Extern zaak ID (zaakcode) :

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2023;

gelet op artikel 25h, vijfde en zesde lid van de Mededingingswet;

Besluit

De verhuur, het beheer en de exploitatie van het Biosintrum te Oosterwolde aan te wijzen als activiteiten, die plaatsvinden in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid van de Mededingingswet:

Overwegingen ten aanzien van het algemeen belang-besluit

Wettelijk kader
Hoofdstuk 4b van de Mededingingswet heeft tot doel het creëren van zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden die als aanbieder van goederen of diensten aan derden optreden (ondernemer) enerzijds en andere, particuliere ondernemingen anderzijds. Daartoe is voorzien in een aantal gedragsregels waaraan overheden zich moeten houden bij het verrichten van economische activiteiten. Een van deze gedragsregels betreft de verplichting om afnemers van een product of dienst ten minste de integrale kostprijs van dat product of die dienst in rekening te brengen, zoals bepaald in artikel 25i, eerste lid, van de Mededingingswet.

In artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet is echter bepaald dat hoofdstuk 4b niet van toepassing is op economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang. Op grond van artikel 25h, zesde lid, van de Mededingingswet geschiedt de vaststelling of economische activiteiten plaatsvinden in het algemeen belang voor gemeenten door de gemeenteraad.

Een balans moet worden gevonden tussen de hoofdregel van artikel 25i, eerste lid, van de Mededingingswet en de daarop in artikel 25h, vijfde en zesde lid, van de Mededingingswet voorziene uitzonderingsmogelijkheid. De vaststelling dat sprake is van een algemeen belang dat, afgewogen tegen het belang van de betrokken particuliere onderneming(en), rechtvaardigt dat een economische activiteit buiten de reikwijdte van de gedragsregels van hoofdstuk 4b van de Mededingingswet wordt geplaatst vergt een deugdelijke motivering. De reikwijdte van deze deugdelijke motivering is door het College van Beroep voor het bedrijfsleven uiteengezet in haar uitspraak van 18 december 2018 (ECLI:NL:CBB:2018:661). Zo moet enerzijds inzicht worden gegeven in de vraag waarom exploitatie niet zou kunnen voor de integrale kostprijs en anderzijds welk nadeel ondernemingen zullen ondervinden van de eventuele exploitatie onder de integrale kostprijs en welke maatregelen de gemeente neemt om dit nadeel waar nodig op te heffen of te compenseren.

In dit raadsbesluit wordt afgewogen of het algemeen belang dat gediend wordt met de verhuur, het beheer en de exploitatie van het Biosintrum opweegt tegen eventuele nadelige gevolgen voor belanghebbenden, in het bijzonder voor private ondernemers.

Situatiebeschrijving
De economische activiteit die in het kader van dit besluit aan de orde is betreft de verhuur, het beheer en de exploitatie van het Biosintrum, gelegen in de gemeente Ooststellingwerf. Het Biosintrum is een kennis-, en congrescentrum dat voor meer dan 80% uit biobased materialen bestaat. Daarmee is het één van de meest duurzame en innovatieve gebouwen van Europa. Het Biosintrum is gebouwd op initiatief van de gemeente Ooststellingwerf. Het Biosintrum is onderdeel van het Ecomunitypark, een ecologisch werklandschap. In en rond het Biosintrum werken ondernemers, overheid en onderwijsinstellingen samen om kennis en ervaring te

delen Het is dé ontmoetingsplek van onderwijs, bedrijfsleven en overheid op het gebied van de biobased economy in Ooststellingwerf.

Om de doelstellingen van de gemeente Ooststellingwerf zichtbaar te maken, is gekozen voor een projectaanpak volgens de Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) de certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving.
Voor het Biosintrum is de hoogste BREEAM-kwalificatie ('Outstanding') nagestreefd én gerealiseerd. Het Biosintrum won de Nederlandse Bouwprijs 2019 in de categorie 'gebouwen' en is in 2019 feestelijk geopend.

Het Biosintrum biedt kansen voor werkgelegenheid en structuurversterking die de vitaliteit en leefbaarheid van de regio op de lange termijn ten goede komen. Het centrum draagt bij aan de uitstraling en attractiviteit van de regio, wat vervolgens weer bijdraagt aan de economische draagkracht. De intentie is dat het Biosintrum werkt als aanjager zodat meerdere bedrijven gericht op biobased economy en duurzaamheid zich vestigen op het Ecomunitypark.
Het Biosintrum is een uniek voorbeeld voor de verdere ontwikkeling van de biobased economy in Ooststellingwerf. Daarnaast stimuleert de komst van het Biosintrum de komst van Mbo-studenten en Hbo-studenten naar Ooststellingwerf.
Op deze manieren geeft het Biosintrum een economische impuls aan de regio, wat ten goede komt aan het ondernemersklimaat en de werkgelegenheid. De gemeente Ooststellingwerf heeft bij de exploitatie van het Biosintrum geen winstoogmerk.

Het Biosintrum wordt verhuurd aan de Stichting Biosintrum (hierna: de Stichting), die namens de gemeente Ooststellingwerf het beheer en de exploitatie zal gaan uitvoeren. Deze Stichting is door de gemeente Ooststellingwerf opgericht voor het bevorderen van duurzaamheid, in het bijzonder de biobased economy in de gemeente Ooststellingwerf en de regio Zuidoost Fryslân, met name door het ondersteunen en faciliteren van kennis- en onderwijsinstellingen en het bedrijfsleven en voor het in de ruimste zin bevorderen van de economische vitaliteit en werkgelegenheid in de gemeente Ooststellingwerf en de regio Zuidoost Fryslân. Dit past goed bij de doelen waarvoor het Biosintrum ooit is opgericht en de randvoorwaarden, die door de gemeenteraad zijn geformuleerd. De Stichting is dan ook opgericht om het Biosintrum te gaan exploiteren. De Stichting heeft bij de exploitatie van het Biosintrum evenmin een winstoogmerk.

In de gemeentelijke programmabegroting van 2016-2019 wordt over het Biosintrum het volgende geschreven: *"De realisatie van een multifunctioneel centrum, waarin innovatie tussen bedrijfsleven onderwijs en overheid een plek kan krijgen. Dit ter versterking van innovatie op het gebied van biobased materials en daarnaast om kennis en educatie te verspreiden op het gebied van de biobased economy en biobased society."* De Stichting heeft dezelfde visie en doelstelling en is daarmee uniek. Visie en doelstelling van de Stichting sluiten dan ook volledig aan bij het Biosintrum. De Stichting is al vanaf de opening van het gebouw de beheerder en werkt daarbij mee aan de doelstelling van de gemeente met betrekking tot het Biosintrum. Door jarenlang de beheerder van het Biosintrum te zijn heeft de Stichting veel ervaring opgebouwd op het gebied van het verbinden van bedrijven, scholen en overheden die samen willen werken aan een duurzame toekomst.

Een en ander is uitvoeriger beschreven in het bijgevoegde rapport 'Het Biosintrum en haar toekomst' dat integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

De verhuur, het beheer en de exploitatie van het Biosintrum betreffen in beginsel een economische activiteit omdat het verlening van diensten betreft tegen betaling van een vergoeding op een markt.

De verhuur, het beheer en de exploitatie door de Stichting omvat alle in redelijkheid te benoemen activiteiten.

Motivering
De gemeente Ooststellingwerf brengt aan de Stichting een marktconforme huurprijs in rekening voor het Biosintrum. Deze marktconforme huurprijs is berekend door RBMT Bedrijfsmakelaars en Taxateurs en bedraagt anno 2023 € 91.740,- per jaar exclusief btw. Marktconform betekent echter niet kostendekkend. Er vindt bevoordeling van de Stichting plaats doordat de marktconforme huurprijs lager is dan de integrale kostprijs voor de gemeente.

De gemeente heeft de integrale jaarlijkse kostprijs berekend en laten toetsen door Eshuis Registeraccountants B.V. Hieruit vloeit een jaarlijkse integrale kostprijs voort van € 170.550,- exclusief BTW per jaar. De gemeente Ooststellingwerf neemt een deel van de integrale kostprijs voor haar rekening, wanneer de gemeente Ooststellingwerf enkel de marktconforme huurprijs in rekening brengt bij de Stichting.

De gemeente heeft zich er conform haar verplichtingen van vergewist dat het voordeel dat de Stichting ontvangt, niet aan te merken is als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU. De omvang van de activiteiten van de Stichting in het kader van het Biosintrum is dusdanig gering, dat een (potentieel) effect op de interstatelijke handel niet aannemelijk is. Dit is gedocumenteerd in het bijgevoegde rapport 'Het Biosintrum en haar toekomst'.

Door de verhuur, de exploitatie en het beheer van het Biosintrum als algemeen belang aan te wijzen worden private ondernemingen niet beperkt in hun exploitatiemogelijkheden. Het Biosintrum is namelijk een unieke voorziening in de regio en kent geen concurrerende voorzieningen in de wijde omgeving. Veeleer is het Biosintrum een complementaire voorziening met de volgende doelen:
- Groei van werkgelegenheid en structuurversterking;
- Vitaliteit, leefbaarheid, uitstraling en attractiviteit van de regio vergroten
- Vestiging in de gemeente van meerdere bedrijven gericht op biobased economy en duurzaamheid
- Al in de gemeente gevestigde bedrijven stimuleren om zich te richten op biobased economy
- Mbo- en Hbo-onderwijs binnen de gemeente stimuleren
- Bevorderen van toerisme

Om deze doelen te bereiken faciliteert het Biosintrum bedrijven door een ontmoetingscentrum tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid aan te bieden met de nadruk op innovatie, duurzaamheid en biobased toepassingen.

Omdat het Biosintrum een voorbeeldfunctie heeft qua duurzaamheid, gebruik biobased materialen en ontwerp ligt de integrale kostprijs ver boven de getaxeerde waarde. Dit is niet verwonderlijk omdat het pionieren in duurzaamheid en gebruik van biobased materialen resulteert in een grote onrendabele top op het project. Dit is het logische gevolg van het hoge ambitieniveau om een van de meest duurzame en innovatieve gebouwen van Europa te bouwen
Het bouwen van een dergelijk gebouw voor de genoemde doelen op deze locatie en op deze wijze, met een hoge standaard qua duurzaamheid en gebruik van biobased materialen, is dan ook commercieel niet haalbaar.

De gemeente kan de integrale kostprijs van het Biosintrum niet in rekening brengen bij de Stichting omdat exploitatie van het Biosintrum dan onmogelijk zou worden. Dit zou ook voor commerciële toepassingen niet haalbaar zijn. De integrale kostprijs is door het bijzondere, experimentele, karakter van het gebouw vele malen hoger dan de marktwaarde.
In het geval dat de gemeente Ooststellingwerf de integrale kostprijs wel doorberekent, zal er een aanzienlijk exploitatietekort ontstaan. Gezien deze omzetcijfers over de afgelopen periode behoeft het weinig verdere toelichting dat naar alle waarschijnlijkheid geen enkele onderneming in staat zal zijn om de integrale kostprijs te betalen aan de gemeente en tegelijkertijd de exploitatie van het Biosintrum rendabel te maken.

Verder blijkt onder meer uit de exploitatiecijfers van het Biosintrum over de afgelopen jaren dat doorberekening van de integrale jaarlijkse kostprijs niet haalbaar is. De omzet van de Stichting is te laag om alle integrale kosten te kunnen dekken. Daarnaast blijkt uit de taxatie van het gebouw dat de marktconforme huur beduidend lager ligt dan de integrale kostprijs.

Door de keuze voor de Stichting worden de beleidsdoelen van de gemeente nagestreefd. De Stichting is onder meer opgericht om het Biosintrum te gaan exploiteren en kent als doelen het bevorderen van duurzaamheid, in het bijzonder de biobased economy in de gemeente Ooststellingwerf en de regio Zuidoost Fryslân, met name door het ondersteunen en faciliteren van kennis- en onderwijsinstellingen en het bedrijfsleven en het in de ruimste zin bevorderen van de economische vitaliteit en werkgelegenheid in de gemeente Ooststellingwerf en de regio Zuidoost Fryslân.

De Stichting zal de opbrengsten uit de exploitatie van het Biosintrum besteden aan de bovengenoemde doelen. Daarmee worden de bovengenoemde beleidsdoelstellingen van de gemeente bevorderd en het

algemeen belang gediend. Een en ander wordt geborgd door de statuten van de Stichting. Hierin zijn de doelen van de Stichting verankerd. De statuten omschrijven deze doelen als:

a. *het bevorderen van duurzaamheid en dan in het bijzonder de biobased economy in de regio Zuidoost Fryslân, verder ook aan te duiden als: de Regio, en dan in het bijzonder in de gemeente Ooststellingwerf, verder ook aan te duiden als: de Gemeente, met name door het ondersteunen en faciliteren van kennis- en onderwijsinstellingen alsmede van het bedrijfsleven, ook in hun onderlinge verband;*
b. *het in de ruimste zin bevorderen van de economische vitaliteit en de werkgelegenheid in de Gemeente en de Regio;*
c. *alsmede al datgene dat daartoe bevorderlijk en dienstig is, alles in de ruimste zin.*

De statuten kunnen slechts met medewerking van de gemeente Ooststellingwerf gewijzigd worden.

De gemeente Ooststellingwerf heeft onderzocht of er alternatieven waren voor de exploitatie van het Biosintrum. Verkoop van het Biosintrum en exploitatie van het Biosintrum door de gemeente zijn geen haalbare scenario's gebleken. Dit is meer uitvoerig gedocumenteerd in het bijgevoegde rapport "Het Biosintrum en haar toekomst".

Tot slot heeft de gemeente Ooststellingwerf overwogen dat het risico op verdringing van de markt van private ondernemingen zeer klein is omdat er geen sprake is van een vergelijkbaar commercieel aanbod van ondernemers. Er bestaat geen met het Biosintrum vergelijkbaar initiatief dat vergelijkbare doelstellingen heeft. Deze doelstellingen worden, zoals hierboven vermeld, gewaarborgd door de statuten van de Stichting. Daarnaast zijn de ondernemingen in de regio, meer bijzonder de ondernemingen op het Ecomunitypark, juist gebaat bij de aanwezigheid van een unieke voorziening als het Biosintrum.
Gezien het bovenstaande is er geen reden om te veronderstellen dat belangen van derden geraakt zouden worden door de vaststelling van het algemeen belang besluit. Mocht uit de zienswijze procedure anderszins voortvloeien, dan zal de gemeente Ooststellingwerf dit punt heroverwegen.

Belangenafweging
De gemeente Ooststellingwerf laat in de belangenafweging het algemeen belang van het dienen van de hiervoor genoemde beleidsterrein (door middel van het beschikbaar houden van het Biosintrum) prevaleren boven het winst en expansiebelang van marktpartijen. Groei van werkgelegenheid en structuurversterking, het vergroten van de vitaliteit, leefbaarheid, uitstraling en attractiviteit van de regio, het bevorderen van vestiging in de gemeente van meerdere bedrijven gericht op biobased economy en duurzaamheid en het stimuleren van al in de gemeente gevestigde bedrijven om zich te richten op biobased economy, het stimuleren van Mbo- en Hbo-onderwijs binnen de gemeente en het bevorderen van toerisme dienen een groter belang dan de winst van een individu of individueel bedrijf.

Om deze redenen stelt de raad van de gemeente Ooststellingwerf vast dat verhuur, exploitatie en beheer van het Biosintrum aan de Stichting plaatsvindt in het algemeen belang in de zin van artikel 25, vijfde lid, van de Mededingingswet.

Bijlage
De volgende bijlage maakt integraal deel uit van dit besluit:
- Rapport 'Het Biosintrum en haar toekomst'.

Beroep
Vindt u dat de beslissing niet juist is, dan kunt u binnen zes weken na de bekendmakingsdatum van dit besluit een beroepschrift sturen naar:

Rechtbank Noord Nederland
afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 150
9700 AD GRONINGEN

U kunt ook digitaal beroep instellen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Zet in het beroepschrift in ieder geval:

- de dagtekening en uw naam en adres
- een omschrijving van de beslissing van de gemeente
- de reden waarom u het niet eens bent met de beslissing
- uw handtekening

Stuurt u met uw beroepschrift kopieën mee van:

- het oorspronkelijke besluit van de gemeente
- uw bezwaarschrift tegen dat besluit
- deze beslissing

Let op: aan een beroepschrift zijn kosten verbonden. Hierover ontvangt u bericht van de griffie van de rechtbank.