zijn er geen klachten over geluidsoverlast bij ons binnengekomen.

Niet toegestane uitbouw

De ontheffingen regelden de maximale afmetingen van de kramen. In het begin van het seizoen 2014 werd geconstateerd dat deze afmetingen werden overschreden, waarop een handhavingstraject volgde. Deze problematiek speelde alleen in de seizoenen 2014 en 2015.

Aangeboden koopwaar

In 2014 is geconstateerd dat verkoop al plaatsvond, voordat de Keukenhof open was (hetgeen niet de bedoeling was). De betrokken kraamhouders zijn daarop aangesproken. Ook was geconstateerd dat er meer artikelen werden aangeboden, dan waarop de ontheffing ziet. Hoewel ook niet toegestaan, had dit voor de provincie geen prioriteit.

De Keukenhof (en de belangenorganisatie) heeft de Dienst Beheer Infrastructuur diverse keren gewezen op de kwaliteit van de aangeboden bloembollen en verzocht om in te grijpen. Daar een wegbeheerder niet gaat over kwaliteit van bloembollen, is uitgelegd dat niet op dat verzoek kon worden ingegaan.

"Vis en patat"

De provincie is in de periode 2014- 2018 diverse malen benaderd met de vraag of het mogelijk is om ter plekke een eetkraam uit te baten. Daar de vigerende bestemming enkel bloembolverkoop toestaat tijdens de opening van de Keukenhof, behoort andersoortige verkoop niet tot de mogelijkheid.

Lege plek

In de seizoenen 2017 en 2018 is één plek niet ingenomen.

Openbare orde

Op 18 mei 2018 heeft een incident plaatsgevonden naar aanleiding waarvan politie en ambulance ter plekke moesten komen. De politie heeft het incident omschreven als serieus en ook was het niet de eerste keer dat de politie moest uitrukken. Het is de provincie bekend dat tussen de kraamhouders onderling incidenten plaatsvinden. Hiervan is ook bij de Dienst Beheer Infrastructuur in het recente verleden een aantal keren melding gedaan.

Verkeersveiligheid

Naast de Keukenhof, heeft ook de bloembolverkoop buiten de Keukenhof grote aantrekkingskracht. Bussen vol toeristen die vertrekken van de Keukenhof doen regelmatig de parkeerplaats aan. In de periode 2009- 2013 was er op de N208 ter hoogte van de parkeerplaats een doorgetrokken streep. Desondanks kwam het voor dat bussen toch via de andere kant (over de doorgetrokken streep) de parkeerplaats opreden. Om aan deze overtredingen paal en perk te stellen, heeft de provincie een middengeleider geplaatst voor de start van de ontheffingsperiode 2014- 2018. Deze maatregel heeft positief effect gesorteerd. Wel kan worden aangenomen dat

naast de verkeersdruk die de Keukenhof al genereert, de verkoop buiten de Keukenhof extra verkeersdruk oplevert.

Op de parkeerplaats was het in het keukenhofseizoen behoorlijk druk, wat leidde tot parkeer- en doorstromingsproblemen (op de parkeerplaats zelf). Wat ook regelmatig plaatsvond, is dat bussen koste wat het kost specifiek bij een bepaalde kraam wilden komen of werden weggestuurd door de kraamhouder. Bij drukte leidde dergelijk gedrag tot verkeersonveilige situaties. Ook is diverse keren geconstateerd dat de parkeerplaats via de fietspaden werd verlaten, enkele malen zelfs tegen het verkeer in. Bovendien is diverse malen waargenomen dat chauffeurs van touringcars in de groenstrook tussen de hoofdrijbaan en het fietspad parkeerden.

Aan de achterkant van de kramen loopt een provinciaal fietspad. Wat veel verkeershinder op dit fietspad heeft opgeleverd, zijn toeristen die foto's maken van de aangrenzende (bloeiende) bollenvelden (vanaf het fietspad). Opmerking bij de bovenstaande constatering is dat de toezichthouders natuurlijk niet altijd ter plekke kunnen zijn. De bovenstaande constatering zijn het resultaat van de momenten dat zij er wel waren.

Verzoek electrapunt

Enkele ontheffinghouders hebben in de periode 2014- 2018 de wens geuit voor een electrapunt. De provincie is daar geen voorstander vanwege de negatieve invloed op verkeers- en wegbelangen (denk aan kabels op of over het provinciale fietspad).

Voormalige ontheffinghouders

Om de ervaringen van de kraamhouders over de periode 2014- 2018 in kaart te brengen, is er een vragenlijst met drie vragen opgesteld (zie hieronder) en zijn diverse gesprekken gevoerd. Vanwege privacygevoelige informatie zal hieronder meer gesproken worden in algemene bewoordingen.

Vraag 1 Gebruik

Gedurende de opening van de Keukenhof wordt de provinciale parkeerplaats langs de N208 gebruikt voor verkoop van bloembollen (en aanverwante artikelen). Hiertoe zijn 5 plekken beschikbaar gesteld.

Wat zijn uw ervaringen ten aanzien van het gebruik van deze parkeerplaats als verkooppunt van bloembollen (ed.)?

Antwoord vraag 1

Over het algemeen heerst er tevredenheid over de verkoopplaats. Twee voormalige kraamhouders geven aan het jammer te vinden dat zij niet zijn betrokken bij het ontwerp van de parkeerplaats. De eerste verkoopstand heeft minimale parkeerruimte, daar zou niet goed over nagedacht zijn (ook omdat dit een bron van ergernis onderling op kan leveren).

Over de verkeersveiligheid bestaat een gemengd beeld. Twee van de voormalige ontheffinghouders geven aan de plaatsing van een middengeleider een goede zet te vinden, omdat verkeer dat de parkeerplaats verlaat nu niet meer linksaf kan slaan. Ook wordt gewezen

op verkeersonveilige situaties op de parkeerplaats zelf, doordat er te hard wordt gereden en er opstoppingen ontstaan aan het begin.

Vraag 2 Toedeling

Begin 2014 is middels een loting de volgorde van innemen van 5 standplaatsen vastgelegd voor een periode van 5 jaar.

Wat vindt u van deze wijze van toedeling van plaatsen?

Antwoord vraag 2

Over de wijze van toedeling van plaatsen middels een loting is men tevreden. Het wordt als eerlijk ervaren, doordat op deze manier iedereen een keer vooraan en achteraan kwam te staan.

Overig

Heeft u nog andere opmerkingen die relevant zijn in het kader van de uit te voeren evaluatie?

Antwoord vraag 3

Het beeld overheerst dat de onderlinge verhoudingen niet goed zijn door diverse incidenten die in het recente verleden hebben plaatsgevonden. De lege plek in 2017 en 2018 heeft ook tot wrevel geleid, doordat er geparkeerd werd en deze ruimte (deels) werd ingenomen. Het incident van 12 mei 2018 krijgt bij de beantwoording van deze vraag de nodige aandacht. Ook wordt opgemerkt dat niet iedereen zich heeft gehouden aan de regels van de afmetingen van de verkoopstands en worden vaagtekens gezet bij het feit dat de Keukenhof wordt betrokken bij de evaluatie.

De Keukenhof

Bloembolverkoop buiten de Keukenhof is onlosmakelijk verbonden met de Keukenhof, omdat verkoop op de parkeerplaats alleen toegestaan is gedurende de opening van de Keukenhof. Hieronder volgt een weergave van de antwoorden van de Keukenhof op de drie vragen.

Antwoord vraag 1 (Gebruik)

De Keukenhof kan zich vinden in de constatering van de gemeente Lisse dat de verkoop van bloemen en bollen langs de wegen onderdeel is van de traditie in de Bollenstreek. Anno 2018 is de Bollenstreek echter zo populair dat het belangrijk is dat er geen verkeerscongestie ontstaat door dit fenomeen. Gezien de toenemende bezoekersaantallen aan de Bollenstreek is de verkeersveiligheid volgens de Keukenhof een aandachtspunt voor de komende jaren.

De Keukenhof geeft aan dat ondernemers in de bloemen- en bloembollensector zich grote zorgen maken over de kwaliteit van de producten die op de parkeerplaats verkocht worden. Dit schaadt het imago en vormt een reden dat er meer regie (en controle) moet komen op de producten die verkocht worden op de parkeerplaats.

Antwoord vraag 2 (Toedeling)

De Keukenhof vraagt zich af of er vijf kramen/partijen zouden moeten zijn.

Antwoord vraag 3 (Overig)

In verband met de voorbereidingen van seizoen 2019 wordt verzocht om snelle besluitvorming.

Samenvattend

Kijkend vanuit de rol van de provincie kan gesteld worden dat ontheffingverlening ten behoeve van bloembolverkoop (en daaruit voortkomende werkzaamheden) een aangelegenheid is die weinig van doen heeft met wegbeheer. De kerntaken van de provincie richten zich op behartiging van verkeers- en wegbelangen (zoals verwoord in de Wegenverordening). Deze verordening heeft geen aanknopingspunten om te kunnen reguleren op kwaliteit van aangeboden handelswaar, laat staan de openbare orde te kunnen handhaven. Ook kan geconstateerd worden dat er in de seizoenen 2014-2018 regelmatig verkeersonveilige situaties voorkwamen (op de parkeerplaats zelf, op het aangrenzende fietspad en op de N208). Bovenstaande maakt de vraag relevant of het voor de provincie wel gewenst is om deze situatie in de toekomst te blijven faciliteren.

(17)

Mr. J. van Overdam
e-mail: [REDACTED]@kpnmail.nl

Lisse, 12 november 2019

Gemeente Lisse
t.a.v. wethouder C. P.M. van der Zwet

Geachte heer Van der Zwet,

Ik verzoek u ter voorbereiding van ons gesprek van 14 november a.s. kennis te nemen van mijn hieronder weergegeven overwegingen naar aanleiding van en als reactie op het informatiedocument dat u mij maandagochtend per e-mail deed toekomen.

De provincie wil de parkeerplaats aan de N208, plaatselijk bekend als de bloembollenboulevard, niet langer exploiteren. Zij ziet een dergelijke exploitatie niet als behorend tot haar kerntaken, welke opvatting nog wordt versterkt door de resultaten van een evaluatie over de periode 2014-2018, waaruit zou zijn gebleken dat er zich in die periode gedurende het bloembollenseizoen problemen hadden voorgedaan op zowel het terrein van de openbare orde als op het terrein van de verkeersveiligheid e.e.a. in samenhang met incidenten vanwege onenigheid tussen de standhouders.

De provincie stelt zich op het standpunt dat de aanpak van deze problematiek eerder tot de taken van de gemeente behoren dan tot die van haar en wil om die reden het betreffende terrein verkopen aan de gemeente. Indien de gemeente dit terrein niet zou willen kopen, stopt de provincie in ieder geval met het verlenen van de ontheffingen aan de huidige dan wel aan potentiële standhouders. De traditie van verkoop gedurende het bloembollenseizoen van bollengerelateerde producten langs de openbare weg zou (als die beslissing in bezwaar en beroep in stand zou kunnen blijven) daarmee tot een einde komen.

De gemeente wil de betreffende gronden aankopen, deels omdat zij deze traditie, welke zij beschouwt te behoren tot het cultureel erfgoed van de streek, wil behouden, maar deels en vooral ook omdat zij hierin een middel ziet om het toerisme en de werkgelegenheid in de bloembollensector te stimuleren, althans bij een kwalitatief goede invulling hiervan.

De gemeente wil het terrein van de bloembollenboulevard vervolgens doorverkopen aan Keukenhof omdat zij deze organisatie, ook al vanwege de ligging van het perceel en het door haar met Keukenhof afgesloten convenant, bij uitstek geëquipeerd acht voor een doelmatige exploitatie van dit terrein, waardoor de in de vorige alinea geformuleerde doelen die de gemeente hiermee voor ogen staan op de best mogelijke wijze kunnen worden gediend.

Van de kant van de huidige standhouders bestaat er wel enig begrip voor de doelen die de gemeente met de ingangzetting van dit beleid hoopt te bereiken, maar ze vrezen ook dat als de Keukenhof de eigendom verkrijgt van de "bloembollenboulevard" hun belangen zullen moeten wijken voor de commerciële belangen van de Keukenhof. Zoals dat immers in het verleden al vaker het geval is geweest met de belangen van zelfstandige exploitanten op het Keukenhofterrein. Dergelijke exploitanten werden door de directie van het Keukenhof met zodanig hoge eisen en kosten geconfronteerd, dat zij onmogelijk nog hun zaak konden voortzetten.

Als dit ook zou gebeuren op de "bloembollenboulevard" zou met de verkoop van dit terrein aan de Keukenhof ook de traditie (cultureel erfgoed!) die de gemeente zegt te willen beschermen om zeep worden gebracht. Ook al om die reden stellen de standhouders zich op het standpunt dat zij liever zouden zien dat de gemeente zelf eigenaar zou blijven van de bloembollenboulevard en dat als de doorverkoop aan de Keukenhof toch onvermijdelijk zou blijken te zijn, dit in ieder geval niet ten koste mag gaan van hun belangen en daarmee van het belang van het cultureel erfgoed dat de gemeente zegt te willen beschermen.

De standhouders vertrouwen er op dat de gemeente bij de realisatie van dit voorgenomen beleid en de daarbij te nemen besluiten zorgvuldig te werk zal gaan en in die zorgvuldigheid hun belangen zal meewegen en zal trachten deze tot hun recht te doen komen. Dit mede om reden dat deze standhouders in hun activiteiten de enige nog overgebleven verpersoonlijking zijn van het cultureel erfgoed dat de gemeente zegt te willen behouden. De historie van de huidige vier nog bestaande en op de bloembollenboulevard gesitueerde stands gaat immers terug tot de jaren kort na de tweede wereldoorlog, zelfs nog van voor de opening van de bloembollententoonstelling Keukenhof.

De continuering van dit cultuurgood was, naast het economisch belang dat er mee gemoeid was, ook de reden dat de provincie Zuid-Holland met het oog op een verkeersveilige voortzetting hiervan de bloembollenboulevard in 2009 heeft aangelegd.

De ten aanzien van de standhouders door de gemeente te betrachten zorgvuldigheid brengt met zich mee dat de gemeente in een eventuele overeenkomst tot verkoop van de bloembollenboulevard aan Keukenhof zodanige voorwaarden stelt dat hun belangen worden gewaarborgd.

Wat de standhouders betreft gaat het hierbij om het volgende:

1. Het recht van de huidige 4 standhouders om hun zaak op de bloembollenboulevard voort te zetten, waarbij zij zich (zoals zij al eerder publiekelijk hebben verklaard) zullen onthouden van de zogenoemde droogverkoop van voorjaarsbloeiërs;
2. Dat de hoogte van de huur van een standplaats gelijk is aan het tarief aan precariorechten dat zij bij ongewijzigde eigendomsverhoudingen aan de provincie verschuldigd zouden zijn geweest;
3. Dat de voorwaarden met betrekking tot afmetingen van de kramen, de toegestane uitstalling etc. ongewijzigd blijven;
4. Dat zij vrij zijn in de inkoop, en de prijsstelling van de te verkopen artikelen, te weten: souvenirs, snijbloemen, zomer- en najaarsbloeiërs en voorjaarsbloeiërs op pot;
5. Dat de standplaatsen zo worden verdeeld over de boulevard dat er per standplaats meer ruimte is dan er tot nu toe beschikbaar was voor parkerende bussen, hetgeen thans mogelijk is omdat er van de oorspronkelijke 5 standhouders en op dit moment nog maar 4 over zijn;
6. Dat er door Keukenhof met hen zal worden overlegd bij voorgenomen beleidswijzigingen t.a.v. aangelegenheden de bloembollenboulevard betreffende;
7. Dat uiterlijk voor de kerst van dit jaar zal worden beslist over de voortzetting van hun activiteiten. Dit met het oog op de tijdige inkoop van hun handelswaar en de overige noodzakelijke voorbereidingen van het seizoen.

Met vriendelijke groet namens de belanghebbende standhouders,

J. van Overdam



Raadsbrief

Gevolgen amendement 19 december 2019

aan:	de raad van de gemeente Lisse
datum:	28 januari 2020
zaaknummer:	Z-19-097977
datum collegevergadering:	28 januari 2020
portefeuillehouder:	Dhr. C.P.M. van der Zwet
behandelend ambtenaar:	[REDACTED]
embargo:	<input type="checkbox"/>

Inhoud mededeling

In uw vergadering van 19 december 2019 hebt u een amendement aangenomen waarmee de Algemene Plaatselijke Verordening Lisse (hierna ook: APV) is vastgesteld. Hierin zijn artikel 5:19 lid 2 en artikel 5:19a geschrapt. De geschrapte artikelen hadden betrekking op de invoering van een meldingsstelsel voor de standplaatsen op de 'Bloembollenboulevard' langs de Westelijke Randweg Lisse (N208). Doel van dit meldingsstelsel was deregulering.

Met deze raadsbrief schetsen wij de gevolgen van het amendement voor het innemen van standplaatsen op de 'Bloembollenboulevard'.

Korte historie

De provincie Zuid-Holland heeft duidelijk gemaakt dat het faciliteren en reguleren van standplaatsen voor de provincie een wezensvreemde activiteit is, die niet tot haar kerntaken behoort. Daarom besloot de provincie de grond waarop de standplaatsen langs de Westelijke Randweg staan te verkopen aan de gemeente Lisse. Omdat de gemeente Lisse de verkoop van bloembollen op deze plek als cultureel erfgoed ziet, is besloten het perceel grond aan te kopen van de provincie. Tegelijkertijd heeft Lisse kenbaar gemaakt dat het faciliteren van de bloembollenboulevard geen kerntaak van de gemeente is. Daarom is in overleg met Keukenhof bekeken of verkoop aan de Keukenhof mogelijk is. Inmiddels is de verkoop aan de Keukenhof afgerond en is Keukenhof eigenaar van de grond. In het overleg met Keukenhof is aangedrongen op aandacht en begrip voor de belangen van de bestaande kraamhouders.

Eigendomssituatie en toepasselijkheid APV

Omdat de grond geen eigendom meer is van de Provincie Zuid-Holland valt dit perceel buiten de werkingssfeer van de provinciale verordening, en is (de door u op 19 december 2019 vastgestelde) APV van toepassing, waarbij het in dit geval niet van belang is wie eigenaar is van de grond.

Vergunningplicht voor Bloembollenboulevard

In de (geldende) artikelen is de vergunningplicht opgenomen voor het innemen van standplaatsen. Ook is bepaald wanneer een standplaatsvergunning kan/moet worden geweigerd. Eén van de weigeringsgronden ziet toe op het verkrijgen van toestemming van de rechthebbende (grondeigenaar).

Schaarse vergunningen en particuliere eigendom

De standplaatsvergunningen vallen onder het begrip 'schaarse vergunningen', zoals dat in de jurisprudentie is ontwikkeld. Er is sprake van schaarse vergunningen als er meer (potentiële) gegadigden zijn dan het aantal vergunningen dat verleend kan worden. In de raadsbrief van 19 november 2019 is hierover al meer informatie gegeven. In mei 2016 heeft staatsraad advocaat-generaal mr. R.J.G.M. Widdershoven een conclusie getrokken over dit onderwerp. Uit deze conclusie blijkt dat bij de verdeling van schaarse vergunningen door het bestuur op 'enigerlei wijze aan (potentiële) gegadigden ruimte moet worden geboden om naar de beschikbare vergunningen mee te dingen'. Dit wordt mededingingsruimte genoemd.

Het bestuur is volgens de conclusie vrij om te bepalen welke procedure het kiest ten aanzien van de verdeling van schaarse vergunningen, mits er geen wettelijke voorschriften zijn die zich tegen de gekozen vorm verzetten. Het bestuur is wel gebonden aan een passende mate van openbaarheid (transparantie) met betrekking tot de beschikbaarheid van de schaarse vergunningen, de gekozen verdelingsprocedure, in welk tijdvak aanvragen ingediend kunnen worden en de toe te passen criteria. Er moeten regels komen die betrekking hebben op bijvoorbeeld:

- Tijdige verstrekking van informatie;
- Adequate bekendmaking van de informatie;
- Duidelijke, precieze en ondubbelzinnige formulering van de verdeelregels.

Bij het toepassen van de regels die betrekking hebben op het onderwerp van de schaarse vergunningen speelt de eigendomssituatie van de grond waarop de standplaats wordt ingenomen een belangrijke rol. Zoals opgemerkt is de Keukenhof inmiddels eigenaar van het betreffende perceel grond langs de Westelijke Randweg. De toepassing van de hierboven geschetste regels die verband houden met het onderwerp van de schaarse vergunningen, wordt beperkt door de contractsvrijheid van de eigenaar van de grond waarop de vergunningen betrekking hebben. De eigenaar beslist namelijk wie hij toestemming geeft om gebruik te maken van zijn grond. Uit de conclusie van Widdershoven blijkt dat dit een **gerechtvaardigde beperking** is om mededingingsruimte te garanderen. De vrijheid van de particuliere grondeigenaar om te contracteren met wie hij dat wenst, wordt dus gerespecteerd. Daarbij kan de particuliere grondeigenaar bijvoorbeeld voorwaarden stellen aan de kwaliteit van de te verkopen producten. Dergelijke voorwaarden mag de overheid niet stellen. Dit is een bijkomend effect van de verkoop van de grond aan Keukenhof dat ingegeven is door de opvatting dat de 'exploitatie' van de Bloembollenboulevard geen kerntaak van de gemeente is. Omdat de gemeente betrokkenheid voelt bij het instandhouden van de bloembollenboulevard als cultureel erfgoed is met de Keukenhof overleg gepleegd over de voorwaarden waaronder de Keukenhof bereid is mee te werken aan het plaatsen van kramen. Keukenhof heeft toen aangegeven dat de exploitanten zich moeten houden aan de fiscale en boekhoudkundige wet- en regelgeving. Daarnaast moet voldaan worden aan het handboek van Stichting Keurmerk Bloembollen Holland, het keurmerk waarmee de sector werkt. De Keukenhof draagt kennis van de bestemming van de grond. Voor zover hier van belang is de bestemming: 'specifieke vorm van detailhandel – bloembollenstallen; tevens verkoop van bloembollen', waarmee de Keukenhof uiteraard óók rekening houdt.

Bij een vergunningsaanvraag voor een standplaats op openbaar toegankelijk terrein dat in particulier eigendom is, moet de aanvrager dus (eerst) kunnen aantonen dat hij toestemming heeft van de eigenaar om op het perceel een standplaats in te nemen. Indien de aanvrager dit niet kan aantonen, moet de aanvraag om vergunning worden geweigerd.

In de door u vastgestelde APV van Lisse is namelijk het volgende bepaald: *"De vergunning wordt eveneens geweigerd indien de aanvrager niet kan aantonen dat hij toestemming heeft van de rechthebbende op het perceel, niet zijnde de gemeente, om op het perceel een standplaats in te nemen"*.

Schaarse vergunningen Bloembollenboulevard en passende mate van openbaarheid

In 2016 heeft het college de Nota standplaatsenbeleid gemeente Lisse 2016 vastgesteld. Onderzocht moet worden in hoeverre dit beleid (nog) in overeenstemming is met de gevolgen die verband houden met het onderwerp van de schaarse vergunningen. Eén ding staat vast: de aanvrager dient bij het indienen van een aanvraag om standplaatsvergunning in ieder geval aan te tonen dat hij toestemming heeft van Keukenhof (eigenaar grond) om langs de Westelijke Randweg de standplaats in te mogen nemen. Als Keukenhof geen (privaatrechtelijke) toestemming geeft, moet de aanvraag om standplaatsvergunning worden geweigerd. In relatie hiertoe heeft de gemeente dus geen juridisch instrument om te bepalen wie daadwerkelijk standplaats inneemt langs de Westelijke Randweg.

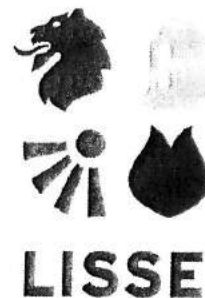
Denkbaar is, indien Keukenhof als eigenares van het perceel langs de Westelijke Randweg bereid is medewerking te verlenen, aan de bestaande vier standplaatshouders voor dit jaar een standplaatsvergunning te verlenen zonder dat toepassing wordt gegeven aan de procedure die verband houdt met de schaarse vergunningenproblematiek. De standplaatshouders moeten dan wel privaatrechtelijke toestemming krijgen van Keukenhof.

Bijlagen:



Gemeente
Amsterdam

(19)



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

ACM
Postbus 16326
2500 BH Den Haag

Datum 8 oktober 2019
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Behandeld door [REDACTED] (KAVB), [REDACTED] (Lisse), [REDACTED] (Amsterdam)
Kopie aan Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit, Gemeente Lisse, KAVB
Bijlage(n)

- (bijlage 1) Rapportage monsteropplant tulpenbollen 2019 / Bloemenmarkt, Amsterdam;
- (bijlage 2) Melding KAVB inzake misleiding bij verkoop van bloembollen, 1 oktober 2019.

Onderwerp Melding misstanden bij verkoop tulpenbollen in Lisse en Amstedam

Geachte heer, mevrouw,

Gemeente Amsterdam stadsdeel Centrum verzoekt u om onderzoek te doen naar de misleiding van consumenten bij de verkoop van tulpenbollen op de Bloemenmarkt in Amsterdam.

Omdat de gemeente Lisse het belang van eerlijke handel en het waarmaken van de verkoopbelofte aan de consument net als de gemeente Amsterdam belangrijk vindt, onderschrijft zij de noodzaak van deze melding. Zij ondersteunt dit verzoek met betrekking tot de verkoop van voorjaarsbloeiërs op de bloembollenboulevard in Lisse. Op dit moment wordt er echter binnen de gemeente Lisse gesproken over de verkoop van de grond waarop de bloemenkramen staan waardoor de kwaliteit van de verkochte producten moet verbeteren in de toekomst.

Ook branchevereniging KAVB, vertegenwoordiger van de ondernemers in de bloembollensector, onderschrijft de melding van de gemeente Amsterdam. De twee gemeentebesturen en de branchevereniging richten zich gezamenlijk tot u. Wij doen dit omdat beide locaties landelijk en internationaal bekend staan als beeldbepalende plekken voor de bloembol als iconisch nationaal symbool. Partijen maken zich al geruime tijd zorgen over de gesignaleerde verkooppraktijken die effect hebben op het toerisme in onze streek en schadelijk zijn voor het sectorimago en de betrokken gemeenten.

Jaarlijks ontvangen wij als gemeenten miljoenen bezoekers (de Keukenhof heeft in 2019 alleen al 1,5 miljoen bezoekers mogen ontvangen) die als souvenir graag wat bloembollen meenemen om

die thuis uit te laten komen. De tulp, als nationale bloem voor veel toeristen symbool voor Nederland, is uitermate populair. In de handel van tulpenbollen gaat veel geld om waarvoor de gedane beloftes uiteindelijk niet waar worden gemaakt. Recent onderzoek waartoe gemeente Lisse en Amsterdam stadsdeel Centrum opdracht hebben gegeven laat zien dat er sprake is van een structurele misleiding van consumenten.

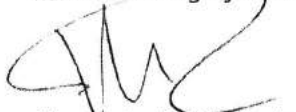
Uit het onderzoek komt naar voren dat slechts 1% (Amsterdam), respectievelijk 2% (Lisse) van alle aangekochte tulpenbollen tot bloei komt. Waarbij bovendien geldt dat slechts bij één tulpenbol sprake de soort overeenkomt met de aanduiding op de verpakking. Bijgevoegd vindt u de resultaten van dit onderzoek voor de Bloemenmarkt (bijlage 1). Een eerder uitgevoerd onderzoek (2013 Amsterdam Bloemenmarkt) laat een soortgelijke uitkomst zien. Ook toen kwam minder dan 2% van de aangekochte tulpenbollen tot bloei.

Deze uitkomsten tonen ons inziens dat er duidelijk sprake is van de verkoop van slechte producten en bewuste misleiding van consumenten. Alle verkooppunten laten bovendien nagenoeg hetzelfde resultaat zien. Dit wijst op een structureel karakter bij de verkoop. In bijgevoegde melding van de KAVB (bijlage 2) wordt dit nader onderbouwd.

Op basis van bovenstaande informatie en bijgevoegde melding vanuit de KAVB verzoeken ondertekenaars u vriendelijk het vraagstuk met de nodige prioriteit aan te pakken


Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum,


Mascha ten Bruggencate
Voorzitter


Wolfgang Hövelmann
stadsdeelsecretaris

namens het College van Burgemeester en Wethouders van Lisse


C.P.M. van der Zwet
wethouder



KONINKLIJKE
ALGEMEENE VEREENIGING VOOR
BLOEMBOLLENCULTUUR

ACM
Postbus 16326
2500 BH Den Haag

Hillegom, 3 oktober 2019
A/O1/148
AH/CVD

Betreft: melding over misleiding bij verkoop van bloembollen

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij maken wij melding van misleidende handelspraktijken van bloembollenverkopers op de Bloemenmarkt in Amsterdam en de zogeheten 'bloembollenboulevard' langs de N208 in Lisse. In deze brief gaan wij in op de misleiding rond soortechtheid en bloeikracht. Daarnaast schetsen wij de context van de Nederlandse bloembollenverkoop en specifiek deze twee locaties.

Bloembollen & Nederland

De teelt en de verkoop van bloembollen zijn onlosmakelijk verbonden met Nederland. Nederland is het bloembollenland bij uitstek. Meer dan 65% van de wereldwijde teelt van bloembollen vindt plaats in Nederland. Van de handel in bloembollen vindt zelfs meer dan 80% plaats in Nederland. De tulp is een internationaal icoon voor ons land. De tulp wordt in allerlei uitingen op sportief en cultureel gebied als symbool gebruikt voor Nederland. Wij vinden dat consumenten, waaronder ook relatief veel buitenlandse toeristen, niet de dupe mogen worden van misleiding bij de verkoop van bloembollen. Deze misleiding is schadelijk voor het imago van Nederland, van de bloembollensector en van de betrokken gemeenten.

Verkoop van bloembollen

Aangezien de tulp het belangrijkste bolgewas is, zullen we ons in het kader van onze melding tot de verkoop van tulpenbollen beperken. Bij de verkoop aan consumenten gaat het om zakjes bollen die in de tuin worden geplant. Tulpenbollen zijn een seizoensproduct. De teelt bij de professionele bollentelers vindt plaats van november tot en met juni, waarna de bollen in juli worden geoogst en in augustus worden verwerkt. De verse oogst komt vervolgens vanaf medio augustus in de winkel voor de verkoop aan consumenten. Consumenten kunnen de bollen planten tot aan de vorstperiode in december. Daarna komen de tulpen op in februari. Ze bloeien in maart en april. Zodra de bollen zijn uitgebloeid, worden ze door consumenten meestal uit de tuin verwijderd. Vervolgens begint de cyclus van aankopen en planten weer opnieuw.

Postbus 175 - 2180 AD Hillegom
Weersteinstraat 10a
T +31 (0)252 536 950
E kavb@kavb.nl
I www.kavb.nl

IBAN NL87 RABO 0388 1055 77
BIC RABONL2U
KvK 40445975
BTW NL002528861B01





KONINKLIJKE
ALGEMEENE VEREENIGING VOOR
BLOEMBOLLENCULTUUR

Verkoop in Amsterdam & Lisse

In tuincentra is de verkoop van tulpenbollen seizoensgebonden. De verkoop vindt plaats tussen het zomerseizoen en het Kerstseizoen, dus van augustus tot december. Dit komt overeen met het passende seizoen om tulpenbollen te planten. In Amsterdam worden tulpenbollen gedurende het hele jaar verkocht op de Bloemenmarkt aan het Singel. In Lisse worden de tulpenbollen gedurende een periode van twee maanden, parallel aan het seizoen van Keukenhof (medio maart tot medio mei), verkocht door verschillende verkopers in tijdelijke kramen langs de N208. In Amsterdam en Lisse vindt de verkoop van bloembollen dus buiten het reguliere seizoen plaats. Dat zorgt ervoor dat er vrijwel geen bloemen opkomen bij de consument. Daarnaast worden er bollen verkocht van niet-bestaande kleuren tulpen. De consument wordt hiermee op twee manieren misleid en koopt op deze locaties altijd een teleurstelling.

Bloeikracht

Tulpenbollen zijn levende planten die een eigen ritme hebben en een bepaalde verzorging nodig hebben om te kunnen groeien en bloeien. Voor consumenten is het van belang dat bollen voldoende bloeikracht hebben, oftewel dat ze na het planten in bloei kunnen komen. Daarvoor is de maat - c.q. omtrek - van de bol in combinatie met het planttijdstip bepalend. De bol moet voldoende groot zijn en dient op het juiste moment te worden geplant. Voorjaarsbloeiende bolgewassen - waaronder tulpen maar bijvoorbeeld ook narcissen, hyacinten en krokussen - dienen in de periode van september tot en met december te worden geplant. Wanneer de bollen buiten die periode ter verkoop worden aangeboden c.q. geplant worden, verliezen de bollen aan bloeikracht. Dat heeft een negatief effect op het uiteindelijke bloeieresultaat. Verkoop van tulpenbollen in de periode van januari tot en met juli betekent dat oude bollen van de vorige oogst worden verkocht, met veel verlies van bloeikracht en daarmee met garantie op een teleurstellend resultaat.

Soortechtheid

Bij de consumentenverkoop van bloembollen wordt een belofte verkocht: er wordt een bol aangeboden in een verpakking voorzien van een naam en een afbeelding van de beloofde bloem ten tijde van de bloei. Als dat resultaat niet overeenkomt met de afbeelding, is er niet soortecht geleverd. In Amsterdam en Lisse is bij de verkoop van de tulpenbollen al bij voorbaat duidelijk dat de bloem nooit zal overeenkomen met de afbeelding op de verpakking. Het gaat namelijk deels om kleuren die niet bestaan en ook nooit bestaan hebben. De staalblauwe tulpen die op verschillende verpakkingen staan afgebeeld springen het meeste in het oog, terwijl de kleur blauw helemaal niet voorkomt bij tulpen.

KAVB

De KAVB is de ketenorganisatie voor bedrijven in de bloembollensector en vertegenwoordigt veredelaars, bollentelers, bloementelers, handelaren en exporteurs. Daarnaast is de KAVB ook de Internationale Cultivar Registratie Autoriteit (ICRA) voor tulpen, zoals aangewezen door de International Society for Horticultural Science (ISHS). Dit betekent dat de KAVB alle nieuw veredelde tulpen registreert volgens internationale richtlijnen. Jaarlijks gaat het om circa 100 nieuwe cultivars. Daarnaast houdt de KAVB een register bij van de bestaande en inmiddels verdwenen tulpen. Het gaat inmiddels om ruim 6700 verschillende tulpen, die op basis van een uitgebreide beschrijving – tegenwoordig ook met foto – van elkaar kunnen worden onderscheiden. Het register van de KAVB is gezaghebbend in de hele wereld en vormt de basis van de wereldwijde handel in bloembollen.

Postbus 175 - 2180 AD Hillegom
Weeresteinstraat 10a
T +31 (0)252 536 950
E kavb@kavb.nl
I www.kavb.nl

IBAN NL87 RABO 0388 1055 77
BIC RABONL2U
KvK 40445975
BTW NL002528861B01





KONINKLIJKE
ALGEMEENE VEREENIGING VOOR
BLOEMBOLLENCULTUUR

Onafhankelijke rapportages

Beide gemeenten hebben onderzoek uit laten voeren naar de verkochte producten. Uit deze onafhankelijke rapportages blijkt dat van de bollen die in Lisse en Amsterdam in mei 2019 zijn gekocht en geplant circa 2%, respectievelijk 1% in bloei is gekomen. Van de 426 gekochte bloembollen in Lisse en de 1364 gekochte bloembollen in Amsterdam bleek er uiteindelijk 1 tulp soortrecht te zijn. De rapportage is beoordeeld door de taxonomen van de KAVB. Zij onderschrijven de conclusies volledig. Zoals ook uit deze rapportages blijkt, is er ook op deze verkooppunten sprake van de verkoop van verschillende verpakkingen met niet-bestaande blauwe tulpen.

Actie van ACM

De praktijken in Lisse en Amsterdam zijn de sector en de betrokken gemeenten al jaren een doorn in het oog. Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, het ministerie van Economische Zaken en Klimaat, de Bloembollenkeuringsdienst (BKD), de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA), de gemeente Lisse en de gemeente Amsterdam zien geen wettelijke basis om op te treden tegen deze verkoop. De sector investeert in consumentenvoorlichting en in bewustwording, maar kan de toerist die een impulsaankoop doet niet bedwingen. De gemeenten en de KAVB hebben de betrokken verkopers verschillende keren gewezen op hun verantwoordelijkheid en verzocht te stoppen met de verkoop. Helaas laten de recente rapportages zien dat de kwaliteit van de verkochte bollen nog steeds bedroevend is. Wij zien echter mogelijkheden voor de ACM om op te treden. De betrokken verkopers misleiden consumenten door bewust bloembollen te verkopen die niet soortrecht zijn en onvoldoende bloeikracht bezitten. Wij vragen u daarom gevolg te geven aan onze melding.

Werkwijze verkopers

Wij vinden het van belang dat er niet alleen naar de individuele verkopers wordt gekeken, maar ook naar de partijen die actief bijdragen aan deze misleiding. Voor zover ons bekend is er een beperkt aantal bedrijven dat actief oude bollen inkoopt en laat verpakken met mooie doch misleidende etiketten voor de verkoop. Ons verzoek is om ook onderzoek te doen naar deze inkopers die de bollen laten verpakken en vervolgens weer doorverkopen en naar de partijen die oude bollen leveren aan deze inkopers.

Verdere informatie

Wij geven graag een mondelinge toelichting op onze brief en delen ook graag gegevens met u van betrokken partijen en van relevante onderzoeken voor zover bij ons bekend.

Met vriendelijke groet,



mr. drs. R. le Clercq
Algemeen voorzitter KAVB

Postbus 175 - 2180 AD Hillegom
Weeresteinstraat 10a
T +31 (0)252 536 950
E kavb@kavb.nl
I www.kavb.nl

IBAN NL87 RABO 0388 1055 77
BIC RABONL2U
KVK 40445975
BTW NL002528861B01



20



Oomen & Sweep Advocaten
T.a.v. de heer mr. I.N.A. Denninger
Prinsen Bolwerk 7
2011 MA HAARLEM

Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Verzenddatum

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Onderwerp

Inlichtingen

Telefoon

Bijlage(n)

Z-19-097977

reactie brief Oomen & Sweep 02 december 2019 Bloembollenboulevard

Wethouder Kees van der Zwet

14 0252

-

Geachte heer Denninger,

Wij hebben kennis genomen van uw brief d.d. 2 december 2019, waarin u namens uw cliënt, de heer [REDACTED] te Nieuw Vennep, verzoekt om de voorgenomen grondtransactie met de Keukenhof niet te effectueren. Ingeval wij aan uw verzoek niet voldoen zult u, zo lezen wij in uw brief, door middel van het instellen van een kort geding (voorlopige voorziening) bij de voorzieningenrechter een verbod tot verkoop eisen.

De uiteenlopende (al dan niet met elkaar samenhangende) argumenten die u aanvoert, treffen naar onze mening geen doel. Daarom zullen wij de voorgenomen verkoop aan de Keukenhof doorzetten. De toelichting op ons standpunt leest u in deze brief. Allereerst zullen wij kort uiteenzetten waarom wij voornemens zijn tot verkoop aan de Keukenhof. Daarna zullen wij, zo mogelijk puntsgewijs, reageren op uw stellingen en argumenten.

Behouden bloembollenboulevard Westelijke Randweg

Langs de Westelijke Randweg in Lisse ligt een parkeerplaats die voor een gedeelte tijdens het Keukenhofseizoen gebruikt wordt voor standplaatsen, de zogenaamde 'bloembollenboulevard'. De Westelijke Randweg maakt deel uit van de provinciale weg N208, die eigendom is van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland is daarom bevoegd gezag om de standplaatsen langs de N208 te faciliteren en reguleren. In het coalitieakkoord 2019-2023 heeft de provincie Zuid-Holland ingezet op een zo efficiënt mogelijk aanleg, beheer en onderhoud van provinciale infrastructuur. In relatie daartoe past het volgens de provincie Zuid-Holland niet (meer) om standplaatsen langs de N208 te faciliteren en reguleren. Daarom heeft de provincie besloten om dat gedeelte van de N208 te verkopen aan de gemeente

Lisse. Verkoop van openbare gebied (bestemd voor verkeersdoeleinden) aan een particulier past niet in het provinciaal (grondzaken) beleid. In dit kader volgt de provincie de 'leur-procedure' waarbij andere overheden bij verkoop van (openbare) grond een voorkeurspositie hebben.

De provincie biedt op basis van de 'leur-procedure' de grond aan de gemeente Lisse te koop aan. Als de gemeente Lisse de grond niet koopt, staat het de provincie vrij de grond aan andere partijen aan te bieden, of de grond in eigendom te behouden waarbij de provincie heeft aangegeven dat geen ontheffingen voor kramen meer worden verleend.

Het ingezette beleid van de provincie, zoals dat blijkt uit het coalitieakkoord 2019-2023, is aanleiding geweest ons te beraden. In relatie daartoe zijn wij van mening dat de bloembollenboulevard kan worden beschouwd als een vorm van cultureel erfgoed en om die reden (indien mogelijk) behouden moet blijven. Tegelijkertijd zijn wij van mening dat voor de gemeente Lisse alleen in faciliterende zin een taak kan worden weggelegd. Een inhoudelijke en feitelijke bemoeienis bij de totstandkoming van de opbouw en verdeling, de kwaliteit en andere aspecten die inherent zijn aan het plaatsen van kramen op de bloembollenboulevard, beschouwen wij niet als (kern)taak van de gemeente Lisse, of behoort zelfs (om juridische redenen) in het geheel niet tot haar (publiekrechtelijke) taakopvattingen en uitvoeringsmogelijkheden (denk aan het kwaliteitsaspect). De rol van de gemeente Lisse voor zover die verband houdt met het behouden van de bloembollenboulevard moet daarom naar onze mening tot een minimum verantwoord niveau worden beperkt.

Niet onvermeld mag blijven dat in het licht van de Omgevingswet, die in 2021 in werking treedt, het afschaffen, vereenvoudigen of stroomlijnen van wettelijke regelingen (dereguleren) als 'nieuwe norm' wordt gezien. In het verlengde hiervan hebben wij gezocht naar een oplossing voor de bloembollenboulevard waarbij rechtsregels (normen) tot het minimaal noodzakelijke worden beperkt. De bedoeling is daarom geen standplaatsvergunningstelsel van toepassing te verklaren, maar voor de bloembollenboulevard een zogenaamd meldingssysteem in de Algemene Plaatselijke Verordening op te nemen.

Aankoop van de provincie en verkoop aan de Keukenhof

Uit het vorenstaande volgt logischerwijs dat de provincie de grond verkoopt aan de gemeente Lisse. De gemeente Lisse verkoopt de grond op haar beurt aan de

Keukenhof. Het besluit van de gemeente Lisse om de grond aan een derde te verkopen, is hiervoor gemotiveerd uiteengezet (geen kerntaak, faciliterend, rol gemeente tot een minimum verantwoord niveau beperken, dereguleren).

Vervolgens hebben wij ons gebogen over de vraag op welke wijze de grond kan worden verkocht, en waarom de grond aan de Keukenhof wordt verkocht en niet aan een (willekeurige) andere derde. Daarover merken wij het volgende op.

Als er meerdere geïnteresseerden zijn in aankoop, is de vraag gerechtvaardigd of de gemeente een ieder de gelegenheid moet bieden mee te dingen naar de grond. Doet de gemeente dat niet, dan kan het weleens gebeuren dat een teleurgestelde partij stelt dat de gemeente in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en/of het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld door de teleurgestelde partij niet de gelegenheid te geven mee te dingen. U stelt buitendien dat de gemeente handelt in strijd met het verbod van détournement de pouvoir (misbruik van macht). Hierop zullen wij, alsmede op uw stelling dat de overdracht van de grond in de vorm van een A-B-C transactie niet rechtmatig is, afzonderlijk ingaan.

Zonder volledigheid na te streven kunnen aan de hand van literatuur en relevante jurisprudentie (rechterlijke uitspraken) enkele belangwekkende conclusies worden getrokken die wij kort samengevat weergeven.

1. De gemeente heeft in beginsel een grote mate van contractsvrijheid als zij als grondeigenaar aan een derde partij een privaatrechtelijk aanbod doet tot koop van die grond.
2. De gemeente is (als publiekrechtelijke rechtspersoon) op grond van artikel 3:14 BW en vaste rechtspraak verplicht de geschreven en ongeschreven regels van het publiekrecht in acht te nemen, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.
3. Er is sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel als zonder objectieve en gerechtvaardigde gronden gelijke gevallen niet gelijk worden behandeld.
4. Het zorgvuldigheidsbeginsel strekt niet zo ver dat de gemeente gehouden is om in de privaatrechtelijke onderhandeling met een derde de (commerciële) belangen van andere partijen mee te wegen. De omstandigheid dat de gemeente op de hoogte is dat anderen belangstelling hebben en een zakelijk belang hebben, maakt dit niet anders.

De gemeente Lisse acht de Keukenhof om de volgende redenen de meest geschikte partij voor de verkoop en exploitatie van het betreffende perceel.

1. De grond maakt deel uit van het openbaar gebied en is bestemd voor 'verkeersdoeleinden' en op een gedeelte daarvan mogen jaarlijks tijdens het keukenhofseizoen enkele kramen worden geplaatst. Omdat sprake is van openbaar gebied, voor een ieder toegankelijk, moet daarmee extra zorgvuldig worden omgegaan. Aan het openbaar gebied worden immers, zeker als er een verkeersbestemming op rust, specifieke eisen gesteld.
2. De grond grenst (feitelijk) aan eigendommen van de Keukenhof en kan dus worden meegenomen in haar meerjaren onderhoudsplan, overeenkomstig de eisen die worden gesteld aan het openbare gebied. Op deze wijze ontstaan logische eigendomsgrenzen, is het onderhoud geregeld, en wordt onnodige versnippering van eigendommen voorkomen.
3. De Keukenhof zorgt voor continuïteit in het gebruik van de bloembollenboulevard.
4. Daarnaast is de Keukenhof als showtuin een belangrijke vertegenwoordiger van de bollensector en stimuleert door inzet van lokale leveranciers en medewerkers de lokale economie en werkgelegenheid. Een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Lisse.
5. De Stichting, waar de Keukenhof deel van uitmaakt, die optreedt als 'kopende partij' heeft geen winstoogmerk.
6. De jaarlijkse verkoop van producten tijdens het Keukenhofseizoen aan de bloembollenboulevard langs de Westelijke Randweg dient steeds ordelijk en met inachtneming van de toepasselijke regelgeving plaats te vinden. In dit verband mag niet onvermeld blijven dat door de Koninklijke Algemene Vereniging voor Bloembollencultuur (KAVB) een onderzoek is ingesteld naar de handelspraktijken van bloembollenverkopers op de bloemenmarkt in Amsterdam en de bloembollenboulevard in Lisse. De uitkomsten van dit onderzoek tonen aan dat structureel sprake is van verkoop van slechte producten en al dan niet bewuste misleiding van consumenten. Ook BQ Support heeft, in opdracht van de gemeente Lisse een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit en kwaliteitsproblemen die ontstaan door de verkoop van tulpenbollen (droogverkoop) buiten het gangbare seizoen. De onthutsende conclusie is dat de aangekochte tulpenbollen de belofte van het nationaal icoon niet waarmaken. De groei(kracht) ontbreekt. Slechts iets meer dan 2% komt tot bloei en één bloem is als soortecht beoordeeld. Als het onder omstandigheden tot de mogelijkheden behoort om in

faciliterende zin dergelijke praktijken te voorkomen, verdient het aanbeveling de hiertoe beschikbare instrumenten op verantwoorde wijze toe te passen.

7. Tot slot is de Keukenhof een samenwerkingspartner, zoals benoemd in het Keukenhofconvenant waarvan de gemeenteraad van Lisse met instemming heeft kennis genomen, waar zaken als het behoud van bollenerfgoed, stimuleren van lokale economie en werkgelegenheid speerpunten in zijn.

Aan de A-B-C transactie van het perceel ligt een aantal objectieve en gerechtvaardigde gronden ten grondslag. Daarom zijn wij van mening dat de grondverkoop, door de provincie aan de gemeente en van de gemeente aan de Keukenhof in overeenstemming is met geldende wet- en regelgeving.

Thans zullen we op onderdelen uw brief van een meer specifieke reactie voorzien.

Overdracht grond niet rechtmatig; onjuiste weergave van omstandigheden; niet correct informeren van de gemeenteraad

Overdracht grond niet rechtmatig

U stelt onomwonden dat de A-B-C transactie niet rechtmatig is. De redenen waarom u tot die conclusie komt zijn voor ons niet duidelijk en blijken in ieder geval onvoldoende uit uw brief. De provincie heeft in het coalitieakkoord 2019-2023 ingezet op een zo efficiënt mogelijke aanleg, beheer en onderhoud van de provinciale infrastructuur. In relatie daartoe past het volgens de provincie Zuid-Holland niet (meer) om standplaatsen langs de N208 te faciliteren en reguleren. Dat is een politiek beleidsmatige opvatting en die wensen wij uiteraard te respecteren. In aansluiting daarop heeft de provincie aangegeven dat indien de grond eigendom blijft van de provincie er geen ontheffingen voor kramen meer worden verleend. Daarenboven gelden voor de provincie enkele andere argumenten die de wens van verkoop van de grond alleen maar benadrukken. Ook de provincie heeft, net als ieder ander overheidsorgaan, in beginsel een grote mate van contractsvrijheid als zij als grondeigenaar aan een derde partij een privaatrechtelijk aanbod doet tot koop van die grond.

Onjuiste weergave van omstandigheden

De omstandigheden voor de keuze van een A-B-C transactie zijn hiervoor uiteengezet. Er is geen sprake van dat de omstandigheden onjuist zijn weergegeven. De omstandigheden en de argumenten zoals ze in deze brief zijn

vermeld, zijn ook met de gemeenteraad van Lisse gedeeld. Wel valt het ons op dat u onderdelen van het bestuursrecht verhaspelt met het privaatrecht, bijvoorbeeld waar u schrijft: "Dat het leerstuk van schaarse vergunningen geldt is evident – dat geldt immers altijd en overal bij een beperkt aantal standplaatsen – maar heeft helemaal niets te maken met de discussie omtrent een grondverkoop." Dat betogen wij ook niet. Wij merken alleen op dat het leerstuk van de schaarse vergunning geldt, op grond waarvan niet kan worden gegarandeerd dat de bestaande kraamhouders, indien de provinciale of gemeentelijke overheid standplaatsontheffingen of -vergunningen voor de bloembollenboulevard gaat verlenen, ook opnieuw in aanmerking komen voor een standplaats. Tot op heden hebben de bestaande kraamhouders wel altijd een ontheffing gekregen. Het leerstuk van de schaarse vergunningen is, in afwijking van hetgeen u veronderstelt, nog niet zo lang van kracht. Op 25 mei 2016, dus amper drie jaar geleden, publiceerde de staatsraad advocaat-generaal Widdershoven de conclusie over dit leerstuk. Eerst daarna heeft de problematiek omtrent het leerstuk van de schaarse vergunningen in de jurisprudentie furore gemaakt.

Niet correct informeren van de gemeenteraad

U maakt niet duidelijk op welke onderdelen de gemeenteraad van Lisse niet correct zou zijn geïnformeerd. Wel vermeldt u het volgende: "Wethouder Van der Zwet geeft aan dat ik in die brief zou hebben geschetst dat de gemeente juridisch gezien geen partij is. Dat is onjuist en staat niet in die brief" (einde citaat). De wethouder heeft in een emailbericht d.d. 27 november 2019 om 17.46.12 uur, voor zover hier van belang, de gemeenteraad het volgende meegedeeld: "Wel is inmiddels via de griffie een afschrift van een brief ontvangen van een advocaat, gericht aan de provincie waarin zij hun juridische positie richting provincie namens een van de kraamhouders uiteen zetten. De gemeente is volgens de geschetste juridische positie geen partij" (einde citaat). Hiermee geeft de wethouder aan dat de gemeente Lisse in de (bestuursrechtelijke) relatie tussen de provincie en de kraamhouder geen partij is. De wethouder zegt niet dat die conclusie in uw brief staat, maar het is volgens de wethouder wel de juiste conclusie. Voor zover nodig, merken wij op dat wij die conclusie onderschrijven.

Détournement de pouvoir

Op p. 5 van uw brief is het volgende vermeld: "Kortom, u misbruikt een privaatrechtelijke bevoegdheid, doorkruist publiekrechtelijke regelingen, en u handelt onrechtmatig door mee te werken aan het onrechtmatige handelen van de

provincie, wetende dat cliënt benadeeld zal worden. Bestuursrechtelijk is dat o.a. *détournement de pouvoir*" (einde citaat). In dit verband verwijst u naar het arrest Amsterdam/Geschiere (HR 5 juni 2009).

In het aangehaald arrest gaat het om de vraag of de gemeente in haar hoedanigheid van eigenares van de grond aan een potentiële gebruiker van die grond privaatrechtelijke toestemming mag weigeren, wanneer aan die potentiële gebruiker al wel een publiekrechtelijke vergunning (standplaatsvergunning voor de verkoop van snacks) is verleend. In beginsel mag de gemeente van haar privaatrechtelijke bevoegdheden gebruik maken, maar er zijn wel mogelijke beperkingen. Die bevoegdheden mogen immers niet worden misbruikt, noch mogen zij in strijd met geschreven en ongeschreven publiekrecht worden uitgeoefend (art. 3:14 BW). Voorts kunnen beperkingen van de privaatrechtelijke bevoegdheden van de gemeente voortvloeien uit de (openbare) aard van de zaak waarop die bevoegdheden betrekking hebben. Beperkingen kunnen ten slotte ook voortvloeien uit de doorkruisingsleer, op grond waarvan de privaatrechtelijke weg is geblokkeerd als het volgen daarvan de publiekrechtelijke weg onaanvaardbaar zou doorkruisen.

In dit geval is de gemeente (nog) geen eigenares van het perceel grond, en heeft ook geen bevoegdheid tot het verlenen/weigeren van een standplaatsvergunning. Met inachtneming van hetgeen in deze brief is vermeld, is van misbruik van privaatrechtelijke bevoegdheden geen sprake als de gemeente het perceel na verkrijging verkoopt aan de Keukenhof. Althans, wij kunnen niet duiden dat de verkoop resulteert in het misbruiken van de privaatrechtelijke bevoegdheid tot verkoop, de verkoop in strijd is met geschreven of ongeschreven publiekrecht, of de privaatrechtelijke bevoegdheid tot verkoop beperkt wordt door de (openbare) aard van de zaak waarop de bevoegdheid betrekking heeft. Ten slotte is ook geen sprake van een onaanvaardbare doorkruising van de publiekrechtelijke weg. De gemeente Lisse heeft immers geen publiekrechtelijke bevoegdheid ten aanzien van het verlenen of weigeren van een standplaatsvergunning voor de kramen.

Mogelijkheden innemen standplaats door bestaande kraamhouders

Wij hebben in de afgelopen periode intensief overleg gevoerd met de Keukenhof en beoordeeld in hoeverre het mogelijk is dat de bestaande kraamhouders een standplaats krijgen, ervan uitgaande dat de Keukenhof eigenares is. De Keukenhof heeft te kennen gegeven in beginsel bereid te zijn de bestaande kraamhouders een standplaats te geven, onder de voorwaarde dat de kraamhouders zich houden aan de fiscale en boekhoudkundige regels die landelijk gelden en waar ook de Keukenhof aan gehouden is en verantwoording voor moet afleggen. In verband

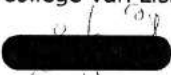
hiermee was met de adviseur van de kraamhouders alsmede met de kraamhouders zelf op 25 november 2019 een overleg gepland met de directie van de Keukenhof. Zonder opgave van redenen is het overleg door de adviseur van de kraamhouders afgezegd. Uw cliënt heeft voorts geen gebruik gemaakt van de optie om op individuele basis toch het gesprek met de Keukenhof te voeren over een mogelijke samenwerking in de toekomst. De directie van de Keukenhof heeft bevestigd dat de gedane toezegging voor 2020 voor het innemen van een standplaats door de bestaande kraamhouders nog steeds geldt. Wij willen u erop wijzen dat de bestaande kraamhouders contact kunnen opnemen met Keukenhof.

Op grond van het vorenstaande zijn wij voornemens het perceel grond van de provincie Zuid-Holland te kopen en vervolgens te verkopen aan de Keukenhof.

De gemeente Lisse behoudt zich alle rechten en wesen voor.

Deze brief hebben wij heden per email ([redacted]@oomen-sweep.nl) alsmede per gewone post verzonden.

Met vriendelijke groet,
het college van Lisse,


Mevrouw A.W.N. Spruit
Burgemeester

De heer B. Marinussen
Secretaris



provincie **HOLLAND**
ZUID

21

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekende:

Provincie Zuid-Holland, gevestigd aan het Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW te Den Haag, te dezen op grond van artikel 176 van de Provinciewet vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koning, de heer drs. J. Smit, dan wel zijn gemachtigde, de heer ir. [REDACTED], bureauhoofd Grondzaken, hierna te noemen: **verkoper**,

verklaart te hebben verkocht en in eigendom te zullen overdragen aan de mede-ondergetekende,

de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Lisse**, zetelende te Lisse aan de Heereweg 254 (Postbus 200, 2160 AE), te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw A.W.M. Spruit, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2017, hierna te noemen: **koper**,

die verklaart te hebben gekocht en in eigendom te zullen aanvaarden van verkoper:

een perceelsgedeelte grond in gebruik als parkeerplaats ter grootte van circa 00.67.85 ha., gelegen aan de N208, kadastraal bekend gemeente Lisse, sectie C, nummer 4394, één en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer 41472013'18 met datum 4 juli 2018, laatst gewijzigd op 10 oktober 2019,

hierna te noemen: **het verkochte**.

In overweging nemende dat:

- er een gevoeding voor het achterstallig en toekomstig beheer en onderhoud (gebaseerd op een periode van 12 jaar) wordt verstrekt;
- op een gedeelte van het verkochte een recht van opstal wordt gevestigd t.b.v. de provincie Zuid-Holland voor het beheer en onderhoud van het onderliggende fietspad.

De koop is gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen:

Koopsom

Artikel 1

De koopsom voor het verkochte bedraagt in totaal € 1,- (zegge: één euro).

Paraaf verkoper: [REDACTED]

[REDACTED]
Paraaf koper:

Notariële akte van levering

Artikel 2

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. L.F. van Loenhoud, te Noordwijkerhout, of een plaatsvervanger.
2. De juridische levering alsmede de vestiging van het recht van opstal vindt plaats via het kantoor van de notaris uiterlijk twee maanden na dagtekening van de begeleidende brief waarmee de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan zowel de notaris alsmede de koper is verzonden.

Kosten en belastingen

Artikel 3

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten (incl. volmacht), de verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting, het kadastraal recht en kosten voor definitieve inmeting zoals bepaald in artikel 14 zijn voor rekening van verkoper.
2. De zakelijke lasten over het lopende jaar (2019) komen voor rekening van verkoper.

Betaling

Artikel 4

1. De betaling van de koopsom alsmede van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris uiterlijk binnen de termijn zoals aangegeven in artikel 2 lid 2.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door tijdige creditering van de bankrekening van de notaris.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 5

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarop het zich bij wederzijdse ondertekening van deze overeenkomst bevindt.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper vanaf het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur-, gebruiks- en/of pachtrechten.
4. Verkoper heeft het verkochte in gebruik als parkeerplaats langs de N208.

Juridische levering

Artikel 6

Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die op erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.

Paraaf verkoper:



2

Paraaf koper:



Milieu

Artikel 7

Koper aanvaardt de grond- en grondwatersituatie van het verkochte uitdrukkelijk.

Garantieverklaringen van verkoper

Artikel 8

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, dat:

1. verkoper bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
2. voor zover aan verkoper bekend in het verkochte geen ondergrondse tanks aanwezig zijn voor het opslaan van vloeistoffen;
3. het verkochte niet zonder recht of titel in gebruik zal zijn bij derden;
4. het verkochte niet is opgenomen in een:
 - a. aanwijzing als bedoeld in een:
 1. artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
 2. artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet; of
 - b. voorlopige aanwijzing als bedoeld in:
 1. artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
 2. artikel 9a eerste lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.
5. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
6. aan verkoper geen aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
 - als beschermd monument in de zin van hoofdstuk 3 van de Erfgoedwet;
 - tot beschermd cultuurofgoed of beschermde verzameling of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 3.7 van de Erfgoedwet;
 - door de gemeente of provincie als beschermd cultuurofgoed (beschermd stads- of dorpsgezicht); ofaan hem niet bekend is dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
7. het verkochte niet is betrokken bij een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen is en er geen sprake is van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;
8. op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
9. aan verkoper van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 9

1. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.
2. Verkoper heeft koper erop gewezen dat bij een evt. doorverkoop van het verkochte dit tegen een marktconforme prijs moet plaatsvinden. Een marktconforme prijs bij verkoop van openbare wegen/grond is gebruikelijk € 1,-.

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



Risico-overgang of beschadiging

Artikel 10

1. Het verkochte is voor risico van verkoper tot en met het moment van het passeren van de akte van levering als bedoeld in artikel 2, tenzij het verkochte door koper reeds in gebruik is genomen in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Indien het verkochte tussen het moment van de ondertekening van deze overeenkomst en het tijdstip van risico-overgang als bedoeld in lid 1, anders dan door toedoen van koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan binnen een redelijke termijn in kennis te stellen. De overeenkomst blijft dan in stand. Verkoper zal in dat geval aan de koper overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden. Indien verkoper geen aanspraken heeft op vergoeding van de gehele schade zal de koopprijs worden verminderd in onderling overleg.

Ingebrekestelling en verzuim

Artikel 11

1. Partijen zijn over en weer in verzuim indien zij, na ingebreke te zijn gesteld, nalatig zijn of blijven de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief met inachtneming van een termijn van acht dagen.
2. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn van € 1.000,- per maand of gedeelte daarvan dat hij in verzuim is, onverminderd (het recht op) nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst dan wel het recht op ontbinding van de overeenkomst.

Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

Artikel 12

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Onder- en overmaat

Artikel 13

Onder- of overmaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Vorming nieuw perceel

Artikel 14

1. De nieuwe kadastrale grens van het verkochte wordt gelegd op het fietspad met aan weerszijden een strook van ±1 meter. Het fietspad maakt deel uit van het verkochte; op dit deel wordt een recht van opstal gevestigd.
2. Vooruitlopend op de juridische levering zal verkoper het Kadaster vragen de grenzen van het verkochte definitief vast te stellen op aanwijz van partijen.

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



Kabels en leidingen

Artikel 15

1. Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte is aangebracht, zal worden onderhouden c.q. vervangen.
2. Koper komt ter zake geen enkele aanspraak toe, in welke vorm en hoe genaamd ook.

Aanvullende bepaling inzake de vestiging van een recht van opstal op een deel van het perceel Lisse, C, nummer 4394

Artikel 16

1. Voor de werking van dit artikel wordt verkoper in dit artikel aangeduid als opstaller en koper als grondeigenaar.
2. Grondeigenaar verleent met inachtneming van de in dit artikel opgenomen bepalingen aan opstaller een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW welk recht opstaller zal aanvaarden.
3. Het recht van opstal houdt de bevoegdheid in het hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen/verwijderen van het fietspad met aan weerszijden een strook van ± 1 meter op het verkochte met een grootte van ca. 0.11.40 ha, zoals met grijze arcering is aangegeven op de bijgevoegde tekening laatst gewijzigd op 9 oktober 2019.
4. Ter zake van de vestiging van het recht van opstal is opstaller geen retributie verschuldigd aan grondeigenaar.
5. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Ontbinding ingevolge Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 17

De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van het verkochte:

1. een aanwijzing is geschied als bedoeld:
 - a. in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
 - b. in artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet; of
2. een voorlopige aanwijzing is geschied als bedoeld:
 - a. in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
 - b. in artikel 9a eerste lid, in samenhang met artikel 6 van die wet;

tenzij verkoper ingevolge enig besluit van, danwel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente respectievelijk het Rijk vrij is tot vervreemding aan koper.

Behoud openbaarheid

Artikel 18

Ingeval koper het verkochte op haar beurt vervreemdt, is zij verplicht de openbaarheid van het verkochte overeenkomstig het bepaalde in de Wegenwet in stand te houden, en overigens blijvend te voldoen aan het bepaalde in de Wegenwet ter zake van openbare wegen.

Domiciliekeuze

Artikel 19

In de notariële akte van levering zal woonplaats worden gekozen ten kantore van de in artikel 2 lid 1 bedoelde notaris.

Paraaf verkoper:



5

Paraaf koper:



Besluitvorming

Artikel 20

Deze overeenkomst wordt voor wat betreft de medewerking daaraan door verkoper aangegaan onder voorbehoud van positieve besluitvorming van het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend:

Plaats: Den Haag

Datum: 16-12-2019



De verkoper,
de Commissaris van de Koning
in de provincie Zuid-Holland,
namens deze,


De heer ir.
Bureauhoofd Grondzaken

Plaats: Lisse

Datum: 17-12-2019

De koper,
de burgemeester van de
Gemeente Lisse


Mevrouw A.W.M. Spruit


Bijlage 1 - Tekening met nummer 41472013 de datum 4 juli 2018, laatst gewijzigd op 10 oktober 2019

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:





5019

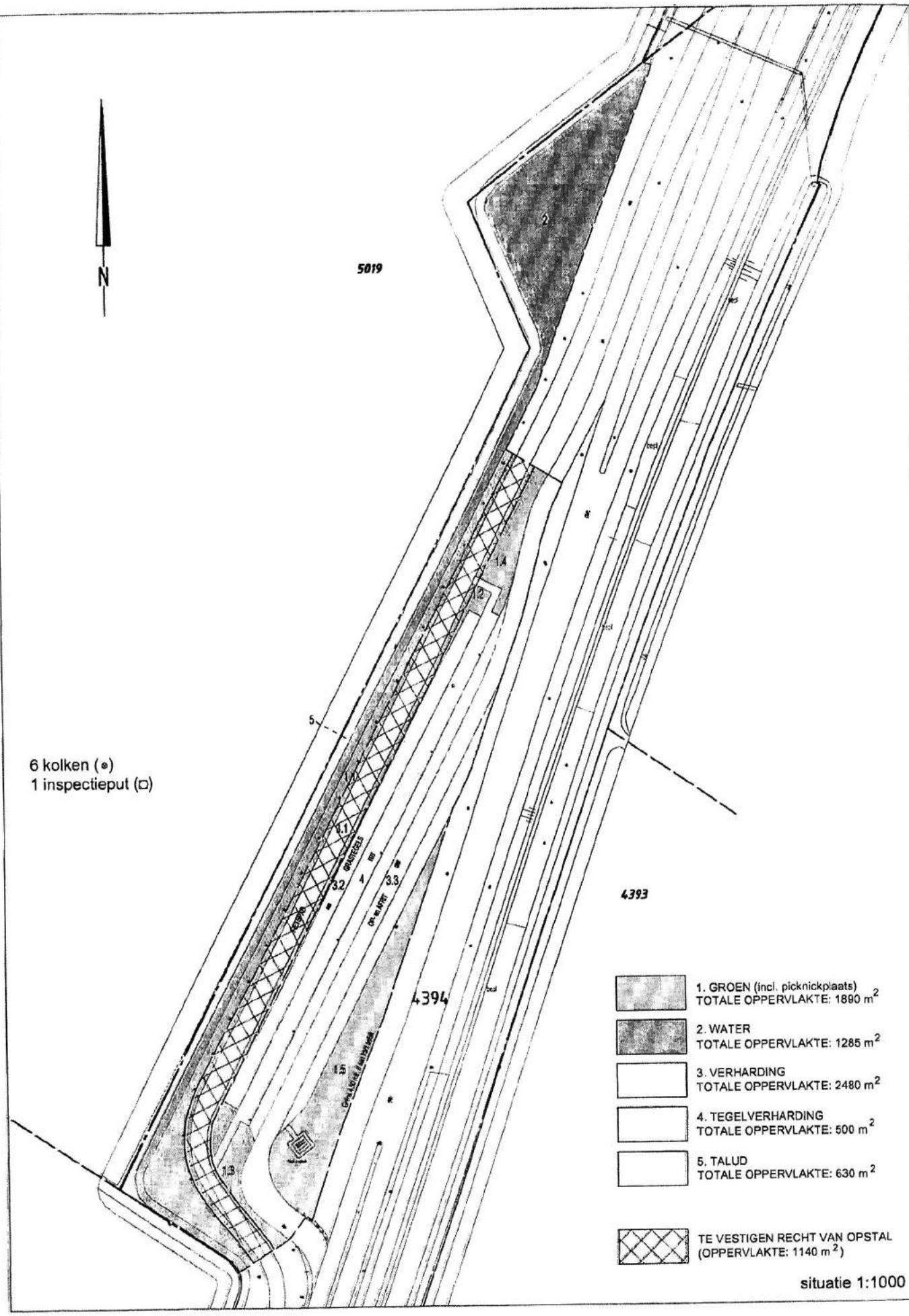
6 kolken (●)
1 inspectieput (□)

4393

4394

-  1. GROEN (incl. picknickplaats)
TOTALE OPPERVLAKTE: 1890 m²
-  2. WATER
TOTALE OPPERVLAKTE: 1285 m²
-  3. VERHARDING
TOTALE OPPERVLAKTE: 2480 m²
-  4. TEGELVERHARDING
TOTALE OPPERVLAKTE: 500 m²
-  5. TALUD
TOTALE OPPERVLAKTE: 630 m²
-  TE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL
(OPPERVLAKTE: 1140 m²)

situatie 1:1000



22

KOOPOVEREENKOMST versie 13 december 2019

De ondergetekenden:

de publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE LISSE, gevestigd te Lisse aan de Heereweg 254 (2161 BS), te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw A.W.M. Spruit, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2018, hierna ook te noemen: "**de Gemeente**"

en

de Stichting Graaf Carel van Lynden, 100% aandeelhouder van besloten vennootschap Keukenhof B.V., mede, gevestigd te Lisse aan Stationsweg 166a te Lisse, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 28288509, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.B. Siemerink, hierna ook te noemen: "**Keukenhof**"

De Gemeente en Keukenhof hierna tezamen of afzonderlijk ook te noemen: "**Partij(en)**".

OVERWEGINGEN:

- a) Aan de Westelijke Randweg te Lisse, tussen kmp 11.0 en 11.2 bevindt zich een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Lisse, sectie C, nummer 4394 met onder meer een parkeerplaats en een verharde strook waarop in de periode van 1 maart tot en met 31 mei standplaatsen zijn toegestaan voor de verkoop van bloembollengerelateerde producten (deze verharde strook en de standplaatsen daarop hierna ook te noemen: "**(de) Bloembollenboulevard**").
- b) De Provincie Zuid-Holland (hierna ook te noemen: "**de Provincie**") is eigenaar en beheerder van dit perceel grond.
- c) De Provincie heeft in 2018 aangegeven de standplaatsen ter plaatse niet langer te willen faciliteren en reguleren, aangezien dit geen kerntaak is van de Provincie.
- d) De Gemeente ziet de Bloembollenboulevard op dit perceel als 'cultureel erfgoed' en wil deze behouden.
- e) Teneinde de Bloembollenboulevard te behouden, heeft de Provincie het initiatief genomen het perceel grond te verkopen. Bij verkoop van openbaar gebied volgt de Provincie de 'leur-procedure' uit het Rijksbeleid, wat inhoudt dat verkoop bij voorkeur plaatsvindt aan andere overheden.
- f) De Provincie is voornemens het perceel grond in eigendom over te dragen aan de Gemeente. De Gemeente heeft de Provincie daarbij een recht van opstal verleend voor het hebben, houden en onderhouden en zo nodig verwijderen van het fietspad en aan weerszijden een strook van ca 1 meter op het perceel grond.
- g) De Gemeente wenst de Bloembollenboulevard te behouden, maar het faciliteren ervan is geen gemeentelijke (kern)taak.
- h) Partijen zien Keukenhof om meerdere redenen als een geschikte partij voor de aankoop en exploitatie van het perceel grond waarvan de Bloembollenboulevard deel uitmaakt:
 - o De Gemeente en Keukenhof hebben op 20 december 2018 een convenant gesloten waarmee zij door samenwerking positieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, economie en toerisme nastreven. Aankoop van het perceel grond door Keukenhof past binnen dit convenant.

- o Het perceel grond grenst aan de bestaande eigendommen van Keukenhof: verkoop aan Keukenhof voorkomt onnodige versnippering en het onderhoud van het perceel grond kan worden meegenomen in het meerjarig onderhoudsplan van Keukenhof.
 - o Keukenhof is een belangrijke vertegenwoordiger van de bloembollensector en kan zorgdragen voor continuïteit en kwaliteit van de Bloembollenboulevard en op die manier bijdragen aan de lokale en regionale economie en werkgelegenheid.
- i) Partijen hebben daarom besloten tot verkoop van het perceel grond door de Gemeente aan Keukenhof.
- j) In deze overeenkomst, hierna ook te noemen: "**(de) Overeenkomst**", worden de afspraken die Partijen gemaakt hebben over de verkoop en levering van het perceel grond vastgelegd.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

De Gemeente verkoopt en zal in eigendom overdragen aan Keukenhof en Keukenhof koopt en zal in eigendom aanvaarden van de Gemeente:
*het perceel grond ter grootte van ca 00.67.85 ha, gelegen aan de Westelijke Randweg (N208), kadastraal bekend gemeente Lisse, Sectie C, nummer 4394, één en ander zoals aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende tekening met nummer 19-114-1 hierna ook te noemen "**het Verkochte**",*
 zulks met inachtneming van de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen.

Artikel 1 Koopsom

De koopsom voor het Verkochte bedraagt in totaal € 1,-- (zegge: één euro).

Artikel 2 Juridische levering

De akte van levering zal gepasseerd worden binnen vier weken na ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen, ten overstaan van notaris mr. L.F. van Loenhoud, gevestigd te Noordwijkerhout, of een plaatsvervanger, hierna ook te noemen: "**de notaris**".

Artikel 3 Feitelijke levering

De feitelijke levering van het Verkochte aan Keukenhof vindt plaats op het moment van ondertekening van de akte van levering door Partijen.

Artikel 4 Kosten en belastingen

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de notaris, de verschuldigde belastingen en kadastraal recht zijn voor rekening van Keukenhof.

Artikel 5 Betaling

1. Betaling van de koopsom, genoemd in artikel 1, door Keukenhof vindt plaats via het kantoor van de notaris, uiterlijk op de dag van het passeren van de akte van levering.
2. Betaling van de kosten, genoemd in artikel 4, door Keukenhof, vindt plaats via het kantoor van de notaris, uiterlijk op de dag van het passeren van de akte van levering.
3. De Gemeente stemt ermee in dat de notaris de koopsom en de vergoeding van de kosten - voor zover de Gemeente hier recht op heeft- onder zich houdt tot dat zeker is dat het Verkochte geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 6 Leveringsverplichting; lasten en beperkingen

1. Het Verkochte wordt aan Keukenhof overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Onder- of overmaat van het Verkochte zal geen van Partijen enig recht verlenen.
3. Keukenhof verklaart onderzoek te hebben verricht naar de feitelijke en juridische staat van het Verkochte, wat van haar verlangd mag worden en derhalve te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten en kwalitatieve verplichtingen.
4. Onverminderd het voorgaande, aanvaardt Keukenhof uitdrukkelijk het recht van opstal ten behoeve van de Provincie op een deel van het Verkochte wat gebruikt wordt als fietspad.
5. Het recht van opstal houdt de bevoegdheid in voor de Provincie tot het hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen/verwijderen van het fietspad met aan weerszijden een strook van ca 1 meter op het Verkochte met een grootte van ca 0.11.40 ha, zoals met grijs is aangegeven op de bijgevoegde tekening (bijlage 1).

Artikel 7 Staat van het Verkochte

1. Het Verkochte zal aan Keukenhof worden overgedragen in de staat waarop het zich bevindt op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen.
2. Keukenhof aanvaardt uitdrukkelijk de grond- en grondwatersituatie van het Verkochte.

Artikel 8 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Vanaf het moment van feitelijke levering is het Verkochte voor rekening en risico van Keukenhof en geniet deze de lusten en draagt zij de lasten.
2. Indien het Verkochte tussen het moment van de ondertekening van deze Overeenkomst en het moment van risico-overgang als bedoeld in het eerste lid wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht Keukenhof hiervan binnen een redelijke termijn in kennis te stellen. De Gemeente zal in dat geval het Verkochte overdragen aan Keukenhof in de staat waarin het zich bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom- alle rechten, welke de Gemeente terzake van de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden.

Artikel 9 Garantieverklaringen Gemeente

1. De Gemeente garandeert dat:
 - a. Gemeente bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte;
 - b. Voor zover aan de Gemeente bekend in het Verkochte geen ondergrondse tanks aanwezig zijn voor het opslaan van vloeistoffen;
 - c. Op het Verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijn zijn voldaan;
 - d. Aan Gemeente van overheidswege door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
2. Onverminderd het hiervoor bepaalde, staat de Gemeente ervoor in aan Keukenhof met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de Gemeente ter kennis van Keukenhof behoort te worden gebracht.



Artikel 10 Gebruik van het Verkochte

1. Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent onder andere dat gedurende de periode 1 maart tot en met 31 mei een deel van het Verkochte gebruikt kan worden als Bloembollenboulevard, zulks met inachtneming van de geldende regels en voorwaarden.

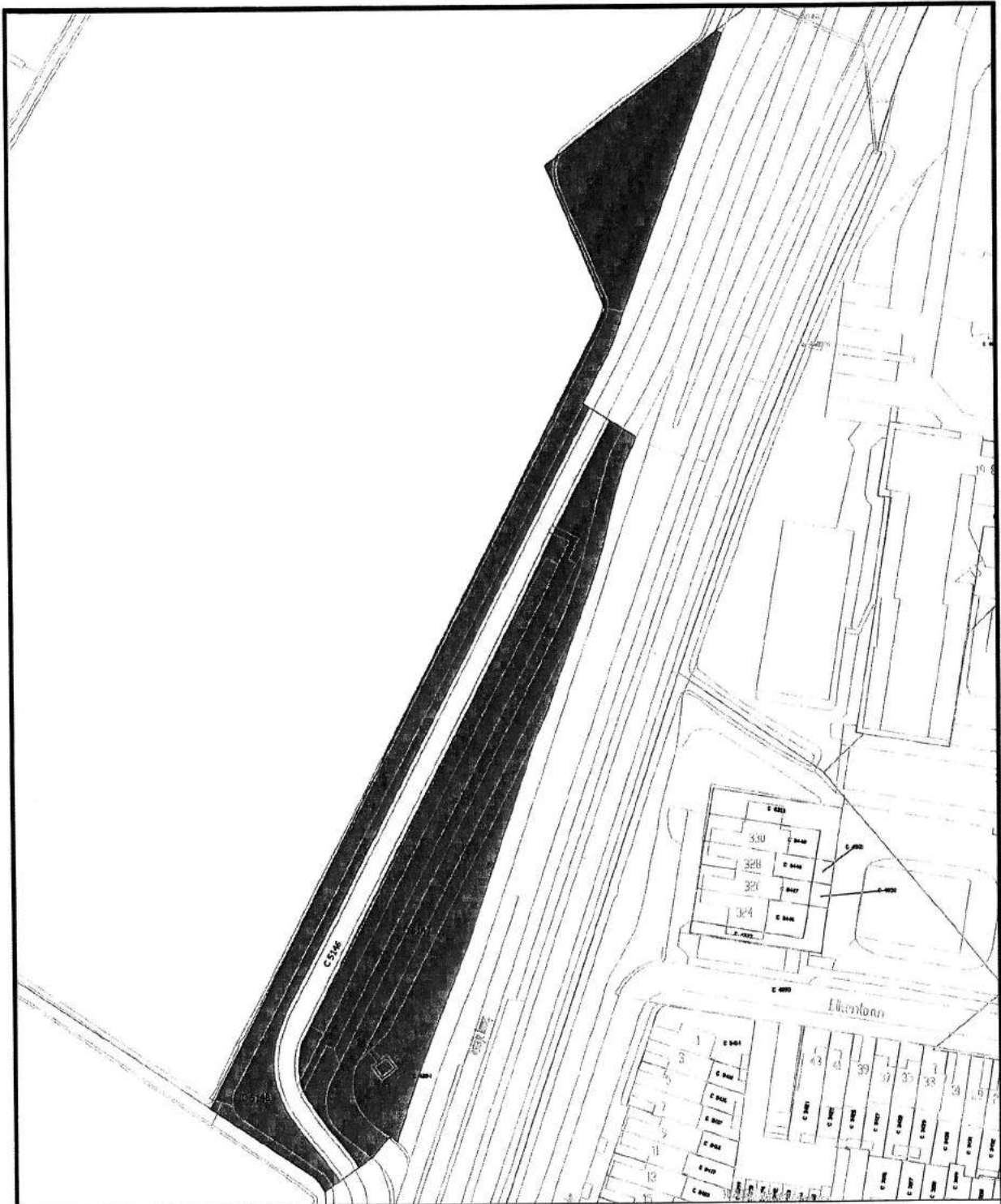
Artikel 11 Onderhoud

1. Gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het Verkochte op basis van de art 16 Wegenwet, vanaf de N208 tot aan het fietspad (bijlage 2).
2. Keukenhof is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het Verkochte, voor zover gelegen ten westen van het fietspad (bijlage 3).
3. Gemeente reserveert een bedrag van € 58.500,- ten behoeve van het in het eerste lid genoemde beheer en onderhoud. Het gereserveerde bedrag wordt over een periode van 12 jaar (2020 tot en met 2031) verdeeld in gelijke delen en jaarlijks ter beschikking gesteld aan Keukenhof. De Gemeente bekostigt het onderhoud dat door Keukenhof wordt uitgevoerd, tot een maximum van het eerder genoemde bedrag.
4. Keukenhof verzorgt feitelijk het beheer en onderhoud van het Verkochte, met uitzondering van het fietspad. Aanwijzingen van de Gemeente ter zake van het in goede staat verkeren van de wegen worden door Keukenhof opgevolgd.
5. Provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het fietspad, onderhoudswerkzaamheden worden niet uitgevoerd gedurende het bloembollenboulevard seizoen.
6. De Keukenhof is ermee bekend en stemt ermee in dat eventueel op, in of onder het Verkochte aanwezige kabels en leidingen indien nodig worden onderhouden en vervangen. Keukenhof komt ter zake geen enkele aanspraak toe, in welke vorm of onder welke benaming ook.

Artikel 12 Terugkoopregeling; aanbiedingsplicht Keukenhof

1. Indien in het belang van de bereikbaarheid van Lisse en/of Keukenhof het gedeelte van het Verkochte tot en met het fietspad, zoals met schuine arcering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening (bijlage 4):
 - a. Het tracé van de Westelijke Randweg aangepast wordt en (een deel van) het Verkochte deel uitmaakt van de wijziging van het tracé;
 - b. De Westelijke Randweg gereconstrueerd wordt en (een deel van) het Verkochte deel uitmaakt van de reconstructie;
 - c. De wijziging van het bestemmingsplan om onder a. en b. genoemde omstandigheid mogelijk te maken, onherroepelijk is;Treden Gemeente en Keukenhof gezamenlijk in overleg over de mogelijkheid tot terugkoop door de Gemeente, gericht op het in alle redelijkheid bereiken van overeenstemming over de wijze waarop de eventuele terugkoop kan worden geëffectueerd. Bij terugkoop bedraagt de koopsom € 1,- (zegge: een euro).
2. Ingeval Keukenhof het Verkochte niet langer in eigendom wenst te behouden, is Keukenhof verplicht het gedeelte van het Verkochte tot en met het fietspad, zoals met schuine arcering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening (bijlage 4), eerst aan de Gemeente voor een koopsom van € 1,- (zegge: een euro) te koop aan te bieden.





S
A

1	Grondoverdracht	GET1	DAT1	GEZ1
VERSIE	OMSCHRIJVING	GET	DAT	GEZ

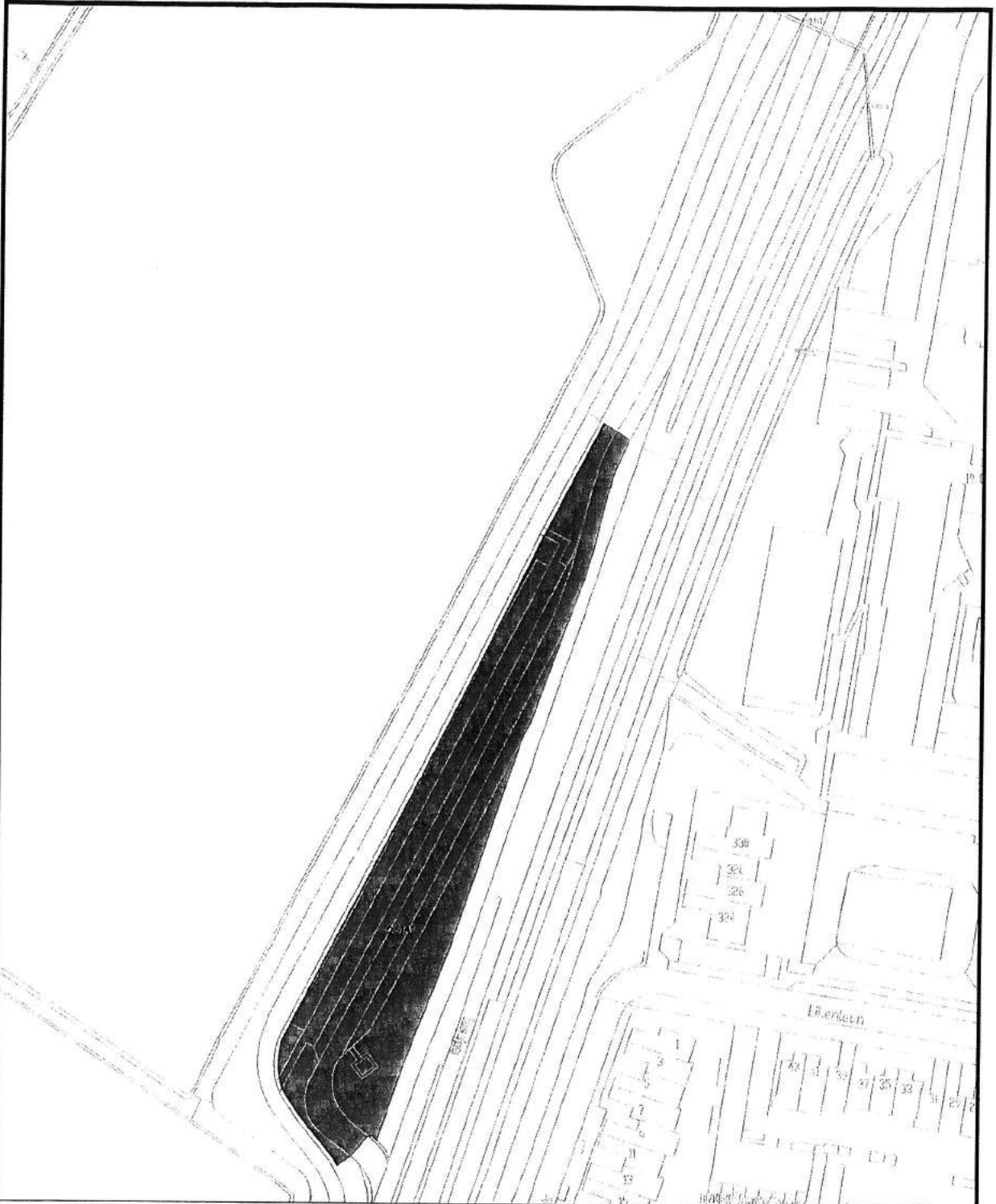
I & A Gegevensbeheer

Bijlage 1



 Grondoverdracht van de gemeente Lisse aan de Stichting Carel van Lynden, 6730m², de percelen C 5146, 5147 en 5148

GETEKEND: FB	BESTEK :	SCHAAL : 1:1250
DATUM : 10-12-2019	BLAD : 1 van 1	FORMAAT : A4
GEZIEN :	STATUS : Definitief	NR. : 19-114-1




1	Beheer en Onderhoud	GET1	DAT1	GEZ1
VERSIE	OMSCHRIJVING	GET	DAT	GEZ

I & A Gegevensbeheer

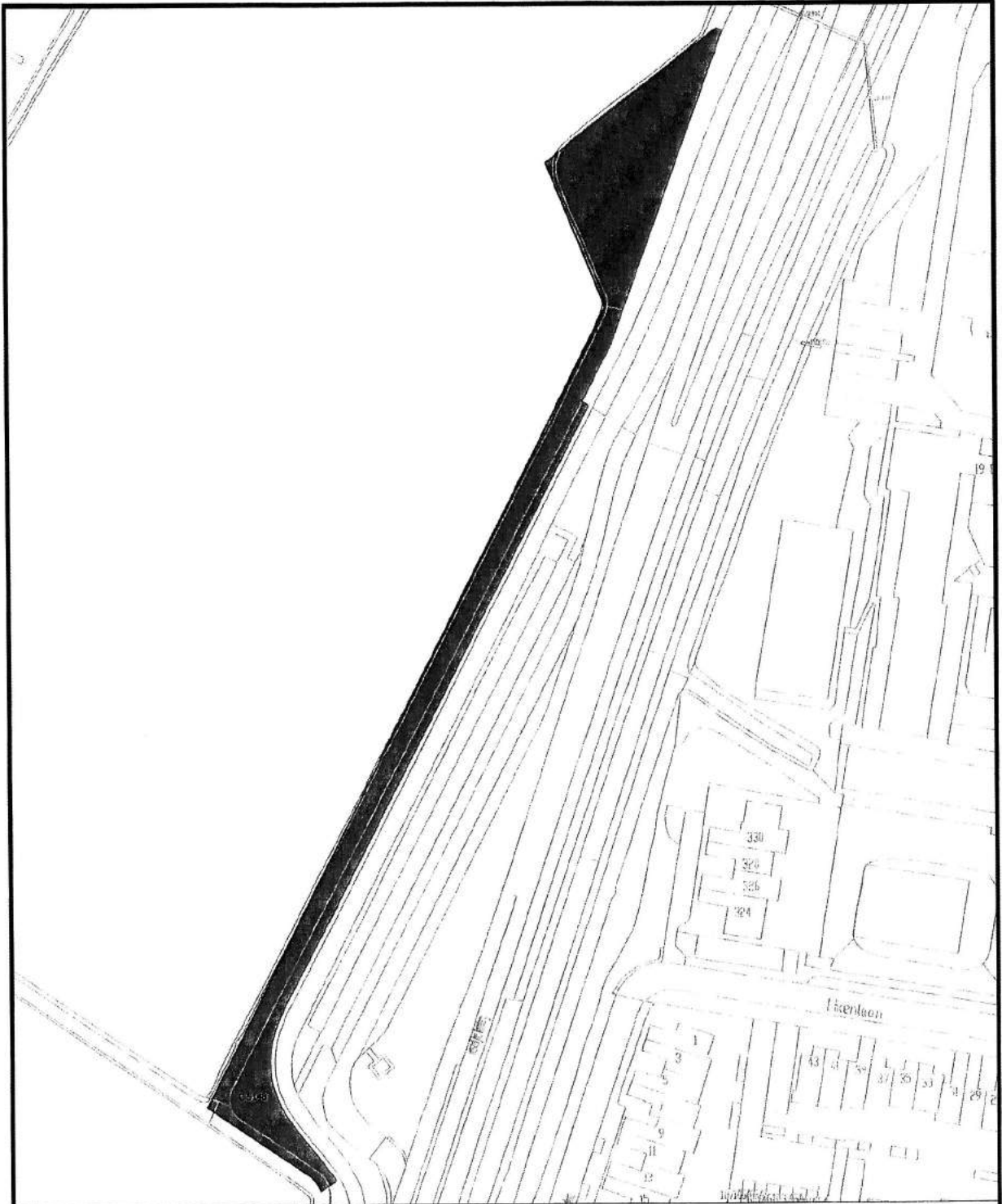
Bijlage 2

S
R



 Beheer en Onderhoud door de gemeente Lisse
perceel C 5147, 3210m²

GETEKEND: FB	BESTEK : _____	SCHAAL : 1:1250
DATUM : 10-12-2019	BLAD : 1 van 1	FORMAAT : A4
GEZIEN : _____	STATUS : Definitief	NR. : 19-114-2



1	Beheer en Onderhoud	GET1	DAT1	GEZ1
VERSIE	OMSCHRIJVING	GET	DAT	GEZ

I & A Gegevensbeheer

Bijlage 3

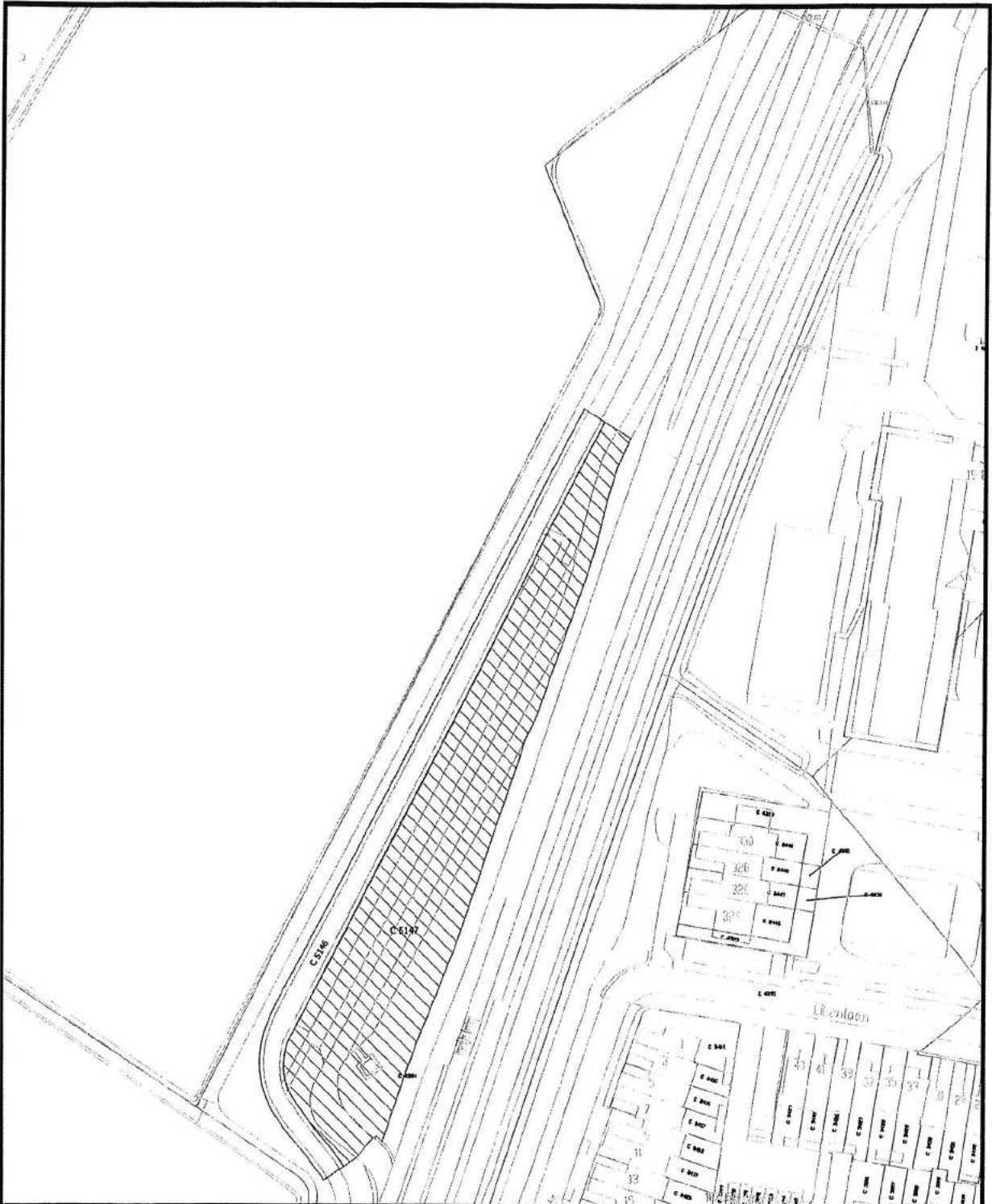


Beheer en Onderhoud door Keukenhof
perceel C 5148, 2370m²

GETEKEND: FB	BESTEK :	SCHAAL : 1:1250
DATUM : 10-12-2019	BLAD : 1 van 1	FORMAAT : A4
GEZIEN :	STATUS : Definitief	NR. : 19-114-3

S

Q



1	Terugkoopregeling	GET1	DAT1	GEZ1
VERSIE	OMSCHRIJVING	GET	DAT	GEZ

I & A Gegevensbeheer

Bijlage 4

Handwritten initials and signature



Gronden ten behoeve van de Terugkoopregeling
de percelen C 5146 en 5147, 4360m²

GETEKEND:FB	BESTEK :	SCHAAL : 1:1250
DATUM : 10-12-2019	BLAD : 1 van 1	FORMAAT : A4
GEZIEN :	STATUS : Definitief	NR. : 19-114-4



provincie **HOLLAND**
ZUID

23

Gedeputeerde Staten

Dienst Beheer Infrastructuur
District Stedelijk Gebied

Contact

070-441 [redacted]
[redacted]@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum 23 JAN 2020

Ons kenmerk
PZH-2020-724443498
(DOS-2018-0005174)
Uw kenmerk
Z-19-097977
Bijlagen
Overdrachtstekeningen

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Lisse
Mevrouw [redacted]
Postbus 200
2160 AE LISSE

Onderwerp

Definitief besluit van Gedeputeerde Staten tot overdracht
van beheer en onderhoud van parkeerplaats langs N208
te Lisse (art. 19 en 20a Wegenwet)

Geacht college,

Op 21 januari 2020 ontvingen wij uw brief van 16 januari 2020 (met kenmerk Z-19-097977) betreffende de overdracht van beheer en onderhoud van de parkeerplaats langs de N208 nabij de Keukenhof aan uw gemeente. Naar aanleiding van uw brief kunnen wij u verder als volgt berichten.

Besluit Wegenwet

Uit uw bovengenoemde brief blijkt dat uw gemeente met de overeengekomen voorwaarden voor de overdracht van de parkeerplaats (zoals verwoord in onze brief van 14 november 2019 met kenmerk PZH-2019-715295004) kan instemmen.

Wij besluiten dan ook op grond van artikel 19 van de Wegenwet tot overdracht van het beheer en onderhoud van de parkeerplaats langs de N208 (gelegen aan de Westelijke Randweg tussen kmp. 11.0 - 11.2) aan uw gemeente. De provincie betaalt hiervoor een bedrag van € 58.500,- (zijnde een eenmalige bijdrage voor achterstallig en toekomstig onderhoud). Als datum van de beheeroverdracht geldt de verzenddatum van deze brief.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bussen 18,
22, 65 stoppen dichtbij
het provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Omschrijving overdracht

Naast de parkeerplaats gaan ook delen van de op- en afrit en de watergang (inclusief talud en deel van de berm) over naar uw gemeente. Het beheer, onderhoud en eigendom van het fietspad inclusief noodzakelijke bermen (ongeveer een strook van 1 meter aan weerszijden) gaat niet mee. Ook een strook van ongeveer 4,5 meter breed (dienend als berm tussen de N208 en de parkeerplaats) blijft in beheer, onderhoud en eigendom bij de provincie. Eén en ander is aangegeven op de bijgaande kaarten. Deze kaarten maken uitdrukkelijk onderdeel uit van deze brief.

Contractmanager

Voor de logische overgang van het dagelijks onderhoud kunt u contact opnemen met de contractmanager voor dit gebied. Dit is de heer [REDACTED] (te bereiken via telefoonnummer 070 – [REDACTED]).

Wegenlegger

Wij verzoeken u naar aanleiding van deze overdracht de wegenlegger te herzien en ons hiervan dan op de hoogte te stellen. Voor nadere informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] te bereiken op 06-[REDACTED].

Verkoop grond en betaling

De eigendom van de parkeerplaats is ook overgedragen aan uw gemeente, waarbij aan de provincie ten behoeve van het fietspad een recht van opstal is verleend. Het notariële transport hiertoe heeft intussen plaatsgevonden. Het bedrag van € 58.500,- is via de derdenrekening van de notaris inmiddels aan uw gemeente overgemaakt.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

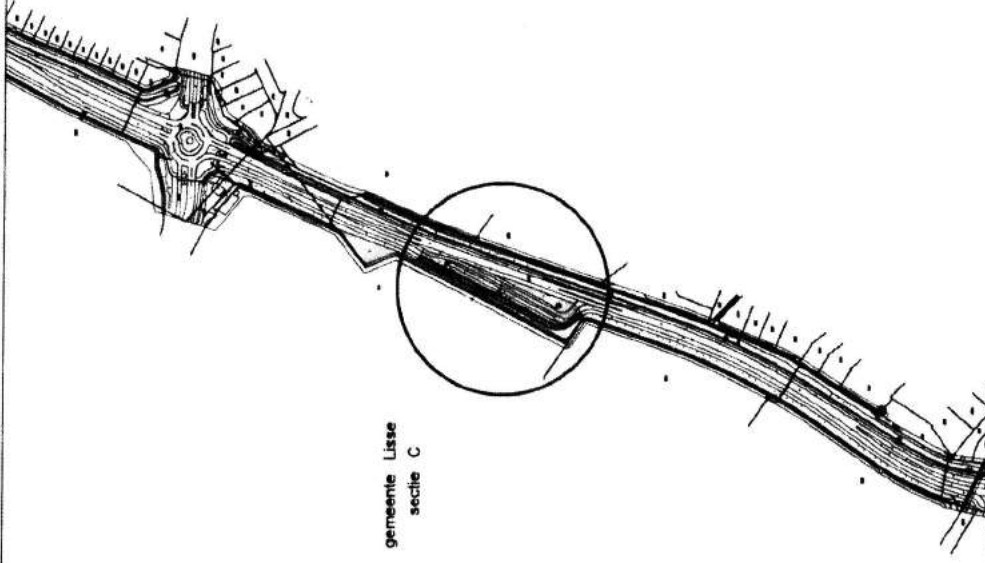
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.
voor dezen,

[REDACTED]
hoofd eenheid Juridische expertise en Handhaving
Dienst Beheer Infrastructuur

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Verzonden:

23 JAN 2020



gemeente Lisse
sectie C

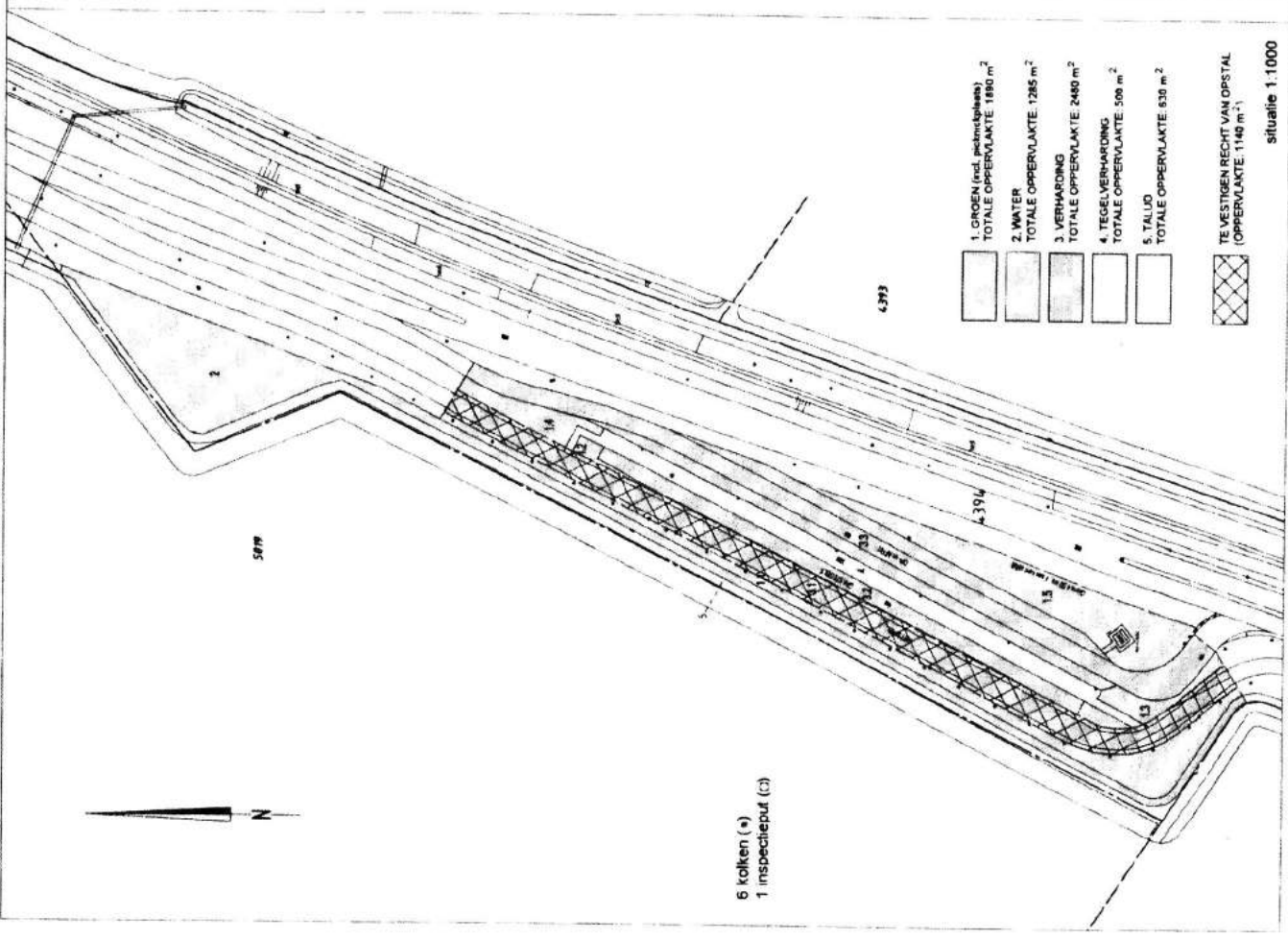
situatie 1:5000

Dienst Beheer Infrastructuur
Afd. Beheerstrategie
Bureau Geo-advies

N208 overdracht parkeerplaats aan de gemeente Lisse
dd. 04-07-'18
Ged. uit bestand DTB *

DTB - Digitaal Topografisch Bestand van de Provincie Zuid-Holland
Behoort bij: In: Nieuw: bed
Schaal: 1:5000: Formaat: A3
Tek. nr.: 01.12203-'18: Get. Pij: Gec.:

9			
8			
7			
6			
5			
4			
3	Tekening aangepast	16-10-2019	
2	Tekening aangepast	07-10-2019	
1	Tekening aangepast	06-06-2019	
Nr	Wijziging	Get.	Get.
Get.		Get.	Get.



6 kolken (*)
1 inspectiepuf (C)

- 1. GROEN (incl. plekbekkers)
TOTALE OPPERVLAKTE 1880 m²
- 2. WATER
TOTALE OPPERVLAKTE 1285 m²
- 3. VERHARDING
TOTALE OPPERVLAKTE 2480 m²
- 4. TEGELVERHARDING
TOTALE OPPERVLAKTE 500 m²
- 5. TALUD
TOTALE OPPERVLAKTE 630 m²
- TE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL
(OPPERVLAKTE 1140 m²)

situatie 1:1000

OPPERVLAKTE VERHARDING			
FIETSPAD (3.1)	750	centiare	
GRASLEGELS (3.2)	395	centiare	
ASFALT (3.3)	1335	centiare	
TOTAAL	2480	centiare	
OPPERVLAKTE GROEN			
TEN WESTEN VAN FIETSPAD (1.1)	775	centiare	
TEN OOSTEN VAN FIETSPAD (1.2)	220	centiare	
TUSSEN FIETSPAD EN AFRIT (1.3)	115	centiare	
TUSSEN FIETSPAD EN AFRIT (1.4)	165	centiare	
TEN WESTEN VAN PROV.WEG (1.5)	615	centiare	incl.picknickplaats
	1890	centiare	
OPPERVLAKTE WATER			
	1285	centiare	
OPPERVLAKTE TEGELVERHARDING			
	500	centiare	
OPPERVLAKTE TALUD			
	630	centiare	



24

Vertrouwelijk

Gemeente Lisse
Mevrouw [REDACTED]
Postbus 200
2160 AE Lisse

Den Haag, 09 FEB. 2021

Aantal bijlagen : 1
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : ACM/UIT/548129
Contactpersoon : [REDACTED]@acm.nl | 070 72 [REDACTED]
Onderwerp : ACM/20/040107 Informatieverzoek aan gemeente Lisse omtrent de verkoop van grond aan de Keukenhof

Geachte mevrouw [REDACTED]

Dank voor uw antwoorden op ons eerdere informatieverzoek. Naar aanleiding hiervan hebben wij nog een tweetal aanvullende vragen. De vragen vindt u in bijlage 1.

Wij verzoeken u om uw antwoorden uiterlijk op **23 februari 2021** naar onderstaand adres te sturen:

Autoriteit Consument & Markt
Directie Mededinging
Postbus 16326
2500 BH Den Haag

Vergeet hierbij niet uw zaaknummer ACM/20/040107 te vermelden.
De ACM ontvangt uw reactie graag ook per e-mail: marktenoverheid@acm.nl.

Vertrouwelijke gegevens

Staat er vertrouwelijke informatie in uw reactie? Geef dan duidelijk aan welke gegevens dit zijn en waarom ze volgens u niet openbaar mogen worden gemaakt. Bijvoorbeeld omdat het vertrouwelijke bedrijfs- of fabricagegegevens¹ zijn of omdat u meent dat uw belangen of die van derden door openbaarmaking ervan worden geschaad. Maak de vertrouwelijke passages vet of zet ze in een grote letter. U kunt de passages ook opnemen in een aparte bijlage. De ACM komt pas later in deze procedure terug op uw vertrouwelijkheidsclaim, namelijk als blijkt dat (delen van) het dossier openbaar gemaakt zal (zullen) worden. De ACM gaat ervan uit dat de informatie die u niet als vertrouwelijk aanmerkt, zonder meer voor derden toegankelijk gemaakt kan worden.

¹ Zie artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.

Wat is de Wet Markt en Overheid?

De Wet M&O bevat regels voor overheden die activiteiten 'op de markt' uitvoeren. Het doel van deze wet is om concurrentievervalsing met bedrijven te voorkomen. In de wet² staat dat een overheid bij activiteiten op de markt ten minste de integrale kosten van het product of de dienst in rekening brengt bij de afnemers. De ACM houdt toezicht op naleving van de Wet M&O.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] telefoonnummer +31 6 31 [redacted] e-mailadres [redacted]@acm.nl of [redacted] telefoonnummer +31 6 31 [redacted] e-mailadres [redacted]@acm.nl die uw zaak in behandeling hebben. Uw zaak is geregistreerd onder zaaknummer ACM/20/040107. Wilt u dit nummer vermelden als u contact met ons opneemt?

Alvast bedankt voor uw medewerking.

Hoogachtend,

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze,

M. Denkers BA, MSc, MBA
Directeur Directie Mededinging

² Artikel 25i, lid 1 Mededingingswet.

Bijlage 1:

Toepassing Wet Markt en Overheid

De ACM moet vaststellen of de Wet M&O van toepassing is op de verkoop van grond door de gemeente Lisse aan de Stichting Graaf Carel van Lynden (hierna: de Keukenhof). Daarom zal de ACM hierna een aantal elementen langslopen waaraan moet worden voldaan voordat de Wet M&O van toepassing is.

Economische activiteit

De Wet M&O is van toepassing op economische activiteiten die worden verricht door overheden. De gemeente heeft een stuk grond verkocht aan de Keukenhof. De ACM heeft in het verleden een lijst gepubliceerd met activiteiten die de ACM heeft beoordeeld als economische activiteiten.³ De verkoop van grond door een gemeente is één van deze activiteiten.

Uitzonderingen

In een aantal gevallen is de Wet M&O niet van toepassing. De Wet M&O is niet van toepassing als de gemeente een algemeen belang besluit heeft genomen voor de verkoop van de grond aan de Keukenhof (artikel 25h, vijfde en zesde lid, Mededingingswet). Op grond van onderzoek in openbare bronnen is de ACM niet bekend met een dergelijk besluit. De Wet M&O is ook niet van toepassing als de verkoop van grond nodig is voor de uitvoering van een publiekrechtelijke taak. Naar het oordeel van de ACM is dit niet het geval. Naar het oordeel van de ACM valt de verkoop van grond in de gemeente dus niet onder één van de uitzonderingen van de Wet M&O.

1. Bent u het met de conclusie van de ACM eens dat de wet M&O van toepassing is omdat de verkoop van grond aan de Keukenhof een economische activiteit betreft en er geen uitzondering van de Wet M&O van toepassing is? Onderbouw uw antwoord.

Doorrekenen van integrale kosten

De integrale kosten van de grond reflecteren in dit geval de waarde van de grond als deze zou zijn verkocht aan de Keukenhof onder concurrerende marktomstandigheden. De gemeente moet bij het uitvoeren van een economische activiteit minstens de integrale kosten doorberekenen.

2. Ga in op de bepaling van de integrale kosten van de grond die de gemeente Lisse aan de Keukenhof heeft verkocht. Onderbouw uw antwoord met stukken.

³Zie de lijst met voorbeelden van economische activiteiten, gepubliceerd op 27 februari 2014:
https://www.acm.nl/sites/default/files/old_publication/publicaties/12647_lijst-voorbeelden-economische-activiteiten-markt-en-overheid.pdf

(25)

From: [REDACTED]
Date: 12 feb 2021 09:01:00
To: [REDACTED]
Subject: Onderzoek ACM naar de verkoop grond Bloembollenboulevard aan de Keukenhof i.v.m. mogelijke overtreding op de Wet Markt en Overheid (Wet M&O)

Hallo [REDACTED]

Er zijn aanvullende vragen van de ACM binnen gekomen die voor 23-02-2021 beantwoord moeten worden.
Ik heb zaak Z-20-143130 weer open gezet en de brief hier aan toegevoegd.

Met vriendelijke groet,
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]
Medewerker Informatiebeheer
Team I & A, Bedrijfsvoering

Toezicht door derden/143130 Onderzoek ACM naar de verkoop grond Bloembollenboulevard aan de Keukenhof i.v.m. mogelijke overtreding op de Wet Markt en Overheid (Wet M&O)

Zaak kenmerk: Z-20-143130
Omschrijving zaak: Onderzoek ACM naar de verkoop grond Bloembollenboulevard aan de Keukenhof i.v.m. mogelijke overtreding op de Wet Markt en Overheid (Wet M&O)
Startdatum zaak: 03 aug 2020
Zaak afgehandeld: N
Aangemaakt door: [REDACTED]
Toewijzen aan: Team Projecten
Bevoegd gezag: Lisse
Verantwoordelijk organisatieonderdeel: TM Strategie en Projecten

Huidige behandelaar: [REDACTED]
Status: Afgehandeld
Servicenorm afhandeldatum: 14 sep 2020
Wettelijke afhandeldatum: 14 sep 2020
Aanvrager: Autoriteit Consument & Markt
Contactpersoon: Drs. [REDACTED]
Adres: Postbus 16326
Postcode: 2500 BH
Plaats: 'S-GRAVENHAGE
E-mail: [REDACTED]@acm.nl
Telefoon: 070-72 [REDACTED]
Publiceren: 0
Resultaat: Nog niet bekend
Selectielijst: 25.1
Alleen zichtbaar voor: #TEAM JURIDISCHE ZAKEN;#G-REGISTRATOREN;#TEAM PROJECTEN;#DOMEINMANAGER STRATEGIE EN PROJECTEN

Files :

OVER-INK156_C58512A837614231B3FF8F32517CA247 - OVER-INK3949271--Gebr [REDACTED] pdf



26

Vertrouwelijk

College van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Lisse
Postbus 200
2160 AE Lisse

Den Haag, 16 MAART 2021

Aantal bijlagen :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : ACM/UIT/550756
Contactpersoon : ██████████@acm.nl | 070 72 ██████████
Onderwerp : ACM/20/040107 uiterste termijn beantwoording informatieverzoek

Geachte college,

Op 9 februari heeft de ACM uw gemeente voor de tweede keer een informatieverzoek gestuurd inzake een mogelijke overtreding van de Wet Markt en Overheid bij het verkopen van een stuk grond dat ook wel bekend staat als de Bloembollenboulevard. In dit informatieverzoek hebben wij een termijn gegeven tot en met 23 februari 2021 om de vragen te beantwoorden. Telefonisch en e-mail contact heeft tot op heden helaas nog niet geleid tot beantwoording van de vragen.

De ACM geeft hierbij de gemeente de gelegenheid om deze vragen alsnog uiterlijk dinsdag 23 maart 2021 te beantwoorden. Bij het uitblijven van het antwoord van de gemeente binnen de door de ACM gestelde termijn kan de ACM overgaan tot het opleggen van een bestuurlijke sanctie.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met ██████████ telefoonnummer 06 31 ██████████; e-mailadres ██████████@acm.nl of ██████████ telefoonnummer 06 31 ██████████ e-mailadres ██████████@acm.nl die uw zaak in behandeling hebben. Uw zaak is geregistreerd onder zaaknummer ACM/20/040107. Wilt u dit nummer vermelden als u contact met ons opneemt?

Hoogachtend,

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze,

M. Denkers BA, MSc, MBA
Directeur Directie Mededinging

Muizenstraat 41
2511 WB Den Haag
070 722 20 00
www.acm.nl

(27)

From: [REDACTED]
Date: 19 maa 2021 13:47:48
To: [REDACTED]
Subject: Toezicht door derden/143130 Onderzoek ACM naar de verkoop grond Bloembollenboulevard aan de Keukenhof i.v.m. mogelijke overtreding op de Wet Markt en Overheid (Wet M&O)

Hallo [REDACTED]

Zie bijgaand Herhaald verzoek beantwoorden aanvullende vragen (UITERLIJK 23-03-2020) mbt Onderzoek ACM naar de verkoop grond Bloembollenboulevard aan de Keukenhof i.v.m. mogelijke overtreding op de Wet Markt en Overheid (Wet M&O).
Bij niet reageren kan de ACM overgaan tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

Met vriendelijke groet,
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]
Medewerker Informatiebeheer
Team I & A, Bedrijfsvoering

Toezicht door derden/143130 Onderzoek ACM naar de verkoop grond Bloembollenboulevard aan de Keukenhof i.v.m. mogelijke overtreding op de Wet Markt en Overheid (Wet M&O)

Zaak kenmerk: Z-20-143130
Omschrijving zaak: Onderzoek ACM naar de verkoop grond Bloembollenboulevard aan de Keukenhof i.v.m. mogelijke overtreding op de Wet Markt en Overheid (Wet M&O)
Startdatum zaak: 03 aug 2020
Zaak afgehandeld: N
Aangemaakt door: [REDACTED]
Toewijzen aan: Team Projecten
Bevoegd gezag: Lisse
Verantwoordelijk organisatieonderdeel: TM Strategie en Projecten

Huidige behandelaar: [REDACTED]
Status: Afgehandeld
Servicenorm: 14 sep 2020
afhandeldatum: 14 sep 2020
Wettelijke afhandeldatum: 14 sep 2020
Aanvrager: Autoriteit Consument & Markt
Contactpersoon: Drs. [REDACTED]
Adres: Postbus 16326
Postcode: 2500 BH
Plaats: 'S-GRAVENHAGE
E-mail: [REDACTED]@acm.nl
Telefoon: 070-72 [REDACTED]
Publiceren: 0
Resultaat: Nog niet bekend
Selectielijst: 25.1

Alleen zichtbaar
voor:

#TEAM JURIDISCHE ZAKEN;#G-REGISTRATOREN;#TEAM
PROJECTEN;#DOMEINMANAGER STRATEGIE EN PROJECTEN

Files :

OVER-INK159_9B006D6D72424937B027505AAAD2CA92 - OVER-INK4058041--Gebr [REDACTED].pdf

28



Autoriteit Consument en Markt
T.a.v. De heer [REDACTED]
Muzenstraat 41
2511 WB 's-Gravenhage

Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Verzenddatum

Uw kenmerk ACM/UIT/548129
Ons kenmerk Z-20-143130
Onderwerp Vragen inzake verkoop grond Keukenhof
Inlichtingen [REDACTED]
Telefoon 14 0252
Bijlage(n)

Geachte heer [REDACTED],

In uw brief d.d. 9 februari 2021, waarvan de beantwoording helaas is vertraagd, stelt u een paar vragen over de verkoop door de gemeente Lisse van grond aan de Keukenhof. In de brief beantwoorden wij uw vragen.

Vraag 1 Is de Wet M&O van toepassing op de verkoop van grond aan de Keukenhof?

De verkoop van (maatschappelijk) vastgoed is in beginsel een economische activiteit. Om oneerlijke concurrentie door de overheid te voorkomen is in 2012 de Wet Markt en Overheid ingevoerd. De belangrijkste regel uit die wet houdt in dat overheden hun economische activiteiten niet onder de kostprijs mogen uitoefenen. Als een economische activiteit in het algemeen belang wordt uitgevoerd, is het hanteren van een tarief lager dan de zogenoemde 'integrale kostprijs' wel toegestaan.

De verplichting om de integrale kosten van economische activiteiten in rekening te brengen geldt voor alle producten en diensten die overheden aan derden aanbieden. Er moet onderscheid worden gemaakt tussen de verplichting om de integrale kosten te rekenen en de verplichting om een marktconforme prijs te rekenen. De verplichting tot marktconform handelen geldt op grond van het staatssteunrecht. De Wet Markt en Overheid geldt niet als het staatssteunrecht van toepassing is. De verplichting tot doorberekening van de integrale kostprijs geldt dus alleen binnen de kaders van de Wet Markt en Overheid. De Wet Markt en Overheid bevat een aantal uitzonderingen op de gedragsregels. De belangrijkste zijn de aanwezigheid van staatssteun in de zin van artikel 107 WVEU en de aanwezigheid van een algemeen belang besluit.

Met betrekking tot de verkoop van de gedeelte openbare weg aan de Keukenhof, doet zich geen uitzondering voor genoemd in de Wet Markt en Overheid. Er is ook geen algemeen belang besluit genomen.

De gemeente Lisse heeft het betreffende gedeelte van de openbare weg, gelegen naast en direct grenzend aan de (provinciale weg) N208, voor één euro gekocht van de Provincie Zuid-Holland. Het betreffende openbare gedeelte is in gebruik ten behoeve van kort parkeren voor doorgaand verkeer en jaarlijks, uitsluitend tijdens het Keukenhofseizoen dat ongeveer 7 à 8 weken duurt, staan op dat gedeelte enkele (maximaal 5) standplaatsen voor de verkoop van bloembollen.

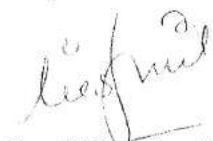
Vraag 2 Integrale kosten van grond (openbare weg)

In het Besluit Markt en Overheid wordt toegelicht hoe de integrale kostprijs moet worden berekend. In de eerste plaats moeten objectief te rechtvaardigen bedrijfseconomische principes consequent worden toegepast. Dat betekent dat de overheid in beginsel steeds dezelfde methode van kostprijsberekening moet hanteren. Bij de kostprijsdoorberekening moeten in ieder geval de operationele kosten, de afschrijvings- en onderhoudskosten en de vermogenskosten in aanmerking worden genomen.

Zoals opgemerkt heeft de gemeente Lisse het betreffende perceel voor één euro gekocht (verkrijgingsprijs) van de Provincie, waarbij de gemeente Lisse de verplichting heeft het perceel te onderhouden. De onderhoudskosten komen dus voor rekening van de gemeente Lisse. De verkoop aan de Keukenhof heeft eveneens plaatsgevonden voor één euro. Maar ook de verplichting tot onderhoud van het gedeelte van de openbare weg is voor rekening van de Keukenhof. De jaarlijkse onderhoudskosten (jaarlijks of gekapitaliseerd) bedragen méér dan de integrale kostprijs die bij de verkoop kan worden bedongen. Zo bezien kent het perceel een negatieve integrale kostprijs. Het betreft immers een gedeelte van de openbare weg in gebruik voor kort parkeren voor doorgaand verkeer op de provinciale weg N208. Slechts gedurende het Keukenhofseizoen mag een klein gedeelte van het betreffende perceel in gebruik worden genomen voor de plaatsing van enkele (maximaal 5) standplaatsen voor de verkoop van bloembollen. Ondanks dat de onderhoudskosten méér bedragen dan de opbrengsten die een relatie onderhouden met het betreffende perceel (openbare) grond, is met de Keukenhof overeenstemming bereikt over de verkoop van de grond.

Wij menen derhalve dat de verkoop van de grond aan de Keukenhof heeft plaatsgevonden zonder dat strijdigheid met de Wet Markt en Overheid is ontstaan.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Lisse,



Mw. A.W.M. Spruit
Burgemeester



B. Marinussen
Secretaris



29

AANTEKENEN

Gemeente Lisse
College van burgemeester en wethouders
Postbus 200
2160 AE Lisse

Den Haag, 21 JUNI 2021

Aantal bijlagen : 1
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : ACM/UIT/554483
Contactpersoon : ██████████@acm.nl | 070 – 722 ████████
Onderwerp : ACM/20/040107 aanvullende vragen verkoop Bloembollenboulevard

Geachte heer/mevrouw ,

Dank voor uw antwoorden op ons informatieverzoek van 9 februari 2021. Naar aanleiding hiervan hebben wij een aantal aanvullende vragen. De vragen vindt u in bijlage 1.

Stuur uw antwoorden uiterlijk op 5 juli 2021 naar onderstaand adres:

Autoriteit Consument & Markt
Directie Mededinging
Postbus 16326
2500 BH Den Haag

Vergeet hierbij niet uw zaaknummer ACM/20/040107 te vermelden.
De ACM ontvangt uw reactie graag ook per e-mail: marktenoverheid@acm.nl.

Medewerkingsplicht

Voor u geldt een medewerkingsplicht. Dit betekent dat u op grond van Algemene wet bestuursrecht verplicht bent alle medewerking te verlenen.¹ Voor niet-meewerken kan de ACM sancties opleggen.²

Vertrouwelijke gegevens

Staat er vertrouwelijke informatie in uw reactie? Geef dan duidelijk aan welke gegevens dit zijn en waarom ze volgens u niet openbaar mogen worden gemaakt. Bijvoorbeeld omdat het vertrouwelijke bedrijfs- of fabricagegegevens³ zijn of omdat u meent dat uw belangen of die van derden door openbaarmaking ervan worden geschaad. Maak de vertrouwelijke passages vet of zet ze in een grote letter. U kunt de passages ook opnemen in een aparte bijlage. De ACM komt pas later in deze procedure terug op uw vertrouwelijkheidsclaim, namelijk als blijkt dat (delen van) het dossier openbaar gemaakt zal

¹ Op grond van artikel 5:20, eerste lid, Awb.

² Op grond van artikel 12m, eerste lid, onder c, Instellingswet ACM.

³ Zie artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.

(zullen) worden. De ACM gaat ervan uit dat de informatie die u niet als vertrouwelijk aanmerkt, zonder meer voor derden toegankelijk gemaakt kan worden.

Wat is de Wet Markt en Overheid?

De Wet M&O bevat regels voor overheden die activiteiten 'op de markt' uitvoeren. Het doel van deze wet is om concurrentievervalsing met bedrijven te voorkomen. In de wet⁴ staat dat een overheid bij activiteiten op de markt ten minste de integrale kosten van het product of de dienst in rekening brengt bij de afnemers. De ACM houdt toezicht op naleving van de Wet M&O.

Alvast bedankt voor uw medewerking.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] telefoonnummer 06 31 [redacted] e-mailadres [redacted]@acm.nl of [redacted] telefoonnummer 06 31 [redacted] e-mailadres [redacted]@acm.nl die uw zaak in behandeling hebben. Uw zaak is geregistreerd onder zaaknummer ACM/20/040107. Wilt u dit nummer vermelden als u contact met ons opneemt?

Hoogachtend,

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze,

M. Denkers BA, MSc, MBA
Directeur Directie Mededinging

⁴ Artikel 25i, lid 1 Mededingingswet.

Bijlage 1:

Berekening integrale kosten volgens de Wet M&O

De wijze waarop een bestuursorgaan in het kader van de toepassing van de wet M&O de integrale kosten van een economische activiteit moet berekenen om deze door te berekenen aan een afnemer, is beschreven in Hoofdstuk 3 van het Besluit M&O⁵. Hierin staat dat ter bepaling van de integrale kosten gebruik kan worden gemaakt van relevante gegevens uit de jaarstukken en de onderliggende financiële administratie. Daarnaast wordt — in het bijzonder bij grond en gebouwen — de marktwaarde genoemd als logische grondslag voor het bepalen van de kosten. Deze marktwaarde kan bijvoorbeeld worden ontleend aan een taxatie van een onafhankelijke deskundige. Bij gebruik van de marktwaarde zal moeten worden vastgesteld of deze gevolgen heeft voor de waardering van het (onroerend) goed in kwestie, zo blijkt uit het Besluit M&O.

1. Uit de Ontwerp Nota grondbeleid Gemeente Lisse 2016 – 2020 blijkt dat de gemeente bij de verkoop van grond een eenvoudig uitgangspunt hanteert: te verkopen gronden worden altijd getaxeed.⁶ Overleg de taxatie voor de percelen C5146, C5147 en C5148. Heeft de gemeente de marktwaarde op een andere manier vastgesteld? Overleg dan deze stukken.
2. Om een vergelijking te kunnen maken met deze marktwaarde ontvangt de ACM graag een overzicht van de grondprijzen die de gemeente Lisse in 2020 heeft gehanteerd. U kunt hiervoor aansluiten bij de verschillende categorieën uit de Ontwerp Nota grondbeleid Gemeente Lisse 2016 – 2020.⁷
3. Verstrek de integrale kostprijsberekening die de gemeente Lisse heeft opgesteld ten tijde van de verkoop van de percelen C5146, C5147 en C5148 aan de Keukenhof.

U geeft in uw brief bij het antwoord op vraag 2 aan dat de jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud meer bedragen dan de integrale kostprijs en dat het perceel dus een negatieve integrale kostprijs heeft.

4. In de koopovereenkomst van de gemeente Lisse met de Keukenhof is overeengekomen dat er een bedrag voor beheer en onderhoud aan de Keukenhof ter beschikking wordt gesteld. Verstrek een, cijfermatige, onderbouwing waarom dit bedrag volgens u ontoereikend zou zijn voor het onderhoud aan percelen C5147 en C5148 en dus, volgens de gemeente, een negatieve integrale kostprijs veroorzaken.

Het perceel dat door de Provincie Zuid Holland aan de gemeente Lisse is verkocht is opgedeeld in drie percelen voordat het aan de Keukenhof is verkocht. In de koopovereenkomst van de gemeente Lisse met de Keukenhof is vastgelegd dat de Keukenhof onder bepaalde omstandigheden de percelen C5146 en C5147 moet terug verkopen aan de gemeente Lisse.

5. Uit de overeenkomst komt naar voren dat de terugkoopregeling niet van toepassing is op het perceel C5148. Onderbouw waarom dit perceel is uitgesloten van deze terugkoopregeling.

⁵ Besluit van 6 juni 2012, houdende regels voor overheden over de doorberekening van kosten en de toepassing van het bevoordelingsverbod.

⁶ Ontwerp Nota grondbeleid Gemeente Lisse 2016 – 2020, 11 mei 2016, Versie 5.0, par. 6.3.4.

⁷ ibid.

In de stukken die de gemeente heeft aangeleverd bij de beantwoording van ons eerste informatieverzoek staat dat de gemeente de Bloembollenboulevard als cultureel erfgoed ziet.

6. Welke afspraken zijn er met de Keukenhof gemaakt die waarborgen dat de Bloembollenboulevard behouden blijft? Heeft de Keukenhof een verplichting daartoe? Gelden er nog andere voorwaarden of verplichtingen voor de Keukenhof met betrekking tot het gebruik van de percelen? Verstrek de stukken die op deze afspraken zien.

30



Autoriteit Consument & Markt (ACM)
T.a.v. Directie Mededinging
Postbus 16326
2500 BH 'S-GRAVENHAGE

Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Verzenddatum 21 augustus 2020
Uw kenmerk ACM/20/040107
Ons kenmerk Z-20-143130
Onderwerp informatieverzoek verkoop grond Bloembollenboulevard
Inlichtingen [REDACTED]
Telefoon 14 0252
Bijlage(n) 7

Geachte heer [REDACTED],

Op 31 juli jl. hebt u een brief gestuurd met als onderwerp 'informatieverzoek verkoop grond Bloembollenboulevard'. In uw brief stelt u een aantal vragen die u graag door de gemeente beantwoord wilt zien. We berichten u hierover het volgende.

Uit een aantal stukken uit het dossier blijkt naar onze mening voldoende duidelijk wat de overwegingen van de gemeente zijn geweest voor de genomen besluiten. Voor de beantwoording van de vragen verwijzen wij u daarom graag naar bijgaande stukken:

1. Raadsbrief d.d. 15 november 2019 inzake 'parkeerplaats bloembollenboulevard westelijke Randweg Lisse' met bijlagen:
 - a. E-mail aan de raadsleden met beantwoording raadsvragen d.d. 17 september 2019
 - b. Samenvatting Evaluatie periode 2014-2018 Bloembollenboulevard parkeerplaats N208, september 2018
 - c. E-mail van de heer J. van Overdam inzake 'Reactie op informatiedocument', d.d. 12 november 2019.
2. Raadsbrief d.d. 28 januari 2020 inzake 'Gevolgen amendement 19 december 2019'.
3. Brief van gemeente Amsterdam en gemeente Lisse aan ACM, oktober 2019.
4. Brief van gemeente Lisse aan de heer mr. I.N.A. Denninger, december 2019 (VERTROUWELIJK!).
5. Koopovereenkomst tussen Provincie Zuid-Holland en gemeente Lisse, december 2019.
6. Koopovereenkomst tussen gemeente Lisse en Stichting Graaf Carel van der Lynden (Keukenhof), december 2019.

7. Besluit van Gedeputeerde Staten tot overdracht van beheer en onderhoud van parkeerplaats langs N208, januari 2020.

Bijlage 4, de brief van de gemeente aan de heer mr. Denninger, sturen wij u vertrouwelijk toe, aangezien hier persoonsgegevens (namen) in opgenomen zijn.

In deze zaak was de heer [REDACTED] onze contactpersoon bij de Provincie Zuid-Holland.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende informatie gegeven te hebben. Mocht u naar aanleiding van de stukken nog (aanvullende) vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED] via [REDACTED] @huitsamen.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0252.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Lisse,

[REDACTED]
Team Juridische Zaken

31



Autoriteit Consument & Markt (ACM)
T.a.v. Directie Mededinging
Postbus 16326
2500 BH 'S-GRAVENHAGE

Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Verzenddatum 26 oktober 2021
Uw kenmerk ACM/20/040107
Ons kenmerk Z-20-143130
Onderwerp Uw informatieverzoek
Inlichtingen [REDACTED]
Telefoon 14 0252
Bijlage(n) Convenant gemeente Lisse en Keukenhof

Geachte heer [REDACTED]

In uw brief d.d. 21 juni 2021, waarvan de beantwoording helaas is vertraagd, stelt u aanvullende vragen over de verkoop van grond door de gemeente Lisse aan de Keukenhof. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

1. Uit de Ontwerp Nota grondbeleid Gemeente Lisse 2016 - 2020 blijkt dat de gemeente bij de verkoop van grond een eenvoudig uitgangspunt hanteert: te verkopen gronden worden altijd getaxeerd. Overleg de taxatie voor de percelen C5146, C5147 en C5148. Heeft de gemeente de marktwaarde op een andere manier vastgesteld? Overleg dan deze stukken.

Het is allereerst van belang op te merken dat de Nota grondbeleid nadrukkelijk niet geschreven is voor een situatie waarover thans met u wordt gecommuniceerd. Aan de Nota grondbeleid ontleen wij in dit verband onder andere het volgende: "Het grondbeleid is geen op zichzelf staand beleidsveld. Het grondbeleid is dienend. Grondbeleid dient ter ondersteuning en verwezenlijking van andere 'hogere' beleidsdoelstellingen. Dat betekent dat grondbeleid alleen effectief kan zijn wanneer voor die beleidsterreinen een visie aanwezig is en heldere kaders zijn neergezet. In de nota Toekomstvisie 2030 maakt de gemeente Lisse een start met een visionaire blik op de toekomst. Dat krijgt een vervolg in nader uitgewerkte (of uit te werken) visies per beleidsterrein. Hogere beleidsterreinen zijn: sociaal domein, maatschappelijke ontwikkeling (onderwijs, cultuur etc.), openbare ruimte, ruimtelijke ordening, huisvesting en economie. Voor deze beleidsterreinen zijn verschillende leidende beleidsstukken vastgesteld. De wensen en voorwaarden ten aanzien van ruimtegebruik voor bovengenoemde beleidsterreinen komen idealiter samen in een Integrale Structuurvisie."

Het behoeft ons inziens geen verduidelijking dat de verkoop van een perceel grond langs de N208 niet valt onder de werkingssfeer van de Nota grondbeleid.

Als u om uw moverende redenen meent dat de Nota grondbeleid wel van toepassing is, is het daarbij van belang in uw overwegingen te betrekken dat in de Nota grondbeleid is voorzien in de mogelijkheid om (in uitzonderingsgevallen) af te wijken van het (algemene) uitgangspunt. Zoals opgemerkt is het (algemene) uitgangspunt dat de gronden worden getaxeerd. Op p. 17 en p. 50 is met zoveel woorden vermeld dat "bij uitzondering daarvan wordt afgeweken."

Als rekening wordt gehouden met de opvatting dat de Nota grondbeleid van toepassing is op de situatie waarover het nu gaat, dan doet zich in dit geval een uitzondering voor. De Nota grondbeleid is, zoals hiervoor vermeld, vastgesteld ten behoeve van gebiedsontwikkelingen op basis van ruimtelijk beleid. In dit geval is geen sprake van (een) gebiedsontwikkeling. De casus heeft namelijk betrekking op een specifiek en tevens incidentele situatie tot verkoop van een perceel openbare grond aan de Stichting Keukenhof. Het verkochte perceel ligt langs en grenst aan de (doorgaande) provinciale weg (N208), plaatselijk bekend Westelijke Randweg, en is volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan bestemd voor 'verkeersdoeleinden'. Het perceel is onafgebroken voor een ieder toegankelijk (openbaar karakter van de grond). Gedurende de opening van De Keukenhof (circa 7 weken per jaar) is het krachtens het bestemmingsplan toegestaan een klein gedeelte van het betreffende perceel te benutten voor het neerzetten van een beperkt aantal kramen voor de verkoop van bloembollen. De jaarlijks terugkerende aanwezigheid van de bloembollenkramen heeft een cultureel-historische geschiedenis en is om die reden aangemerkt als 'cultureel erfgoed'. De provincie Zuid-Holland heeft op enig moment te kennen gegeven het faciliteren van de bloembollenkramen langs de N208 niet (meer) aan te merken als een 'kernactiviteit', en besloot het betreffende perceel te verkopen aan de gemeente Lisse. De gemeente Lisse heeft het perceel voor € 1,- gekocht. Omdat ook de gemeente Lisse het faciliteren van de bloembollenkramen niet als 'kernactiviteit' aanmerkte, is naar een passende oplossing gezocht waarbij het onder andere van belang was te beoordelen onder welke omstandigheden het 'cultureel erfgoed' kon worden behouden. Het perceel grond is toen door de gemeente Lisse, voor dezelfde prijs als waarvoor het in eigendom werd verkregen, doorverkocht aan de Stichting Keukenhof.

2. Om een vergelijking te kunnen maken met deze marktwaarde ontvangt de ACM graag een overzicht van de grondprijzen die de gemeente Lisse in 2020 heeft gehanteerd. U kunt hiervoor aansluiten bij de verschillende categorieën uit de Ontwerp Nota grondbeleid Gemeente Lisse 2016-2020.

Een vergelijking met andere gronden is niet mogelijk. Het perceel (openbare) grond is, om uiteenlopende redenen, niet te vergelijken met andere grondtransacties die in het (recente) verleden hebben plaatsgevonden. Niet eerder heeft de gemeente Lisse een perceel openbare grond verkocht met de bestemming 'verkeersdoeleinden'.

Zoals u (wellicht) bekend wordt de (markt)waarde van de grond voornamelijk bepaald door de bestemming die de grond krachtens het bestemmingsplan heeft. De grondtransacties die in het verleden hebben plaats gevonden, hebben in (bijna) alle gevallen betrekking op gronden met de bestemming 'woondoeleinden', de bestemming 'bedrijven' of de bestemming 'tuin/groen'. Daarvan is in dit geval geen sprake, zodat een vergelijking met andere grondtransacties niet opportuun of zelfs onjuist is.

De eigenaar van openbare grond waarop de bestemming 'verkeersdoeleinden' rust, moet voldoen aan een aantal verplichtingen waaraan structureel kosten zijn verbonden. De verplichtingen hebben betrekking op werkzaamheden die verband houden met beheer en onderhoud van de weg. De weg moet namelijk te allen tijde voldoen aan de (veiligheids)eisen die normaliter aan een weg worden gesteld. De Stichting Keukenhof is hiermee bekend, dient deze verplichtingen na te komen en is overigens (organisatorisch) in staat de vereiste en noodzakelijke beheer- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.

Ten overvloede merken wij op dat de gemeente Lisse bij een gebiedsontwikkeling door een (project)ontwikkelaar de openbare grond met de bestemming 'verkeersdoeleinden' altijd in eigendom verkrijgt voor een bedrag van € 1,-.

De kosten van beheer en onderhoud komen vervolgens blijvend voor rekening van de gemeente Lisse. Zo bezien is het in eigendom verkrijgen van een perceel openbare grond met de bestemming 'verkeersdoeleinden' niet lucratief of anderszins aantrekkelijk.

3. Verstrek de integrale kostprijsberekening die de gemeente Lisse heeft opgesteld ten tijde van de verkoop van de percelen C5146, C5147 en C5148 aan de Keukenhof.

De overheid die economische activiteiten verricht moet zich houden aan de Wet Markt en Overheid (WMO). Bij de vraag of de WMO van toepassing is moet in de eerste plaats worden gekeken of er sprake is van een economische activiteit. Een 'economische activiteit' wordt als volgt gedefinieerd: "Iedere activiteit bestaande uit het aanbieden van goederen en/of diensten op een bepaalde markt". De uiteindelijke beoordeling of een activiteit economisch van aard is kan echter per specifiek geval verschillen.

Een sterke indicatie dat de door de overheid verrichte activiteit van economische aard is, is de aanwezigheid van verschillende aanbieders van dezelfde goederen (en diensten) op de markt. Hierdoor treedt de overheid in kwestie, feitelijk of potentieel, in concurrentie met deze aanbieders. Het verkopen van grond door de gemeente wordt door u in algemene zin beschouwd als economische activiteit. Dit is ook opgenomen op de door u opgestelde lijst van economische activiteiten. Het is echter niet mogelijk, en daarmee houdt u ook rekening, dat bij verkoop van grond in alle gevallen sprake is van een economische activiteit.

De verkoop van openbare grond met de bestemming 'verkeersdoeleinden' en gelegen langs en grenzend aan een doorgaande provinciale weg, is in ieder geval geen verkoop van grond die op de markt door verschillende (andere) aanbieders kan worden aangeboden. In dat opzicht is sprake van een exclusieve aanbidding met een op zichzelf staand karakter. De provincie Zuid-Holland, en in vervolg daarop de gemeente Lisse, kan als enige optreden als aanbieder van het betreffende perceel grond. Van concurrentie en eventuele vervalsing van concurrentie kan daarom geen sprake zijn.

Met inachtneming van het vorenstaande zijn wij primair van mening dat de WMO op de verkoop van het betreffende perceel grond niet van toepassing is. Er is namelijk geen sprake van een economische activiteit in de zin van de WMO. In relatie daartoe is het ook niet vereist een integrale kostprijsberekening op te stellen.

Gesteld dat de WMO wel van toepassing is, zijn wij op basis van ervaringsgegevens subsidiair van mening dat de integrale kostprijs negatief is. Het is overigens heel lastig vast te stellen wat de integrale kostprijs van het perceel is. De structurele beheers- en onderhoudskosten komen in dit geval blijvend voor rekening van de Stichting Keukenhof, zodat uiteindelijk een negatief resultaat ontstaat.

4. In de koopovereenkomst van de gemeente Lisse met de Keukenhof is overeengekomen dat er een bedrag voor beheer en onderhoud aan de Keukenhof ter beschikking wordt gesteld. Verstrek een, cijfermatige, onderbouwing waarom dit bedrag volgens u ontoereikend zou zijn voor het onderhoud aan percelen C5147 en C5148 en dus, volgens de gemeente, een negatieve integrale kostprijs veroorzaken.

Het bedrag voor beheer en onderhoud aan de Keukenhof is € 58.500,-. Over een periode van 12 jaar (in gelijke delen) is voor beheer en onderhoud € 4.875,- per jaar beschikbaar. De verleende financiële bijdrage is verkregen van de provincie Zuid-Holland, en is beschikbaar gesteld omdat deze bijdrage tevens onvermijdbaar moet worden gebruikt voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud.

De structurele kosten van beheer en onderhoud zijn mede afhankelijk van de mate waarin in de loop van de tijd aan de openbare weg onderhoudswerkzaamheden moeten worden verricht. Dat kan van jaar tot jaar verschillen, en is onder andere mede afhankelijk van het (intensieve) gebruik dat gemaakt wordt van de weg en afhankelijk van de weersomstandigheden.

5. Uit de overeenkomst komt naar voren dat de terugkoopregeling niet van toepassing is op het perceel C5148. Onderbouw waarom dit perceel is uitgesloten van deze terugkoopregeling.


Het perceel C5148 sluit naadloos aan op een perceel dat reeds eigendom is van de Keukenhof. Het perceel C5148 wordt opgenomen in het meerjaren-onderhoudsplan dat door de Keukenhof is opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de eisen die worden gesteld aan het openbare gebied. Verder zal in overeenstemming met het convenant (Convenant tussen gemeente en Keukenhof, gesloten op 20 december 2018 en gericht op samenwerking tussen partijen, zulks ter bevordering van positieve ontwikkelingen t.a.v. duurzaamheid, economie en toerisme) het gebied naast het fietspad en grenzend aan het perceel grond van de Keukenhof, door de Keukenhof worden heringericht om de aanrijroute naar Lisse, en meer specifiek naar de Keukenhof, te verfraaien en daardoor attractiever te maken voor toeristen.

6. In de stukken die de gemeente heeft aangeleverd bij de beantwoording van ons eerste informatieverzoek staat dat de gemeente de Bloembollenboulevard als cultureel erfgoed ziet. Welke afspraken zijn er met de Keukenhof gemaakt die waarborgen dat de Bloembollenboulevard behouden blijft? Heeft de Keukenhof een verplichting daartoe? Gelden er nog andere voorwaarden of verplichtingen voor de Keukenhof met betrekking tot het gebruik van de percelen? Verstrek de stukken die op deze afspraken zien.

In het convenant, d.d. 20 december 2018, gesloten tussen de gemeente Lisse en de Keukenhof, is neergelegd dat de Keukenhof en de gemeente de ambitie hebben tot behoud van het erfgoed. Partijen werken, binnen de mogelijkheden die zij daartoe hebben, samen aan het zo aantrekkelijk mogelijk maken van de toegangsroute naar Keukenhof en entrées van Lisse. De Keukenhof heeft zich nadrukkelijk bereid verklaard een rol te spelen in de mogelijkheid om de verkoop van bollen aan de Westelijke Randweg te optimaliseren. Deze afspraak is neergelegd in het convenant vóórdat (finaal) bekend was of de provincie Zuid-Holland hiertoe de mogelijkheid zou bieden. Tijdens de verschillende overleggen met de Keukenhof over verkoop van het perceel langs de Westelijke Randweg is bij herhaling en met zoveel woorden uitgesproken, dat het jaarlijks plaatsen van bloembollenkramen langs de Westelijke Randweg blijvend mogelijk zal worden gemaakt door de Keukenhof. De Keukenhof zal daarbij letten op een 'nette uitstraling' van de kramen en zo nodig (minimale) eisen stellen waaraan door de kraamhouders kan worden voldaan. Een kopie van het convenant treft u hierbij ter kennisneming aan.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Lisse,


Mw. A.W.M. Spruit
Burgemeester


E. Prins
Secretaris



(32)



Convenant voor bepaalde duur inzake strategisch partnerschap tussen Gemeente Lisse en Keukenhof

Gemeente Lisse en Keukenhof zetten vanaf 1 januari 2019 in op strategisch partnerschap. Samen zetten we ons in voor gedeelde belangen waarbij we Keukenhof en Lisse versterken. Dit doen we proactief, met respect voor elkaar en op basis van vertrouwen. Als partners ondersteunen we elkaar waar mogelijk en blijven we structureel met elkaar in gesprek. Zo versterken we onze volwaardige en strategische samenwerking die ontwikkelingen kan versnellen, initiatieven kan aanjagen en nieuwe kansen kan creëren ten dienste van landgoed, bloemententoonstelling, inwoners en ondernemers.

De samenwerking tussen gemeente Lisse en Keukenhof heeft als doel een positieve ontwikkeling van Keukenhof, de Bollenstreek en Lisse in het bijzonder, op het gebied van duurzaamheid, economie en toerisme, mobiliteit en sociaal maatschappelijke thema's.

De gemeente Lisse, volgens artikel 171 van de Gemeentewet, vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw L. Spruit, zulks ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van Lisse d.d. 18 december 2018, hierna te noemen: "de gemeente";

en

Keukenhof B.V., mede namens haar aandeelhouder Stichting Graaf Carel van Lynden, krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder B. Siemerink, hierna te noemen 'Keukenhof';

de gemeente en Keukenhof gezamenlijk hierna ook te noemen: "partijen";

hebben als doel om,

- de samenwerking, voortvloeiend uit de vaststellingsovereenkomst die is afgesloten in 2009 en afloopt op 1 januari 2019, op een vernieuwde, strategische, integrale, toekomstbestendige en hedendaagse wijze invulling te geven;
- bij deze samenwerking beider toekomstvisies als basis te laten fungeren en binnen deze visies de thema's op te zoeken waarop synergievoordelen te behalen zijn door de krachten te bundelen, in het belang van een positieve ontwikkeling voor Keukenhof, de Bollenstreek en Lisse in het bijzonder;
- de inhoud van de samenwerking zo in te richten dat de verschillende belangen, inspanningen en investeringen leiden tot gedeelde groei en resultaten met bijzondere aandacht voor inwoners van Lisse en de Bollenstreek.

overwegende dat,

- De vaststellingsovereenkomst uit 2009 voor een periode van 10 jaar haar einde nadert en dat nieuwe afspraken vanuit beide partijen gewenst zijn;
- De gemeente, als ontwikkelaar en beheerder van de openbare ruimte, sinds de vestiging van Keukenhof zorg draagt voor de randvoorwaarden van Keukenhof op het gebied mobiliteit, toegankelijkheid en veiligheid;
- Keukenhof een wezenlijk onderdeel vormt van de geschiedenis, cultuur en identiteit van Lisse toen er een hoekige hofstede 'Keukenhof' werd gebouwd in het keukenduin van slot Teylingen.
- Keukenhof, met haar activiteiten en spin-off, een belangrijke bijdrage levert aan de economie en werkgelegenheid, het imago van Lisse en de Bollenstreek en het behoud van de Bollenstreek;
- Daarnaast sinds 1950 wereldwijde bekendheid aan Lisse geeft door de opening van een Internationale bloemententoonstelling;

- c. Keukenhof is de showtuin van de bloembollensector en een belangrijk boegbeeld voor de sector en de streek. Een belangrijke speler op het gebied van **economie en toerisme**. De tentoonstelling draagt bij aan de centrale positie van Lisse, als centrum van de bloembollensector. Van oudsher zijn de 4 O's (ondernemers, overheid, onderzoek en onderwijs) hier gevestigd en is zij de bakermat van de sector op het gebied van kennis en expertise. Samen wordt gewerkt aan het versterken van deze positie in de sector en in Nederland.

Concreet gaan we alvast aan de slag met het volgende:

- Gemeente en Keukenhof onderzoeken in hoeverre het mogelijk is Greenport gerelateerde projecten (zoals Flower Science en een mogelijk Flower Science Center) te versterken door het strategisch partnerschap;
 - Keukenhof werkt mee aan educatie op het vlak van de groene sector, natuur en historie (bollencultuur en buitenplaatsen) voor alle onderwijsniveaus. In de komende periode zal concreet worden bekeken op welke manier dit mogelijk is;
 - Keukenhof vervult een actieve rol als partner in de economische agenda Duin- en Bollenstreek en die van Lisse in het bijzonder;
 - Gemeente en Keukenhof zullen tijdig samen overleggen over (nieuwe) evenementen;
 - Keukenhof en de gemeente hebben de ambitie tot behoud van erfgoed:
 - i. De gemeente verkent de mogelijkheden tot het optimaliseren van de samenwerking op dit vlak in relatie tot wetgeving, samenwerkingspartijen en lokale erfgoedcommissie;
 - ii. Partijen onderzoeken in hoeverre Huys Dever een rol kan spelen binnen de erfgoeddoelstelling van Keukenhof;
 - iii. Partijen delen de ambitie tot behoud van de open Bollenstreek als cultuur historische regio, met het typerende bollenerfgoed. Samen met andere partijen, zoals de GOM, wordt onderzocht welke acties genomen kunnen worden om dit in stand te houden.
 - De gemeente verbindt haar ambities uit het groenprogramma B(l)oeiend Bollenstreek aan de ambities van Keukenhof op het gebied van erfgoed. Gezamenlijk wordt gekeken hoe samenwerking op dit vlak kan leiden tot grotere resultaten. De volgende projecten worden als eerste onderzocht:
 - i. Gemeente en Keukenhof werken samen aan het zo aantrekkelijk mogelijk maken van de toegangsroute naar Keukenhof en entées van Lisse. Beide partijen doen dit binnen de mogelijkheden die zij hebben.
 - ii. Ontwikkeling van bloeiende bermen
 - Keukenhof denkt actief mee in een aantal actuele dossiers:
 - i. De gemeente heeft de behoefte om een nieuwe locatie voor campers te realiseren. Gemeente zal samen met de Keukenhof onderzoeken in hoeverre dit mogelijk is op of rondom het terrein van Keukenhof;
 - ii. Indien mogelijk gemaakt door de provincie Zuid-Holland, is Keukenhof bereid om een rol te spelen om de verkoop van bollen aan de Westelijke randweg te optimaliseren;
- d. Keukenhof is een belangrijke toeristische trekker voor de wereld en trekt daarmee grote aantallen toeristen naar het landgoed en de bloemententoonstelling. Lisse ontvangt daarmee jaarlijks een grote stroom aan bezoekers in een korte periode. Hiermee neemt de druk op de bereikbaarheid van Lisse en de Bollenstreek toe, los van de drukte die buiten het seizoen ook toeneemt. Dit wordt gevoeld door inwoners en ondernemers. Verbetering van **bereikbaarheid en mobiliteit** zijn dan ook een belangrijk aandachtspunt in het strategisch partnerschap. Samen wordt gewerkt aan het optimaliseren van de bereikbaarheid van Keukenhof, Lisse en de Bollenstreek.

- Partijen erkennen het belang van een goede samenwerking met Economic Board Duin- en Bollenstreek, de stichting Greenport Duin- en Bollenstreek, GOM en samenwerkende gemeenten voor het laten slagen van de ambities uit het convenant.
- Partijen beoordelen jaarlijks of de inhoud van dit convenant bijgesteld en/of geactualiseerd moet worden.

Artikel 3 Financiële bijdrage

- a. Uitgangspunt van dit convenant is dat partijen met elkaar investeren in de gezamenlijke doelen, zonder dat er daarnaast over en weer een financiële bijdrage verschuldigd is. Daar waar de gemeente specifiek voor Keukenhof kosten moet maken worden deze kosten, zoals bijvoorbeeld leges, doorbelast aan Keukenhof.
- b. Jaarlijks worden afspraken gemaakt over financiering van gezamenlijke projecten.
- c. Jaarlijks zal globaal in beeld worden gebracht welke waarde de samenwerking vertegenwoordigt, waarin zowel de gemaakte kosten van Keukenhof en de gemeente worden meegerekend.

Artikel 4 Jaarverslag en verantwoording

- a. Jaarlijks wordt in het bestuurlijk overleg tussen Keukenhof en de gemeente besloten welke projecten in dat jaar gezamenlijk worden uitgevoerd. Daarnaast vindt een jaarlijkse evaluatie plaats van de samenwerking en de bereikte resultaten.
- b. Jaarlijks, onverminderd het bepaalde onder artikel 2, lid f, punt 5, is er tijdens het bestuurlijk overleg ruimte om nieuw beleid en/of nieuwe onderwerpen aan te dragen voor de samenwerking.

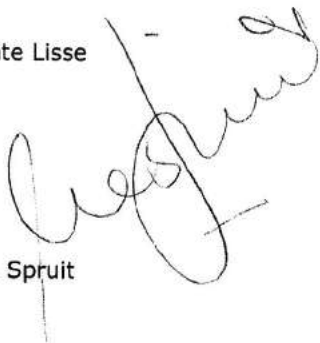
Artikel 5 Raadplegen gemeenteraad

- a. Keukenhof is geïnformeerd dat de gemeenteraad van Lisse in het eerste kwartaal van 2019 (door het college burgemeester en wethouders van Lisse) in de gelegenheid wordt gesteld zijn wensen en bedenkingen omtrent deze overeenkomst ter kennis van het college van burgemeester en wethouders van Lisse te brengen. Afhankelijk van de aard en inhoud van de wensen en bedenkingen zal hiermee bij de samenwerking tussen partijen rekening worden gehouden.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend te Lisse op 20 december 2018.

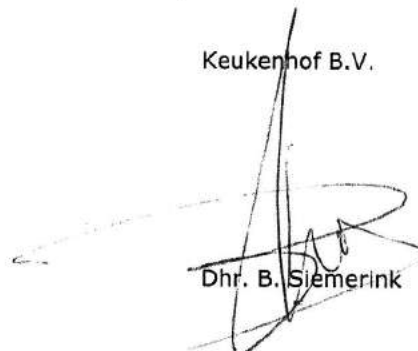
Gemeente Lisse

Mevr. L. Spruit



Keukenhof B.V.

Dhr. B. Siemerink



33

ACM/UIT/572756

Autoriteit
Consument & Markt



Vertrouwelijk

AANTEKENEN

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse

De heer [REDACTED]

Postbus 200

2160 AE Lisse

Den Haag, 2 maart 2022

Aantal bijlagen :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : ACM/UIT/572756
Contactpersoon : [REDACTED]@acm.nl | 06 - 3 [REDACTED]
Onderwerp : ACM/20/040107 conceptbesluit inzake verkoop grond aan de Keukenhof

Geachte heer [REDACTED]

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft onderzocht of de gemeente Lisse een overtreding van artikel 25i van de Mededingingswet (Mw) heeft begaan. De uitkomst is dat wij een **redelijk vermoeden** hebben dat gemeente Lisse artikel 25i van de Mw heeft overtreden. In het bijgevoegde conceptbesluit legt de ACM uit hoe zij tot deze conclusie is gekomen. Het concept is nog geen definitief besluit. U kunt een zienswijze geven op het conceptbesluit. Ook kunt u bepaalde passages als vertrouwelijk aanmerken.

Uw zienswijze

Geef **uiterlijk binnen vijf werkdagen** na dagtekening van deze brief aan of u een zienswijze wilt geven. Vermeld hierbij ook of u dat mondeling of schriftelijk wilt doen. Ontvangen wij geen (tijdige) reactie van u, dan nemen wij uw zienswijze niet mee in de definitieve besluitvorming.

Schriftelijke zienswijze

Als u kiest voor een schriftelijke zienswijze, dan moet u deze **uiterlijk binnen tien werkdagen** na dagtekening van deze brief indienen. Wilt u uitstel voor het indienen van uw schriftelijke zienswijze aanvragen? Doe dit dan ook **uiterlijk binnen tien werkdagen** na dagtekening van deze brief.

Vertrouwelijke gegevens

Bent u van mening dat in het conceptbesluit (bedrijfs)vertrouwelijke gegevens¹ staan? Laat dit dan **uiterlijk binnen 5 werkdagen** na dagtekening van deze brief schriftelijk en gemotiveerd aan de ACM weten.

¹ Zie artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.

Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag
www.acm.nl
070 722 20 00

Autoriteit Consument en Markt
Zaaknr. ACM/20/040107 / Documentnr. ACM/UIT/572756

Vertrouwelijk

Stuur uw reactie naar:

Autoriteit Consument & Markt
Directie Mededinging
Postbus 16326
2500 BH Den Haag

Vergeet hierbij niet uw zaaknummer ACM/20/040107 te vermelden.
De ACM ontvangt uw reactie ook graag per e-mail: marktenoverheid@acm.nl.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] telefoonnummer 06 3103 [redacted] e-mailadres
[redacted]@acm.nl of [redacted] telefoonnummer 06 3103 [redacted] e-mailadres
[redacted]@acm.nl die uw zaak in behandeling hebben. Uw zaak is geregistreerd onder zaaknummer
ACM/20/040107. Wilt u dit nummer vermelden als u contact met ons opneemt?

Hoogachtend,

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze,

[redacted]
Teammanager Directie Mededinging

ACM/UIT/545418

Autoriteit
Consument & Markt



Vertrouwelijk

Concept Besluit

BESLUIT van Autoriteit Consument en Markt als bedoeld in artikel 70c, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Mededingingswet

Ons kenmerk : ACM/UIT/545418
Zaaknummer : ACM/20/040107
Datum :

Muzenstraat 41 www.acm.nl
2511 WB Den Haag 070 722 20 00

1 Inleiding en leeswijzer

1. De Autoriteit Consument & Markt (de ACM) ziet toe op de naleving van de Wet Markt en Overheid. De Wet Markt en Overheid (Wet M&O) is onderdeel van de Mededingingswet (Mw).¹ Het doel van de Wet M&O is "het creëren van zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen enerzijds overheden die als aanbieder van goederen of diensten aan derden optreden en anderzijds particuliere ondernemingen."²
2. Het uitgangspunt van de Wet M&O is dat overheidsorganisaties de vrijheid hebben om "economische activiteiten" te verrichten (en daarbij mogelijk met particuliere ondernemingen concurreren), maar dat zij zich daarbij wel aan een aantal gedragsregels moeten houden.
3. Op 17 februari 2020 heeft de ACM een signaal ontvangen. Hierin stelt de signaalgever dat de gemeente Lisse (hierna: de gemeente) bij de verkoop van grond aan Stichting Graaf Carel van Lynden (hierna: de Keukenhof) mogelijk de Wet M&O heeft overtreden. Volgens de signaalgever heeft de gemeente bij de verkoop van de grond aan de Keukenhof geen kostendekkende prijs gehanteerd zoals is voorgeschreven in artikel 25i, eerste lid, Mw. De signaalgever stelt dat er hierdoor marktverstoring en concurrentievervalsing optreedt.
4. Naar aanleiding van het signaal heeft de ACM onderzocht of de gemeente de Wet M&O overtreedt.
5. De ACM concludeert op basis van haar onderzoek dat de gemeente niet de integrale kosten heeft doorberekend bij de verkoop van grond aan de Keukenhof. De gemeente overtreedt daarmee artikel 25i, eerste lid, Mw.
6. In dit besluit legt de ACM uit waarom zij tot deze conclusie komt. De ACM beschrijft achtereenvolgens:
 - Hoofdstuk 2, Wettelijk kader
 - Hoofdstuk 3, Procedure
 - Hoofdstuk 4, Feiten
 - Hoofdstuk 5, Toepasselijkheid art. 25i Mw.
 - Hoofdstuk 6, Beoordeling
7. Hoofdstuk 7,

¹ Hoofdstuk 4B Mededingingswet.

² Kamerstukken II, 2007/2008, 31 354, nr. 3.

- Conclusie

2 Wettelijk kader

8. Op grond van artikel 70c, eerste lid, aanhef en onderdeel a, Mw kan de ACM, in geval van een overtreding van artikel 25i, eerste lid, Mw verklaren dat zij een overtreding heeft vastgesteld.
9. De Wet M&O richt zich tot overheidsorganisaties die economische activiteiten verrichten. Om concurrentievervalsing met ondernemingen te voorkomen, dienen overheidsorganisaties die activiteiten 'op de markt' verrichten zich te houden aan vier gedragsregels zoals neergelegd in de Wet M&O. Deze gedragsregels omvatten de plicht tot integrale kostendoorberekening in artikel 25i, eerste lid, Mw, het bevoordelingsverbod in artikel 25j Mw, de plicht tot beschikbaarstelling van gegevens in artikel 25k Mw en de plicht tot functiescheiding in artikel 25l Mw.
10. In de artikelen 25h, 25i en 25j Mw zijn uitzonderingsbepalingen opgenomen waarbij de Wet M&O niet van toepassing is. Deze uitzonderingsbepalingen zien zowel op de aard van het bestuursorgaan als op de aard van de verrichte activiteiten.
11. In het Besluit Markt en Overheid (Besluit M&O)³ zijn, op grond van artikel 25m, eerste lid, Mw nadere regels gesteld over de toepassing van de plicht tot integrale kostendoorberekening (art. 25i, eerste lid, Mw) en het bevoordelingsverbod (art. 25j, eerste lid, Mw). De nadere regels over de plicht tot integrale kostendoorberekening gaan onder andere in op:
 - de (soort van) goederen en diensten waarop de kostendoorberekening moet worden toegepast (aggregatieniveau in de activiteiten);
 - de in aanmerking te nemen kostensoorten (operationele kosten, afschrijvings- en onderhoudskosten en vermogenskosten);
 - de bron van de door te berekenen kosten (bijvoorbeeld: raming, taxatie, realisatie).
12. Om te kunnen vaststellen welke verplichtingen uit de Wet M&O in een concreet geval van toepassing zijn, dient achtereenvolgens:
 - het bestuursorgaan in kwestie te worden gekwalificeerd;
 - de verrichte activiteit te worden gekwalificeerd als een economische activiteit;
 - te worden vastgesteld dat geen van de wettelijke uitzonderingsbepalingen en/of de overgangstermijn van toepassing zijn.

³ Besluit van 6 juni 2012, houdende regels voor overheden over de doorberekening van kosten en de toepassing van het bevoordelingsverbod (Besluit Markt en Overheid), Staatsblad 2012, nr. 255.

3 Procedure

13. Op 17 februari 2020 heeft de ACM het signaal van de signaalgever ontvangen dat de gemeente Lisse een perceel grond heeft verkocht aan de Keukenhof voor een prijs die niet kostendekkend is. De ACM heeft op 27 maart 2020⁴ contact opgenomen met de signaalgever om informatie te vergaren.
14. De ACM heeft vervolgens beoordeeld of de gemeente bij de verkoop van het perceel grond heeft gehandeld in overeenstemming met het bepaalde in artikel 25i Mw.
15. Op 12 juni 2020 heeft de ACM de gemeente verzocht om een telefoongesprek.⁵ Dit gesprek over onder andere de toepasselijkheid van de wet M&O heeft plaatsgevonden op 18 juni 2020.⁶ Op 31 juli 2020 heeft de ACM aanvullend een informatieverzoek verstuurd aan de gemeente.⁷ De gemeente heeft dit informatieverzoek op 21 augustus 2020 beantwoord.⁸
16. Op 20 oktober 2020 heeft de ACM een informatieverzoek verstuurd naar de provincie Zuid-Holland (hierna: de provincie) over de destijds verkochte grond aan de gemeente.⁹ De provincie heeft dit informatieverzoek beantwoord op 3 november 2020.¹⁰
17. De ACM heeft op 9 februari 2021 een tweede informatieverzoek aan de gemeente verstuurd dat zag op de toepasselijkheid van de wet M&O op de verkoop van grond.¹¹ De gemeente heeft het informatieverzoek op 2 april 2021 beantwoord.¹²
18. Op 21 juni 2021 heeft de ACM een derde informatieverzoek verstuurd aan de gemeente over de waardering van het perceel grond dat de gemeente verkocht heeft aan de Keukenhof.¹³ De gemeente heeft dit informatieverzoek op 28 oktober 2021 beantwoord.¹⁴

4 Feiten

Verkoop perceel van provincie aan gemeente

19. Het perceel kadastraal bekend gemeente Lisse sectie C, nummer 4394 (hierna: het perceel), is gelegen aan de N208. Op het perceel is een parkeerplaats en een verharde strook aanwezig waarop jaarlijks standhouders in de periode van 1 maart tot en met 31 mei bloembollen gerelateerde producten mogen verkopen, wat bekend staat als de 'Bloembollenboulevard'.¹⁵

⁴ Zie e-mail van de ACM van 27 maart 2020, kenmerk ACM/UIT/533380.

⁵ Zie e-mail van de ACM van 12 juni 2020, kenmerk ACM/UIT/535598.

⁶ Zie notitie van het telefoongesprek tussen de gemeente en de ACM van 18 juni 2020, kenmerk ACM/INT/406158.

⁷ Zie brief van de ACM aan gemeente Lisse van 31 juli 2020, kenmerk ACM/UIT/538322.

⁸ Zie brief van gemeente Lisse aan de ACM van 21 augustus 2020, kenmerk ACM/IN/530346.

⁹ Zie informatieverzoek van de ACM aan de provincie Zuid-Holland van 20 oktober 2020, kenmerk ACM/UIT/543846.

¹⁰ Zie e-mail van provincie Zuid-Holland aan de ACM van 3 november 2020, kenmerk ACM/IN/553343.

¹¹ Zie brief van de ACM aan gemeente Lisse van 9 februari 2021, kenmerk ACM/UIT/548129.

¹² Zie e-mail van gemeente Lisse aan de ACM van 2 april 2021, kenmerk ACM/IN/602566.

¹³ Zie e-mail van de ACM aan gemeente Lisse van 21 juni 2021, kenmerk ACM/UIT/556969.

¹⁴ Zie e-mail van gemeente Lisse aan de ACM van 28 oktober 2021, kenmerk ACM/IN/654973.

¹⁵ Koopovereenkomst Keukenhof – Lisse overweging a), kenmerk ACM/IN/530346.

-
20. De Provincie Zuid-Holland heeft op 17 december 2019 het perceel voor € 1,- verkocht aan de gemeente Lisse.¹⁶ De provincie heeft aangegeven dat de verkoop van het perceel door de provincie aan de gemeente is bestemd voor de uitvoering van de publiekrechtelijke taak van de gemeente. Die publiekrechtelijke taak betreft het beheer en onderhoud van openbare ruimte. De gemeente is na de overdracht van het betreffende perceel het bevoegde gezag. Dit betekent dat voor eventuele aanvragen voor standplaatsvergunningen men bij de gemeente terecht kan.¹⁷
21. De provincie heeft besloten ook het beheer en onderhoud van het perceel over te dragen aan de gemeente Lisse. De provincie heeft hiervoor een bedrag van €58.500,- aan de gemeente betaald als eenmalige bijdrage voor achterstallig en toekomstig onderhoud van het perceel, gebaseerd op een onderhoudsperiode van 12 jaar.¹⁸ Het fietspad met aan weerszijden een strook van circa 1 meter op het betreffende perceel blijft echter in beheer en onderhoud van de provincie zelf en de provincie behoudt hierop haar recht van opstal.
22. De ratio voor de verkoop van de grond van de provincie aan de gemeente was gelegen in het feit dat de provincie als wegbeheerder te weinig instrumenten tot haar beschikking had om ter plekke standplaatsen op de Bloembollenboulevard te kunnen reguleren. Het faciliteren van standplaatsen is geen kerntaak van de provincie en de provincie heeft toen aangegeven geen ontheffingen meer voor de kramen te verlenen.¹⁹ De gemeente heeft vervolgens aangegeven belang te hebben bij het behoud van de standplaatsen.

Verkoop perceel van gemeente aan de Keukenhof

23. Het perceel van 6730 m² (perceel C 4394) is na de verkoop van de provincie aan de gemeente opgedeeld in drie deelpercelen;
- (1) C5146 (het fietspad met circa 1 meter berm aan weerszijden, 1150 m²),
 - (2) C5147 (tussen de N208 en het fietspad, 3210 m²) en
 - (3) C5148 (ten westen van het fietspad 2370 m², zie hierna Figuur 1).

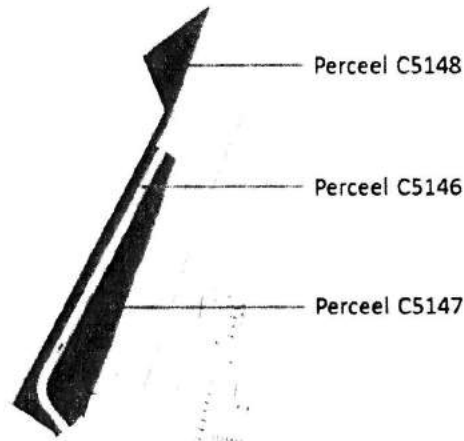
¹⁶ Zie koopovereenkomst Provincie Zuid Holland – gemeente Lisse Artikel 9 lid 2, kenmerk ACM/IN/530346.

¹⁷ Zie antwoorden van de Provincie Zuid Holland van 3 november 2020, kenmerk ACM/IN/553343.

¹⁸ Zie voorgenomen besluit van Provincie Zuid-Holland van 14 november 2019, kenmerk ACM/IN/553343.

¹⁹ Zie raadsbrief van gemeente Lisse van 15 november 2019, kenmerk ACM/IN/530346.

Figuur 1: Splitsing van perceel 4394 in C5146, C5147 en C5148



24. De provincie heeft na de verkoop nog een opstalrecht op het middelste perceel (C5146). De provincie is met dit recht gehouden tot het onderhouden en zo nodig vernieuwen of verwijderen van het fietspad, met aan weerszijden een strook van 1 meter.
25. De gemeente Lisse heeft op 13 december 2019 een koopovereenkomst getekend met de Keukenhof voor het perceel C, nummer 4394²⁰, voor de prijs van € 1. In deze overeenkomst overweegt de gemeente onder meer dat zij de 'Bloembollenboulevard' als cultureel erfgoed ziet en deze wil behouden. De gemeente ziet het faciliteren hiervan echter niet als gemeentelijke (kern)taak.²¹ Dit faciliteren ziet onder andere op het uitgeven van vergunningen voor de verkoop van bloembollen en wordt belegd bij de Keukenhof.²²
26. De gemeente en de Keukenhof zien de Keukenhof als een geschikte partij voor de aankoop en exploitatie van het perceel grond waarvan de 'Bloembollenboulevard' deel uitmaakt. Mede omdat het perceel grond grenst aan de bestaande eigendommen van de Keukenhof. Verkoop aan de Keukenhof voorkomt onnodige versnippering van het onderhoud van het perceel grond.
27. De Keukenhof kan het gekochte perceel uitsluitend gebruiken overeenkomstig de bestemming zoals vastgelegd in het bestemmingsplan van de Gemeente Lisse. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd voor 'verkeersdoeleinden'.²³ Daarnaast kan de Keukenhof gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 mei een deel van het perceel benutten voor het (laten) neerzetten van een beperkt aantal kramen voor de verkoop van bloembollen (de Bloembollenboulevard).²⁴

²⁰ Bestaande uit de drie deelpercelen C5146, C5147 en C5148

²¹ Zie overweging G van de koopovereenkomst tussen Lisse en Keukenhof, kenmerk ACM/IN/530346.

²² Zie de e-mail met volgnummer 6 in de beantwoording van de gemeente Lisse, kenmerk ACM/IN/531564

²³ Zie antwoord 1 van de brief van gemeente Lisse aan de ACM van 28 oktober 2021, kenmerk ACM/IN/654973.

²⁴ Zie artikel 10 van de koopovereenkomst tussen Lisse en Keukenhof, kenmerk ACM/IN/530346.

28. Na de verkoop van het perceel aan de Keukenhof is de situatie van de drie deelpercelen als volgt. De Keukenhof is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van perceel C5148.²⁵ De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van perceel C5147.²⁶ De provincie is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van perceel C5146.²⁷ De Keukenhof verzorgt feitelijk het onderhoud van de percelen C5147 en C5148. Aanwijzingen van de gemeente ter zake het in goede staat verkeren van de wegen worden door de Keukenhof opgevolgd.²⁸
29. De gemeente heeft een bedrag gereserveerd van € 58.500,- dat verdeeld wordt over een periode van 12 jaar en in gelijke delen jaarlijks ter beschikking wordt gesteld aan de Keukenhof.²⁹ De gemeente bekostigt hiermee naar eigen zeggen het onderhoud aan de twee percelen door de Keukenhof tot een maximum van € 58.500,-.
30. Gemeente Lisse en de Keukenhof hebben een terugkoopregeling getroffen. De terugkoopregeling geldt alleen voor de deelpercelen C5146 en C5147, van de N208 tot en met het fietspad. Perceel C5148 is uitgesloten van deze terugkoopregeling. Bij terugkoop betaalt de gemeente aan de Keukenhof € 1,-. Er is sprake van de terugkoopregeling indien de Keukenhof de grond wenst te verkopen, of als de Westelijke Randweg (N208) aangepast wordt en deze twee percelen hiervan deel uitmaken.³⁰
31. De volgende tabel (Tabel 1) toont een overzicht van de details van de drie door de Keukenhof gekochte percelen C5146, C5147 en C5148 uit Figuur 1.

²⁵ Zie artikel 11 lid 2 van de koopovereenkomst tussen Lisse en Keukenhof, kenmerk ACM/IN/530346.

²⁶ Zie artikel 11 lid 1 van de koopovereenkomst tussen Lisse en Keukenhof, kenmerk ACM/IN/530346.

²⁷ Zie randnummer 21.

²⁸ Zie artikel 11 lid 4 van de koopovereenkomst tussen Lisse en Keukenhof, kenmerk ACM/IN/530346.

²⁹ Zie artikel 11 lid 3 van de koopovereenkomst tussen Lisse en Keukenhof, kenmerk ACM/IN/530346.

³⁰ Zie artikel 12 van de koopovereenkomst tussen Lisse en Keukenhof, kenmerk ACM/IN/530346.

Tabel 1: Overzicht van details van de drie percelen na verkoop aan de Keukenhof

Perceel	C5146	C5147	C5148
Korte beschrijving:	Fietspad met aan weerszijden een strook van 1 meter	Tussen N208 en het fietspad. Gelegen ten oosten van het fietspad.	Gelegen ten westen van het fietspad.
Eigenaar:	De Keukenhof	De Keukenhof	De Keukenhof
Verantwoordelijk voor onderhoud:	Provincie Zuid-Holland	Gemeente Lisse	De Keukenhof
Terugkoopregeling:	Ja (samen met C5147 voor €1,-)	Ja (samen met C5146 voor €1,-)	Nee
Onderhoudsvergoeding:	Nee	Nee	Ja (€ 58.500,-)
Bijzonderheden:	Nee	Bloembollenboulevard van 1 maart tot en met 31 mei.	Nee

5 Toepasselijkheid art. 25i Mw

5.1 Bestuursorgaan

32. Artikel 25i, eerste lid, Mw is alleen van toepassing voor zover een bestuursorgaan een economische activiteit verricht. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse is verantwoordelijk voor de verkoop van de percelen aan de Keukenhof. Het college van burgemeester en wethouders is een bestuursorgaan in de zin van art. 1:1, eerste lid, sub a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Dit leidt tot de vraag of het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse met de verkoop van deze percelen een economische activiteit heeft verricht.

5.2 Economische activiteit

33. In dit besluit dient te worden beoordeeld of de verkoop van het perceel door de gemeente een economische activiteit is. Voor deze beoordeling sluit de ACM aan bij Europese jurisprudentie over het begrip "economische activiteit".³¹ Volgens vaste jurisprudentie is een economische activiteit "elke activiteit die bestaat uit het aanbieden van goederen en diensten op een bepaalde markt".³²
34. Voor het vaststellen of een bestuursorgaan of overheidsbedrijf een economische activiteit verricht, is de aard van de activiteit bepalend.³³ Uit jurisprudentie blijkt dat in dit kader onder meer van belang is wat het doel is van de activiteiten en aan welke regels de activiteiten zijn onderworpen.³⁴ Als het gaat om activiteiten die door bestuursorganen of overheidsbedrijven worden verricht, dient volgens jurisprudentie onderscheid te worden gemaakt tussen de situatie waarin het bestuursorgaan of overheidsbedrijf handelt in de uitoefening van overheidsgezag, en de situatie waarin economische activiteiten van industriële of commerciële

³¹ Kamerstukken II, 2007/2008, 31 354, nr. 3 p. 30-31.

³² HvJ EU 26 maart 2009, ECLI:EU:C:2009:191 (zaak C-113/07 SELEX Sistemi Integrati SpA), r.o. 69.

³³ HvJ EU 19 januari 1994, ECLI:EU:C:1994:7 (C-364/92 SAT Fluggesellschaft mbH), r.o. 19.

³⁴ HvJ EU 19 januari 1994, ECLI:EU:C:1994:7 (C-364/92 SAT Fluggesellschaft mbH), r.o. 30.

aard worden verricht, bestaande uit het aanbieden van goederen en diensten op de markt.³⁵ Voor zover bestuursorganen of overheidsbedrijven handelen in de uitoefening van overheidsgezag, verrichten zij geen economische activiteit.

35. In de rechtspraak van het Hof van Justitie omtrent het ondernemingsbegrip en het begrip economische activiteit is voorts relevant of het gaat om activiteiten die ook door particuliere ondernemingen op een markt en in concurrentie kunnen worden verricht, zodat de entiteit in kwestie daarmee, feitelijk of potentieel, in concurrentie treedt.³⁶ De rechtsvorm of de financiering van de entiteit is hierbij niet doorslaggevend.³⁷

Toegepast op de verkoop van grond door de gemeente

36. In het kader van dit onderzoek moet worden bepaald of de gemeente met de verkoop van grond (het perceel) overheidsgezag uitoefent of een economische activiteit verricht.
37. In haar brief van 26 oktober 2021³⁸ beschrijft de gemeente dat er in dit geval geen sprake is van een economische activiteit. Zij geeft aan dat er sprake is van een exclusieve aanbieding met een op zichzelf staand karakter. De gemeente Lisse kon in dit geval als enige optreden als aanbieder van het betreffende perceel grond. De gemeente geeft aan dat er van concurrentie en eventuele vervalsing daarvan geen sprake kan zijn.
38. De ACM is van oordeel dat de verkoop van grond geen uitoefening is van overheidsgezag die bij of krachtens de wet aan gemeenten is opgedragen. Voorts verkopen ook particulieren grond. De gemeente treedt derhalve met de verkoop van grond in concurrentie met andere (commerciële) verkopers van grond. Het is weliswaar zo dat enkel een grondeigenaar (in casu de gemeente Lisse) uiteindelijk bevoegd is om de verkochte grond in eigendom over te dragen aan de koper (in dit geval aan de Keukenhof). Dat laat onverlet dat het te koop aanbieden en verkopen van het perceel plaatsvindt op een markt. Volgens de ACM is er daarom sprake van een economische activiteit.
39. De ACM heeft op 24 februari 2014 een lijst gepubliceerd op haar website met activiteiten die een bestuursorgaan kan uitvoeren en die de ACM aanmerkt als economische activiteit.³⁹ De verkoop van grond door een gemeente is in deze lijst opgenomen.

³⁵ HvJ EU 18 maart 1997, ECLI:EU:C:1997:160 (C-343/95 Diego Cali & Figli Srl), r.o. 16.

³⁶ Zie hiertoe bijvoorbeeld HvJ EU 16 november 1995, ECLI:EU:C:1995:392 (C-244/94 FFSA), HvJ EU 21 september 1999, ECLI:EU:C:1999:434 (gevoegde zaken C-115/97 - C-117/97 Brentjes' Handelsonderneming B.V.), HvJ EU 23 april 1991, ECLI:EU:C:1991:161 (C-41/90 Höfner/Elser) en HvJ EU 24 oktober 2002, ECLI:EU:C:2002:617 (C-82/01 Aéroports de Paris), r.o. 71.

³⁷ HvJ EU 12 september 2000, ECLI:EU:C:2000:428 (gevoegde zaken C-180/98 - C-184/98 Pavlov), r.o.74.

³⁸ Zie antwoord van gemeente aan de ACM ontvangen op 21 oktober 2021, kenmerk ACM/IN/656433. Antwoord op vraag 3.

³⁹ https://www.acm.nl/sites/default/files/old_publication/publicaties/12647_list-voorbeelden-economische-activiteiten-markt-en-overheid.pdf

5.3 Uitzonderingsbepalingen

40. De Wet M&O kent een aantal uitzonderingsgronden in artikel 25h van de Mededingingswet. De Wet M&O is in die gevallen niet van toepassing. De gemeente heeft aangegeven dat er bij de verkoop van het perceel van de gemeente aan de Keukenhof geen sprake is van een uitzondering zoals genoemd in de Wet M&O.⁴⁰ De gemeente heeft geen algemeen belang besluit genomen.⁴¹ Uit onderzoek door de ACM is dan ook niet gebleken dat een of meer van de uitzonderingsbepalingen van artikel 25h of artikel 25i, tweede lid, Mw van toepassing zijn.

5.4 Conclusie

41. Gelet op het voorgaande concludeert de ACM dat de verplichting tot het doorberekenen van de integrale kosten door de gemeente van toepassing is op de verkoop van het perceel door de gemeente aan de Keukenhof.

6 Beoordeling

42. Artikel 25i, eerste lid, Mw verplicht bestuursorganen om voor een product dat of de dienst die zij aanbieden ten minste de integrale kosten aan afnemers in rekening te brengen. Artikel 25i, vierde lid, Mw stelt dat een bestuursorgaan op verzoek van de ACM dient aan te tonen dat het heeft voldaan aan de in het eerste lid bedoelde verplichting. Volgens het Besluit M&O is het aan het bestuursorgaan om binnen haar organisatie de doorberekening van de integrale kosten zodanig in te richten dat zij dit kan aantonen.
43. In dit hoofdstuk beoordeelt de ACM of de gemeente Lisse bij de verkoop van het perceel grond aan de Keukenhof de integrale kosten heeft doorberekend. Paragraaf 6.1 geeft de redenering van de gemeente met betrekking tot de integrale kosten weer. In paragraaf 6.2 beschrijft de ACM haar beoordeling van de integrale kosten. Uiteindelijk trekt de ACM een conclusie uit haar beoordeling in paragraaf 6.3.

6.1 Integrale kostprijs van het perceel volgens de gemeente

44. De ACM heeft de gemeente verzocht aan te geven of en zo ja, op welke wijze de Wet M&O een rol heeft gespeeld in de besluitvorming omtrent de verkoop van het perceel van de gemeente aan de Keukenhof. De ACM heeft daarbij specifiek gevraagd in te gaan op de integrale kostprijs van het perceel.⁴²
45. De gemeente heeft het perceel destijds van de provincie gekocht voor € 1,-.⁴³ De gemeente

⁴⁰ Zie antwoord van gemeente aan de ACM ontvangen op 12 april 2021, kenmerk ACM/IN/604391.

⁴¹ Zie randnummer **Error! Reference source not found.**

⁴² Zie brief van de ACM aan gemeente Lisse van 9 februari 2021, kenmerk ACM/UIT/548129.

⁴³ Zie randnummer 20 van dit besluit.

heeft tevens het perceel vervolgens aan de Keukenhof verkocht voor een totaalprijs van € 1,-.
 44 De gemeente stelt dat zodoende verkrijgingsprijs in dit geval € 1,- betreft.⁴⁵

46. De gemeente heeft aangegeven dat de verplichting tot onderhoud van het gedeelte van de openbare weg voor rekening van de Keukenhof is. De gemeente stelt dat deze onderhoudskosten (jaarlijks of gekapitaliseerd) meer bedragen dan de vergoeding die de Keukenhof hiervoor ontvangt. De onderhoudskosten zijn volgens de gemeente zelfs hoger dan de marktwaarde van de grond; de grond heeft aldus een "negatieve" waarde. De gemeente baseert dit op "ervaringsgegevens".⁴⁶ De gemeente stelt dat er hierdoor sprake is van een negatieve integrale kostprijs voor het aan de Keukenhof verkochte perceel.⁴⁷

6.2 Beoordeling integrale kosten door de ACM

47. Het Besluit M&O stelt regels ten aanzien van het bepalen van de integrale kosten. Het Besluit M&O stelt dat bij de doorberekening van de integrale kosten objectief te rechtvaardigen bedrijfseconomische principes consequent dienen te worden toegepast. Het uitgangspunt is dat alle relevante kosten moeten worden doorberekend. Ook moet een overheid desgevraagd kunnen aantonen dat de kosten integraal zijn doorberekend.
48. Het Besluit M&O stelt ook dat de waarde van een goed, en daarmee de kosten bij verkoop van dat goed, in sommige gevallen sterk afhankelijk is van de marktomstandigheden, en niet zozeer van de oorspronkelijk voor het goed gemaakte kosten. Hierbij is de marktwaarde bepalend, in lijn met wat ook in Europese staatssteunregels is gesteld, voor het bepalen van de integrale kosten. Dit is met name het geval bij onroerende goederen, zoals grond en gebouwen. Bij het uitgaan van de marktwaarde dient deze waarde op een objectieve manier te worden vastgesteld, zoals middels een taxatie door een onafhankelijke deskundige.⁴⁸
49. De gemeente heeft voorafgaand aan de verkoop geen taxatie van het perceel laten uitvoeren.⁴⁹
50. De ACM heeft vervolgens op basis van openbare bronnen gekeken hoe bepaalde grondsoorten worden getaxeerd en stelt vast dat taxateurs in andere gevallen grond zonder woon- of bedrijfsbestemming hebben gewaardeerd op een bedrag tussen de € 1,00 (bos en natuur) en € 50,00 (kampeertrein) per m².⁵⁰

⁴⁴ Zie randnummer 24 van dit besluit.

⁴⁵ Zie e-mail van gemeente Lisse aan de ACM van 2 april 2021, antwoord vraag 2, kenmerk ACM/IN/602566.

⁴⁶ Zie antwoord vraag 3 van de brief bij de e-mail van gemeente Lisse aan de ACM van 28 oktober 2021, kenmerk ACM/IN/654973.

⁴⁷ Zie e-mail van gemeente Lisse aan de ACM van 2 april 2021, antwoord vraag 2, kenmerk ACM/IN/602566.

⁴⁸ Besluit Markt & Overheid, Nota van toelichting, paragraaf 3.4, p. 10.

⁴⁹ Zie antwoord vraag 1 van de brief bij de e-mail van gemeente Lisse aan de ACM van 28 oktober 2021, kenmerk ACM/IN/654973.

⁵⁰ Zie bijvoorbeeld de rapporten "Bepaling normwaarden ten behoeve van nieuwe bestemmingen in het buitengebied Rijssen-Hollen.pdf", <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/xb-2016-26941/1/bijlage/xb-2016-26941.pdf> en "Rapport Normbedragen gemeente Someren landschapsinvesteringsregeling", https://www.someren.nl/fileadmin/Someren/PDF_formulieren_producten/Beleidsnotas_en_beleidsregels/Ruimtelijke_orde

51. Het in casu verkochte perceel heeft bovendien een lucratief karakter omdat de Keukenhof op basis van het huidige bestemmingsplan voor een deel van het jaar kramen kan (laten) neerzetten voor de verkoop van bloembollen ('Bloembollenboulevard').
52. Om de waarde van het onderhavige perceel te beoordelen dient evenwel ook rekening te worden gehouden met de beperkende voorwaarden van dit perceel. Ten eerste is de Keukenhof verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van een gedeelte van het perceel.⁵¹ Ten tweede geldt er een terugkoopregeling voor een deel van het perceel voor de prijs van € 1,- indien de Keukenhof het perceel wenst te verkopen, of indien er een aanpassing van de publieke infrastructuur plaatsvindt.⁵²
53. Voor de beheer- en onderhoudskosten van het perceel ontvangt de Keukenhof echter reeds €58.500 van de gemeente. De ACM acht aannemelijk dat de vergoeding van € 58.500 voor achterstallig en toekomstig onderhoud dekkend is. De provincie heeft dit bedrag namelijk eerder ook aan de gemeente uitgekeerd voor achterstallig en toekomstig onderhoud waarbij dit bedrag was gebaseerd conform een rapport van Sweco.⁵³ De gemeente heeft niet onderbouwd waarom deze vergoeding niettemin ontoereikend zou zijn.
54. Voorts betreft de overeengekomen terugkoopregeling enkel de deelpercelen C5146 en C5147. Perceel C5148 valt niet onder deze terugkoopregeling. De Keukenhof zou dit perceel dus kunnen verkopen aan een derde partij en daarbij zelf een prijs kunnen bepalen.
55. Samengevat neemt de ACM de volgende punten in overweging:
1. De gemeente heeft de waarde van het perceel niet laten vaststellen door taxatie of op enige ander objectieve wijze;
 2. Grond zonder woon- of bedrijfsbestemming wordt doorgaans getaxeerd op een bedrag tussen de € 1,00 en € 50,00 per m². Het betreffende perceel heeft een omvang van 6730 m² en is gekocht voor een totaalprijs van € 1,00;
 3. De Keukenhof kan (extra) omzet genereren met het gebruik van het perceel. De waarde van deze omzet dient verdisconteerd te worden en had meegenomen moeten worden in de waarde van het perceel. Een waardering van € 1,00 tot € 50,00 per m² is volgens de ACM daarom de ondergrens;
 4. De gemeente Lisse beargumenteert dat de beheer- en onderhoudskosten voor het perceel hoger zijn dan de waarde van het perceel, waardoor de integrale kostprijs negatief is. De gemeente baseert zich daarbij naar eigen zeggen op "ervaringsgegevens", maar kan deze "ervaringsgegevens" desgevraagd niet nader onderbouwen. Volgens de ACM is daarmee

[ning en volkshuisvesting/Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2018/Bijlage Rapport Normbedragen gemeente Someren landschapsinvesteringsregeling.pdf](#). Zie voor de vastlegging van deze rapporten: ACM/UIT/570949. Zie voor een overzicht van grondprijzen uit deze rapporten: ACM/INT/444029.

⁵¹ Zie randnummer 29 van dit besluit.

⁵² Zie randnummer 30 van dit besluit.

⁵³ In het Sweco rapport wordt het bedrag gebaseerd op een onderhoudsperiode van 12 jaar. Zie randnummer 21 van dit besluit.

aannemelijk dat de beheer- en onderhoudskosten worden gedekt door de vergoeding van €58.500, wat is gebaseerd op een rapport van Sweco;

6.3 Oordeel

56. De gemeente heeft niet voldaan aan de verplichting tot doorberekening van ten minste de integrale kosten, zoals verwoord in art. 25i Mw. De gemeente heeft niet middels een taxatie of andere objectieve wijze onderbouwd dat de waarde van de grond € 1,00 bedraagt. Uit het onderzoek van de ACM blijkt dat de waarde van grond zonder woon- of bedrijfsbestemming doorgaans tussen de € 1,00 en € 50,00 per m² is. De gemeente heeft het perceel echter voor de totaalprijs van € 1,00 verkocht aan de Keukenhof. Deze prijs van € 1,00 ligt volgens de ACM onder de integrale kostprijs. Zodoende concludeert de ACM dat de gemeente bij de verkoop van het perceel aan de Keukenhof de integrale kosten niet heeft doorberekend.

7 Conclusie

57. De Autoriteit Consument en Markt verklaart op grond van artikel 70c, aanhef en onder a, van de Mededingingswet dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse artikel 25i, eerste lid, Mededingingswet heeft overtreden bij de verkoop van het perceel kadastraal bekend bij gemeente Lisse, sectie C, nummer 4394 aan de Keukenhof.

Den Haag,
Datum

De Autoriteit Consument en Markt
namens deze,


Teammanager Directie Mededinging

Als u rechtstreeks belanghebbende bent, kunt u bezwaar maken tegen dit besluit. Stuur uw gemotiveerde bezwaarschrift naar de Autoriteit Consument en Markt, Juridische Zaken, postbus 16326, 2500 BH Den Haag. Graag ontvangen wij uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt. In uw bezwaarschrift kunt u de Autoriteit Consument en Markt verzoeken in te stemmen met rechtstreeks beroep bij de bestuursrechter.



34

Besluit van College van burgemeester en wethouders Lisse

Zaaknummer/Onderwerp	Z-20-143130/zienswijze op voorgenomen besluit ACM inzake 'Bloembollenboulevard'
Verantwoordelijke	TM Strategie en Projecten
Zaaknummer/Document kenmerk	Z-20-143130/D - 534576
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Dhr. C.P.M. van der Zwet, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Lisse d.d. 25 apr 2022

Toelichting besluit

Wij stellen voor	1. De zienswijze tegen het voorgenomen besluit van de Autoriteit Consument en Markt inzake de verkoop van grond aan de Westelijke Randweg aan de Keukenhof vast te stellen.
Samenvatting	Op 13 december 2019 heeft de gemeente een perceel grond, gelegen aan de Westelijke Randweg (ook wel bekend als 'de Bloembollenboulevard') verkocht aan de Keukenhof. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft onderzocht of deze verkoop voldoet aan de Wet Markt en Overheid. Volgens de ACM is dat niet het geval. De ACM heeft daarom een conceptbesluit genomen. Omdat de gemeente het niet eens is met het standpunt van de ACM dient de gemeente een zienswijze in. Het college besluit om de zienswijze tegen het voorgenomen besluit van de Autoriteit Consument en Markt inzake de verkoop van grond aan de Westelijke Randweg aan de Keukenhof vast te stellen.
Inleiding	Op 13 december 2019 heeft de gemeente een perceel grond, gelegen aan de Westelijke Randweg (ook wel bekend als 'de Bloembollenboulevard') verkocht aan de Keukenhof. De ACM heeft naar aanleiding van een melding van een derde onderzoek gedaan naar de naleving van de Wet Markt en Overheid door de gemeente bij de verkoop van deze grond. Op 2 maart 2022 heeft de ACM een voorgenomen besluit genomen en de gemeente in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 26 april 2022 een zienswijze in te dienen. De zienswijze is verwoord in de concept brief.
Wat willen we bereiken	Tijdig een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit van de ACM.
Waarom nemen we dit besluit: argumenten	1. We zijn het niet eens met de inhoud van het



voorgenomen besluit.

In het afgelopen jaar heeft de ACM meerdere malen een informatieverzoek ingediend bij de gemeente. Op deze verzoeken is door de gemeente telkens uitgebreid gereageerd. Ondanks de inhoud van de door ons toegestuurde stukken en de daarbij gegeven toelichting is de ACM van mening dat de gemeente de Wet Markt en Overheid heeft overtreden. In het voorgenomen besluit oordeelt zij dat de gemeente niet heeft voldaan aan de verplichting tot doorberekening van ten minste de integrale kosten, zoals verwoord in artikel 25i Mw, omdat niet met een taxatie of andere objectieve wijze is onderbouwd dat de waarde van de grond € 1,- bedraagt. Inmiddels is een onafhankelijk taxatierapport opgeleverd, waaruit blijkt dat de marktwaarde van het verkochte stuk grond feitelijk negatief is, maar omdat een vermogensbestanddeel volgens de fiscus geen negatieve waarde kan hebben, wordt in voorkomende gevallen een waarde van € 1,- de massa toegekend.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen

Nvt

Wat kost het

De kosten van het Taxatierapport bedragen € 5.950,00 excl. BTW. De kosten kunnen worden verantwoord binnen bestaande budgetten (kostenpost 6040704.10/389000U.10).

Aanpak, uitvoering en participatie

Na uw positieve besluit kan de brief worden ondertekend en verzonden aan de ACM. De ACM neemt vervolgens een definitief besluit.

Duurzaamheid

Nvt

Hillegom-Lisse-Teylingen

Nvt

Urgentie

De termijn voor het indienen van een zienswijze eindigt dinsdag 26 april 2022, zodat besluitvorming niet uitgesteld kan worden

Evaluatie

Zodra een definitief besluit van de ACM is ontvangen, wordt de portefeuillehouder hierover geïnformeerd.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- voorgenomen besluit ACM d.d. 2 maart 2022



- concept brief inhoudende zienswijze tegen het voorgenomen besluit met de bijlagen:
- taxatierapport d.d. 12 april 2022
- brief aan ACM d.d. 26 oktober 2021

35



Autoriteit Consument & Markt (ACM)
T.a.v. Directie Mededinging
Postbus 16326
2500 BH 'S-GRAVENHAGE

Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Verzenddatum 26 april 2022
Uw kenmerk ACM/20/040107, documentnr ACM/UIT/572756
Ons kenmerk Z-20-143130
Onderwerp zienswijze conceptbesluit verkoop grond aan Keukenhof
Inlichtingen mr. [REDACTED]
Telefoon 14 0252
Bijlage(n) 2

Geachte directie,

In uw brief d.d. 2 maart 2022 stuurt u ons het conceptbesluit inzake de verkoop van grond aan de Keukenhof. In het conceptbesluit concludeert u dat bij de verkoop van het perceel grond aan de Keukenhof artikel 25i, eerste lid, van de Mededingingswet (hierna ook te noemen: "Wet Mark en Overheid" (WMO)), is overtreden.

Wij zijn door u in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen die betrekking heeft op het conceptbesluit. Van die gelegenheid maken wij in deze brief gebruik.

1. In onze brief d.d. 26 oktober 2021, kenmerk Z-20-143130, hebben wij enkele door u gestelde vragen beantwoord. De brief d.d. 26 oktober 2021 moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd, voor zover daarvan in deze brief niet nadrukkelijk wordt afgeweken. Een kopie van de brief treft u hierbij aan.

Inleidende opmerkingen

2. Het doel van de WMO is het creëren van zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden die als aanbieder van goederen en diensten aan derden optreden enerzijds en andere, particuliere ondernemingen anderzijds. Hierdoor neemt de ruimte om te ondernemen voor het private bedrijfsleven toe.
3. De WMO richt zich uitsluitend op het voorkomen van oneerlijke concurrentie als de overheid (direct of indirect) als ondernemer optreedt, door het stellen van gedragsregels ten aanzien van dat optreden.
4. De doelstelling van de WMO is dan ook zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen te scheppen tussen overheden en (andere)

particuliere ondernemingen, rekening houdend met de specifieke publieke taak van de overheid.

5. Bij het opstellen van de gedragsregels zijn onder andere de volgende vier uitgangspunten gehanteerd:
 - a. Het belang van een daadwerkelijk gelijk speelveld.
 - b. Bestuurlijke autonomie van overheidsorganisaties bij de keuze om de markt te betreden.
 - c. De gedragsregels grijpen zo direct mogelijk aan bij de (beslissings)bron van de concurrentieongelijkheid. Dit betekent dat het aangrijpingspunt van de gedragsregels voor een overheidsorganisatie die economische activiteiten verricht, die overheid zelf is.
 - d. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande, bekende begrippen en regelgeving op nationaal en Europees niveau en bij het handhavinginstrumentarium van de Mededingingswet.
6. In algemene zin kan niet worden aangeduid welke activiteiten als economische activiteiten kunnen worden gekwalificeerd. Dit levert naar de mening van de wetgever geen groot probleem op. In de praktijk is sprake van een beperkt aantal economische activiteiten dat veelvuldig voorkomt bij overheden, namelijk zo'n 40 à 50 verschillende economische activiteiten. In een op te stellen handreiking kunnen veel onduidelijkheden worden weggelaten. Deze handreiking zal overigens nooit een vaste lijst van economische activiteiten kunnen betreffen. De autonomie van overheden en de aard van het begrip 'economische activiteit' verzetten zich hiertegen.
7. Overheidsorganen dienen zodanige prijzen voor economische activiteiten vast te stellen dat deze activiteiten ten minste kostendekkend zijn. Dat betekent dat alle kosten, zowel de directe kosten als de indirecte kosten, worden doorberekend in de prijs van het product. Dit kan worden aangeduid als de verplichting tot doorberekening van de integrale kosten. Deze verplichting sluit aan bij het market economy investor principle van het EU-staatssteunrecht. Een integrale kostprijs verdient de voorkeur boven het hanteren van een marktprijs of marginale kostprijs als minimale verkoopprijs.
8. Het hiervoor gestelde onder 2 tot en met 7 is ontleend aan de Memorie van Toelichting op de WMO (Kamerstuk 31 354, nr 3) en de Handreiking Wet Markt en Overheid.

Economische activiteit

9. Van relevant belang is of het gaat om activiteiten die ook door particuliere ondernemingen op een markt en in concurrentie kunnen worden verricht, zodat de entiteit in kwestie daarmee, feitelijk of potentieel, in concurrentie treedt.

10. Het perceel grond dat verkocht is aan de Keukenhof kent een bestemminglegging die inherent is aan het publieke domein of openbare ruimte. Zo'n bestemminglegging is niet in overeenstemming met de aard en het gebruik van gronden die eigendom zijn van particuliere ondernemingen. De verkoop van de grond aan de Keukenhof is daarom in dit geval aantoonbaar geen activiteit die door (andere) particuliere ondernemingen kan worden verricht. In relatie hiertoe is het ook niet mogelijk om (bestaande) concurrentieverhoudingen te verstoren en kan er evenmin sprake zijn van oneerlijke concurrentie. De verkoop van het perceel grond aan de Keukenhof kan daarom, maar ook om andere redenen, niet worden gekwalificeerd als een economische activiteit.
11. In uw ontwerpbesluit is vermeld dat u van oordeel bent dat de verkoop van grond geen uitoefening is van overheidsgezag die bij of krachtens de wet aan gemeenten is opgedragen. Voorts verkopen ook particulieren grond.
12. Dit oordeel is niet gebaseerd op de specifieke situatie waarvan in casu sprake is, waarbij rekening moet worden gehouden met alle feiten en omstandigheden die van belang zijn om de conclusie te kunnen trekken of sprake is van een economische activiteit. Uw oordeel wordt mitsdien op geen enkele wijze onderbouwd door een motivering die uw conclusie kan dragen.

Integrale kostprijs

13. Onder punt 49 van het ontwerpbesluit is vermeld dat de gemeente voorafgaand aan de verkoop geen taxatie van het perceel heeft laten uitvoeren. Voor dit argument zijn wij gevoelig. Daarom hebben wij STIMA Valuation & Advisory (alsnog) opdracht verleend tot het opstellen van een taxatierapport. Een exemplaar van dit rapport treft u hierbij aan.
14. In het taxatierapport wordt gemotiveerd de conclusie getrokken dat de marktwaarde, per waardepeildatum 22 januari 2020, van het perceel grond is vastgesteld op € 1,-- k.k. de massa. In principe is in dit geval sprake van een negatieve marktwaarde. Omdat een vermogensbestanddeel volgens de fiscus geen negatieve waarde kan hebben, wordt in voorkomende gevallen binnen de vastgoedpraktijk daarom als waarde € 1,-- de massa toegekend.
15. Om 'herhaling van zetten' te voorkomen, verwijzen wij u voor het overige naar de inhoud van het taxatierapport.

Conclusies

16. Het door u opgestelde conceptbesluit geeft geen blijk van een benadering van de problematiek die recht doet aan de inhoud en bedoeling van de WMO. Een juiste toepassing van de WMO vereist een casuïstische benadering van het feitencomplex. Daarbij moet rekening moet worden gehouden met alle feiten en omstandigheden die van belang zijn om een

juiste conclusie te kunnen trekken. Dit blijkt onder andere uit de Toelichting op de WMO en de Handreiking Wet Markt en Overheid.

17. De door u getrokken conclusie is (slechts) gebaseerd op algemene uitgangspunten die voor een belangrijk deel aan de WMO zijn ontleend. Daarbij gaat u voorbij aan een grondige analyse die noodzakelijk is voor een juiste beoordeling van de casus.
18. Op grond van het vorenstaande zijn wij om uiteenlopende redenen van mening dat de gemeente Lisse de WMO niet heeft overtreden.

Met inachtneming van het vorenstaande verzoeken wij u het ontwerpbesluit niet 'om te zetten' in een definitief besluit.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
het college van Lisse,

Mevrouw A.W.M. Spruit
Burgemeester

De heer E. Prins
Secretaris

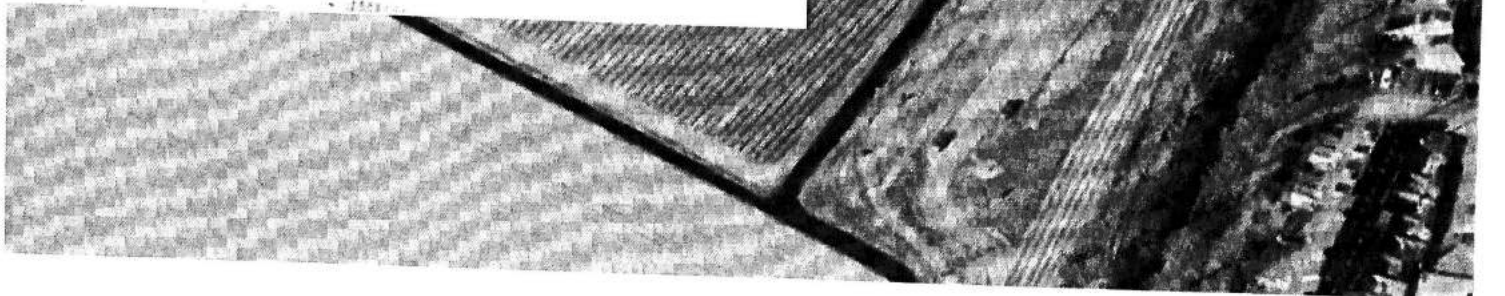
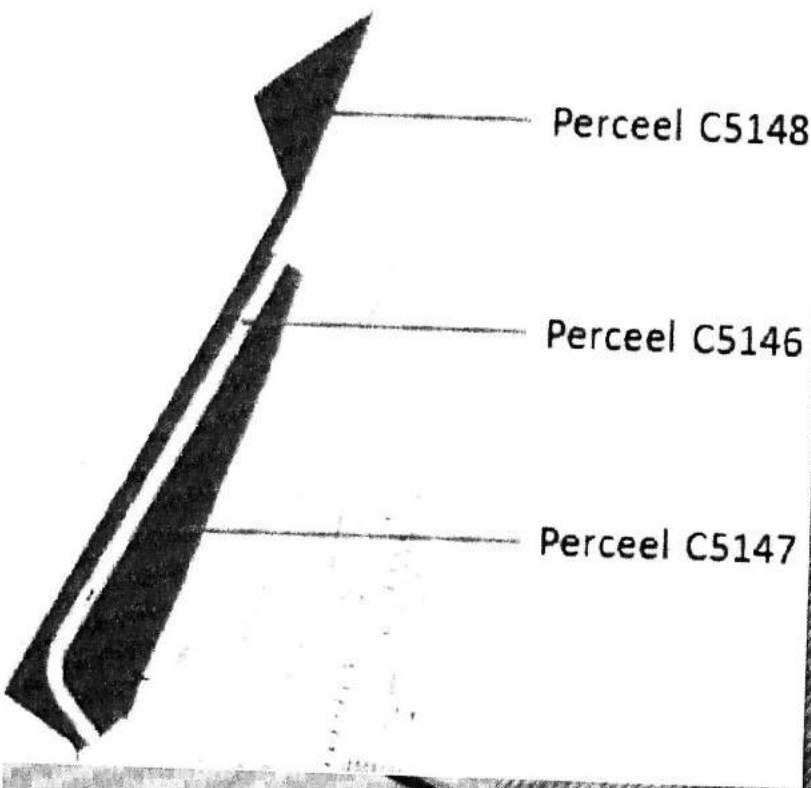


STIMA

VALUATION & ADVISORY



TAXATIERAPPORT: Percelen nabij Westelijke Randweg te Lisse



Dossier

Taxatierrapport : Percelen nabij Westelijke Randweg te Lisse
(Bloembollenboulevard)
Dossier : 2022/Bloembollenboulevardong./Def.
Datum : 28 april 2022
Opdrachtgever : Gemeente Lisse

Opdrachtnemer

Statutaire naam : Stima Valuation & Advisory B.V.
Kamer van Koophandel : 76673790
Omzetbelastingnummer : NL860739132B01
Bankrekeningnummer : NL62 RABO 0349 0223 99
Adres : Papendorpseweg 75
Postcode : 3528 BJ
Vestigingsplaats : Utrecht
Telefoonnummer : 085 - 13 00 611
E-mailadres : info@stima-va.nl
Website : www.stima-va.nl

Taxateur

Verantwoordelijk taxateur :  BBA MSc MSRE MRICS RT



INHOUDSOPGAVE

1. BENOEMING EN STATUS	5
1.1 Benoeming verantwoordelijke taxateur	5
1.2 Status taxateur	5
2. OPDRACHT	6
2.1 Opdrachtgever	6
2.2 Aanleiding	6
2.3 Doel	6
2.4 Voorwerp	6
2.4 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	7
2.5 Algemene uitgangspunten	7
2.6 Bijzondere uitgangspunten	8
2.7 Wijzigingen van (bijzondere) uitgangspunten na opdrachtverstrekking	8
2.8 Aard en bron van de informatie die ten grondslag ligt aan de taxatie	8
2.9 Verantwoording en aansprakelijkheid	9
2.10 Concept en trackrecord	10
3. KADASTRALE GEGEVENS	11
3.1 Uitgangspunten	11
3.2 Kadastrale gegevens	11
3.3 Eigendom	11
3.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen	11
3.5 Overige zakelijke rechten	12
3.6 Publiekrechtelijke beperkingen	13
3.7 Overige informatie uit kadastrale recherche	13
4. LOCATIE EN BEREIKBAARHEID	15
4.1 Locatieomschrijving	15
4.2 Bereikbaarheid	15
4.3 De Keukenhof	16
5. RUIMTELIJK BELEID	19
5.1 Uitgangspunten	19
5.2 Bestemmingsplan	19
5.3 Gebruik	22
5.4 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid	22
5.5 Programma Aanpak Stikstof (PAS)	22
5.6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)	22
6. TOESTAND BODEM (GROND + GRONDWATER)	23
6.1 Uitgangspunten	23
6.2 Bodemloket / Omgevingsdienst	23
6.3 PFAS-regelgeving	24
7. OMSCHRIJVING OBJECT	25
7.1 Uitgangspunten	25
7.2 Percelen	25
7.3 Oppervlakten en gebruiksfunctie	30
7.4 Onderhoudsverantwoordelijkheid en gebruiksfunctie	30
8. MARKTBESCHOUWING EN REFERENTIES	32



8.1 Uitgangspunten	32
8.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt	32
8.3 Referenties	33
8.4 Precario / standplaats	34
9. OVERWEGINGEN BIJ DE WAARDERING	37
9.1 Courantheid	37
9.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)	37
9.3 Waarderingsmethodieken	38
9.4 Optimale aanwending	39
9.5 Analyse	40
9.6 Waardering	42
10. WAARDERING	46
11. ONDERTYKENING	47
BILLAGEN	47

1. BENOEMING EN STATUS

1.1 Benoeming verantwoordelijke taxateur

Verantwoordelijk taxateur namens opdrachtnemer Stima Valuation & Advisory B.V. is:

De heer ██████████ BBA MSc MSRE MRICS RT, Register-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT143966841 en Professional Member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ingeschreven in het VRS-register als RICS Registered Valuer onder nummer 6544785. Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), nummer D0471, vakgebied: vastgoed.

1.2 Status taxateur

- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie januari 2022. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2022 van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org).
- Taxateur verklaart op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de meest recente Reglementen en van toepassing zijnde Praktijkhandreiking van het NRVT alsmede het RICS Redbook, zoals opgesteld door de RICS.
- Taxateur is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT en RICS.
- Taxateur verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.
- Taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.

2. OPDRACHT

2.1 Opdrachtgever

De opdracht is verstrekt door de heer ██████████ namens de gemeente Lisse per adres Heereweg 254 te Lisse. Contactgegevens zijn +31 252 ██████████ en ██████████@hltsamen.nl. De opdracht is verstrekt middels ondertekening van de opdrachtbevestiging.

De taxatie is uitgevoerd conform de opdrachtbevestiging welke aan dit rapport als bijlage is aangehecht. Het in de opdrachtbevestiging beschreven object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

2.2 Aanleiding

Vanwege de overdracht van een perceel grond (hierna: Bloembollenboulevard) door de gemeente Lisse aan een marktparticipant heeft de ACM (in concept) een besluit genomen. Uit dit conceptbesluit blijkt o.a. dat de gemeente Lisse zou hebben nagelaten het verkochte te laten taxeren. Onderhavige opdrachtbevestiging ziet toe op een taxatie van betreffend object, waarbij de gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan worden meegewogen.

2.3 Doel

Het doel van de taxatie is het bepalen van de marktwaarde met inachtneming van uitgangspunten, in verband met een transactie.

2.4 Voorwerp

2.4.1 Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft het volle eigendom.

2.4.2 Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie.

2.4.3 Omschrijving

Aan de Westelijke Randweg te Lisse, tussen kilometerpaal 11.0 en 11.2 bevindt zich een perceel grond, met onder meer een parkeerplaats en een verharde strook waarop in de periode van één maart tot en met eenendertig mei standplaatsen zijn toegestaan voor de verkoop van bloembollengerelateerde producten.

2.4.4 Adres

Niet van toepassing.

2.4.5 Kadastrale gegevens (beknopt)

Gemeente Lisse, sectie C, nummer 5146, 5147 en 5148, groot 6.730 m².

2.4.6 Bezichtiging

Op 15 maart 2022 heeft de bezichtiging van het object en de directe omgeving plaatsgevonden. Het object is vanaf de openbare weg geïnspecteerd. De inspectie is verricht door taxateur. Op perceel 5147 bleken een 2-tal eenvoudige opstanden (t.b.v. bloembollenverkoop) aanwezig. Deze ruimten waren afgesloten op het moment van inspectie en zijn enkel extern geïnspecteerd. Taxateur heeft zich een voldoende beeld kunnen vormen van de objecten om tot een realistische waardering te komen.

2.4.7 Waardepeildatum

De waardepeildatum van deze taxatie is: 22 januari 2020, te weten het moment van overdracht van het te taxeren object.

2.4 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS 104, paragraaf 30.1 is:

'Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

Definitie gebaseerd op International Valuation Standards 2022, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standards 2022.

2.5 Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt gehanteerd wanneer het redelijk is dat de taxateur accepteert dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie. In de taxatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De waardering gaat uit van de kennis op de vastgoedmarkt per waardepeildatum.
- De gegevens die gebruikt worden in kader van de taxatie worden verondersteld volledig en correct te zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Voor onjuistheid in de door opdrachtgever en derden beschikbaar gestelde informatie wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal doorgelezen. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, moet er meegenomen worden dat de taxateurs niet competent zijn als vastgoedjurist. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

- Naast de IPMS (International Property Measurements Standards), voorgeschreven door de RICS, kan voor de Nederlandse markt ook gebruik gemaakt worden van de gebruikelijke NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificaties van de oppervlakten van de onroerende zaken worden in de regel de gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten gehanteerd. Er wordt uitgegaan van het feit dat deze gegevens correct en volledig zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel door taxateur opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

2.6 Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt door de taxateur gehanteerd wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum of wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gebruikt om het effect van gewijzigde omstandigheden op de waarde te illustreren.

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

2.7 Wijzigingen van (bijzondere) uitgangspunten na opdrachtverstrekking

Gedurende het taxatieproces zijn er geen aanpassingen geweest ten opzichte van de uitgangspunten zoals vermeld in de opdrachtbevestiging.

2.8 Aard en bron van de informatie die ten grondslag ligt aan de taxatie

Titel document	Bron	Datum document
Kadastrale gegevens	Kadaster	8 april 2022
Bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen.nl	8 april 2022
Bodeminformatie	Omgevingsdienst	8 april 2022
Notitie Lisse Parkeerterrein	Sweco	29 januari 2019
Brief informatieverzoek	ACM	31 juli 2020
Raadsbrief met zaaknummer Z-19-097977	Opdrachtgever	15 november 2019
Brief evaluatie parkeerplaats N208	Provincie Zuid-Holland	September 2018
Brief aan gemeente Lisse	Mr. J. van Overdam	12 november 2019
Raadsbrief met zaaknummer Z-19-097977	Opdrachtgever	28 januari 2020
Brief aan ACM	Opdrachtgever en A'dam	8 oktober 2019
Brief aan Oomen & Sweep Advocaten met kenmerk Z-19-097977	Opdrachtgever	n.b.

Titel document	Bron	Datum document
Koopovereenkomst provincie - gemeente	Provincie Zuid-Holland	17 december 2019
Koopovereenkomst gemeente - stichting	Opdrachtgever	13 december 2019
Besluit GS tot verkoop gronden	Provincie Zuid-Holland	23 januari 2020
Brief aan ACM met kenmerk Z-20-143130	Opdrachtgever	21 augustus 2020
Informatieverzoek met kenmerk ACM/UIT/548129	ACM	9 februari 2021
Brief aan ACM met kenmerk Z-20-143130	Opdrachtgever	n.b.
Aanvullende vragen verkoop Bloembollenboulevard	ACM	21 juni 2021
Convenant Keukenhof en gemeente Lisse	Opdrachtgever	20 december 2018
Brief verzending convenant aan ACM	Opdrachtgever	26 oktober 2021
Conceptbesluit verkoop grond	ACM	2 maart 2022

2.9 Verantwoording en aansprakelijkheid

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld.

Opdrachtnemer heeft, op basis van in de branche gebruikelijke voorwaarden, een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het maximaal uitgekeerde bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (via SUREBusiness, Liberty Mutual Insurance Europe SE, polisnummer SBZ736460010, gevestigd te Alkmaar), na een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of vaststellingsovereenkomst, wordt uitgekeerd. Opdrachtgever erkent dat elk (schade)bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som of het door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering maximaal uitgekeerde bedrag voor eigen rekening en risico is.

Op het taxatierapport is een vervaltermijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening rapportage door opdrachtnemer/taxateur.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Opdrachtnemer staat sinds 26 maart 2020 als 'Firm Regulated by RICS' geregistreerd onder registratienummer 840922.

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).

2.10 Concept en trackrecord

Taxateur heeft d.d. 12 april 2022 aan opdrachtgever een concept toegestuurd. De reactie van opdrachtgever heeft niet geleid tot aanpassingen (ten opzichte van het concept).

3. KADASTRALE GEGEVENS

3.1 Uitgangspunten

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Er is geen uitvoerig notarieel titelonderzoek gedaan waaruit mogelijk zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeed object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

3.2 Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Lisse	C	5146	1.150 m ²
Lisse	C	5147	3.210 m ²
Lisse	C	5148	2.370 m ²
Totaal			6.730 m²

3.3 Eigendom

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie berust het eigendom van de percelen bij:
 Stichting Graaf Carel van Lynden, gevestigd Stationsweg 166a, 2161 AM te Lisse.

3.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

"1. een akte van levering op éénentwintig augustus negentienhonderd zesennegentig voor mr. J.P. van der Stap, destijds notaris te Rotterdam, verleden en bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Zoetermeer op drieëntwintig augustus negentienhonderd zesennegentig in register Hypotheken 4 deel 13211 nummer 9, waarin woordelijk staat vermeld: "Voor zover in het overgedragene buisleidingen, kabels en/of draden aanwezig zijn krachtens privaatrechtelijke toestemming, verklaart de verkrijger de daaruit voor de vervreemder voortvloeiende rechten en verplichtingen per de overgangdatum over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en vervreemder te vrijwaren voor iedere vordering te dier zake."

2. voormelde akte van levering, mede op heden voor genoemde notaris mr. N. van Dijk verleden, waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, woordelijk luidende: "In artikel 18 van de koopovereenkomst staat de volgende bepaling, woordelijk luidende:

"Ingeval koper het verkochte op haar beurt vervreemdt, is zij verplicht de openbaarheid van het verkochte overeenkomstig het bepaalde in de Wegenwet in stand te houden, en overigens blijvend te voldoen aan het bepaalde in de Wegenwet ter zake van openbare wegen."

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit aanvaardt, de hiervoor omschreven verplichtingen bij overdracht in eigendom van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde en diens rechtsopvolgers op te leggen, die ten behoeve van de verkoper of diens rechtsopvolgers, dan wel de dan aanwezige belanghebbende(n) aan te nemen en in verband daarmee om het in dit artikel bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de verkoper in deze, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel geleden schade van de gerechtigde te vorderen. Degenen die gehouden zijn de uit deze akte voortvloeiende verplichtingen na te komen, zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd."

(enz.)

De onder punt 1. genoemde erfdienstbaarheid wordt gezien als een gebruikelijke erfdienstbaarheid. Ten aanzien van punt 2. ligt dat wat meer genuanceerd. Uit deze erfdienstbaarheid kan - kort en goed - worden geconcludeerd dat 'de verplichting tot het openbaar houden van het verkochte en het in stand houden daarvan' aan de opvolgende koper wordt opgelegd, e.e.a. op straffe van een boete. In dit kader heeft de huidige eigenaar daarmee de verplichting op zich genomen om zorg te dragen voor klein en groot onderhoud alsmede verantwoordelijkheid daaromtrent.

3.5 Overige zakelijke rechten

Uit recherche bij het Kadaster blijkt het volgende zakelijke recht van toepassing bij perceel met nummer 5146:

"VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat verkoper en koper op zeventien december tweeduizend negentien een overeenkomst hebben gesloten tot het vestigen om niet van een beperkt recht als bedoeld in artikel 101 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de provincie, hierna te noemen: opstaller, en ten laste van koper, hierna te noemen: de hoofdgerechtigde;

- dat de hoofdgerechtigde in verband hiermee ten behoeve van opstaller en ten laste van de hoofdgerechtigde om niet zal vestigen: het beperkt recht van opstal als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen en/of verwijderen van het fietspad met aan weerszijden een strook van ongeveer één meter, op het perceel kadastraal bekend gemeente Lisse sectie C nummer 5146, groot elf are vijftig centiare, zoals met kruisarcering is aangegeven op de aan de desbetreffende overeenkomst gehechte tekening, laatst gewijzigd tien oktober tweeduizend negentien, bedoeld recht hierna ook te noemen: "het opstalrecht".

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparante sub 2., handelend als gemeld, te verlenen aan opstaller, ten behoeve van wie de comparante sub 1. verklaarde te aanvaarden:

het beperkt recht van opstal als hiervoor omschreven zulks in het voormelde perceel dat aan de koper in eigendom zal toebehoren, te weten het perceel kadastraal bekend gemeente Lisse, sectie C nummer 5146, groot elf are vijftig centiare.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de volgende bepalingen van toepassing zijn op het opstalrecht:

Artikel 1

Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. De hoofdgerechtigde kan dit recht niet opzeggen.

Artikel 2

Opstaller is voor de verlening en voor de uitoefening van het recht van opstal geen vergoeding aan de hoofdgerechtigde verschuldigd.

Artikel 3

Alle kosten van de vestiging zijn voor rekening van opstaller."

Ten aanzien van dit opstalrecht wordt opgemerkt dat de provincie Zuid-Holland voor dit perceel zich gedraagt als vol eigenaar. Er is sprake van een onbepaalde looptijd zonder opzeggingsgrond voor de bloot-eigenaar, er is geen retributie overeengekomen en de kosten zijn voor rekening van de provincie. Het bloot-eigendom dat is overgedragen is daarom slechts verworden tot een juridische aangelegenheid zonder financiële voor- of nadelen.

3.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.7 Overige informatie uit kadastrale recherche

Blijkens de akte van levering (Hyp4 deel 77302 nummer 15), zijn de percelen gekocht voor een transactieprijs van € 1,- kosten koper. Uit de akte blijken nog enkele bepalingen die o.a. handelen om de rechten en plichten behorende bij de te taxeren percelen.

Art. 7: "Koper aanvaardt uitdrukkelijk de grond- en grondwatersituatie van het verkochte."

Art. 10: "Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent onder andere dat gedurende de periode 1 maart tot en met 31 mei een deel van het Verkochte gebruikt kan worden als Bloembollenboulevard, zulks met inachtneming van de geldende regels en voorwaarden."

Art. 11:

"1. Gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het Verkochte op basis van artikel 16 Wegenwet, vanaf de N208 tot aan het fietspad (bijlage 2, *i.c. perceel 5147*).

2. Keukenhof is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het Verkochte, voor zover gelegen ten westen van het fietspad (bijlage 3, *i.c. perceel 5148*).

3. Gemeente reserveert een bedrag van € 58.500,- ten behoeve van het in het eerste lid genoemde beheer en onderhoud. Het gereserveerde bedrag wordt over een periode van 12 jaar (2020 tot en met 2031) verdeeld in gelijke delen en jaarlijks ter beschikking gesteld aan Keukenhof. De Gemeente bekostigt het onderhoud dat door Keukenhof wordt uitgevoerd, tot een maximum van het eerder genoemde bedrag.

4. Keukenhof verzorgt feitelijk het beheer en onderhoud van het Verkochte, met uitzondering van het fietspad. Aanwijzingen van de Gemeente terzake van het in goede staat verkeren van de wegen worden door Keukenhof opgevolgd.

5. Provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het fietspad, onderhoudswerkzaamheden worden niet uitgevoerd gedurende het bloembollenboulevard seizoen.

6. De Keukenhof is ermee bekend en stemt ermee in dat eventueel op, in of onder het Verkochte aanwezige kabels en leidingen indien nodig worden onderhouden en vervangen. Keukenhof komt ter zake geen enkele aanspraak toe, in welke vorm of onder welke benaming ook."

Art. 12 (terugkoopregeling, aanbiedingsplicht Keukenhof):

"1. Indien in het belang van de bereikbaarheid van Lisse en/of Keukenhof het gedeelte van het Verkochte tot en met het fietspad, zoals met schuine arcering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening (bijlage 4):

a. Het tracé van de Westelijke Randweg aangepast wordt en (een deel van) het Verkochte deel uitmaakt van de wijziging van het tracé;

b. De Westelijke Randweg gereconstrueerd wordt en (een deel van) het Verkochte deel uitmaakt van de reconstructie;

c. De wijziging van het bestemmingsplan om onder a. en b. genoemde omstandigheid mogelijk te maken, onherroepelijk is;

treden Gemeente en Keukenhof gezamenlijk in overleg over de mogelijkheid tot terugkoop door de Gemeente, gericht op het in alle redelijkheid bereiken van overeenstemming over de wijze waarop de eventuele terugkoop kan worden geëffectueerd. Bij terugkoop bedraagt de koopsom € 1,00 (zegge: één euro).

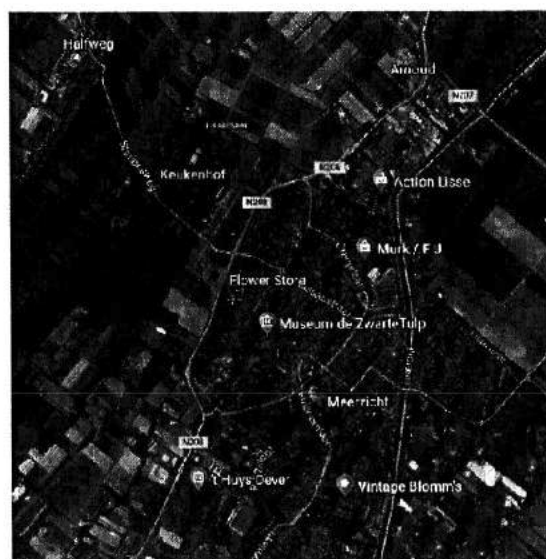
2. Ingeval Keukenhof het Verkochte niet langer in eigendom wenst te behouden, is Keukenhof verplicht het gedeelte van het verkochte tot en met het fietspad, zoals met schuine arcering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening (bijlage 4), eerst aan de Gemeente voor een koopsom van € 1,00 (zegge: één euro) te koop aan te bieden."

Aldus lijkt te kunnen worden geconcludeerd dat koper een vergoeding krijgt ter dekking van de kosten behorende bij het toekomstige onderhoud behorende bij perceel 5147. Het onderhoud behorende bij perceel 5146 wordt uitgevoerd door en voor rekening van de provincie Zuid-Holland. Het onderhoud behorende bij perceel 5148 wordt uitgevoerd door en voor rekening van koper.

4. LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

4.1 Locatieomschrijving

Het getaxeerde is gelegen nabij de Keukenhof en is direct gelegen aan de doorgaande weg N208 (Westelijke Randweg) die de A44 (Sassenheim) verbindt met A22 (Velsen). De situering van de percelen ten opzichte van de kern van Lisse en de Keukenhof is op onderstaande visuals weergegeven.



Bron: Google Maps d.d. 8 april 2022

Bron: Google Maps d.d. 8 april 2022

4.2 Bereikbaarheid

Auto

De locatie is per auto goed bereikbaar. De gronden worden ontsloten middels de Westelijke Randweg richting de kern van Lisse en het omliggende achterland. Deze N208 staat in verbinding met de A44 bij Sassenhem evenals de N207 en de diverse dorpen zoals Hillegom en Heemstede.



Openbaar Vervoer

De locatie is per openbaar vervoer matig bereikbaar. Ter plaatse van de rotonde van de N208 en de Keukenhofdreef is een bushalte gesitueerd waar buslijn 90 komt. Deze buslijn verbindt Lisse met Leiden Centraal. Daarnaast beschikt de Keukenhof zelf eveneens over een halte waar de lijnen 852 (Amsterdam), 854 (Leiden Centraal) en 858 (Schiphol Airport) halt houden.

De dichtstbijzijnde treinstations zijn Hillegom en Voorhout. Dit zijn geen intercity-stations, maar hier stoppen enkel stoptreinen. Leiden Centraal is het dichtstbijzijnde intercitystation.

4.3 De Keukenhof

Algemeen

De Keukenhof is een bloemenpark ten noordwesten van Lisse, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland, waar jaarlijks in het voorjaar bolgewassen van tuinbouwbedrijven uit de bollenstreek worden tentoongesteld.

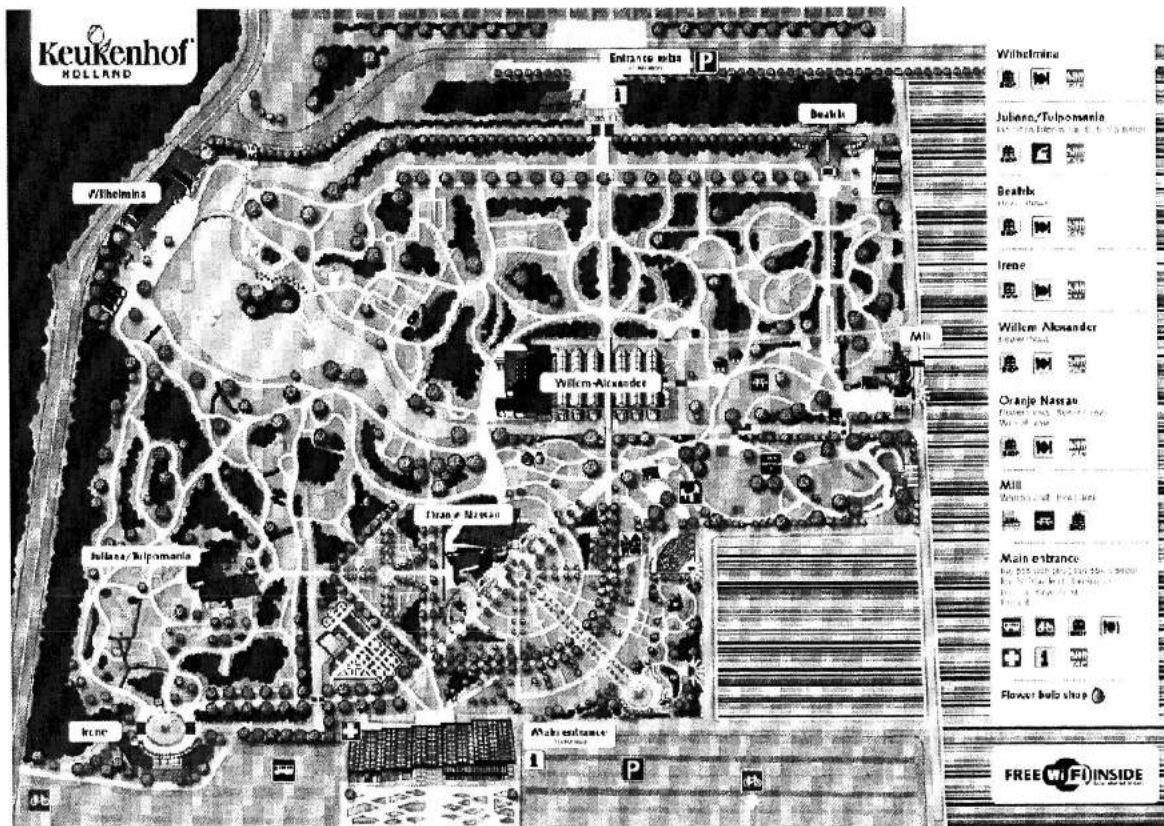
Historie

Het in 1949 opgerichte park is 32 hectare groot. De Keukenhof is gevestigd op een gedeelte van het landgoed van Kasteel Keukenhof. Landgoed de Keukenhof is ontstaan in 1642 toen er een landhuis werd gebouwd in het Keukenduyn van slot Teylingen. Het Keukenduyn ontleende zijn naam aan het feit dat de opbrengsten van het duingebied zoals wild, vee en allerlei kruiden en bessen bestemd waren voor de huishouding ofwel keuken van het slot Teylingen. Latere bewoners hebben zes torens aan laten bouwen en hiermee werd het landhuis een kasteel met de naam Kasteel Keukenhof. In 1857 werd het park heringericht door de tuinarchitecten Zocher en Zn., die later ook het Vondelpark in Amsterdam ontwierpen.

In 1949 werd op het noordelijke deel van het landgoed een bloemententoonstelling ingericht, op initiatief van de toenmalige burgemeester van Lisse, W.J.H. Lambooy, en een tiental vooraanstaande bloembollenkwekers en onder leiding van tuinarchitect W. van der Lee (1906-1984). Inmiddels worden de bloembollen geleverd door 100 bloembollenkwekers en exporteurs. Sinds 1957 staat op het terrein de Keukenhofmolen. Na het overlijden van de laatste kasteelheer van het Landgoed Keukenhof, graaf J.C.E. van Lynden, in augustus 2003, is de stichting Kasteel Keukenhof door Van Lynden verantwoordelijk gemaakt voor de instandhouding en exploitatie van het landgoed dat bestaat uit meer dan 230 hectare grond waarop 18 rijksmonumenten staan. In 2016 fuseerde de Bloemententoonstelling met Kasteel Keukenhof en werd de Stichting Graaf Carel van Lynden opgericht. Deze stichting heeft een 100% belang in Keukenhof B.V. Keukenhof B.V. voert namens de stichting de exploitatie van landgoed Keukenhof, met alle activiteiten die daarbij horen. Op hoofdlijnen zijn dat drie clusters:

- De bloemententoonstelling die 8 weken in het voorjaar geopend is met als missie het internationale en zelfstandige showvenster zijn van de Nederlandse sierteelt- en plantensector, met de nadruk op bolbloemen.
- Kasteel Keukenhof, met activiteiten zoals: rondleidingen, museale functie, beeldtentoonstelling, kinderboerderij, bruiloften en partijen en evenementen op het terrein.
- Het beheer van Landgoed Keukenhof, waaronder bos- en terreinonderhoud, gebouwenonderhoud, verpachting van gebouwen en gronden.

Indeling en voorzieningen



Bron: website Keukenhof

Op het park zijn diverse winkeltjes, bloembollenverkooppunten, horeca en sanitaire voorzieningen aanwezig. Parkeren geschiedt hoofdzakelijk op het Narcis-terrein bij de hoofdingang, of bij het Tulp-terrein bij de extra ingang (piekmomenten) aan de achterzijde (€ 6,- per auto per dag).

Seizoensgebonden

De bloembollen worden in drie maanden (oktober t/m december) geplant door veertig tuinlieden. Om te anticiperen op de grillige zachtere winters worden er anno 2020 circa 30% meer bollen aangeplant dan voorheen. Er zijn meer dan zeven miljoen krokussen, narcissen, tulpen, hyacinten, lelies en andere bolgewassen te zien.

Bezoekers

De Keukenhof is een van de grootste publiekstrekkingen van Nederland en circa 75% van de bezoekers komt uit het buitenland. In twee maanden worden jaarlijks anderhalf miljoen bezoekers getrokken. Twintig procent van de bezoekers komt uit Nederland, 40 procent uit Europa. Verder zijn er gasten uit de Verenigde Staten, Azië en Rusland. In 2020 bleef het park gesloten vanwege de maatregelen in verband met de coronapandemie. In 2021 was het park slechts zes dagen geopend als onderdeel van Testen voor Toegang.

Bezoekersaantallen:

- 2008: 835.000 bezoekers
- 2009: 850.000 bezoekers
- 2010: 800.000 bezoekers
- 2011: 900.000 bezoekers
- 2012: 875.000 bezoekers
- 2013: 850.000 bezoekers
- 2014: 1.000.000 bezoekers
- 2015: 1.175.000 bezoekers
- 2016: 1.100.000 bezoekers
- 2017: 1.400.000 bezoekers
- 2018: 1.400.000 bezoekers
- 2019: 1.540.000 bezoekers
- 2020: 0 bezoekers
- 2021: 27.000 bezoekers (virtueel 20 miljoen bezoekers)

Keukenhof is in 2022 geopend van 24 maart tot en met 15 mei.

5. RUIMTELIJK BELEID

5.1 Uitgangspunten

1. Indien de taxateur onderzoek heeft verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde, zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht, is taxateur er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.
3. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
4. Taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

5.2 Bestemmingsplan

Naam bestemmingsplan : Keukenhof
Planstatus : Onherroepelijk, vastgesteld per 19 juni 2012

Perceel 5146



Perceel 5147



Perceel 5148



De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, waterstaatkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, bruggen, reclame-uitingen, kunstwerken (beelden) en water.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - recreatief transferium': tevens een recreatief transferium;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bloembollenstallen': tevens verkoop van bloembollen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, kunstwerken (beelden) en water.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van en ter plaatse van:
 - een recreatief transferium ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - recreatief transferium';
 - bloembollenstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - bloembollenstallen';
- ten aanzien van de maatvoering van gebouwen en overkappingen geldt het volgende:

	max. bouwhoogte	max. totaal oppervlak
1. recreatief transferium	3 m	100 m ²
2. bloembollenstallen	3 m	-

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 6 m.

Gebruik van de gronden ten behoeve van de verkoop van bloembollen, alsmede de plaatsing en instandhouding van bloembollenstallen, zoals bedoeld in artikel 15.1 onder c, is uitsluitend toegestaan in de periode van 1 maart t/m 31 mei.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groen en voet- en fietspaden;
- ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek': een jongeren ontmoetingsplek;
- water;
- bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

Perceel 5148 is tevens voor een zeer klein gedeelte bestemd voor Bollenteelt. De voor 'Agrarisch - Bollenteelt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bollenteeltbedrijf;

- behoud van de voorkomende landschapswaarden in de vorm van bollenvelden en grootschalige openheid;
- ter plaatse van de aanduiding 'museum'; tevens een museum en horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water en nutsvoorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op de percelen is een specifieke vorm van waarde 3 aangegeven, maar een verduidelijking / begripsomschrijving hiervan ontbreekt in het bestemmingsplan. Uitgangspunt vormt dat dit geen belemmerende werking heeft op het gebruik van de percelen.

5.3 Gebruik

Het gebruik komt overeen met de bestemming.

5.4 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid

Er zijn geen bijzonderheden op korte termijn te verwachten.

5.5 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

De taxatie vindt plaats onder het uitgangspunt dat de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 over de PAS geen belemmering vormt voor de realisatie van enig object op deze locatie.

5.6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

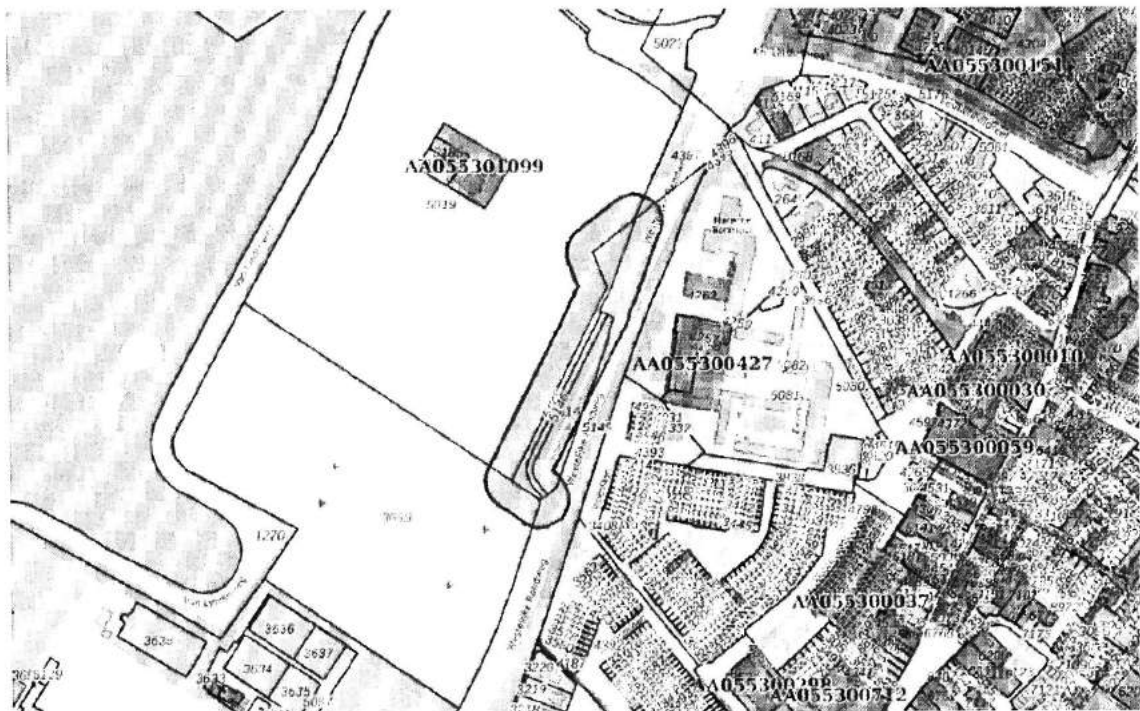
6. TOESTAND BODEM (GROND + GRONDWATER)

6.1 Uitgangspunten

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de grond en de evt. opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Taxateur heeft geen uitgebreid onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
4. Tenzij uit de rapportage anders blijkt, is taxateur bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in de grond en/of het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
5. Taxateur heeft aangenomen dat het gehele object vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

6.2 Bodemloket / Omgevingsdienst

Wij raadpleegden www.bodemloket.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Deze website verwees naar de website van de Omgevingsdienst West-Holland. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart van laatstgenoemde website aan.



Uit de rapportage van de omgevingsdienst blijkt dat ter plaatse van de onderhavige locatie geen informatie is aangetroffen. Uitgangspunt vormt dat de bodem geschikt is voor het huidige gebruik.

6.3 PFAS-regelgeving

Niet van toepassing daar er geen permanente bouwmogelijkheden aanwezig zijn op de te taxeren percelen.

7. OMSCHRIJVING OBJECT

7.1 Uitgangspunten

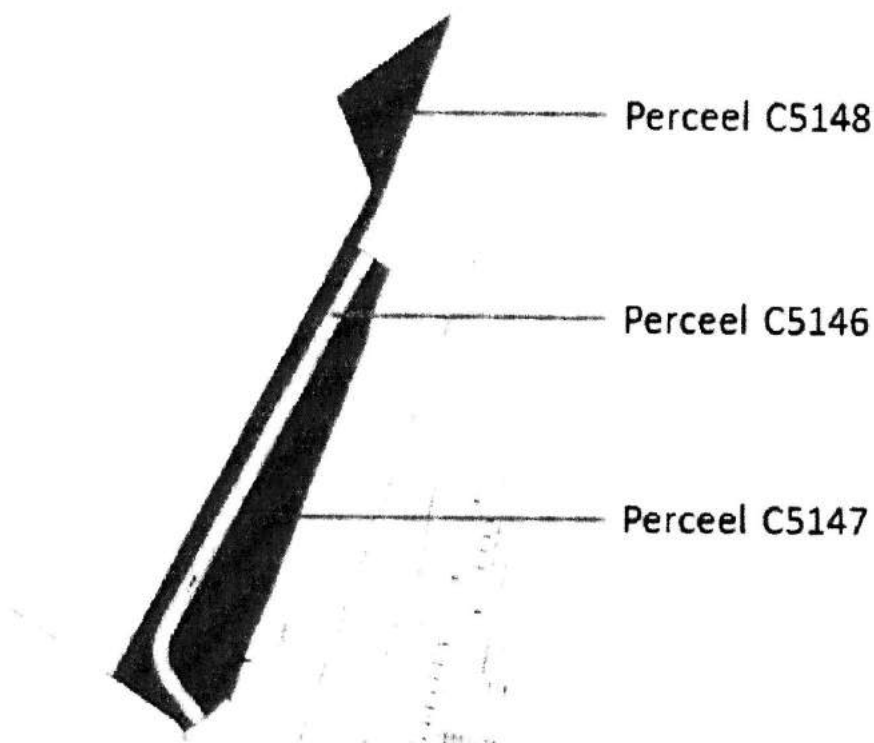
1. Hoewel taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft hij, voor zover hij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
3. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
4. Taxateur heeft geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport. De situatie per peildatum is leidend.
5. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Vanwege het ontbreken van permanente opstallen zijn diverse uitgangspunten behorende bij de staat van de opstal achterwege gelaten. Onderstaand wordt ingegaan op de kenmerken van de te taxeren percelen.

7.2 Percelen

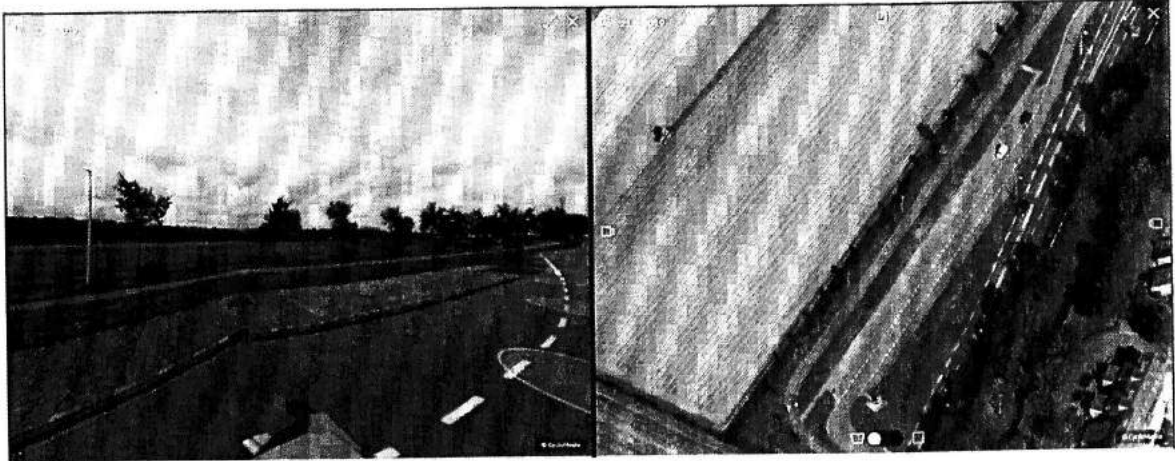
Op onderstaande weergave is de situering van de te taxeren percelen weergegeven. Vervolgens wordt - per perceel afzonderlijk - ingegaan op de feitelijke staat van die percelen. Hierbij moet worden opgemerkt dat taxateur de locatie medio maart 2022 heeft geïnspecteerd, maar dat de peildatum in januari 2020 is gelegen. Daarom heeft taxateur getracht middels desk-research aanvullende informatie te verkrijgen over de staat van de percelen per waardepeildatum.

7.2.1 Situering



§7.2.2 Perceel 5146

Hierna worden enkele foto's getoond van de situatie van het perceel in september 2019 (laatst beschikbare foto's voor de peildatum):



Bron Cyclomedia d.d. 10 april 2022

Het fietspad met berm is op de luchtfoto goed te zien, op de streetview foto minder goed. Desalniettemin kan taxateur concluderen dat de feitelijke staat per opnamedatum nauwelijks verschil maakt. Onderstaande foto's zijn gemaakt tijdens de opname en geven eenzelfde beeld van de staat van het object.

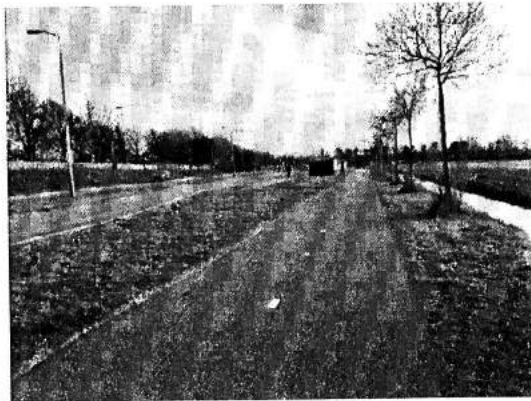


Foto fietspad (noord-zuid, 1)

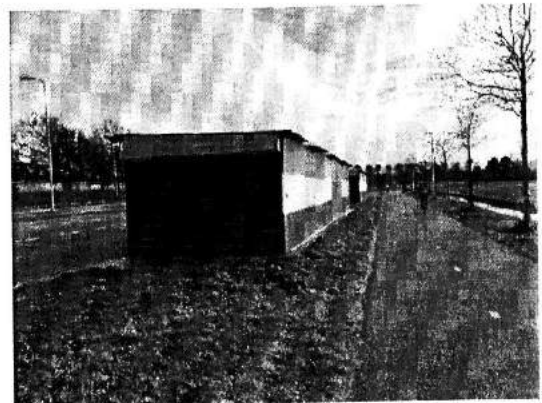


Foto fietspad (noord-zuid, 2)

§7.2.3 Perceel 5147

Hierna worden enkele foto's getoond van de situatie van het perceel in september 2019 (laatst beschikbare foto's voor de peildatum):



Bron Cyclomedia d.d. 10 april 2022

Onderstaande foto's zijn gemaakt tijdens de opname en geven eenzelfde beeld van de staat van het object, afgezien van de aanwezige (tijdelijke) opstallen t.b.v. bloembollenverkoop.



Foto parkeerplaats (zuid-noord)

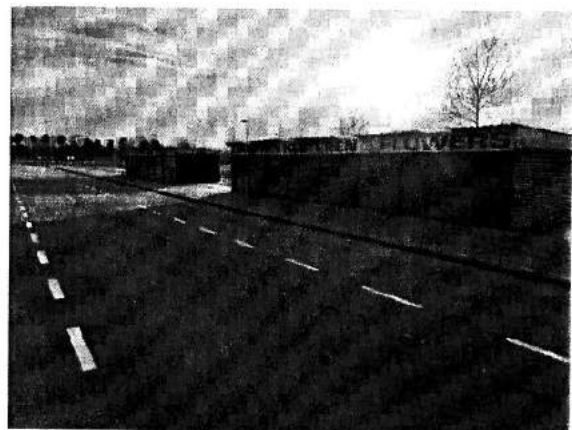
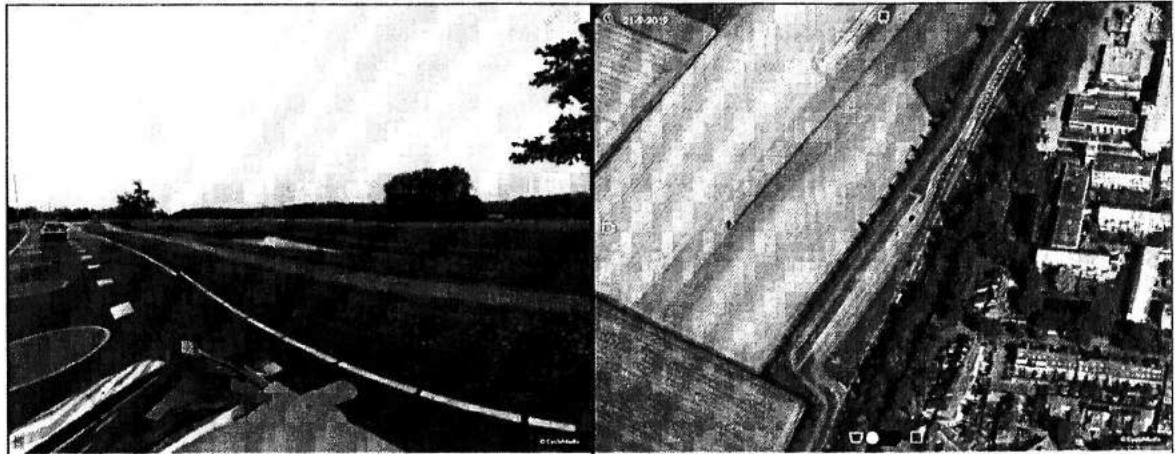


Foto parkeerplaats (noord-zuid)

§7.2.4 Perceel 5148

Hierna worden enkele foto's getoond van de situatie van het perceel in september 2019 (laatst beschikbare foto's voor de peildatum):



Bron Cyclomedia d.d. 10 april 2022

De watergang is op de luchtfoto goed te zien, op de streetview-foto minder goed. Desalniettemin kan taxateur concluderen dat de feitelijke staat per opnamedatum nauwelijks verschil maakt. Onderstaande foto's zijn gemaakt tijdens de opname en geven eenzelfde beeld van de staat van het object.



Foto watergang (zuid-noord)



Foto watergang (noord-zuid)

Ook zijn de leggers van het Hoogheemraadschap van Rijnland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een 'watergang as vigerend' waarbij langs de oevers 10% begroeiing is toegestaan. De breedte is 3,65, de waterdiepte is 0,50 meter, de bodembreedte is 0,65 meter en de hellingen zijn 3 meter. Het gewoon en buitengewoon onderhoud behoort toe aan de kadastrale eigenaar. Het talud moet worden onderhouden door de aangrenzende eigenaren.

Het hoogheemraadschap heeft conform art. 3.1.2 van de Keur de zorgplicht tot het voorkomen of beperken van het ontstaan van nadelige effecten voor het watersysteem als bedoeld in het eerste lid, hieronder wordt verstaan het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is, het zo veel mogelijk beperken van:

- a. verzwakking en beschadiging van de waterkering en zeewering;
- b. van wateroverlast en/of waterschaarste;
- c. belemmeringen in de doorstroming in de watergang;
- d. hinder bij inspectie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan het watersysteem;
- e. een verslechtering van de chemische en/of ecologische waterkwaliteit;
- f. negatieve effecten van kwel op de waterkwaliteit en waterkwaliteit;
- g. verzilting, verzakkingen van de bodem en/of uitwisseling van grondwater tussen van elkaar gescheiden grondwaterlichamen als gevolg van grondwateronttrekkingen;
- h. een belemmering van de vervulling van maatschappelijke functies van het watersysteem.

Gezien de lengte en breedte van de watergang is er - conform art. 3.2.2 van de Keur - geen mogelijkheid tot het dempen van de watergang of het aanleggen van een duiker.

§7.2.5 Rapport Sweco

Uit het rapport van Sweco met projectnummer 365766 d.d. 29 januari 2019 kan worden opgemaakt dat er enige schade aan de rijbaan is.

De schade op de rijbaan bestaat uit:

- Rafeling ter plaatse van inrit (gestraalde pijl).
- Ernstige randschade ter hoogte van km bord (4 m²).
- Openstaande dwarslas 4 meter.
- Openstaande langslas (circa 75 meter).
- Lichte tot matige randschade (circa 25 meter).
- Enkele stempelafdrukken en andere mechanische schade.
- Enkele lichte korte dwarsscheuren.
- Lokaal lichte rafeling.
- Er zijn minimaal vijf asfaltboringen te zien. De constructieopbouw moet bekend zijn.
- Het parkeerterrein is verboden voor vrachtverkeer.

Op het trottoir is de volgende schade te zien:

- Lokaal lichte tot matige oneffenheden.
- Opsluitbanden deels verzakt.
- Voegwijdte lokaal licht.
- Circa 5% van de tegels is gebroken.

In de verharde berm is visueel geen schade zichtbaar. In het voetgangersgebied met stalen zitbank zijn diverse matige oneffenheden te zien aan de bestrating. Aan de stalen zitbank is geen schade zichtbaar.

Tijdens het bezoek is geen structurele schade aan de asfaltverharding waargenomen. De bestaande constructie lijkt daarmee voldoende draagkrachtig voor het toegelaten verkeer. Lokale schade, zoals randschade en openstaande lassen, moet spoedig worden hersteld.

Sweco heeft de kosten niet zelfstandig begroot, maar heeft enkel een calculatie van de gemeente gecontroleerd, hieruit volgt een gecorrigeerde kostenpost van € 58.500,-.

§7.2.6 Conclusie

Rekening houdende met de vigerende bestemming verkeren de percelen in een voldoende tot goede staat van onderhoud. De toestand van de percelen is daarmee doelmatig. Er zijn enkele achterstallige zaken ontdekt tijdens de inspectie en er bestaat geen aanleiding om te vermoeden dat tussen het moment van overdracht (januari 2020) en inspectie (maart 2022) significant onderhoud heeft plaatsgevonden. De staat van het object per inspectiedatum is daarom voldoende representatief om als uitgangspunt te fungeren voor de waardepeildatum. Er zal rekening gehouden worden met het uitvoeren van onderhoud.

7.3 Oppervlakten en gebruiksfunctie

Hierna worden in een overzicht de oppervlakten getoond behorende bij de diverse gebruiksfuncties.

Perceel	Gebruiksfunctie	Oppervlakte
Lisse - C - 5146	Verkeer - verblijfsgebied	1.150 m ²
Lisse - C - 5147	Verkeer - verblijfsgebied (ex. bloembollenstallen)	ca. 1.485 m ²
	Verkeer	ca. 1.010 m ²
	Specifieke vorm van detailhandel - bloembollenstallen	ca. 715 m ²
Lisse - C - 5148	Verkeer - verblijfsgebied	ca. 1.280 m ²
	Groen	ca. 1.040 m ²
	Agrarisch - Bollenteelt	ca. 50 m ²

Bron: eigen inmeting via ruimtelijkeplannen.nl

7.4 Onderhoudsverantwoordelijkheid en gebruiksfunctie

Vanwege de diverse - verschillende - afspraken met betrekking tot de in §7.2 genoemde percelen wordt onderstaand een schema gepresenteerd waaruit de onderhoudsverantwoordelijkheid blijkt en welke functie er gebezigd mag worden.

Perceel	Onderhoud	Verantwoordelijkheid	Gebruiksfunctie
Lisse - C - 5146	Fietspad met aan weerszijden strook van 1 meter	Provincie Zuid-Holland	Openbaar gebied (verkeersbestemming)
Lisse - C - 5147	Infrastructuur en parkeerterrein met tijdelijke verkoopfunctie	Gemeente Lisse, maar onderhoud wordt feitelijk door De Keukenhof uitgevoerd (maximale vergoeding van gemeente ad. € 58.500,- in 12 gelijke delen)	Openbaar gebied waar in periode van 1 maart t/m 31 mei bloembollen verkocht mogen worden (verkeersbestemming)

Perceel	Omschrijving	Onderhoud	Gebruik
Lisse - C - 5148	Watergang	De Keukenhof	Waterhuishouding (groen-, agrarisch- en verkeersbestemming)

Bron: akte van levering i.c.m. ruimtelijkeplannen.nl

8. MARKTBESCHOUWING EN REFERENTIES

8.1 Uitgangspunten

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum, worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
3. Wanneer na de waardepeildatum, maar voor de datum van de rapportage, een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport.
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

8.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

Macro-economische status

De Nederlandse economische groei valt terug door een afzwakking van de mondiale groei en in mindere mate door de stikstof- en PFAS-problematiek. De werkloosheid bereikt haar laagste punt in 2019, maar blijft in 2020 nog steeds uitzonderlijk laag. Door de krapte op de arbeidsmarkt loopt de contractloonstijging op. De inflatie stijgt volgend jaar minder hard doordat het effect van de verhoging van de indirecte belastingen van vorig jaar wegvalt. Het overschot op de begroting wordt kleiner door expansief beleid en zwakkere groei, maar de daling wordt gedempt door aanzienlijke onderuitputting. Het Amerikaanse handelsbeleid en de Brexit blijven dit en volgend jaar de belangrijkste risico's voor de Nederlandse economie. Een binnenlands risico is de stikstof- en PFAS-problematiek.¹

Kemcijfers voor de Nederlandse economie	2018	2019	2020
Bbp-groei valt terug, tot onder standaard tempo	2,6	1,7	1,3
Werkloosheid blijft laag	3,8	3,4	3,6
Inflatie na belastingeffect in 2019 terug op gematigd niveau	1,6	2,7	1,4
Cac-loonstijging in de lift	2,0	2,5	2,8
Koopkrachtstijging loopt op	0,1	1,0	2,1
Overschot op overheidsbegroting loopt terug	1,5	1,4	0,8

Bron: CPB, Decemberraming 2019, vooruitzicht 2020

Nationale en regionale marktomstandigheden

Vanwege de beperkte gebruiksmogelijkheden van de percelen kan er geen duiding worden gegeven van enige markt. Vraag en aanbod zijn hier immers niet van toepassing, waardoor er ook geen evenwicht kan worden gevonden. Dergelijke gebruiksmogelijkheden zijn veelal secundair aan hoofdfuncties, bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid.

¹ Bron: CPB, Decemberraming 2019, vooruitzicht 2020

8.3 Referenties

Hierna worden enkele referenties gepresenteerd van verkochte gronden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gronden met de bestemming verkeer en gronden met de bestemming groen.

§8.3.1 Verkeer

Bij het Kadaster zijn transacties gerechercheerd die betrekking hebben op verkeer c.q. water. Dit in de periode van 1 januari 2018 tot en met 1 februari 2020. Als zoekgebied is de Bollenstreek genomen.

Er zijn 3 transacties geanalyseerd waarbij 'wegen' een onderdeel vormden van hetgeen verkocht. De overige transacties waren te intransparant om te analyseren (veel bebouwing aanwezig).

Zo heeft Bouwinvest op 5 april 2018 gronden geleverd aan T.A. van Paridon (Hyp4 72944/55) met een totale oppervlakte van 90.528 m². Ook is er een watervoorziening met een tracé van 710 m¹ bij 18 m¹ aanwezig. De hierbij behorende prijs bedroeg € 647.040,- k.k. De gronden zijn gekocht t.b.v. agrarische bedrijfsuitoefening. De gemiddelde prijs bedraagt € 7,15 per m². Uit deze akte kan geen specifieke prijs worden geduid ten aanzien van percelen verkeer of water.

Op 25 september 2018 heeft A.J. van der Geest gronden geleverd aan de gemeente Teylingen (Hyp4 74043/114). Het verkochte betrof een 2-tal percelen met een oppervlakte van 3.346 m² bedoeld voor het inrichten van natuur alsmede een aansluiting op wandel- en fietspaden. De koopprijs van het verkochte bedroeg € 18.392,-. De gemiddelde prijs bedraagt ca. € 5,50 per m². Hierbij moet worden opgemerkt dat deze gronden geheel over de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' beschikken.

Op 7 december 2018 heeft de gemeente Hillegom gronden teruggeleverd aan de gemeente Bloemendaal (Hyp4 74547/191). In totaal is er 4.249 m² teruggeleverd tegen een koopsom van € 19.957,50 k.k. De gemiddelde prijs per m² bedraagt ca. € 4,70. De reden van teruglevering is het niet aanleggen van een fietspad wat aldaar beoogd was. Aldus wordt teruggevallen naar de voormalige agrarische bestemming.

Er zijn 3 transacties geanalyseerd waarbij 'wegen' een onderdeel vormde van hetgeen verkocht. De overige transacties waren te intransparant om te analyseren (veel bebouwing aanwezig).

Op 1 april 2019 heeft de gemeente Hillegom gronden teruggeleverd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland (Hyp4 75309/56). In totaal is er 1.842 m² teruggeleverd tegen een koopsom van € 14.246,37 k.k. De gemiddelde prijs per m² bedraagt ca. € 7,73. De reden van teruglevering is het niet aanleggen van een fietspad wat aldaar beoogd was. Aldus wordt teruggevallen naar de voormalige natuurbestemming direct grenzend aan het bouwblok van een boerderij.

Op 31 mei 2019 heeft P.P.M. Verdegaal verkocht aan Stichting Graaf Carel van Lynden (Hyp4 75706/174) een perceel bollenland met schuurtje en water - bekend als 'tuin Oude Zanderij' verkocht. Er is in totaal 4.33.15 ha verkocht tegen een prijs van € 779.670,-, derhalve € 18,- per m² gemiddeld. Het perceel grenst aan landgoed De Keukenhof.

Op 16 oktober 2019 heeft Amvest Woningen - Nova Projectontwikkeling B.V. verkocht aan Femke Beheer B.V. (Hyp4 76607/194) gronden aan de Derde Loosterweg te Hillegom. Het totale oppervlak beslaat 10.29.65 ha tegen een koopsom van € 1.300.000,-. Derhalve € 12,63 per m² gemiddeld.

Conclusie

Op basis van de hiervoor gepresenteerde transacties kan niet tot een eenduidig beeld gekomen worden van een waarde behorende bij een gebruiksfunctie van sec. verkeer of sec. water. Zoals in §8.2 al beschreven staat kan hieruit worden opgemaakt dat er niet zoiets bestaat als een markt voor verkeers- of waterdoeleinden. Dit gebruik is veelal secundair bij een hoofdgebruik (i.c. veelal agrarisch).

§8.3.2 Groen

Bij het Kadaster is onderzoek gedaan naar transacties in de Bollenstreek van 'natuur' in de periode van januari 2018 tot en met 1 februari 2020. Dit heeft niet geresulteerd in enige transacties.

§8.3.3 Bollenvelden

Omdat een klein gedeelte van het perceel bestemd is tot 'Agrarisch - bollenteelt' worden hierna enkele referenties getoond die in 2019 in de omgeving hebben plaatsgevonden.

BURGERLIJKE GEMEE	OBJECTAANDUIDING	GRONDGEBRUIK_TEX.T	OPPERVLAK1	KOOPSOM_O	HERBER_KSC	GRONDPRIJS	
Noordwijk	NWK04D 02136G0000	BOLLENLAND	23405	395922	339372	145.000	€ 14,50
Noordwijk	NWK04D 02377G0000	BOLLENLAND	3900	395922	56550	145.000	€ 14,50
Hillegom	HLG01A 09587G0000	BOLLENLAND	3991	540000	94437	236.625	€ 23,66
Hillegom	HLG01A 09589G0000	BOLLENLAND	18830	540000	445563	236.624	€ 23,66
Hillegom	HLG01A 06904G0000	BOLLENLAND	34240	693360	693360	202.500	€ 20,25
Teylingen	VHT00A 05070G0000	BOLLENLAND	21710	293085	293085	135000	€ 13,50
Hillegom	HLG01B 06633G0000	BOLLENLAND	16447	300000	300000	182404	€ 18,24
Teylingen	VHT00B 07667G0000	BOLLENLAND	12865	231570	231570	180.000	€ 18,00
Hillegom	HLG01A 07828G0000	BOLLENLAND	25195	516000	297701	118.159	€ 11,82
Hillegom	HLG01A 08106G0000	BOLLENLAND	18475	516000	218299	118.159	€ 11,82
Noordwijk	NWK04A 03303G0000	BOLLENLAND	17662	1727400	353273	200.019	€ 20,00
Noordwijk	NWK04A 03302G0000	BOLLENLAND	68700	1727400	1374127	200.018	€ 20,00

Bron: Kadaster

De prijzen voor bollenland liggen hoger dan voor 'normale' agrarische percelen. De bandbreedte hierboven varieert van ca. € 12,- tot € 20,- per m².

8.4 Precario / standplaats

Gebruik van grond behorende tot de openbare ruimte wordt veelal door gemeentes gefaciliteerd. Indien hier een vergoeding tegenover kan c.q. moet staan wordt dit geregeld via zgn. precario of grondhuur. Vanwege de enorme aantrekkingskracht van De Keukenhof wordt daarom hierna ingegaan op precario en grondhuur van publieksgerichte functies in steden waar eveneens grote aantallen bezoekers komen. De G-4 steden en de provincie Zuid-Holland worden - naast Lisse - als voorbeeld genomen. In hoofdstuk 9 wordt hier vervolgens nader op ingegaan.

Gemeente Lisse

Uit de verordening precariobelasting Lisse 2022 kan worden opgemaakt dat het tarief voor het hebben van een vaste standplaats, voor elke dag per week dat de standplaats wordt ingenomen per m² per jaar € 72,30 bedraagt. Voor een tijdelijke standplaats, per m², per maand of een gedeelte daarvan € 6,05.

Gemeente Rotterdam

Uit de website van de gemeente Rotterdam kan worden opgemaakt dat voor een standplaats per 3 maanden € 45,50 per m² moet worden voldaan. Dit bedrag komt naast een vergunning die € 171,40 kost.

Gemeente Den Haag

Via de website van de gemeente Den Haag blijkt dat voor het venten op grondgebied van de gemeente telkenmale een grondhuurovereenkomst wordt opgesteld. Enig beleid is daarom niet transparant om hier te worden behandeld.

Gemeente Amsterdam

In Amsterdam blijkt uit de verordening markt- en staanplaatsgelden dat vanaf 1 januari 2022 de prijzen behorende bij reguliere staanplaats (gedurende vier weken of meer dagen per week) variëren van € 12,47 per m² tot € 21,16 per m² per maand. Ook wordt onderscheid gemaakt voor kerstbomenverkoop en oliebollen, maar vanwege het kortstondige en unieke karakter van deze vorm van detailhandel wordt daar niet nader op ingegaan door taxateur.

Gemeente Utrecht

Voor een standplaats tussen de 25 m² en 35 m² (grootste categorie) bij verkoop gedurende 7 dagen per week dient men per kwartaal binnen de singels € 2.942,37 te betalen. Buiten de singels bedraagt dit € 1.765,42.

Provincie Zuid-Holland

Uit de verordening precariobelasting provincie Zuid-Holland 2018 kan worden opgemaakt dat voor 'standplaatsen voor tijdelijke exploitatie van bloemenstallen, tijdens de seizoensopening van de Keukenhof, op parkeerplaats N208 voor een periode van maximaal 3 maanden per belastingjaar' een bedrag moet worden voldaan ad. € 332,68 per standplaats.

Hierbij moet worden opgemerkt dat uit de informatie blijkt dat indien er nog aanvullende eisen zijn (zoals krachtstroom of schoonmaak) daar separate afspraken voor worden gemaakt.

Conclusie

Op basis van het beleid van de diverse gemeentes kan onderstaande prijsvorming worden geconcludeerd wanneer wordt uitgegaan van een standplaats van 35 m² voor een periode van 3 maanden.

Gemeente	Ver. verg.	Prijs per m ²	Totaal	Per m ²
Lisse		€ 6,05	€ 635,25	€ 18,15
Rotterdam	€ 171,40	€ 45,50	€ 1.763,90	€ 50,40
Den Haag			niet transparant	
Amsterdam (onderzijde)		€ 12,47	€ 1.309,35	€ 37,41
Amsterdam (bovenzijde)		€ 21,16	€ 2.221,80	€ 63,48

Locatie	Wijk	Wijk	Prijs	Prijs
Utrecht (buiten singels)			€ 1.765,42	€ 50,44
Utrecht (binnen singels)			€ 2.942,37	€ 84,07
Zuid-Holland			€ 332,68	€ 9,51

Rotterdam, Amsterdam en Utrecht hanteren - gemiddeld genomen - een vergelijkbaar prijsniveau. Het niveau van Lisse is logischerwijs lager dan deze steden. Het normale verzorgingsgebied is immers substantieel kleiner. Het prijsniveau van provincie Zuid-Holland is niet verklaarbaar. Zeker daar deze prijs specifiek voor de Keukenhof is begroot. Vanwege de grote bezoekersaantallen zou men een hogere prijs verwachten.

9. OVERWEGINGEN BIJ DE WAARDERING

9.1 Courantheid

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	Westzijde van bebouwde kom Lisse, nabij De Keukenhof	Voldoende
Vastgoedobject	Percelen infrastructuur en waterberging	Voldoende
Mate van verkoopbaarheid	Geen markt van vraag en aanbod voor dergelijk vastgoed, vanwege tijdelijke verhuur enig cashflowpotentieel aanwezig	Slecht
Mate van verhuurbaarheid	Geen markt van vraag en aanbod voor dergelijk vastgoed, vanwege tijdelijke verhuur enige markt voor bloembollenverkoop	Slecht

9.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)

Onderstaand een analyse van de zaken die ook de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering.

De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Op basis van gedane analyse komt ondergetekende op onderstaand beeld:

Strengths	Weaknesses
Mogelijkheid voor (tijdelijk) stallen bloembollenkramen	Onderhoudsplicht aanwezig
Prima staat van infrastructuur	Bepaalde gebruiksmogelijkheden (geen kasstroom)
	Openbaar gebied / waterhuishouding
Opportunities	Threats
Volledig potentieel aan stallingsruimte benutten	Hoge kosten bij vervangingsonderhoud
	Aansprakelijkheid bij ongevallen

9.3 Waarderingsmethodieken

De taxatiemethoden bieden de taxateur de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van een of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbreken van consumenten-soevereiniteit en emotionele binding. Deze kenmerken maken het de taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de marktkenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de marktwaarde van een vastgoedobject dient de geregistreerde taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van ten minste twee waarderingsmethoden, welke met elkaar worden vergeleken.

Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoedobject dat getaxeed moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoedobject met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

Discounted Cash Flow-methode (DCF)

Bij de DCF-berekening wordt doorgaans uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwingsperiode van 10 jaar, 15 of 20 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwingsperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit (huur)inkomsten verminderd met investeringen, onderhoudskosten, eventuele renovatiekosten en zakelijke lasten. Aan het einde van de beschouwingsperiode is er een eindwaarde van toepassing.

Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwingsperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van inkomsten en kosten. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 11, 16 of 21 en een te verwachten netto rendement begin van dat jaar (exit yield). Omdat de exit yield een voorspelling is, wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag. Aldus wordt een maximaal investeringsbedrag herleid, dat vervolgens wordt gecorrigeerd met transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht.

Netto aanvangs rendement- methode (NAR)

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar vastgesteld, rekening houdend met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen markthuur worden vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht. De verkregen netto markthuur is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waardoor de gekapitaliseerde waarde wordt verkregen.

Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de verkregen marktwaarde vrij op naam. De kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is onder meer van toepassing bij vastgoed met ontwikkelingspotentie. Als een object zal worden gekocht om een nieuwe bestemming te realiseren, biedt de residuele methode uitkomst. Bij deze methode wordt de waarde van het object in de toekomstige toestand bepaald volgens de bestemming en het gebruik dat de koper voor ogen staat, waarna deze waarde wordt verminderd met de kosten die hij moet maken en voor het risico dat hij loopt om deze toekomstige ontwikkeling te realiseren.

9.4 Optimale aanwending

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed (“highest and best use”). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Een taxatie begint doorgaans met de identificering van een ‘typical buyer’. Kort en goed: wie is volgens de taxateur de koper en waarom? In deze casus is dit geen sinecure. De kavels hebben allen beperkte gebruiksvormen en een zeer beperkte doelmatigheid (vorm). Daarom verwacht taxateur dat de enige koper een opportunistische koper is die op zoek is naar een kasstroom behorende bij de verhuur van grond. Hetgeen hierna wordt uitgewerkt wordt vanuit dat oogpunt gedaan, waarbij zowel de inkomende als de uitgaande kasstroom tegen elkaar afgezet dient te worden.

In onderstaande tabel zijn de gebruiksfuncties met de daarbij behorende oppervlakten (nogmaals) gepresenteerd. Daar de bestemming - in beginsel - leidend is voor het gebruik wordt hier nadien op ingegaan.

Perceel	Bestemming	Oppervlakte
Lisse - C - 5146	Verkeer - verblijfsgebied	1.150 m ²
Lisse - C - 5147	Verkeer - verblijfsgebied	ca. 1.485 m ²
	Verkeer	ca. 1.010 m ²
	Specifieke vorm van detailhandel - bloembollenstallen	ca. 715 m ²
Lisse - C - 5148	Verkeer - verblijfsgebied	ca. 1.280 m ²
	Groen	ca. 1.040 m ²
	Agrarisch - Bollenteelt	ca. 50 m ²

In §9.5 wordt nader ingegaan op de (on)mogelijkheden van de percelen waarna vervolgens in §9.6 de percelen worden gewaardeerd. Hierbij wordt opgemerkt dat vanwege het toepasselijke waardebegrip (marktwaarde) de respectievelijke positie van koper en verkoper buiten beschouwing moeten worden gelaten. Dit betekent dat er geen prijs (waarde) wordt bepaald voor koper de Keukenhof en verkoper gemeente Lisse, maar de beste prijs die op de vrije markt kan worden behaald.

9.5 Analyse

Perceel Lisse - C - 5146

Op dit perceel is een zakelijk recht van opstal gevestigd ten behoeve van de provincie Zuid-Holland. Uit de analyse van het zakelijk recht blijkt o.a. dat het object voor onbepaalde tijd is gevestigd, het recht niet kan worden opgezegd door de bloot-eigenaar, er geen retributie verschuldigd is door de opstaller en de onderhoudskosten voor rekening van de opstaller komen. Aldus komt de beschikking toe aan de opstaller, deze gedraagt zich (als het ware) als vol eigenaar. Wanneer deze privaatrechtelijke afspraken naast de publiekrechtelijke afspraken worden gelegd (verkeersbestemming) concludeert taxateur dat er geen opbrengend vermogen aanwezig is op dit perceel (voor de bloot-eigenaar). Een analyse van de doelmatigheid van het perceel is niet van belang vanwege het gevestigde zakelijke recht.

Perceel Lisse - C - 5147

Dit perceel bestaat uit een 3-tal gebruiksvormen, te weten: verkeer, verkeer-verblijfsgebied en specifieke vorm van detailhandel - bloembollenstallen.

Het perceel 'verkeer - verblijfsgebied' is het meest westelijk gelegen en daarmee aangrenzend aan perceel 5146 (fietspad). De planologische gebruiksmogelijkheden zijn beperkt tot verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, kunstwerken (beelden) en water. Vanwege het ingesloten karakter (fietspad en N208), alsmede het openbare karakter van dit perceel zijn de gebruiksmogelijkheden zodanig beperkt dat een exploitatie niet mogelijk is. Bebouwing is niet toegestaan (behoudens de bloembollenstallen, zie hierna) en het parkeren is openbaar. De doelmatigheid van het perceel is eveneens beperkt vanwege de langgerekte en smalle vorm.

Het perceel 'verkeer' is het meest oostelijk gelegen en daarmee aangrenzend aan / onderdeel van de N208. De planologische gebruiksmogelijkheden zijn beperkt tot wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden, alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, waterstaatkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, bruggen, reclame-uitingen, kunstwerken (beelden) en water. Vanwege het ingesloten karakter, alsmede het openbare karakter van dit perceel zijn de gebruiksmogelijkheden zodanig beperkt dat een exploitatie niet mogelijk is. Bebouwing is niet toegestaan. De doelmatigheid van het perceel is eveneens beperkt vanwege de langgerekte en smalle vorm.

De totaal beschikbare oppervlakte aan 'specifieke vorm van detailhandel - bloembollenstallen' is ca. 715 m². De maximale bouwhoogte is 3 m¹. Deze stallen mogen jaarlijks gebruikt worden in de periode van 1 maart tot en met 31 mei. Gezien de aangrenzende parkeergelegenheid en de nabijheid van de Keukenhof alsmede de drukke N208 levert dit een mogelijkheid voor het genereren van een kasstroom.

Perceel Lisse- C - 5148

Dit perceel bestaat uit een 3-tal gebruiksvormen, te weten verkeer, groen en agrarisch. Daarnaast is het perceel aangeduid als 'watergang' conform de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnlanden.

Het gedeelte met een oppervlakte van ca. 1.280 m² wat is bestemd tot 'verkeer - verblijfsgebied' is eveneens aangewezen als watergang. De planologische gebruiksmogelijkheden zijn beperkt tot verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, kunstwerken (beelden) en water. Dit betekent dat - indien er geen watergang aanwezig zou zijn geweest - het perceel aanvullend aan het aangrenzende land mag worden gebruikt, bijvoorbeeld aanvullend aan perceel 5019 (wat bij koper in eigendom is). Echter, conform IVS104 art. 30.7² moeten deze voordelen buiten beschouwing worden gelaten. Wanneer wordt gekeken naar de vorm van het perceel concludeert taxateur dat het doelmatig gebruik hiervan zeer beperkt is. De lengte-breedteverhouding is zodanig dat er geen normaal gebruik kan worden gebezigd.

Het gedeelte met een oppervlakte van ca. 1.040 m² wat is bestemd tot 'groen' is eveneens grotendeels aangewezen als watergang. De planologische gebruiksmogelijkheden zijn beperkt tot groen en voet- en fietspaden en/of water. Ook zijn er geen bebouwingmogelijkheden aanwezig. Wanneer wordt gekeken naar de vorm van het perceel concludeert taxateur dat de doelmatigheid hiervan zeer beperkt is. De lengte-breedteverhouding is zodanig dat er geen normaal gebruik kan worden gebezigd.

Tot slot is een klein gedeelte (50 m²) aangewezen als 'Agrarisch gebied - bollenteelt'. Dit perceelsgedeelte lijkt vooral toevallig zodanig te zijn bestemd. Wanneer wordt gekeken naar de feitelijke terreingrenzen lijkt dit perceel toe te behoren aan belendend perceel 5019 (rijgebied ter bewerking bollenland). Dit perceelsgedeelte is ook niet zelfstandig bereikbaar, maar enkel via het perceel 5019. Los van de evt. bereikbaarheid is de vorm zodanig lang en smal en is de oppervlakte dusdanig klein voor bewerkers dat een efficiënte exploitatie (van het bollenland) niet mogelijk is. De doelmatigheid van dit perceel is daarmee nihil.

² IVS2022, 104, art. 30.7: Marktwaaarde is geen weerspiegeling van eigenschappen van een actief die van waarde zijn voor een specifieke eigenaar of koper en die niet beschikbaar zijn voor andere kopers op de markt. Deze voordelen kunnen betrekking hebben op de fysieke, geografische, economische of juridische kenmerken van een actief. Bij marktwaaarde moeten dergelijke elementen van waarde buiten beschouwing worden gelaten, omdat op een bepaalde datum alleen verondersteld wordt dat er een bereidwillige koper is en geen specifieke bereidwillige koper.

9.6 Waardering

Op basis van de in §9.5 opgenomen analyse komt taxateur in deze paragraaf tot de waardering van de percelen. Hetzelfde onderscheid als in §9.5 wordt aangehouden, e.e.a. ten behoeve van de leesbaarheid.

Perceel Lisse - C - 5146

Uit de analyse blijkt dat het bloot-eigendom enkel een juridische positie in zich heeft. Mocht de opstaller onverhoopt opzeggen (wat niet in de lijn der verwachting ligt) dan zijn de publiekrechtelijke mogelijkheden eveneens beperkt. Vanwege deze privaatrechtelijke- en publiekrechtelijke beperkingen komt taxateur tot het oordeel dat de waarde van dit perceel Nihil is.

Perceel Lisse - C - 5147

Ten aanzien van het perceelsgedeelte 'verkeer-verblijfsgebied' en het gedeelte 'verkeer' is sprake van vol eigendom. Onder andere de publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden zijn - behoudens de bloembolstallen (zie hierna) - zodanig beperkt dat de percelen geen opbrengend vermogen hebben. Er is slechts sprake van een uitgaande kasstroom vanwege het onderhoud van de infrastructuur. In de vastgoedwereld is het gangbaar percelen bestemd tot openbaar gebied en/of infrastructuur over te dragen tegen een symbolisch bedrag van € 1,- de massa. Hoofdreden hierbij is dat enkel sprake is van een uitgaande kasstroom en geen inkomende. In onderhavige situatie blijkt er wel sprake van een inkomende kasstroom. Daarom wordt hierna het opbrengend vermogen geanalyseerd.

Met betrekking tot de specifieke vorm van detailhandel wordt aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaard beleid. Reden hiervoor is dat binnen een dergelijk beleid de onder- en bovenzijde van de bandbreedte van de opbrengspotentie van verkooplocaties wordt 'gevangen'. Hiermee wordt recht gedaan aan de positie van een grote groep standhouders waaronder (al dan niet) bloembollenverkopers. Vanwege het ontbreken van concrete cijfers van omzetspotentie behorende bij stallen ten behoeve van bloembollenverkoop wordt enkel een omzettoets gedaan op basis van de resultante van het beleid. Daarnaast wordt overwogen dat in de Bollenstreek het niet ongebruikelijk is dat bij de bollenschuren bloembollen worden gepresenteerd waarbij passanten de vergoeding in een daartoe bestemd doosje achterlaten. Van een transparante markt is daarom geen sprake. Een zelfstandige exploitatiebenadering zou totaal gebaseerd zijn op aannames die niet gestaafd kunnen worden met data. Taxateur acht dit niet passend, althans niet als hoofdmethode.

Vanwege de analyse van de diverse gemeenten (zie §8.4) is een parallel gezocht met een groter verzorgingsgebied dan Lisse. Immers, de Keukenhof heeft een zodanig trekkende functie dat het aantal passanten op de N208 in de periode van 1 maart t/m 31 mei zeer fors is. Taxateur acht het daarom passend om voor de vergoedingen aan te sluiten bij het gemiddelde tussen de onderzijde van de stedelijke bandbreedte en het prijsniveau in Lisse. Deze wordt door taxateur bepaald op € 27,78 per m² per kwartaal. Vervolgens dient te worden gecorrigeerd voor de afhankelijkheid van de Keukenhof. Deze is doorgaans ca. 8 van de 12 weken geopend. Gedurende de overige 4 weken is verkoop nog steeds mogelijk, maar is de publiekstrekkende functie kleiner/beperkt. De vergoeding wordt daarom - gedurende de gehele periode - voor 75% meegewogen. De opbrengst in de overige weken zullen naar verwachting significant lager zijn.

Uit inmeting van de bloembollenstallen blijkt dat een optimum van ca. 80 m² kan worden gerealiseerd. Met enige tussenruimte zouden er maximaal 5 stallen geplaatst kunnen worden.

Dit levert de volgende opstelling:

Oppervlakte (m ²)	Prijs per m ² per kwartaal	Verschuldigde vergoeding
80	€ 20,84	€ 1.667
Aantal stallen		5
Totale bruto kasstroom		€ 8.334

De vergoeding per stal bedraagt aldus € 1.667,- per kwartaal. Rekening houdende met een draagkrachthuurl van 7,0% levert dit een totale omzet van ca. € 24.000,-. Dit betekent dat per dag een gemiddelde omzet gerealiseerd moet worden van ca. € 260,- per stal. Gegeven de goede locatie, het bestedingspatroon van een toerist alsmede de relatief hoge prijs van een bloembol op deze locatie is dat haalbaar. Het percentage draagkracht is gebaseerd op aan taxateur bekend percentages bij tuincentra, waarbij is gecorrigeerd voor seizoensgebondenheid en de specifieke locatie. Dit laatste aspect heeft zowel een positief als negatief gevolg. Positief is de vele passanten die De Keukenhof of de bollenstreek bezoeken. Negatief zijn de extra kosten die gemaakt moeten worden met bijv. busmaatschappijen zodat men stopt op deze locatie.

Deze verschuldigde vergoeding ziet enkel toe op de verhuur van grond, niet het leveren van aanvullende diensten (schoonmaak, elektra). Deze worden geacht separaat te worden verrekend.

Op basis van kengetallen (2020) van Urban Reality kan worden geconcludeerd dat de totale kosten behorende bij het onderhoud van verhardingen (inclusief reservering vervanging en staartkosten) minimaal € 3,27 bedraagt. Wanneer - conform het kengetal - rekening wordt gehouden met de geografische verschillen (Zuid-Holland +6%) levert dit € 3,47.

Voor groen levert het gemiddeld (na geografische correctie) € 2,15. Uit nameting van het perceel blijkt ca. 1.377 m² aan groen aanwezig en het overige is verharding (1.833 m²).

Type	Metings	Prijs per eenheid	Onderhoud per jaar
Bruto kasstroom			€ 8.334,00
Groen	1.377	€ 2,15	€ 2.960,55
Verharding	1.833	€ 3,47	€ 6.360,51
Totale kosten			€ 9.321,06
Netto kasstroom			-€ 987,06

In beginsel wordt een grondbelegging gezien als relatief risicoloos. Een belegger heeft immers beperkt onderhoud uit te voeren en veroudering en vermindering van courantheid is geen belemmering (grond kent geen technische veroudering). In casu dient het object wel degelijk te worden onderhouden.

Daarnaast merkt taxateur op dat de eventuele kasstroom wel grotendeels afhankelijk is van het succes van de Keukenhof. Hierin zitten kansen, maar ook bedreigingen. Immers, de Keukenhof voorziet reeds in de verkoop van bloembollen op het eigen terrein. Deze verkoop kan worden uitgebreid waardoor de behoefte op de terugreis van de bezoekers minder groot is. Daarnaast zijn er omgevingsfactoren zoals het klimaat, maar ook bijvoorbeeld corona van directe invloed op de rentabiliteit van dit terrein. Gezien de tijdelijkheid van het toegestane gebruik (begin maart tot eind mei) heeft dit een grotere invloed. Taxateur acht het daarom passend om ook hiervoor een opslag toe te kennen. Deze opslag wordt geschat op 2,5%.

De berekening ziet er daarom als volgt uit:

Basisrendement	5,0%	
Opslag risico	2,5%	
Netto rendement	7,5%	
Netto kasstroom	Netto rendement	Totaal
-€ 987,06	7,5%	-€ 13.161
Kosten koper	9,0%	
Waarde kasstroom v.o.n.		
Waarde afgerond (k.k.)		-€ 13.000

Vanwege de overdracht van bestaand vastgoed - geen bouwperceel zijnde - is normaliter overdrachtsbelasting van toepassing. Vanwege het negatieve saldo is dat thans niet doorgerekend. Uit bovenstaand rekenschema blijkt dat het perceel (exclusief een financiële bijdrage) een negatief saldo heeft van € 13.000,-.

Perceel Lisse - C - 5148

Ten aanzien van het perceelsgedeelte 'verkeer-verblijfsgebied' is sprake van vol eigendom, maar is eveneens een watergang van toepassing. Gegeven de publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden, de waterhuishoudkundige voorziening en de beperkte doelmatigheid van het perceel is er geen exploitatie realiseerbaar. Wel moet het perceel worden onderhouden.

Ten aanzien van het perceelsgedeelte 'groen' is sprake van vol eigendom, maar is eveneens een watergang van toepassing. Gegeven de publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden, de waterhuishoudkundige voorziening en de beperkte doelmatigheid van het perceel is er geen exploitatie realiseerbaar. Wel moet het perceel worden onderhouden.

Ten aanzien van het perceelsgedeelte 'agrarisch gebied - bollenteelt' is sprake van vol eigendom. Gegeven de publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden zou er een opbrengst kunnen worden toegekend. Echter, vanwege de beperkte doelmatigheid van dit perceel (zeer smal, niet toegankelijk en niet bewerkbaar) is er geen exploitatie realiseerbaar. Wel moet het perceel worden onderhouden.

Type	Volume	Prijs per eenheid	Onderhoud per jaar
Water	1.040	€ 1,76	€ 1.829,98
Agrarisch	50	€ 1,76	€ 87,98
Verkeer - Water	1.280	€ 1,76	€ 2.252,80
Totale kosten			€ 4.170,76

De onderhoudskosten behorende bij het perceel water zijn gebaseerd op kengetallen van Urban Reality. Omdat er geen opbrengsten aanwezig zijn kan niet in termen van rendement worden gerekend.

Daarentegen blijkt uit het rapport van Sweco dat kosten veelal voor een periode van 12 jaar worden begroot. De totale negatieve kasstroom bedraagt daarom voor dit perceel ca. € 50.000,-.

Koopovereenkomst

Uit de akte van levering blijkt dat naast de levering van de gronden ook een bijdrage in de onderhoudsvergoeding van verkoper aan koper overeengekomen is. Deze bepaling heeft daarmee zaaksgevolg gekregen en komt daarom toe aan de koper. Maar omdat dit een bijdrage is en deze tijdelijk is en - in principe - los staat van een marktwaardebeoordeling wordt hier separaat over gerapporteerd.

Recapitulatie

Perceel	Objekt	Oppervlakte (m ²)	Waarde
Lisse - C - 5146	Fietspad	1.150	Nihil
Lisse - C - 5147	Infrastructuur met tijdelijke bloembollenverkoop	3.210	-€ 13.000
Lisse - C - 5148	Watervoorziening	2.370	-€ 50.000
Totale waarde (afgerond)			-€ 63.000

In principe is er sprake van een negatieve marktwaarde. Echter, daar een vermogensbestanddeel volgens de fiscus geen negatieve waarde kan hebben wordt binnen de vastgoedpraktijk daarom als waarde € 1,- de massa aan toegekend. Zoals in §8.3.1 opgenomen is er geen sprake van een 'markt' voor dergelijke percelen. Een directe bevestiging met marktcijfers ontbreekt daarom.

10. WAARDERING

10.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingmethodieken

In de conclusiefase komt ondergetekende aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waardeanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

Marktwaaarde versus evenwichtswaarde

Taxateur heeft de opdracht gekregen om de marktwaaarde te taxeren van de in dit rapport opgenomen percelen. Dit betekent dat een specifieke koperspositie buiten beschouwing moet worden gelaten. In casu is er sprake van een koper met een bijzondere positie, niet alleen vanwege aangrenzende eigendommen, maar ook vanwege de exploitatie van de Keukenhof. Taxateur merkt op dat deze positie buiten beschouwing is gelaten en dat de percelen zijn getaxeerd als ware er sprake van een normaal verkoopproces.

10.2 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie-onnauwkeurigheden.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van bovengemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type vastgoedobject en de toegepaste taxatiemethode.

10.3 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 22 januari 2020 op:

Marktwaaarde	€ 1,- k.k.
Zegge	Een euro kosten koper

Omdat er sprake is van een negatieve waarde is het gebruikelijk om hier een waarde van € 1,- de massa aan toe te kennen.

10.4 Plausibiliteitsverklaring

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit het als bijlage aangehecht document. De toetsing is gedaan door ir. [REDACTED] MRICS RT van De Bont Vastgoedtaxaties B.V.

11. ONDERTEKENING

Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateur vertrouwt erop met dit rapport te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

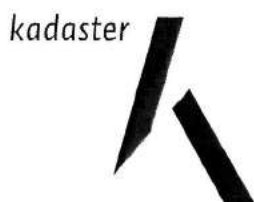
Aldus opgemaakt op 28 april 2022 te Utrecht,

[REDACTED]

[REDACTED] BBA MSc MSRE MRICS RT

BIJLAGEN

- Kadastrale kaart en uittreksels
- Plausibiliteitsverklaring
- Opdrachtbevestiging



BETREFT	Lisse C 5146		
LIJN-REFERENTIE	Lisse		
GLIJEVE PD GP	08-04-2022 - 10:33	PRODUCTIEORDERNUMMER	S11124542173
VOLEEDIG GESIGNALEERD T/M	07-04-2022 - 14:59	VOLEEDIG BIJGEWERKT T/M	07-04-2022 - 14:59
BLAD	1 van 2		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Lisse C 5146		
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 023490514670000</small>		
Kadastrale grootte	1.150 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	97767 - 475153		
Omschrijving	Wegen		
Koopsom	€ 1	Koopjaar	2020
	<small>Met meer onroerend goed verkregen</small>		
Ontstaan uit	Lisse C 4394		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77302/15	Ingeschreven op	22-01-2020 om 14:35
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	Stichting Graaf Carel van Lynden		
Adres	Stationsweg 166 A		
	2161 AM LISSE		
Statutaire zetel	LISSE		
KvK-nummer	28088509 (Bron: Handelsregister)		
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		
1.1 Opstal (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77302/14	Ingeschreven op	22-01-2020 om 14:34
	Vestiging zakelijk recht van opstal		
Naam gerechtigde	Provincie Zuid-Holland		
Adres	Zuid-Hollandplein 1		
	2596 AW 'S-GRAVENHAGE		
Postadres	Postbus 90602		
	2509 LP 'S-GRAVENHAGE		

kadaster



BETREFT

Lisse C 5146

PLAATSENAAM

Lisse

GELEVERD OP

08-04-2022 - 10:33

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11124542173

VALLETIJDGEINDELIJKE TIJD

07-04-2022 - 14:59

VALLETIJDGEINDELIJKE TIJD

07-04-2022 - 14:59

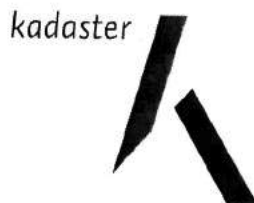
BLAD

2 van 2

Statutaire zetel 'S-GRAVENHAGE

KvK-nummer 27375169 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT
Lisse C 5147

UW REFERENTIE
Lisse

GELEVERD OP
15-03-2022 - 19:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11122422745

VOLLEDIG GESIGNALERD T/M
15-03-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-03-2022 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Lisse C 5147
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 023490514770000</small>
Kadastrale grootte	3.210 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	97781 - 475150
Omschrijving	Parkeren
Koopsom	€ 1
	<small>Met meer onroerend goed verkregen</small>
Ontstaan uit	Lisse C 4394
	Koopjaar 2020

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

	1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77302/15	Ingeschreven op 22-01-2020 om 14:35
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Stichting Graaf Carel van Lynden	
Adres	Stationsweg 166 A 2161 AM LISSE	
Statutaire zetel	LISSE	
KvK-nummer	28088509 (Bron: Handelsregister)	
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	



REPERTORIUM
Lisse C 5148

PLAATREPERITORIUM
Lisse

GEDEPONEERD
08-04-2022 - 10:33

PRODUCTIEGEBIEDNUMMER
S11124542203

VOLLEINGESCHRIJFTELIJK
07-04-2022 - 14:59

VOLLEINGEBEHEERTELIJK
07-04-2022 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Lisse C 5148

Kadastrale objectidentificatie : 023490514870000

Kadastrale grootte 2.370 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 97762 - 475156

Omschrijving Parkeren

Koopsom € 1

Koopjaar 2020

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit Lisse C 4394

AAANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 77302/15

Ingeschreven op 22-01-2020 om 14:35

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde Stichting Graaf Carel van Lynden

Adres Stationsweg 166 A
2161 AM LISSE

Statutaire zetel LISSE

KvK-nummer 28088509 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Naam: De heer [REDACTED]
Bedrijfsnaam: De Bont Vastgoedtaxaties B.V.
Adres: Ten Hagestraat 9
Postcode en plaats: 5611 EG Eindhoven

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, onder vermelding van registratienummer: RT160467156, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk Vastgoed).

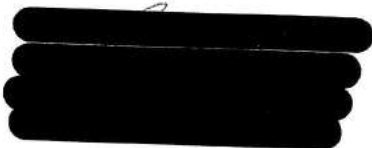
Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 28 april 2022, van het vastgoedobject (plaatselijk bekend percelen nabij Westelijke Randweg te Lisse, kadastraal bekend Lisse C nummers 5146, 5147 en 5148, getaxeerd door [REDACTED] BBA MSc MSRE MRICS RT verbonden aan Stima Valuation & Advisory B.V., gevestigd te Utrecht, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur volledig verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde van € 1,- in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: Eindhoven, 28 april 2022

Naam controlerend taxateur: [REDACTED]

Handtekening:



Checklist plausibiliteitscontrole

Checklist ten behoeve van de dossiers van de taxateur en de controlerend taxateur

Betreft:

Het taxatierapport d.d. 20 april 2022, [met nummer 2022/Bloembollenboulevardong.] van het vastgoedobject aan de Westelijke Randweg te Lisse getaxeerd door [REDACTED] verbonden aan aan Stima Valuation & Advisory B.V., gevestigd te Utrecht

De controle is uitgevoerd door ondergetekende:

ir. [REDACTED] MRICS RT

verbonden aan De Bont Vastgoedtaxaties B.V.,

gevestigd te Eindhoven

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT160467156.

Mijn rol als controlerend taxateur is (vooraf) *niet* vastgelegd in de opdrachtbevestiging tussen de taxateur en de opdrachtgever

Het object is door mij ~~intern / extern~~ *niet ter plaatse* geïnspecteerd

Uitgevoerde controles:

Opdracht

Heeft de taxateur verklaard of hij/zij eerder betrokken is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan? Is een eventuele bedreiging naar het oordeel van de controlerend taxateur in voldoende mate weggenomen?

Voldoende ~~Onvoldoende~~

Zijn de taxatiewerkzaamheden verricht conform de opdrachtvoorwaarden?

Voldoende ~~Onvoldoende~~

Is de opdracht voldoende duidelijk verwoord in het taxatierapport?

Voldoende ~~Onvoldoende~~

Beschikt de taxateur over de voor de taxatieopdracht benodigde professionele kwalificaties?

Voldoende ~~Onvoldoende~~

Indien de taxateur taxeert buiten het toepassingsbereik van de kamer waarin hij is ingeschreven, heeft hij zijn vakbekwaamheid voldoende aannemelijk gemaakt of heeft hij aangegeven ondersteuning van een deskundige te hebben ingeroepen?

Voldoende *Onvoldoende* *n.v.t.*

Taxatie

Zijn uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten op juiste en transparante wijze omschreven en toegepast?

Voldoende *Onvoldoende* *n.v.t.*

Is voldoende aannemelijk dat de taxateur zelf een inspectie ter plaatse heeft uitgevoerd?

Voldoende *Onvoldoende*

Is het waardebegrip juist weergegeven en is dit passend bij het doel van de opdracht?

Voldoende *Onvoldoende*

Is het getaxeerde object voldoende duidelijk weergegeven in het taxatierapport (*Fysieke eigenschappen; Juridische kenmerken; Milieuaspecten; Planologische situatie; Locatie; Pacht; Huur; Duurzaamheid*)

Voldoende *Onvoldoende*

Zijn er voldoende passende referentiegegevens (zowel koop als huur, al naar gelang dit van toepassing is) opgenomen en is er in voldoende mate een verband gelegd tussen de referenties en het getaxeerde object.

Voldoende *Onvoldoende* *n.v.t.*

Is de berekening/onderbouwing duidelijk en navolgbaar en in lijn met de bevindingen in het taxatierapport

Voldoende *Onvoldoende*

Geeft de SWOT analyse in redelijkheid een goed inzicht in de interne en externe kwaliteiten van het object

(N.B.: de SWOT analyse is niet verplicht bij WOZ taxaties. Bij wonen heet deze 'Sterke en zwakke punten van de woning')

Voldoende *Onvoldoende* *n.v.t.*

Is er een voldoende duidelijke algemene beschrijving van de relevante markt (voor LAV: gebied-specifiek) opgenomen in het taxatierapport.

Voldoende *Onvoldoende* *n.v.t.*

Is er op voldoende nauwkeurige wijze inzicht gegeven in de diverse onzekerheden die gepaard gaan met het object c.q. de taxatie

Voldoende *Onvoldoende* *n.v.t.*

Datum plausibiliteitstoets: 20 april 2022

Naam controlerend taxateur: ir. [REDACTED] MRICS RT

Handtekening:

[REDACTED]

Een controlerend taxateur inspecteert het getaxeerde object normaliter niet. Dit wordt medegedeeld onder 5. in de plausibiliteitsverklaring. Wanneer er wel een inspectie door de controlerend taxateur heeft plaatsgevonden, kan de tekst bij 5. dienovereenkomstig worden aangepast.

N.B.: Indien er bij de controle zaken zijn waargenomen die als onvoldoende kwalificeren, dan mag er door de controlerend taxateur - zonder enige aanpassing van het taxatierapport - **geen** plausibiliteitsverklaring worden verstrekt. Na aanpassing van zaken die als onvoldoende kwalificeren moet de taxateur het aangepaste taxatierapport nogmaals voorleggen aan de (zelfde) controlerend taxateur.

Indien de plausibiliteitsverklaring is verstrekt betekent dit dat de als onvoldoende aangemerkte onderdelen zodanig zijn aangepast dat deze de goedkeuring hebben van de controlerend taxateur. Deze checklist is onlosmakelijk verbonden aan de plausibiliteitsverklaring en wordt door zowel de 1^e taxateur als de controlerend taxateur in hun dossier bewaard. De checklist wordt niet bij of in het taxatierapport gevoegd.

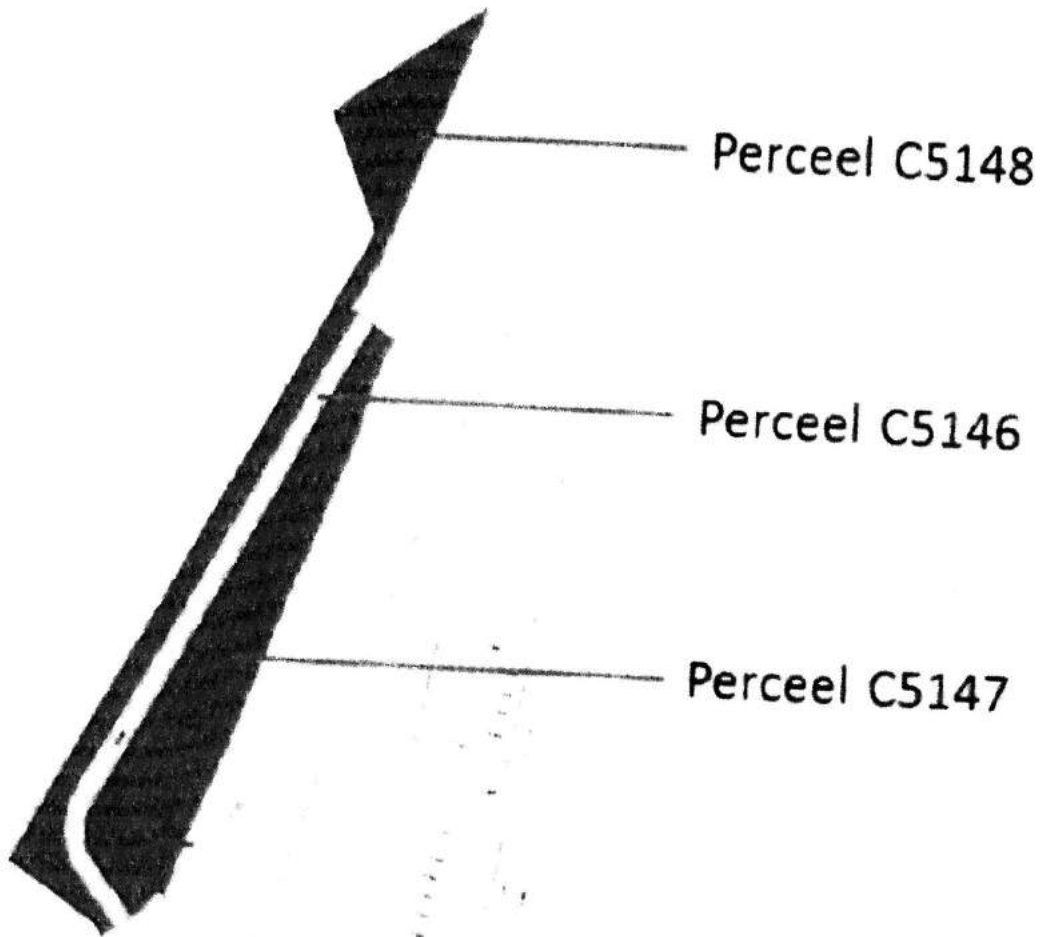


STIMA

VALUATION & ADVISORY



OPDRACHTBEVESTIGING: 'BLOEMBOLLENBOULEVARD' TE LISSE



Dossier

Kenmerk : 2022/Bloembollenboulevardong./concept
Datum : 15 maart 2022
Opdrachtgever : Gemeente Lisse

Opdrachtnemer

Statutaire naam : Stima Valuation & Advisory B.V.
Kamer van Koophandel : 76673790
Omzetbelastingnummer : NL860739132B01
Bankrekeningnummer : NL62 RABO 0349 0223 99
Adres : Papendorpseweg 75
Postcode : 3528 BJ
Vestigingsplaats : Utrecht
Telefoonnummer : 085 - 13 00 611
E-mailadres : info@stima-va.nl
Website : www.stima-va.nl

Taxateur

Verantwoordelijk taxateur :  BBA MSc MSRE MRICS RT



INHOUDSOPGAVE:

1. BENOEMING EN STATUS	4
1.1 Benoeming verantwoordelijk taxateur	4
1.2 Status taxateur	4
2. OPDRACHT	5
2.1 Opdrachtgever	5
2.2 Aanleiding	5
2.3 Doel	5
2.4 Voorwerp van taxatie	5
2.5 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	6
2.6 Algemene uitgangspunten	6
2.7 Bijzondere uitgangspunten	6
2.8 Aard en bron van de informatie die ten grondslag ligt aan de taxatie	7
2.9 Methoden en technieken	7
2.10 Plausibiliteit	8
2.11 Verantwoording en aansprakelijkheid	8
2.12 Objectiviteit en onafhankelijkheid	8
2.13 Roulatie	9
2.14 Concept rapportage	9
2.15 Definitieve rapportage	9
2.16 Honorering	10
2.17 Voorwaarden	10
3. ONDERTEKENING	11

1. BENOEMING EN STATUS

1.1 Benoeming verantwoordelijk taxateur

Verantwoordelijk taxateur namens opdrachtnemer Stima Valuation & Advisory B.V. wordt:

De heer ██████████ BBA MSc MSRE MRICS RT, register-taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Professional Member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ingeschreven in het VRS-register als RICS Registered Valuer onder nummer 6544785. Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), nummer D0471, vakgebied: vastgoed.

1.2 Status taxateur

- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie januari 2022. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2022 van de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org).
- Taxateur verklaart op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de meest recente Reglementen, de toepasselijke Praktijkhandreiking en in voorkomende gevallen het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van het NRVT alsmede het RICS Redbook, zoals opgesteld door de RICS.
- Taxateur is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT en RICS.
- Taxateur verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij het te waarderen object, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.
- Taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening te brengen taxatiehonorarium.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.

2. OPDRACHT

2.1 Opdrachtgever

De opdracht wordt verstrekt door de heer [REDACTED] namens de gemeente Lisse per adres Heereweg 254 te Lisse. Contactgegevens zijn +31 252 [REDACTED] en [REDACTED]@hltsamen.nl. De opdracht wordt verstrekt middels ondertekening van deze opdrachtbevestiging.

2.2 Aanleiding

Vanwege de overdracht van een perceel grond (hierna: Bloembollenboulevard) door de gemeente Lisse aan een marktparticipant heeft de ACM (in concept) een besluit genomen. Uit dit concept besluit blijkt o.a. dat de gemeente Lisse zou hebben nagelaten het verkochte te laten taxeren. Onderhavige opdrachtbevestiging ziet toe op een taxatie van betreffend object, waarbij de gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan worden meegewogen.

2.3 Doel

Het doel van de taxatie is het bepalen van de marktwaarde met inachtneming van (bijzondere) uitgangspunten, in verband met een transactie.

2.4 Voorwerp van taxatie

2.4.1 Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft het volle eigendom.

2.4.2 Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie.

2.4.3 Omschrijving

Een perceel grond bestemd tot infrastructurele doeleinden en periodieke bloembollenverkoop.

2.4.4 Adres

Niet van toepassing.

2.4.5 Kadastrale gegevens (beknopt)

Gemeente Lisse, sectie C, nummer 5146, 5147 en 5148, groot 6.730 m².

2.4.6 Waardepeildatum

De waardepeildatum van de taxatie is 22 januari 2020.

2.5 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Marktwaaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS 104, paragraaf 30.1 is: het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Definitie gebaseerd op International Valuation Standards 2022, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standards 2022.

2.6 Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt gehanteerd wanneer het redelijk is dat de taxateur accepteert dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie. In de taxatie worden (o.a.) de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De waardering gaat uit van de kennis op de vastgoedmarkt per waardepeildatum.
- De gegevens die gebruikt worden in kader van de taxatie zijn volledig en correct, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Voor onjuistheid in de beschikbaar gestelde informatie wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Tenzij anders overeengekomen worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal doorgelezen. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, moet er meegenomen worden dat de taxateurs niet competent zijn als vastgoedjurist. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- Naast de IPMS (International Property Measurements Standards), voorgeschreven door de RICS, kan voor de Nederlandse markt ook gebruikt gemaakt worden van de gebruikelijke NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificaties van de oppervlakten van de onroerende zaken worden in de regel de gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten gehanteerd. Er wordt van uitgegaan dat deze gegevens correct en volledig zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

2.7 Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt door de taxateur gehanteerd wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum of wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gebruikt om het effect van gewijzigde omstandigheden op de waarde te illustreren.

Er zijn - voor zover thans bekend - geen bijzondere uitgangspunten van toepassing. Indien deze later wel van toepassing blijken wordt dit afgestemd met opdrachtgever.

2.8 Aard en bron van de informatie die ten grondslag ligt aan de taxatie

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn al dan niet persoonlijke objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u, indien aanwezig, gevraagde informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

Opdrachtnemer komt met opdrachtgever overeen dat de volgende informatie wordt geraadpleegd/toegestuurd:

- Kadaster;
- Akte van levering;
- Bestemmingsplan;
- Bodeminformatie;
- Correspondentie ACM;
- Overzicht onderhoudskosten infrastructurele werken;
- Overzicht precariorechten c.q. standplaatsvergoedingen c.q. nota grondbeleid gemeente Lisse.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtgever niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie zal door ons vertrouwelijk worden behandeld en uitsluitend worden aangewend voor het doel waarvoor deze informatie aan ons is verstrekt. Dat is slechts anders dan wanneer u daar toestemming voor geeft of wij op grond van de wet of een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of vonnis uitvoerbaar bij voorraad genoodzaakt zijn die informatie openbaar te maken of over te dragen.

Het door ons opgestelde (taxatie)rapport mag, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming door opdrachtgever, voor geen ander doel worden aangewend dan waartoe het is opgemaakt, niet worden gereproduceerd, of gepubliceerd (inclusief publieke verwijzingen).

2.9 Methodes en technieken

In onderhavige taxatie wordt de berekening gestoeld op basis van een vergelijkings- en/of cashflowberekening. De input die bij de cashflowberekening behoort wordt op basis van de vergelijkende methode aan de markt getoetst.

2.10 Plausibiliteit

Volgens de toepasselijke versie van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVT en/of het Subreglement Groot Zakelijk Vastgoed dient een professionele taxatiedienst te worden voorzien van een plausibiliteitsverklaring. Deze toetsing betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de Professionele Taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (de toepasselijke reglementen van NRVT en IVS) is uitgevoerd. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd. De toetsing wordt uitgevoerd door een externe controlerend Register-Taxateur.

2.11 Verantwoording en aansprakelijkheid

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld of wordt aansprakelijkheid jegens derden aanvaard.

Opdrachtnemer heeft, op basis van in de branche gebruikelijke voorwaarden, een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het maximaal uitgekeerde bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (via SUREBusiness, Liberty Mutual Insurance Europe SE, polisnummer SBZ736460010, gevestigd te Alkmaar), na een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of vaststellingsovereenkomst, wordt uitgekeerd. Opdrachtgever erkent dat elk (schade)bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som of het door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering maximaal uitgekeerde bedrag voor eigen rekening en risico is.

Op het taxatierapport is een vervaltermijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening rapportage door opdrachtnemer/taxateur.

Alle bedragen in het taxatierapport zijn in euro's (€).

2.12 Objectiviteit en onafhankelijkheid

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de RICS en het NRVT. Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf Stima Valuation & Advisory B.V., inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

2.13 Roulatie

Opdrachtgever vraagt voor het eerst aan opdrachtnemer een taxatie voor onderhavig object, waardoor de NRVV-regels voor roulatie thans niet aan de orde zijn.

2.14 Concept rapportage

Per email wordt een digitaal conceptrapport opgeleverd. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateur.

Door opdrachtgever kan, met betrekking tot de concept rapportage, nadere of aanvullende informatie worden verstrekt, en feitelijke onjuistheden worden geduid die leiden tot een verbetering van de taxatie. De taxateur zal in het definitieve rapport verslag doen welke aanvullende informatie is ontvangen en/of welke feiten zijn gecorrigeerd.

Wanneer opdrachtgever het conceptrapport heeft ontvangen en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd (met aankomstbevestiging) per mail, dan zal taxateur het definitieve taxatierapport opmaken, ondertekenen en verzenden.

Indien het conceptrapport door opdrachtnemer is opgeleverd vervalt de eerste termijn, zie artikel 2.16, gelijk aan 90% van het overeengekomen honorarium aan opdrachtnemer.

Persoonlijke conceptbesprekingen zijn géén onderdeel van deze opdracht en zullen, indien door opdrachtgever gewenst, op nacalculatie (uurbasis à € [redacted] ex. BTW) worden verrekend.

2.15 Definitieve rapportage

De rapportage bestaat uit een digitaal beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebeoordelingen. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaken en de van invloed zijnde externe factoren.

Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Opdrachtnemer behoudt zich het eigendom voor van de geleverde (concept) rapporten, totdat de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

2.16 Honorering

De opdracht wordt uitgevoerd voor een honorarium van _____ en wordt vermeerderd met 21% BTW.

Van het overeengekomen honorarium is opeisbaar 90% bij de oplevering van het concept rapport en 10% bij de oplevering van het definitieve rapport. Facturatie vindt plaats gelijktijdig met de toezending van het definitieve rapport. Bij de facturatie wordt een betalingstermijn gehanteerd van 14 dagen.

2.17 Voorwaarden

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het NRVT en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

Opdrachtnemer staat als 'Firm Regulated by RICS' geregistreerd onder registratienummer 840922. RICS reguleert haar leden naar aanleiding van haar Rules of Conduct. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een RICS lid, wordt u verwezen naar onze Rules of Conduct, die te vinden zijn onder ethiek op de website van RICS Nederland (www.rics.org/nl).

Op deze overeenkomst en opdracht is met uitsluiting van alle andere het tuchtrecht van het NRVT van toepassing zoals dat wordt uitgevoerd door de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing en bij een eventueel geschil zal deze behandeld worden binnen het arrondissement Oost-Brabant.

De taxateurs van opdrachtnemer vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie www.fiu-nederland.nl.

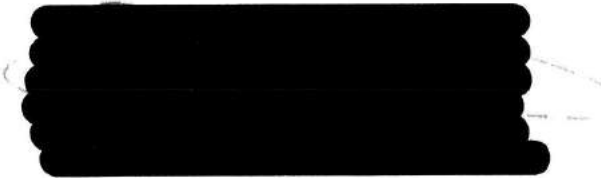
3. ONDERTEKENING


Wij vertrouwen erop u hiermee een passend voorstel voor de uit te voeren opdracht te hebben gedaan. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven - voor akkoord geparafeerd en getekend - per mail (of per post) retour te zenden.

Dit schrijven doen wij gestand tot 1 april 2022.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.


Voor akkoord:



Datum: 15 maart 2022
Stima Valuation & Advisory B.V.
 BBA MSc MSRE MRICS RT

Voor akkoord:



Datum: 28 maart 2022
Gemeente Lisse april




(37)

Besluit van College van burgemeester en wethouders Lisse

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-20-143130/Raadsbrief over zienswijze ontwerpbesluit ACM
Verantwoordelijke	TM Strategie en Projecten
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-20-143130/D - 540056
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Dhr. C.P.M. van der Zwet, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Lisse d.d. 03 mei 2022

Toelichting besluit

Wij stellen voor | Bijgevoegde raadsbrief inzake 'Toepassing van de Wet Markt en Overheid in verband met de verkoop van een perceel grond aan de Westelijke Randweg (bloembollenboulevard)' vast te stellen.

Samenvatting | De Autoriteit Consument en Markt (ACM) is van mening dat de gemeente Lisse bij de verkoop van de bloembollenboulevard aan de Keukenhof de Wet markt en overheid (WMO) heeft overtreden. De gemeente Lisse heeft in een zienswijze aan de ACM gemotiveerd aangegeven dat daar geen sprake van is. Het college heeft besloten de raadsbrief inzake 'Toepassing van de Wet Markt en Overheid in verband met de verkoop van een perceel grond aan de Westelijke Randweg (bloembollenboulevard)' vast te stellen.

Inleiding | De gemeente Lisse heeft in januari 2020 een perceel grond verkocht, gelegen langs de Westelijke Randweg, aan de Keukenhof (Stichting Graaf Carel van Lynden). Het perceel bestaat onder andere uit een parkeerplaats en een verharde strook waarop jaarlijks in de periode 1 maart tot en met 31 mei standplaatsen zijn toegestaan voor de verkoop van bloembollen gerelateerde producten. Het perceel wordt in het dagelijks spraakgebruik aangeduid als "de Bloembollenboulevard". Voor het perceel grond heeft de Keukenhof € 1,-- (een euro) betaald. De gemeente Lisse heeft de grond eerder gekocht voor € 1,-- van de provincie Zuid-Holland. Over dit onderwerp bent u eerder geïnformeerd in de raadsbrieven van 15 november 2019 en 19 december 2019.

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft op 17 februari 2020 een signaal ontvangen dat de gemeente Lisse bij de verkoop van het perceel aan de Keukenhof mogelijk de Wet Markt en Overheid (WMO) heeft overtreden. Volgens de signaalgever, die bij de gemeente niet bekend is, heeft de gemeente Lisse bij de verkoop van grond aan de Keukenhof geen kostendekkende prijs gehanteerd zoals is voorgeschreven in de WMO. De signaalgever stelt dat er hierdoor marktverstoring en concurrentievervalsing optreedt.



AANTEKENEN

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Lisse
De heer [REDACTED]
Postbus 200
2160 AE Lisse

Den Haag, 12 augustus 2022

Aantal bijlagen : --
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : ACM/UIT/581742
Contactpersoon : [REDACTED] | [REDACTED]@acm.nl | 06 3 [REDACTED]
Onderwerp : ACM/20/040107 Stopzetten onderzoek verkoop Bloembollenboulevard

Geachte heer [REDACTED]

Naar aanleiding van uw antwoord van 26 april 2022 is de ACM tot de conclusie gekomen dat er geen aanwijzingen zijn dat de gemeente Lisse bij de verkoop van de Bloembollenboulevard artikel 25i van de Mededingingswet (Mw.) heeft overtreden. Het onderzoek naar een mogelijke overtreding van artikel 25i Mw. van de gemeente Lisse wordt stopgezet.

De ACM heeft het taxatierapport beoordeeld dat de gemeente heeft laten opstellen naar aanleiding van de vragenbrief van de ACM van 2 maart 2022. De ACM heeft op dit moment geen reden om aan de inhoud van dit rapport te twijfelen. Daarom stopt de ACM haar onderzoek.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED] telefoonnummer 06 3 [REDACTED] e-mailadres [REDACTED]@acm.nl of [REDACTED] telefoonnummer 06 3 [REDACTED] e-mailadres [REDACTED]@acm.nl die uw zaak in behandeling hebben. Uw zaak is geregistreerd onder zaaknummer ACM/20/040107. Wilt u dit nummer vermelden als u contact met ons opneemt?

Hoogachtend,

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze,

[REDACTED]
Teammanager Directie Mededinging



39

Besluit van College van burgemeester en wethouders Lisse

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-20-143130/Stopzetten onderzoek ACM naar Bloembollenboulevard
Verantwoordelijke	TM Juridische Zaken
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-20-143130/D - 571085
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Dhr. C.P.M. van der Zwet, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Lisse d.d. 23 aug 2022

Toelichting besluit

Wij stellen voor	<ol style="list-style-type: none">1. Kennis te nemen van de inhoud van de brief van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) d.d. 12 augustus 2022 inzake 'de Bloembollenboulevard'.2. De brief van de ACM d.d. 12 augustus 2022 inzake de Bloembollenboulevard via de griffie te plaatsen op de lijst van ingekomen stukken ter kennisneming aan de raad.
Samenvatting	<p>In december 2019 heeft de gemeente een perceel grond gelegen aan de Westelijke Randweg (ook wel bekend als 'de Bloembollenboulevard') verkocht aan de Keukenhof. Sinds februari 2020 heeft de Autoriteit Consument en Markt (ACM) onderzocht of de verkoop voldoet aan de Wet Markt en Overheid. Op 2 maart 2022 heeft de ACM een voorgenomen besluit genomen, waartegen de gemeente een zienswijze heeft ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de ACM op 12 augustus 2022 een brief verstuurd waarin zij kenbaar maakt dat er geen aanwijzingen zijn dat de gemeente bij de verkoop van de Bloembollenboulevard artikel 25i Mededingingswet heeft overtreden en dat het onderzoek door de ACM wordt stopgezet.</p> <p>Het college heeft kennis genomen van de inhoud van deze brief en besloten deze via de griffie (via de lijst ingekomen stukken) ter kennisneming aan de raad te sturen.</p>
Inleiding	<p>Op 13 december 2019 heeft de gemeente een perceel grond, gelegen aan de Westelijke Randweg (ook wel bekend als 'de Bloembollenboulevard') verkocht aan de Keukenhof. De ACM heeft naar aanleiding van een melding van een derde sinds februari 2020 onderzoek gedaan naar de naleving van de Wet Markt en Overheid door de gemeente bij de verkoop van deze grond. Op 2 maart 2022 heeft de ACM een voorgenomen besluit genomen en de gemeente heeft hiertegen een zienswijze ingediend. Op 12 augustus 2022 heeft de ACM een brief gestuurd waarin zij kenbaar maakt dat er geen aanwijzingen zijn dat de gemeente in strijd met de wet heeft gehandeld en dat het onderzoek door de ACM wordt stopgezet.</p>



Wat willen we bereiken	Kennisnemen van de inhoud van de brief van de ACM en de raad hierover te informeren.
Waarom nemen we dit besluit: argumenten	<p>1. Het college is op deze manier volledig geïnformeerd over deze kwestie. Het college heeft in december 2019 besloten tot de verkoop van het perceel grond aan de Keukenhof en heeft in april 2022 de zienswijze ingediend tegen het voorgenomen besluit van de ACM. Het is van belang dat het college op de hoogte is van de uitkomst van het onderzoek.</p> <p>2. De raad is op deze manier op de hoogte van de uitkomst van deze zaak. Met de raadsbrief van 3 mei 2022 heeft het college de raad geïnformeerd over het voorgenomen besluit van de ACM en de zienswijze die het college daarop gegeven heeft. Nu de ACM kenbaar heeft gemaakt dat er geen aanwijzingen zijn dat de gemeente de wet heeft overtreden en besloten heeft het onderzoek stop te zetten, is het zorgvuldig de raad hierover ook te informeren. In dit geval is het voldoende om de raad te informeren door de brief op de lijst van ingekomen stukken te plaatsen.</p>
Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen	nvt
Wat kost het	aan dit voorstel zijn geen kosten verbonden.
Aanpak, uitvoering en participatie	Er is geen verdere actie vereist; na besluitvorming kan het dossier gesloten worden.
Duurzaamheid	nvt
Hillegom-Lisse-Teylingen	Dit voorstel heeft alleen betrekking op gemeente Lisse.
Urgentie	nvt
Evaluatie	nvt
Bijlagen en achtergrondinformatie	- brief van Autoriteit Consument en Markt d.d. 12 augustus 2022

