Extern zaak ID (zaakcode) :

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022 ;

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

Besluit

De verhuur, het beheer en de exploitatie van de Bosbergtoren te Appelscha 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 de Bosbergtoren opweegt tegen de 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 de Bosbergtoren, gelegen in de gemeente Ooststellingwerf. De Bosbergtoren is in 2016 feestelijk geopend en wijd en zijd bekend. Tezamen met de naamsbekendheid van Appelscha is het een toeristische attractie die veel bezoekers naar de regio trekt. Dat was precies het beoogde doel dat de gemeente Ooststellingwerf voor ogen had vanuit het Masterplan Appelscha, waarin we inzetten op de gastvrijheidseconomie als een van de dragende pijlers voor economische ontwikkeling, naast de biobased

economy en de zorgsector. Recreatie en toerisme biedt niet alleen werkgelegenheid, maar draagt bij aan de leefbaarheid in tal van voorzieningen voor onze inwoners (zoals fietspaden, voorzieningen, horeca et cetera). Hierop wordt voortgebouwd met de Regio Deal Zuidoost Friesland, waarin we de verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme inzetten als middel om welvaart en welzijn van onze inwoners te vergroten.

De Bosbergtoren is een waardevol onderdeel van een breed toeristisch product, bestaande uit een aantrekkelijk landschap met een goede routestructuur en aantrekkelijke voorzieningen (bankjes, parkeerplaatsen en enkele trekkende attracties). Het is de basis op grond waarvan vervolgens ondernemers toeristische producten en arrangementen ontwikkelen en aanbieden, zowel in de dagrecreatie als de verblijfsrecreatie. Inmiddels is gebleken dat de Bosbergtoren hier een stevige plek in is gaan nemen. Zo hebben diverse ondernemers een koppeling tussen hun product en de toren ontwikkeld, en zijn er diverse landelijke vloggers en bloggers die de toren hebben bezocht en de toren en de regio indirect promoten. Aldus geeft de Bosbergtoren een toeristische economische impuls aan de regio, wat ten goede komt aan het ondernemersklimaat en de werkgelegenheid in de toeristische sector. De gemeente Ooststellingwerf heeft bij de exploitatie van de Bosbergtoren geen winstoogmerk.

De Bosbergtoren zal worden verhuurd aan de Coöperatie Appelscha Regio 3.0 U.A. (hierna: de Coöperatie), die namens de gemeente Ooststellingwerf het beheer en de exploitatie zal gaan uitvoeren. Deze Coöperatie is opgericht om de samenwerking tussen de verschillende ondernemers en verenigingen te versterken, gezamenlijk de sector naar een hoger plan te brengen en te werken aan een gezamenlijke gebiedspromotie. Dit past goed bij de doelen waarvoor de Bosbergtoren ooit is opgericht en de randvoorwaarden, die door de gemeenteraad zijn geformuleerd tijdens de thema-bijeenkomst van 13 april 2021.

Een en ander is uitvoeriger beschreven in het bijgevoegde “Advies over eigendom, beheer en onderhoud van de Bosbergtoren” dat integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

De verhuur, het beheer en de exploitatie van de Bosbergtoren 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 Coöperatie omvat alle in redelijkheid te benoemen activiteiten.

Motivering
De gemeente Ooststellingwerf brengt aan de Coöperatie een marktconforme huurprijs in rekening voor de Bosbergtoren. Deze marktconforme huurprijs is berekend door Van de Loosdrecht makelaars en bedraagt anno 2021 € 12.000,- per jaar exclusief btw. De rapportage waaruit deze marktconforme huurprijs blijkt, is als bijlage aan dit besluit gehecht.
Marktconform betekent echter niet kostendekkend. Er vindt bevoordeling van de Coöperatie 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 HZG Accountants en Adviseurs. Hieruit vloeit een jaarlijkse integrale kostprijs voort van € 42.000,- exclusief BTW per jaar. De rapportage over de integrale kostprijs is opgenomen in paragraaf 2.2.3 van het bijgevoegde “Advies over eigendom, beheer en onderhoud van de Bosbergtoren” en als bijlage bij het bijgevoegde “Rapport van bevindingen” van HZG Accountants en Adviseurs.
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 Coöperatie.

De gemeente heeft zich er conform haar verplichtingen van vergewist dat het voordeel dat de Coöperatie ontvangt, niet aan te merken is als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU. De omvang van de activiteiten van de Coöperatie in het kader van de Bosbergtoren is dusdanig gering, dat een (potentieel) effect op de interstatelijke handel niet aannemelijk is. Dit is gedocumenteerd in het bijgevoegde “Advies over eigendom, beheer en onderhoud van de Bosbergtoren”.

Door de verhuur, de exploitatie en het beheer van de Bosbergtoren als algemeen belang aan te wijzen worden private ondernemingen niet beperkt in hun exploitatiemogelijkheden. De Bosbergtoren is namelijk een unieke voorziening in de regio en kent geen concurrerende attracties in de wijde omgeving. Veeleer is de Bosbergtoren een complementaire voorziening. De Bosbergtoren trekt toeristen die vervolgens eveneens

gebruik maken van de overige attracties in de omgeving. Hierdoor is er geen sprake van concurrentie om bezoekers maar veeleer van samenwerking om aan de bezoekers een zo compleet mogelijk pakket aan toeristische voorzieningen aan te bieden. Door de Bosbergtoren aan de toeristische voorzieningen toe te voegen worden ondernemers in de recreatiesector gefaciliteerd. Dit blijkt ook uit het feit dat de exploitatie gevoerd gaat worden door de Coöperatie, een samenwerkingsverband van ondernemers en instellingen in de recreatieve sector. Dit samenwerkingsverband staat open voor elke regionale ondernemer in de recreatieve sector. Zij kunnen lidmaatschap van de Coöperatie aanvragen en aldus een rol gaan spelen in de exploitatie van de Bosbergtoren.

De gemeente kan de integrale kostprijs van de Bosbergtoren niet in rekening brengen bij de Coöperatie omdat exploitatie van de Bosbergtoren dan onmogelijk zou worden. Uitgangspunt voor de marktconforme huurprijs van € 12.000 exclusief BTW is een omzet van € 56.000 exclusief BTW. Dit is fors meer dan de gemiddelde omzet van € 32.900 exclusief BTW in de periode 2017 tot en met 2020. De Coöperatie moet dus al een fors hogere opbrengst realiseren om de marktconforme huurprijs te kunnen betalen. Het is derhalve duidelijk dat zij niet in staat is om de integrale kostprijs van € 42.000 exclusief BTW te betalen. 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 de exploitatie van de Bosbergtoren rendabel te maken.

Verder blijkt onder meer uit de exploitatiecijfers van de Bosbergtoren over de afgelopen jaren dat doorberekening van de integrale jaarlijkse kostprijs niet haalbaar is. Het bezoekersaantal is te laag om alle integrale kosten te kunnen dekken. Daarnaast blijkt uit de taxatie van de toren dat de marktconforme huur beduidend lager ligt dan de integrale kostprijs.

Door de keuze voor de Coöperatie worden de beleidsdoelen van de gemeente nagestreefd. De Coöperatie is een bestaande samenwerking van plaatselijke ondernemers en organisaties en heeft als doel toerisme en recreatie in de gemeente Ooststellingwerf te bevorderen.
De Coöperatie zal de opbrengsten uit de exploitatie van de Bosbergtoren besteden aan het bevorderen van toerisme en recreatie in de gemeente Ooststellingwerf. Daarmee worden de bovengenoemde beleidsdoelstellingen van de gemeente bevorderd en het algemeen belang gediend. Een en ander wordt geborgd met een exploitatieovereenkomst.

De gemeente Ooststellingwerf heeft verder onderzocht of er alternatieven waren voor de exploitatie van de Bosbergtoren. Verkoop van de Bosbergtoren of aanbesteding van de exploitatie waren onhaalbare scenario's, omdat er naast de Coöperatie geen concrete interesse in exploitatie van de Bosbergtoren is gebleken. Dit is meer uitvoerig gedocumenteerd in het bijgevoegde "Advies over eigendom, beheer en onderhoud van de Bosbergtoren".

Tot slot heeft de gemeente Ooststellingwerf onderzocht of er ondernemingen zouden zijn die nadeel zouden ondervinden van het voorgenomen algemeen belang besluit. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er geen ondernemingen zijn die hinder of nadeel zullen ondervinden van het voorgenomen 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 een toeristische attractie als de Bosbergtoren) prevaleren boven het winst en expansiebelang van marktpartijen. Een grotere vitaliteit, leefbaarheid, uitstraling en attractiviteit van de regio, bevordering van toerisme en een economisch gezonde regio 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 de Bosbergtoren aan de Coöperatie plaatsvindt in het algemeen belang in de zin van artikel 25, vijfde lid, van de Mededingingswet.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal deel uit van dit besluit:

- Advies over eigendom, beheer en onderhoud van de Bosbergtoren
- Taxatie marktconforme huurprijs
- Rapport van feitelijke bevindingen HZG Accountants & Adviseurs inzake huurwaarde Bosbergtoren op basis van integrale kostprijs

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.

Besloten in de openbare vergadering van .

, griffier. , voorzitter.