Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
Afdeling Wegverkeersbeleid
T.a.v. Bescherming persoonlijke leefsfeer
Postbus 20901
2500 EX DEN HAAG

Uitsluitend per e-mail: Bescherming persoonlijke leefsfeer **@minienw.nl**

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verhuur

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer @rijksoverheid.nl

BTW nummer
Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer

KVK nummer
65890604

IBAN
Bescherming persoonlijke leefsfeer

BIC
Bescherming perso
Bescherming perso

Ons documentnummer
11627666
Ons zaaknummer
4655194

Datum	31 oktober 2025
Betreft	Uitvoerbaarheid aangepast wetsvoorstel Wet marktordening voorzieningen verzorgingsplaatsen

Geachte Bescherming persoonlijke leefsfeer

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft op verzoek van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) in maart/april 2025 een uitvoeringstoets gedaan op het wetsvoorstel Wet marktordening voorzieningen verzorgingsplaatsen. De resultaten van deze toets zijn op 16 april 2025 aan IenW toegestuurd.

Op 27 mei 2025 is door de Tweede Kamer de motie Heutink c.s. aangenomen. In deze motie wordt de regering verzocht om bij de verdere uitwerking van de Verzorgingsplaats van de Toekomst in te zetten op het veilen van ten minste één kavel die zowel fossiel als laden als een shop bevat. Naar aanleiding van deze motie heeft IenW het wetsvoorstel aangepast. Op 9 oktober 2025 heeft het RVB het aangepaste wetsvoorstel ontvangen (werkversie 8 oktober 2025, 21.30u).

In het aangepaste wetsvoorstel is bij wijze van overgangsbeleid een vergunning voor een ‘transitievoorziening’ opgenomen die in de jaren 2028-2030 zonder inrichtingsplan kan worden toegekend. Deze voorziening komt op de locatie van het huidige motorbrandstofverkooppunt (MBVP). In het wetsvoorstel wordt er in beginsel vanuit gegaan dat het RVB deze pilot uitvoert onder de Benzinewet. In verband hiermee zijn daarom in het wetsvoorstel in artikel 9.3 lid 1 aanvullingen op de Benzinewet opgenomen, zodat het RVB naast de huurrechten voor MBVP-en ook transitievoorzieningen kan veilen.

De afdeling Verhuur van het RVB heeft bekeken of het (aangepaste) wetsvoorstel wat betreft het veilen van huurrechten voor transitievoorzieningen voor hem uitvoerbaar is. De uitkomsten van dit onderzoek wil ik hierbij graag met u delen, zulks ter aanvulling op de hiervoor genoemde uitvoeringstoets.

De introductie van de transitievoorziening in het wetsvoorstel heeft gevolgen voor het RVB. Het leidt weliswaar niet tot een nieuwe taak van het RVB, want het gaat bij het veilen van een transitievoorziening net als bij een MBVP om het veilen van huurrechten. De introductie van deze kavel legt echter wel extra beslag op de capaciteit van het RVB. Zo moet het RVB in ieder geval een aparte vergoedingssystematiek ontwikkelen en daarnaast moet hij bekijken of hij voor

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verhuur

Datum
31 oktober 2025

Ons documentnummer
11627666
Ons zaaknummer
4655194

deze voorziening een apart model huurovereenkomst moet opstellen met de daarbij passende algemene voorwaarden.

Het feit dat de huurrechten voor een transitievoorziening in plaats van voor een MBVP geveild worden, leidt bovendien tot extra complicaties bij een aantal neveneffecten die reeds in de uitvoeringstoets benoemd zijn. Het RVB kan daarom alleen de veiling van de transitievoorziening op zich nemen onder de voorwaarde dat er duidelijkheid komt over de volgende punten en hij nauw betrokken blijft bij de uitwerking van deze punten en de besluitvorming:

1. de oplevering van de grond
Bij het MBVP neemt de winnaar op de veiling het risico van de reeds aanwezige bodemverontreiniging over van de vertrekkende huurder. Deze praktijk is bekend bij de tankpartijen. Het is de bedoeling dat ook andere partijen dan tankpartijen op de transitiekavel gaan bieden. Het overnemen van dit bodemrisico kan een drempel zijn voor andere partijen om aan de veiling mee te doen. In de komende tijd moet daarom nader bekeken worden of deze praktijk ook bij de transitievoorziening kan worden voortgezet. Er moet in ieder geval voorkomen worden dat het (financieel) risico van de bodemverontreiniging bij de Staat als grondeigenaar komt te liggen.

2. de inrichting van de kavels
De transitiekavel is niet gelijk aan die van de kavel voor het MBVP. De grond waarop de shop staat, wordt niet in de veiling voor de transitievoorziening betrokken. De tanks voor het MBVP liggen vaak op een andere plek op de verzorgingsplaats. Bij MBVP-en staan de laadpalen regelmatig aan de zij- of achterkant van de shop. Het is nog niet duidelijk of die grond ook bij de transitievoorziening wordt betrokken. Zo niet, dan moet de huidige huurder deze palen inclusief de ondergrondse infrastructuur verwijderen. Kortom, het vaststellen van de contouren van de transitiekavel vraagt de nodige aandacht en verschilt per verzorgingsplaats.

3. netaansluiting voor laadpalen
Op dit moment hebben niet alle MBVP-en die in 2028-2030 geveild worden laadpalen en beschikken zij dus ook niet over een daarbij behorende grote(re) aansluiting op het elektriciteitsnet. Door de inrichting van de transitiekavel moeten laadpalen bij een MBVP misschien verwijderd worden (zie vorige punt). De vraag is dan of in deze tijden van netcongestie de netbeheerder dan nog kan/wil meewerken aan het voortzetten of realiseren van de aansluiting. Het RVB kan niet een transitievoorziening in de markt zetten zonder dat er duidelijkheid is of er wel een geschikte aansluiting voor handen is of komt.

4. loskoppeling shop
In de uitvoeringstoets heeft het RVB al aangegeven dat hij problemen voorziet bij het loskoppelen van de shop van het MBVP, aangezien deze vaak operationeel en fysiek nauw met elkaar verbonden zijn. Het is nog steeds niet duidelijk wie verantwoordelijk wordt voor deze loskoppeling.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verhuur

Datum
31 oktober 2025

Ons documentnummer
11627666
Ons zaaknummer
4655194

Het feit dat twee voorzieningen zo dichtbij elkaar gelegen zijn, werkt mogelijk 'burenruzies' in de hand, zoals klanten die parkeren op het terrein van de transitiekavel om naar de shop te gaan.

5. restwaardevergoeding
Bij het einde van de huurovereenkomst van de transitievoorziening, moet het RVB restwaarde over de opstallen e.d. vergoeden conform de bepalingen die hierover in de Benzinewet staan. In de uitvoeringstoets heeft het RVB al aangegeven dat de taxatiewijzer van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en het daarbij behorende rekenblad op dit moment niet of onvoldoende voorzien in de berekening van de restwaarde van een laadstation of shop op een verzorgingsplaats. De taxatiewijzer moet derhalve hierop worden aangepast. De Staat is geen partij bij het aanpassen van de taxatiewijzer en is dus afhankelijk van de medewerking van derde partijen.

6. veilingregelingen
Het RVB maakt bij de veiling van de transitiekavel gebruik van de huidige toelating- en veilingregelingen. RWS moet deze regelingen nog opstellen voor het veilen voor de vergunningen voor een shop- en laadkavel. Nu er ook een transitiekavel komt, is het zaak dat deze regelingen niet van elkaar afwijken. Het kan niet zo zijn dat het toelatingscriterium voor een laadkavel veel strenger is dan die voor een transitiekavel.

7. veilingmomenten
Het RVB en RWS moeten de veilingmomenten nog meer op elkaar gaan afstemmen. Marktpartijen willen bij het uitbrengen van een bod voor een bepaalde voorziening weten of zij deze gewonnen hebben, zodat zij vervolgens kunnen bepalen of zij op nog andere voorzieningen op dezelfde of nabijgelegen verzorgingsplaatsen (kunnen) bieden.

8. exploitatievergunning
In het biedboek voor de veiling moet het RVB een concept exploitatievergunning opnemen. In deze vergunning neemt RWS de voorwaarden op voor de exploitatie van de transitievoorziening. In deze vergunning moet RWS rekening houden met 3 scenario's te weten de exploitant biedt alleen tanken of laden aan, of de exploitant biedt een combinatie van beide diensten aan. Als de voorwaarden in de praktijk niet of onvoldoende werken, dan heeft dit ook zijn weerslag op de werkzaamheden van het RVB.

Het RVB is in beginsel in staat de veiling van het huurrecht voor de transitievoorziening op zich te nemen, maar dan moet er wel meer duidelijkheid komen over de hiervoor genoemde 8 punten. Het is dan ook zaak dat IenW het RVB nauw blijft betrekken bij de uitwerking van dit wetsvoorstel en de daaruit voortvloeiende besluitvorming en dat RWS en het RVB zaken goed op elkaar (blijven) afstemmen.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur

Datum
31 oktober 2025

Ons documentnummer
11627666
Ons zaaknummer
4655194

Op 5 november aanstaande zullen wij het (aangepaste) wetsvoorstel bespreken met de dg Mobiliteit van IenW de heer drs. C. van der Burg en de dgRVB mevrouw ir. Y. L. van der Brugge-Wolring in verband met de behandeling van het wetsvoorstel in de Commissie Fysieke Leefomgeving op 11 november 2025.

Met vriendelijke groet,

Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer

Bescherming persoonlijke leefsfeer
Bescherming persoonlijke leefsfeer

Bescherming persoonlijke leefsfeer