

## Regeling veiling benzinestations langs rijkswegen

*Regeling van de Minister van Financiën van 20 juli 2005 inzake de vanwege de Staat uit te schrijven veiling van benzinestations langs rijkswegen (Regeling veiling benzinestations langs rijkswegen)*

De Minister van Financiën,  
Gelet op artikel 5, derde lid, van de Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen;

Besluit:

### § 1. Definities

#### Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

- Wet: Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen;
- Domeinen: de dienst Domeinen van het Ministerie van Financiën;
- De directeur Domeinen: de directeur van de regionale directie Domeinen West te Leiden;
- Locatie: locatie als bedoeld in artikel 1, onder c, van de Wet;
- Huurrecht: het recht als bedoeld in artikel 5, eerste lid van de Wet om met de Staat een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3 van de Wet te sluiten;
- Deelnemer: een partij die op grond van *Regeling toelating veiling benzine-stations langs rijkswegen* is toegelaten tot de veiling;
- Veiling: de openbare verkoop bij inschrijving van een afzonderlijk huurrecht;
- Biedboek: informatie als bedoeld in artikel 5, lid 4, van de Wet, over locaties waarop de te veilen huurrechten betrekking hebben.

### § 2. Algemene bepalingen over de veiling

#### Artikel 2. Onderwerp van de veiling

Geveild worden één of meer huurrechten.

#### Artikel 3. Veilingssystematiek

Indien meer dan één huurrecht wordt geveild worden de huurrechten elk afzonderlijk en opeenvolgend geveild. De deelnemers zijn gerechtigd per huurrecht één bod in een gesloten envelop uit te brengen.

#### Artikel 4. De veilingmeester

- De directeur Domeinen wijst een veilingmeester aan.
- De veilingmeester leidt de veiling en draagt zorg voor een goed verloop van de veiling.

- De veilingmeester beschikt, onverminderd de bevoegdheden genoemd in de paragrafen 3 en 4, over de bevoegdheden die noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van zijn taak.
- De veilingmeester handelt bij de uitoefening van zijn taak in overeenstemming met aanwijzingen van de directeur Domeinen.

#### Artikel 5. De notaris

- De directeur Domeinen wijst een notaris aan.
- De notaris beschikt over de bevoegdheden genoemd in paragraaf 3 en ziet toe op een ordelijk verloop van de veiling.

#### Artikel 6. Communicatie met de veilingmeester

- De deelnemers kunnen op de dag van de veiling tot één uur voor aanvang van de eerste veiling aan de veilingmeester uitsluitend schriftelijk, door tussenkomst van de notaris vragen stellen met betrekking tot de veilingprocedure. De antwoorden worden schriftelijk vóór de aanvang van de eerste veiling op de desbetreffende veilingdag aan alle deelnemers bekend gemaakt.
- De overige aankondigingen en mededelingen van de veilingmeester en de notaris zullen op de veilingdag mondeling geschieden.

### § 3. De Veilingprocedure

#### Artikel 7. Plaats en tijdstip veiling

- De directeur Domeinen bepaalt de plaats van de veiling alsmede het tijdstip waarop de veiling een aanvang neemt.
- De veiling wordt uitsluitend op werkdagen gehouden.

#### Artikel 8. Loting

- De volgorde waarin de huurrechten worden geveild, wordt door loting bepaald.
- De loting wordt uitgevoerd door de notaris.
- De loting vindt plaats veertien dagen voorafgaand aan de dag van de veiling.
- De resultaten van de loting worden door de notaris vastgesteld en door de veilingmeester bekendgemaakt. Van de loting wordt een notarieel proces-verbaal opgemaakt.
- De deelnemers worden in staat gesteld bij de loting aanwezig te zijn.

#### Artikel 9. Onderwerp en aanvang veilingen

De veilingmeester stelt steeds voorafgaand aan iedere veiling van een huurrecht vast:

- welk huurrecht wordt geveild;
- vanaf welk tijdstip de biedkaarten als bedoeld in artikel 10 kunnen worden ingeleverd;
- op welk tijdstip de biedkaarten uiterlijk moeten zijn ingeleverd.

#### Artikel 10. Biedkaart

- Nadat de directeur Domeinen heeft beslist dat een aanvrager wordt toegelaten tot de veiling, wordt de aanvrager daarvan schriftelijk door hem in kennis gesteld en ontvangt hij voor elk te veilen huurrecht een op naam van de aanvrager gestelde biedkaart en een envelop, benodigd om de biedkaart tijdens de veiling bij de notaris in te leveren.
- Een bod wordt uitgebracht door middel van een biedkaart.
- De biedkaart wordt in de Nederlandse taal ingevuld.
- Een bod wordt uitgebracht in hele euro's. Het bedrag wordt zowel in cijfers als in letters geschreven.

#### Artikel 11. Wijze indienen bod

Een bod wordt uitgebracht door middel van een ingevulde biedkaart die:

- is ondertekend door een deelnemer die gerechtigd is een bod uit te brengen dan wel is ondertekend door degene die gerechtigd is om namens de deelnemer handelingen te verrichten in de veilingprocedure;
- niet eerder dan het in artikel 9, onder b en niet later dan het in artikel 9, onder c bedoelde tijdstip in de veilingzaal in een gesloten envelop aan de notaris wordt aangeboden;
- wordt ingeleverd door een deelnemer die gerechtigd is een bod uit te brengen dan wel wordt ingeleverd door degene die gerechtigd is om namens de deelnemer handelingen te verrichten in de veilingprocedure.

#### Artikel 12. Onvoorwaardelijk en onherroepelijk bod

Het bod van de deelnemer is onvoorwaardelijk en onherroepelijk.

#### Artikel 13. Vereisten geldig bod

- De notaris beslist omtrent de geldigheid van een uitgebracht bod.
- Een bod is ongeldig indien dit niet voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede tot en met vierde lid, of artikel 11.

#### *Artikel 14. Ongeldig bod*

1. De deelnemer die een ongeldig bod als bedoeld in artikel 13, tweede lid, heeft uitgebracht, wordt hiervan afzonderlijk door de notaris op de hoogte gesteld.
2. Indien een deelnemer op grond van de artikelen 17 of 18 van verdere deelname van de veiling is uitgesloten, deelt de notaris aan alle deelnemers de identiteit van de uitgesloten deelnemer mee.

#### *Artikel 15. Gevolgen twee of meer deelnemers met hoogste bod*

Indien twee of meer deelnemers hetzelfde hoogste bedrag voor een huurrecht hebben geboden, stelt de veilingmeester op grond van een door de notaris te houden loting vast wie van de deelnemers wordt aangemerkt als degene die het hoogste bod heeft uitgebracht.

#### *Artikel 16. Einde veiling*

1. De veiling van een huurrecht eindigt op het moment waarop de veilingmeester het hoogste bod heeft vastgesteld of heeft vastgesteld dat er geen of geen geldig bod is uitgebracht.
2. De veilingmeester maakt, door tussenkomst van de notaris, zo spoedig mogelijk en in ieder geval voor de aanvang van de volgende veiling van een huurrecht aan de deelnemers bekend de hoogte van dit bod alsmede door welke deelnemer dit bod is uitgebracht of dat geen of geen geldig bod is uitgebracht.
3. In het geval dat het topdeel als bedoeld in artikel 24, lid 1, van toepassing is, wordt tevens het op één na hoogste bod bekend gemaakt.
4. Als er geen of geen geldig bod is uitgebracht kan de directeur Domeinen – na overleg met de deelnemer wiens huurrecht wordt geveild – besluiten dat het huurrecht opnieuw wordt geveild.
5. Van de veiling wordt een notarieel proces-verbaal opgemaakt.

#### **§ 4. Gedrag voorafgaand en tijdens de veiling en gevolgen van onregelmatigheden**

##### *Artikel 17. Verbod mededingingsbeperkende afspraken en -gedragingen*

1. Een deelnemer is verplicht zich voorafgaand aan en gedurende de veilingprocedure te onthouden van afspraken of gedragingen die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging in de veilingprocedure wordt verhinderd, beperkt of vervalst.
2. Onder de in het vorige lid genoemde afspraken of gedragingen vallen in ieder geval:
  - a. het aan deelnemers bekendmaken van vertrouwelijke informatie als bedoeld in artikel 19;
  - b. gedragingen als bedoeld in artikel 20;
  - c. het afstemmen van het gedrag voorafgaand aan of gedurende de veilingprocedure met één of meer deelnemers.

3. De veilingmeester kan een deelnemer die handelt in strijd met het eerste lid van verdere deelname aan de veiling uitsluiten. De directeur Domeinen kan bepalen dat de uitsluiting ook geldt voor toekomstige veilingen op diezelfde dag of meerdere jaren.

##### *Artikel 18. Verstoring goed of ordelijk verloop van de veiling*

1. Een deelnemer is verplicht zich gedurende de veiling te onthouden van gedragingen die het goed of ordelijk verloop van de veiling verstoren.
2. De veilingmeester kan een deelnemer die handelt in strijd met het eerste lid van verdere deelname aan de veiling uitsluiten. De directeur Domeinen kan bepalen dat de uitsluiting ook geldt voor toekomstige veilingen op diezelfde dag of meerdere jaren.
3. Een deelnemer wordt niet uitgesloten dan nadat de veilingmeester de desbetreffende deelnemer ten minste eenmaal heeft medegedeeld dat verdere met het eerste lid in strijd zijnde gedragingen kunnen leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de veiling.

##### *Artikel 19. Vertrouwelijkheid*

Een deelnemer, inbegrepen diegenen die een deelnemer ten behoeve van de veiling bijstaan, mag informatie waarover hij beschikt met betrekking tot de voorgenomen strategie en het biedgedrag gedurende de veiling, waaronder de huurrechten die de deelnemer wenst te verwerven en het bedrag dat beschikbaar is voor het verwerven van huurrechten, niet aan andere deelnemers of derden bekend maken.

##### *Artikel 20*

Een deelnemer is verplicht zich te onthouden van gedragingen die zijn gericht op het direct of indirect verkrijgen van de in artikel 19 bedoelde informatie van andere deelnemers.

##### *Artikel 21. Gevolgen voor bod bij uitsluiting*

1. Een bod van een deelnemer die op grond van de artikelen 17 of 18 van verdere deelname aan de veiling is uitgesloten is ongeldig, ook indien een bod is uitgebracht voor de uitsluiting.
2. Indien een deelnemer het hoogste bod op een huurrecht heeft uitgebracht en vervolgens wordt uitgesloten van de veiling, stelt de veilingmeester opnieuw vast welke deelnemer het hoogste bod op dat huurrecht heeft uitgebracht. Deze deelnemer krijgt het huurrecht aangeboden. Als deze deelnemer dit aanbod niet aanvaardt, wordt het huurrecht, met inachtneming van paragraaf 3, opnieuw geveild.

##### *Artikel 22. Noodrem*

De veilingmeester heeft te allen tijde de bevoegdheid om de veiling stil te leggen als hij dit noodzakelijk acht.

#### **§ 5. Betaling**

##### *Artikel 23. Betaling verschuldigde bedrag*

1. Binnen drie werkdagen na de dag van de veiling moet door de deelnemer die het hoogste bod op een huurrecht heeft uitgebracht, een waarborgsom zijn gestort ter grootte van 15 procent van het bedrag van dit bod dan wel ter grootte van 15 procent van het topdeel. Over deze waarborgsom wordt door de directeur Domeinen geen rente vergoed. Deze waarborgsom zal in mindering strekken van het door de deelnemer verschuldigde bedrag van zijn bod dan wel het topdeel.
2. In afwijking van het eerste lid, kan de deelnemer in plaats van het storten van een waarborgsom, binnen drie werkdagen na de dag van de veiling een schriftelijke bankgarantie doen stellen ter grootte van het in eerste lid van dit artikel vermelde percentage van het bedrag van zijn bod dan wel het topdeel, mits deze bankgarantie
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. voortduurt tot en met ten minste de dag waarop de deelnemer het hoogste bod dan wel het topdeel volledig heeft voldaan;
  - c. is afgegeven door een bankinstelling die is geregistreerd als kredietinstelling ingevolge artikel 52 van de Wet toezicht kredietwezen 1992, en
  - d. de clause bevat dat deze bankinstelling op eerste verzoek van de directeur Domeinen het bedrag van de garantie aan de Staat zal uitkeren.
3. Binnen veertien kalenderdagen na de dag van de veiling moet door de deelnemer die hoogste bod op een huurrecht heeft uitgebracht, het door hem verschuldigde bedrag van dit bod dan wel het topdeel zijn betaald op bankrekeningnummer 19 23 24 810 bij de RABObank te Leiden ten name van de Regionale directie Domeinen West te Leiden.

##### *Artikel 24. Topdeel/Voorkomen onevenredige bevoordeling zittende partij*

1. In geval de deelnemer wiens huurrecht wordt geveild het hoogste bod heeft uitgebracht op dit huurrecht, is deze, in plaats van het hoogste bod het verschil tussen dit bod en het op één na hoogste bod verschuldigd, met dien verstande dat deze deelnemer nimmer meer verschuldigd is dan 15 procent van zijn bod. Het door hem verschuldigde bedrag moet binnen 14 kalenderdagen volgend op de dag van de veiling worden betaald op het in artikel 23, lid 3 genoemde bankrekeningnummer.
2. In geval de deelnemer wiens huurrecht wordt geveild als enige een geldig bod heeft uitgebracht, is deze, in afwijking van het eerste lid en in afwijking van artikel 23, geen bedrag verschuldigd.

## § 6. Gevolgen niet gestand doen van een bod

### *Artikel 25. Niet gestand doen van het bod*

1. Indien een deelnemer die het hoogste bod op een huurrecht heeft uitgebracht, zijn betalingsverplichting niet, niet geheel of niet tijdig is nagekomen, maakt de directeur Domeinen, behoudens bijzondere omstandigheden, binnen drie weken na de dag van de veiling bekend dat het desbetreffende huurrecht opnieuw wordt geveild.
2. Een deelnemer die op grond van de artikelen 17 of 18 van verdere deelname aan de veiling is uitgesloten en de deelnemer, bedoeld in het eerste lid, zijn uitgesloten van deelname aan de veiling waarbij een of meer huurrechten opnieuw worden geveild.
3. Met inachtneming van het eerste en tweede lid, zijn slechts de deelnemers die bij de aanvang van de veiling gerechtigd waren een bod uit te brengen, gerechtigd om deel te nemen aan de veiling als bedoeld in het eerste lid.
4. De directeur Domeinen maakt, uiterlijk twee weken nadat op grond van het eerste lid is vastgesteld dat een huurrecht opnieuw wordt geveild, de plaats van deze veiling alsmede het tijdstip waarop deze veiling een aanvang neemt bekend.

## § 7. Voorwaarden voor het kunnen uitoefenen van het huurrecht na de veiling

### *Artikel 26. Aangaan van overeenkomst, verlenen van vergunning, onderliggende rechtsrelaties*

1. De directeur Domeinen verleent aan de deelnemer die het hoogste bod op een huurrecht heeft uitgebracht, het huurrecht nadat de verschuldigde bedragen zijn voldaan. Daartoe sluit de directeur Domeinen een huurovereenkomst. Deze huurovereenkomst kan worden vervangen door een erfpachtovereenkomst in geval gebruik wordt gemaakte van de in artikel 3, zevende lid, van de Wet, bedoelde mogelijkheid.
2. Onverminderd het hierna in dit artikel bepaalde gaat de huurovereenkomst dan wel erfpachtovereenkomst in op het in het biedboek aangegeven tijdstip.
3. Onverminderd het hierna in dit artikel bepaalde gaat de huurovereenkomst dan wel erfpachtovereenkomst met betrekking tot een locatie als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Wet, in drie maanden na de dag van de veiling, tenzij de wederpartij van de Staat als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, van de Wet, en de deelnemer die het hoogste bod op het huurrecht heeft uitgebracht in onderling overleg een eerdere aanvangsdatum overeenkomen.
4. Indien binnen drie maanden na de dag van de veiling niet aan het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is

voldaan, kan de directeur Domeinen besluiten dat het huurrecht opnieuw wordt geveild.

## § 8. Slotbepaling

### *Artikel 27*

Met schriftelijke instemming van de Minister van Financiën kan de directeur Domeinen in bijzondere gevallen van deze regeling afwijken.

### *Artikel 28*

Deze regeling treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

### *Artikel 29*

Deze regeling wordt aangehaald als Regeling veiling benzinestations langs rijkswegen.

Deze regeling zal (met de toelichting) in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Financiën,  
G. Zalm.*

## Toelichting

### Algemeen

#### *Aanleiding en uitgangspunten veiling*

In artikel 5, derde lid, van de Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen is bepaald, dat in een regeling van de Minister van Financiën terzake van de veiling nadere regels worden gesteld.

#### *Veilingsystematiek*

In deze regeling is vastgelegd hoe een huurrecht, dat is een recht om met de Staat een huurovereenkomst te sluiten voor een locatie waarop een verkooppunt voor motorbrandstoffen kan worden geëxploiteerd, wordt geveild. De veiling van de huurrechten vindt plaats door middel van een sequentiële first-price sealed bid (hierna: FPSB) veiling. Dit betekent dat de huurrechten opeenvolgend worden geveild, waarbij de deelnemers per huurrecht één bod kunnen uitbrengen in een gesloten envelop. De hoogste bieder wint en betaalt zijn eigen bod. De deelnemers mogen meerdere huurrechten verwerven.

#### *Procedure*

Een bod wordt uitgebracht door middel van een biedkaart. Deze biedkaart wordt ingeleverd bij de notaris. De notaris stelt vervolgens vast of een uitgebracht bod geldig is en verwerkt alle biedgegevens.

Het stellen van vragen met betrekking tot de veilingprocedure door de deelnemers geschiedt schriftelijk en in de Nederlandse taal. De overige aankondigingen en mededelingen van de veilingmeester en de notaris zullen op de veilingdag mondeling geschieden. De

notaris geeft de beslissingen van de veilingmeester door aan de deelnemers van de veiling. De notaris maakt tevens de uitslag van de gehouden veilingen van huurrechten bekend.

De veiling van een huurrecht eindigt op het moment waarop de veilingmeester het hoogste bod heeft vastgesteld. De hoogste bieder betaalt zijn eigen bod en verwerft het huurrecht, nadat aan een aantal voorwaarden is voldaan. De hoogste bieder verwerft dus in eerste instantie een voorwaardelijk huurrecht.

Verder dient, wanneer een locatie wordt geveild waarop nog een exploitant werkzaam is, te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 11 of 13 van de Wet. De informatie of een locatie al dan niet met exploitant wordt geveild is vermeld in een biedboek, waarin alle informatie over de te veilen locatie is opgenomen. Tot slot dient een huurovereenkomst met de Staat te worden afgesloten voor de duur van ten hoogste vijftien jaar.

## Artikelsgewijs

### *§ 1. Definities en onderwerp van de veiling*

#### *Artikelen 1 en 2*

Het onderwerp van veiling is een huurrecht. Het betreft in eerste instantie een voorwaardelijk huurrecht, aangezien nog aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Zie hiervoor het algemene deel en artikel 26.

De Regeling veiling benzinestations langs rijkswegen laat onverlet dat de hoogste bieder moet voldoen aan andere wettelijke bepalingen, waarbij bijvoorbeeld valt te denken aan het verkrijgen van een vergunning op grond van de Wet beheer Rijkswaterstaatwerken (Wbr), een milieuv vergunning en onder omstandigheden een bouwvergunning.

### *§ 2. De veilingmeester en de notaris*

#### *Artikelen 4, 5 en 6*

De directeur Domeinen wijst de veilingmeester en de notaris aan. Deze aanwijzingen en ook de andere aanwijzingen en beslissingen als bedoeld in deze regeling doet de directeur Domeinen op grond van het mandaat, hem verleend krachtens het door de Staatssecretaris van Financiën goedgekeurde handboek Administratieve Organisatie van de dienst Domeinen. Deze beslissingen en aanwijzingen zijn niet aan te merken als besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. De beslissingen en aanwijzingen zijn namelijk onderdeel van het privaatrechtelijk handelen van de Staat. Het gaat immers om 'het te koop aanbieden van een huurrecht'.

De veilingmeester leidt de veiling en heeft, gelet op de algemene formulering van artikel 3, ruime bevoegdheden ten

einde een goed en ordelijk verloop van de veiling te waarborgen. De directeur Domeinen fungeert als een soort toezichthouder die op afstand meekijkt en die, mocht de noodzaak daartoe aanwezig zijn, een algemene of een bijzondere aanwijzing kan geven aan de veilingmeester. Een dergelijke situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als de directeur Domeinen over meer informatie beschikt dan de veilingmeester. In beginsel functioneert hij echter op afstand en is het aan de veilingmeester de maatregelen te treffen die hij nodig acht ten einde een goed en ordelijk verloop van de veiling te waarborgen.

Om een objectieve procedure te waarborgen is ook een notaris aanwezig. Deze staat in feite tussen de deelnemers en de veilingmeester, om de veilingmeester zo objectief mogelijk te laten beslissen ten aanzien van het verloop van de veiling zonder dat de veilingmeester door de deelnemers kan worden beïnvloed.

De deelnemers aan de veiling kunnen op de dag van de veiling tot één uur voor aanvang van de eerste veiling door tussenkomst van de notaris schriftelijk vragen stellen aan de veilingmeester. In een eerder stadium kunnen de deelnemers ook vragen stellen aan de directeur Domeinen. Dit is geregeld in de Regeling toelating veiling benzinstations langs rijkswegen. Alle vragen en antwoorden op de dag van de veiling worden door de notaris schriftelijk openbaar gemaakt en bekend gemaakt aan alle deelnemers. De overige aankondigingen en mededelingen van de veilingmeester en de notaris zullen op de veilingdag mondeling geschieden.

### § 3. De Veilingprocedure

#### Loting

##### Artikel 8

De vaststelling van de volgorde van veilen van huurrechten geschiedt via loting, aangezien loting daarvoor de meest objectieve en onpartijdige manier is. Dit is van belang, omdat deze volgorde van rechtstreekse invloed is op de bidstrategie van de deelnemers en het verloop van de veiling.

De loting vindt een aantal dagen voor de veiling plaats. Op deze wijze worden deelnemers in de gelegenheid gesteld zich zo optimaal mogelijk voor te bereiden op de veiling. Deelnemers krijgen de tijd om vooraf een strategie uit te denken waarbij rekening kan worden gehouden met de volgorde waarin de huurrechten worden geveild en in te spelen op mogelijke scenario's waarin bepaalde huurrechten wel of niet verworven worden.

##### Artikel 9

De veilingmeester bepaalt vanaf welk moment en tot welk moment de biedkaarten kunnen worden ingeleverd. Van dit moment kan niet worden afgeweken. Herstel van eventuele fouten is dus niet mogelijk. Het mag namelijk niet zo zijn dat partijen, wanneer ze de gelegenheid krijgen een verzuim te herstellen, meer tijd hebben en meer informatie kunnen verzamelen dan andere partijen en daardoor in een voordeliger positie komen. Het is dan ook zaak voor deelnemers uiterst zorgvuldig te handelen op dit punt.

#### Biedkaart

##### Artikelen 10 en 11

Iedere aanvrager die is toegelaten tot de veiling ontvangt voorafgaand aan de veiling een op naam gestelde biedkaart per huurrecht. Een bod wordt uitgebracht door middel van deze biedkaarten. Een bod wordt in euro's uitgebracht. Het bedrag wordt zowel in letters als in cijfers uitgebracht. Het bedrag in cijfers en letters moet uiteraard overeenkomen.

De ondertekende biedkaart wordt ingeleverd bij de notaris in de veilingzaal. De biedkaart moet in een gesloten envelop worden aangeboden. Na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 9 sub c, neemt de notaris geen biedkaarten meer in ontvangst. Biedkaarten die niet door de notaris in ontvangst worden genomen leveren geen geldige biedingen op.

##### Artikel 12

Een deelnemer is onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bod gebonden. Dit betekent dat een bod niet kan worden ingetrokken of gewijzigd nadat dit is ingeleverd en een deelnemer gehouden is zijn bod gestand te doen als blijkt dat hij de hoogste bieder is.

##### Artikel 13

Een bod is ongeldig, indien een biedkaart niet correct is ingevuld of te laat is ingeleverd. Een mogelijkheid tot herstel van fouten wordt niet geboden, omdat dit ten koste zou gaan van een voorspoedig verloop van de veiling en kan leiden tot een ongelijke behandeling van partijen. Hierbij geldt dat het invullen van de biedkaart geen (ingewikkelde) eisen stelt. Op de biedkaart behoeft alleen het bedrag (in cijfers en letters) en een handtekening te worden ingevuld.

##### Artikel 14

De uitsluiting van een deelnemer kan invloed hebben op de strategie en het biedgedrag van partijen. Daarom dienen alle deelnemers vóór de aanvang van de veiling van het eerstvolgende huurrecht op de hoogte te worden gebracht van de uitsluiting van een of meerdere deelnemers.

#### Gevolgen twee of meer deelnemers met hoogste bod

##### Artikel 15

De mogelijkheid bestaat dat twee of meer deelnemers het hoogste bod uitbrengen. In dat geval zal loting uitkomst moeten bieden. Het houden van een nieuwe veiling tussen deze deelnemers is vanwege de informatie die vrijkomt niet passend in de gekozen veilingssystematiek. Met name kan deze informatie een onevenredig voordeel opleveren voor de zittende partij als deze (mede) het hoogste bod heeft uitgebracht.

#### Einde veiling

##### Artikel 16

Zo spoedig mogelijk na het moment waarop de biedkaarten zijn ingeleverd dient de veilingmeester vast te stellen wie het hoogste bod heeft uitgebracht of dat geen of geen geldig bod is uitgebracht. Deze informatie zal ook terstond aan de deelnemers bekend gemaakt worden ten einde een spoedig verloop van de veiling te bevorderen. Uiterlijk voor aanvang van de veiling van het eerstvolgende huurrecht dient bekend te zijn wat het hoogste bod is geweest en welke deelnemer het huurrecht heeft verworven. Dit om een overzichtelijk verloop van de veiling te bewerkstelligen en vanwege de omstandigheid dat deze informatie van invloed kan zijn op de strategie en het biedgedrag van de deelnemers met betrekking tot het verdere verloop van de veiling. In het geval dat het in artikel 24 bedoelde topdeel moet worden berekend, zal ook het op één na hoogste bod bekend worden gemaakt. Met de bestaande wederpartij van de Staat is overeengekomen, dat ingeval geen bod wordt uitgebracht bij een veiling van een locatie als bedoeld in artikel 7 van de Wet, deze wederpartij de keus heeft de locatie te houden, danwel alsnog aan de Staat te geven.

#### § 4. Gedrag voorafgaand en tijdens de veiling en gevolgen van onregelmatigheden

##### Verbod mededingingsbeperkende afspraken

##### Artikel 17

Artikel 17 ziet primair op samenspanning tussen partijen. Partijen die afspraken maken of op andere wijze onderling afgestemd verdrag vertonen, verhinderen, beperken of vervalsen de mededinging, hetgeen niet is toegestaan. Hierbij valt te denken aan partijen die afspraken maken over verdeling van de markt, partijen die vertrouwelijke informatie aan elkaar bekend maken zodat zij op de hoogte raken van elkaars biedgedrag en dientengevolge over meer informatie beschikken dan andere deelnemers. Ook is het mogelijk dat partijen afspraken

maken over de hoogte van elkaars biedingen. Dit zou bijvoorbeeld plaats kunnen vinden met het oogmerk de topdeelp bepaling van artikel 24 te beïnvloeden. Partijen zouden kunnen afspreken dat zij vrijwel hetzelfde bedrag bieden met als gevolg dat het topdeel – het door de deelnemer wiens huurrecht wordt geveild aan de Staat af te dragen deel indien deze het hoogste bod heeft uitgebracht – verwaarloosbaar laag is. De ratio van het topdeel – het ontnemen van het onevenredig voordeel van de deelnemer wiens huurrecht wordt geveild, omdat hij de opbrengst van de veiling mag behouden – wordt hiermee gefrustreerd.

De tekst van artikel 17 lijkt in bepaalde opzichten op artikel 6 van de Mededingingswet (hierna: Mw). Dit betekent echter niet dat de voorwaarden, juridische en economische concepten die in de Mededingingswet en de jurisprudentie gelden, ook hier van toepassing moeten zijn voordat er in casu sprake kan zijn van een inbreuk op de mededinging als bedoeld in deze regeling. Er kan derhalve wel degelijk sprake zijn van een inbreuk op de mededinging zonder dat sprake is van een overtreding van het verbod van artikel 6 Mw. Aan de andere kant betekent het ook, dat op het moment dat artikel 6 Mw overtreden wordt, de rechtsgevolgen van de Mededingingswet van toepassing zijn. Verboden gedragingen en afspraken zijn krachtens artikel 6 Mw van rechtswege nietig. Dit heeft tot gevolg dat ook daarop volgende c.q. voortbouwende rechtshandelingen vernietigbaar zijn (artikel 6:229 BW).

Artikel 17 creëert een discretionaire bevoegdheid. De veilingmeester beoordeelt van geval tot geval of een schending van de regels uitsluiting van de veiling rechtvaardigt. In bijzondere gevallen kan de uitsluiting zelfs voor meerdere veilingen op diezelfde dag of over meerdere jaren gelden. In deze laatste gevallen gaat het om een dusdanig zware sanctie dat niet de veilingmeester, maar de directeur Domeinen hierover beslist. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan de situatie dat deelnemers over een langere periode afspraken hebben gemaakt over het biedgedrag op de veilingen.

Uiteraard heeft de Staat in geval van een onrechtmatige daad ook de mogelijkheid tot het verhalen van de schade.

#### *Verstoring goed of ordelijk verloop van de veiling*

#### *Artikel 18*

Het gedrag dat leidt tot verstoring van de veiling kan leiden tot uitsluiting. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het niet volgen van afgesproken procedures, het belemmeren van een goede taakuitoefening door notaris of veilingmeester of in het meest ernstige geval,

het belemmeren van andere deelnemers in de wijze waarop zij aan de veiling willen deelnemen. Evenals in artikel 17 kan, afhankelijk van de ernst van de verstoring, de uitsluiting ook gelden voor toekomstige veilingen, en is ook hiertoe slechts de directeur Domeinen bevoegd.

#### *Vertrouwelijkheid*

#### *Artikel 19*

Alle informatie met betrekking tot de voorgenomen strategie en het biedgedrag dient vertrouwelijk te blijven. Dit om geen informatievoorsprong of achterstand te creëren voor deelnemers. De veiling is non-discriminatoire, wat onder meer inhoudt dat alle deelnemende partijen met dezelfde (openbare) informatie de veiling in moeten gaan en tijdens de veiling niet meer informatie mogen en kunnen genereren dan andere partijen. Bij wijze van voorbeeld is in dit artikel genoemd informatie over huurrechten die een bepaalde deelnemer wenst te verwerven en het bedrag dat beschikbaar is voor het verwerven van huurrechten. Deze opsomming is niet limitatief, ook onder deze bepaling valt bijvoorbeeld het concrete bedrag dat een partij gaat bieden op een huurrecht.

#### *Artikel 20*

Deelnemers mogen, gelet op de voorgaande artikelen, niet actief op zoek gaan naar niet-openbare informatie van andere deelnemers.

#### *Gevolgen voor bod bij uitsluiting*

#### *Artikel 21*

Op grond van artikel 17 of 18 kan een deelnemer worden uitgesloten van de veiling. Dit kan al plaatsvinden voor aanvang van de veiling, maar ook is de situatie denkbaar dat gedurende de veiling blijkt dat een deelnemer wegens schending van de hiervoor besproken artikelen wordt uitgesloten van de veiling. Deze uitsluiting geldt voor het huurrecht dat op dat moment wordt geveild en voor de huurrechten die nog moeten worden geveild op de desbetreffende dag van de veiling, maar ook voor veilingen in latere jaren.

Een dergelijk vergaand gevolg is aanvaardbaar en zelfs noodzakelijk, omdat het om ernstige vergrijpen gaat, die de doelstelling van de veiling – het bevorderen van de concurrentie – serieus in gevaar brengen. Niet-naleving van de artikelen 17 en 18 kan leiden tot grote schade voor deelnemers en daarbij onevenredige voordelen meebrengen voor de overtreder(s) en dient derhalve gesanctioneerd te worden.

De veilingmeester stelt vervolgens vast wie het op één na hoogste bod heeft uitgebracht. De deelnemer die dit bod heeft uitgebracht krijgt het huurrecht

vervolgens aangeboden. Hij heeft de keuze dit aanbod al dan niet te aanvaarden.

#### *Noodrem*

#### *Artikel 22*

Het opnemen van een noodremfunctionaliteit is met name na de veiling van derde generatie mobiele telefoniefrequenties (UMTS) in beeld gekomen. In het kader van de evaluatie daarvan is geconcludeerd dat bij onverwachte gebeurtenissen voor of gedurende de veiling die veiling moet kunnen worden stilgelegd of de vormgeving van de veiling moet kunnen worden veranderd. Aan deze laatste optie is met de gekozen veilingssystematiek geen behoefte, de eerste daarentegen is wel van belang. Op het moment dat de veilingmeester de overtuiging heeft dat de veiling niet goed verloopt, bijvoorbeeld vanwege organisatorische problemen of gedragingen van bepaalde partijen, moet hij de mogelijkheid hebben deze stil te leggen.

#### *§ 5. Betaling*

#### *Artikel 23*

De betaling van het verschuldigde bedrag door de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht wordt in dit artikel gedetailleerd geregeld. Binnen drie dagen na de dag van de veiling dient een waarborgsom te zijn gestort of een bankgarantie te worden gesteld teneinde zoveel mogelijk zekerheid te krijgen dat het verschuldigde bedrag ook daadwerkelijk betaald wordt. Vervolgens moet binnen twee weken na de dag van de veiling door de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht het door hem verschuldigde bedrag worden betaald op het in het derde lid genoemde rekeningnummer. Indien de betaling niet plaatsvindt komt de huurovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 5, vijfde lid van de Wet, niet tot stand.

#### *Topdeel/Voorkomen onevenredige benadeling zittende partij*

#### *Artikel 24*

Met de betrokken marktpartijen is afgesproken en vastgelegd dat met betrekking tot huurrechten die voor het eerst worden geveild de opbrengst ten goede komt aan de zittende partij. Onderdeel van deze afspraken is tevens dat een voorziening zal worden getroffen om het onevenredig voordeel voor de zittende partij weg te nemen in geval deze de veiling wint. Voor dit doel is in dit artikel een zogenoemd topdeel geïntroduceerd. Een topdeel kan het biedgedrag van kopers en verkoper meer symmetrisch maken, namelijk door het topdeel gelijk te stellen aan het verschil tussen het hoogste en een-na-hoogste bod. Echter hierbij valt op voorhand niet uit te sluiten dat het topdeel erg hoog zal zijn,

bijvoorbeeld wanneer weinig partijen geïnteresseerd zijn in een kleine concessie die wordt teruggewonnen door de zittende partij. Daarnaast zou deze keuze aanleiding kunnen geven tot strategisch biedbedrag. Andere bidders kunnen proberen de huidige concessiehouder een hak te zetten door erg laag te bieden en zo het topdeel erg hoog te maken. Om deze problemen te onderwerpen is het topdeel gebonden aan een maximum, namelijk 15% van het hoogste bod. In artikel 7, vierde lid, van de Wet is een maximum percentage van 30% vastgesteld, met daarbij de bevoegdheid een lager percentage vast te stellen. Bij de veilingen in 2002 en 2003 is een percentage aangehouden van 15. Vooralsnog voldoet dit percentage van 15. In geval de zittende partij als enige een bod heeft uitgebracht, kan niet worden gesteld dat sprake is van een onevenredig voordeel ten opzichte van andere partijen. Derhalve is in het tweede lid bepaald dat in deze situatie de zittende partij geen topdeel behoeft af te dragen. Dit betekent dat de zittende partij zijn bod niet gestand behoeft te doen. Artikel 25 is dan niet van toepassing.

#### *§ 6. Gevolgen niet gestand doen van een bod*

##### *Niet gestand doen van een bod*

##### *Artikel 25*

Als een bod niet gestand wordt gedaan, ontstaat geen aanspraak op het huurrecht. Tenzij zeer bijzondere redenen aanwezig zijn, zal de directeur Domeinen dan besluiten dat het desbetreffende huurrecht opnieuw zal worden geveild. Bijzondere redenen kunnen bijvoorbeeld gelegen zijn in praktische oorzaken of het feit dat een onaanzienlijk deel van het bedrag vanwege buiten de deelnemer gelegen oorzaken nog niet betaald is. De deelnemer die in gebreke is gebleven mag vervolgens niet meer deelnemen aan de nieuwe veiling van het desbetreffende huurrecht. Hoofddregel is dus dat binnen de daarvoor gestelde termijn het bod gestand gedaan moet worden en als dit niet gebeurt, de aanspraken op het huurrecht verloren gaan en het desbetreffende huurrecht opnieuw ter veiling zal worden aangeboden.

#### *§ 7. Voorwaarden voor het kunnen uitoefenen van het huurrecht na de veiling*

##### *Aangaan van overeenkomst, verlenen van vergunning, onderliggende rechtsrelaties*

##### *Artikel 26*

Wanneer een deelnemer het hoogste bod heeft uitgebracht op een veiling en dit overeenkomstig artikel 16 van deze rege-

ling wordt vastgesteld/gelegd, heeft hij hiermee een aanspraak op het huurrecht verworven. Het betreft een voorwaardelijk huurrecht, aangezien nog aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan alvorens het huurrecht onvoorwaardelijk wordt en daadwerkelijk een aanvang kan worden gemaakt met de exploitatie.

Allereerst moet het bod gestand worden gedaan. Indien de betaling niet plaatsvindt komt de huurovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 5, vijfde lid van de Wet, niet tot stand en moet degene die het hoogste bod deed, de schade van de Staat vergoeden.

Voorts dient met de directie Domeinen een huurovereenkomst worden afgesloten. Ingeval de deelnemer overeenkomstig artikel 3, zevende lid van de Wet hierom heeft verzocht, moet de huurovereenkomst worden omgezet in een erfpachtovereenkomst.

De huurovereenkomst dan wel erfpachtovereenkomst gaat in op het in het biedboek aangegeven tijdstip. Dit is afhankelijk van het tijdstip waarop de vorige overeenkomst eindigt. Voor de locaties die voor de eerste keer worden geveild en dus vallen onder de overgangsbepalingen van de Wet, is met de bestaande wederpartijen van de Staat (zittende huurders) overeengekomen dat hun overeenkomst eindigt drie maanden na de dag van de veiling. Dit betekent dat in die gevallen de huurovereenkomst op bedoelde dag ingaat, tenzij de zittende en komende partij in onderling overleg een eerdere datum overeenkomen. De zittende partij heeft dus de mogelijkheid tot drie maanden na de veiling de exploitatie te continueren. In de gevallen die niet onder de overgangsbepalingen vallen gaat de nieuwe huurovereenkomst in op de dag volgend op einddatum van de bestaande overeenkomst (dit is in principe het einde van de 15 jaars-termijn). Deze datum wordt in het biedboek vermeld.

Daarnaast moet de huurder bij Rijkswaterstaat een verzoek indienen tot wijziging van de tenaamstelling van de vergunning op grond van de Wet beheer

Rijkswaterstaatwerken (Wbr). Zoals in de inleiding is aangegeven is de huurder zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van benodigde publiekrechtelijk vergunningen.

Verder moet de huurder ook de in artikel 8 van de Wet bedoelde van de waarde van de gebouwen etc. vergoeden aan de bestaande wederpartij van de Staat.

Tot slot is de nieuwe huurder gebonden aan de bepalingen van artikel 11 (gewone exploitant) dan wel artikel 13 (aangewezen exploitant) van de Wet. Deze bepalingen zien op de situatie dat een locatie wordt geveild waar een bestaande exploitant aan is verbonden. De nieuwe huurder is gehouden ingevolge deze afspraken de bestaande exploitant een vergelijkbaar contract aan te bieden als deze met de vorige wederpartij van de Staat had. Informatie over bestaande exploitanten wordt opgenomen in het biedboek, zodat deelnemers weten of en zo ja, onder welke voorwaarden, nog een exploitant op het station zit. Hiermee kan dan in het biedgedrag rekening worden gehouden.

#### *§ 8. Slotbepaling*

##### *Artikel 27*

Het is gewenst in bijzondere gevallen de mogelijkheid te hebben van de regeling af te wijken. Dit kan alleen na schriftelijk instemming van de Minister van Financiën. Daarnaast bestaat natuurlijk de mogelijkheid de regeling in de toekomst aan te passen, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven. Deze omstandigheden kunnen zijn gelegen in bijvoorbeeld nieuwe inzichten op veilinggebied, nieuwe inzichten op juridisch gebied, politieke ontwikkelingen en de gang van zaken tijdens eerdere veilingen. Aanpassing is echter slechts mogelijk binnen het kader van de met de convenantpartijen gemaakte afspraken en met inachtneming van de in het algemeen deel van deze toelichting neergelegde uitgangspunten.

##### *De Minister van Financiën, G. Zalm.*