

Uitgifteprotocol bedrijventerreinen Harderwijk 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beschikbaarheid van bedrijfskavels	4
3. Selectieprocedure	4
3.1 Volgorde op basis van binnenkomst	4
3.2 Intakegesprek	4
3.3 Reservering	4
3.4 Optie	5
3.5 Koop	5
4. Stroomschema	5
5. Tijdschema	7
5.1 Tijdschema selectieprocedure	7
5.2 Termijnen	7
5.3 Stand still termijn	7
6. Beoordeling en selectie	7
6.1 Kort geding	8
7. Selectiecriteria	8
7.1 Geschiktheidseisen	8
7.2 Uitsluitingsgronden	8

1. Inleiding

Op grond van het Didam-arrest¹ moet de gemeente ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak, als er meerdere gegadigden zijn voor de koop van de betreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De gemeente mag daarom in beginsel bedrijfskavels niet één op één verkopen. De gemeente zal, met inachtneming van de haar toekomende beleidsruimte, *objectieve, toetsbare en redelijke criteria* moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria bieden de gemeente ook de beleidsvrijheid om op basis van een totale afweging te kunnen beslissen over het wel of niet uitgeven van grond aan een bedrijf. De gemeente moet hierbij een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot:

1. de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
2. de selectieprocedure;
3. het tijdschema; en
4. de toe te passen selectiecriteria.

De gemeente moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken en wel op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

In dit uitgifteprotocol wordt de procedure beschreven hoe de gemeente Harderwijk, als eigenaar van de uit te geven grond, bedrijfskavels op bedrijventerreinen verkoopt. Het uitgifteproces van de bedrijfskavels is in een stroomschema weergegeven. De selectiecriteria zijn in het volgende hoofdstuk beschreven.

¹ HR 26-11-2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

2. Beschikbaarheid van bedrijfskavels

Bij de publicatie van een selectieprocedure dient de gemeente een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot:

- De beschikbaarheid van de onroerende zaak;
- De selectieprocedure;
- Het tijdschema; en
- De toe te passen selectiecriteria (en eventueel de gunningscriteria).

Om mededingingsruimte te bieden moeten gegadigden de kennisgeving van de verkoop van de bedrijfskavels gemakkelijk kunnen vinden. De bedrijfskavels worden daarom gepubliceerd op een vaste webpagina van de website van de gemeente Harderwijk:

<https://www.harderwijk.nl/ondernemen/bedrijventerreinen-harderwijk>.

Via een kaart op de website is inzichtelijk welke kavels vrij zijn, in reservering zijn, in optie zijn of waar een recht van 1^e koop geldt. Naast deze beschikbaarheid is op deze webpagina ook de selectieprocedure en dit uitgifteprotocol gepubliceerd.

3. Selectieprocedure

De Gemeente heeft op dit moment nog meerdere bedrijfskavels te koop en biedt deze bedrijfskavels te koop aan via de website:

<https://www.harderwijk.nl/ondernemen/bedrijventerreinen-harderwijk>.

3.1 Volgorde op basis van binnenkomst

Voor de verkoop van bedrijfskavels vindt een openbare selectieprocedure plaats, op basis van 'volgorde op basis van binnenkomst'. De selectieprocedure start met een aanvraag via het daarvoor bestemde formulier op de website, welke volledig moet zijn ingevuld en ingediend.

De gemeente beoordeelt binnen een termijn van 7 dagen of de aanvraag volledig is ingevuld en volledig is ingediend en of de aanvraag als eerste is binnengekomen.

Daarmee vindt de selectie plaats op basis van volgorde van binnenkomst. De gemeente hanteert geen wachtlijst van geïnteresseerden.

3.2 Intakegesprek

Met het aanvraagformulier ontstaat een reservering die duurt tot 14 dagen na het intakegesprek. De gegadigde wordt door de gemeente uitgenodigd voor een intakegesprek. Binnen 14 kalenderdagen na het gesprek moet door de gegadigde een verlenging van de reservering worden aangevraagd via info@harderwijk.nl. De gegadigde ontvangt van de gemeente een reservering.

3.3 Reservering

Een reservering duurt maximaal 4 maanden. Tijdens deze periode kan de gegadigde onder meer de ruimtevraag en de financiële haalbaarheid onderzoeken en moet hij aantonen dat hij voldoet aan de selectiecriteria. Ook dient een vooroverleg te worden aangevraagd en positief te worden beoordeeld binnen de reserveringstermijn. Tijdens een vooroverleg wordt het plan getoetst aan het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de redelijke eisen van welstand. De gemeente beoordeelt of de gegadigde voldoet of kan voldoen aan de selectiecriteria, op basis van het besluit op het vooroverleg en de ingediende stukken. Na deze beoordeling bepaalt de gemeente of de kavel in optie wordt uitgegeven. De gegadigde ontvangt van de gemeente een voornemen tot selectiebeslissing. Voor het einde van de reserveringsperiode zal de gegadigde moeten aangeven of hij over wil gaan tot een optie via info@harderwijk.nl.

3.4 Optie

De optietermijn is bedoeld om verder te onderzoeken of het realiseren van het bouwplan haalbaar is. De gegadigde kan daarvoor een optie tot koop, kort gezegd optie, krijgen op de gereserveerde kavel, via info@harderwijk.nl. Daarbij moet de gegadigde aangeven dat hij instemt met de inhoud van de concept-optieovereenkomst. De optieovereenkomst wordt vervolgens ter digitale ondertekening aangeboden aan de gegadigde. De optie duurt maximaal 6 maanden en gaat in op de termijn zoals aangegeven in de optieovereenkomst.

Aan de optie zijn kosten verbonden. De optievergoeding wordt berekend door het op dat moment geldende rentepercentage voor langlopende leningen te vermenigvuldigen met de geldende kavelprijs. Over de optievergoeding is btw verschuldigd. De betaalde optievergoeding wordt verrekend met de koopsom, tenzij wordt afgezien van de aankoop van de kavel.

Binnen de optieperiode moet de planvorming verder worden uitgewerkt tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Als er toch meer tijd nodig is voor de planvorming en het verkrijgen van financiering, kan de optietermijn eenmalig worden verlengd met maximaal 6 maanden. Hiervoor zal dezelfde optievergoeding gelden op basis van de dan geldende kavelprijs. Deze verlenging zal echter niet worden verrekend met de koopsom.

Als tijdens of aan het einde van de optietermijn blijkt dat de gegadigde niet kan of wil voldoen aan de selectiecriteria en/of geen aanvraag om omgevingsvergunning indient, kan de gemeente besluiten om de kavel niet te verkopen aan de gegadigde. De optie komt daarmee tot een einde en de kavel komt weer beschikbaar voor verkoop. De betaalde optievergoeding wordt niet gerestitueerd.

3.5 Koop

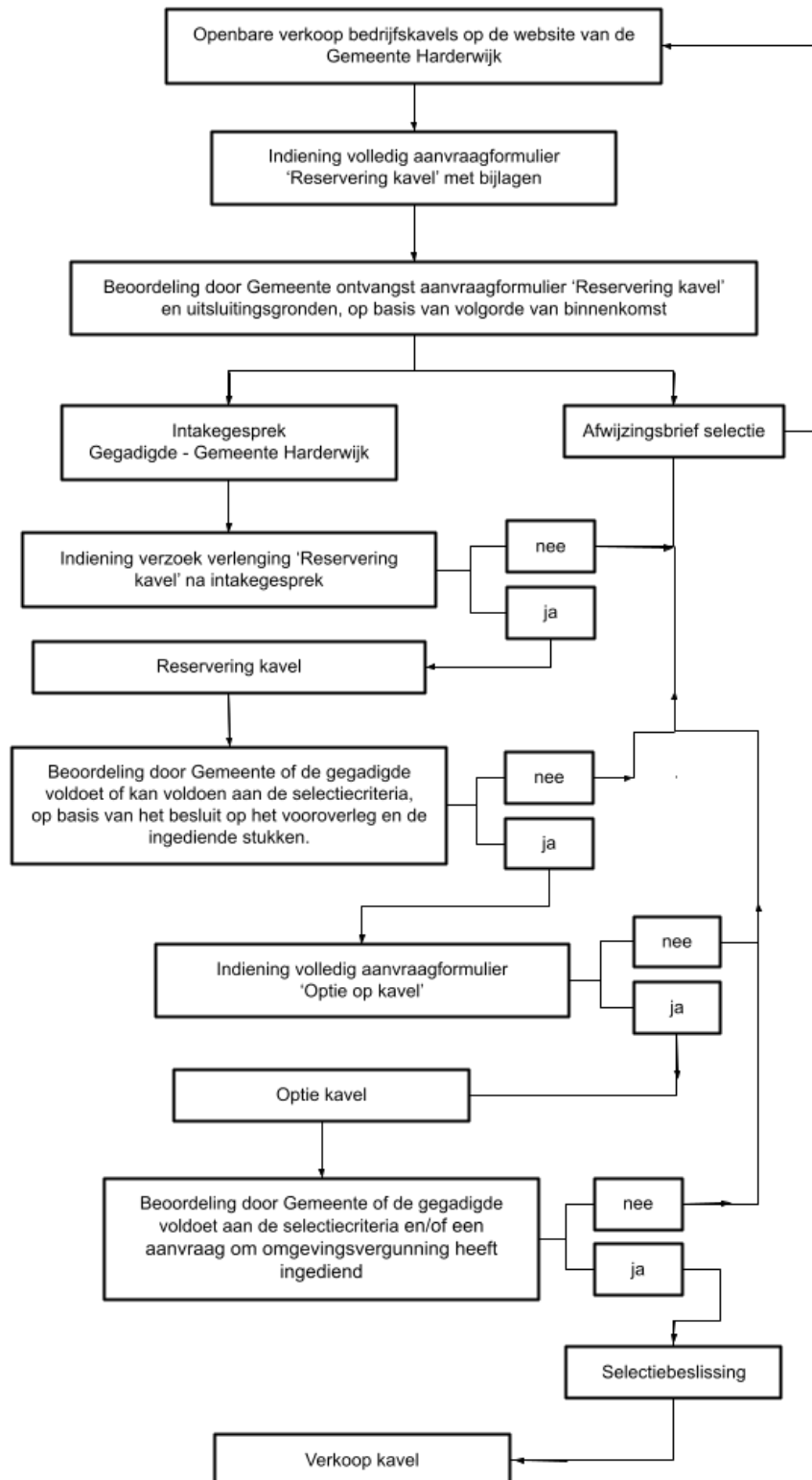
Als tijdens of aan het einde van de optietermijn is vastgesteld dat de gegadigde voldoet aan alle selectiecriteria, dan ontvangt de gegadigde een selectiebeslissing en wordt de koopovereenkomst aangeboden, onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders.

Als het college besluit om de gegadigde niet te selecteren als koper, dan ontvangt de gegadigde een afwijzingsbrief en wordt de bedrijfskavel niet aan de gegadigde verkocht. De bedrijfskavel komt dan weer terug in de openbare verkoop.

4. Stroomschema

Het uitgifteproces van de bedrijfskavels is in het onderstaand stroomschema weergegeven.

Proces uitgifte bedrijventerrein Harderwijk



5. Tijdschema

5.1 Tijdschema selectieprocedure

Het tijdschema van de uitgifte van de bedrijfskavels is afgestemd op de selectiecriteria en op de mate van inspanningen die van de (potentiële) gegadigde in de selectieprocedure wordt verwacht om de koop van een bedrijfskavel te kunnen overwegen en voorbereiden. Daarbij geldt dat langere termijnen – door middel van een verlenging – mogelijk zijn als er meer inspanningen worden gevraagd.

Het tijdschema van de uitgifte van een bedrijfskavel is als volgt:

Reserveringstermijn	4 maanden
Optie	6 maanden
Eventuele eenmalige verlenging van een optie	6 maanden
Verkoop en levering van de bedrijfskavel	4 maanden

5.2 Termijnen

De termijnen eindigen niet op een zaterdag, zondag of feestdag. De termijn wordt met zoveel kalenderdagen verlengd totdat er geen sprake meer is van een zaterdag, zondag of feestdag.

5.3 Stand still termijn

Als een gegadigde het niet eens is met een (afwijzende) selectiebeslissing kan de gegadigde binnen een termijn van 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem. Tijdens deze termijn geldt een 'standstill'. De opschortende termijn is een contractuele vervaltermijn. Dat wil zeggen dat, als de gegadigde niet binnen de genoemde termijn na bekendmaking van de mededeling van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de rechten zijn vervallen om tegen die selectiebeslissing in rechte op te komen. De gemeente is dan vrij een overeenkomst te sluiten met een andere gegadigde.

In het belang van een voorspoedige voortgang van de selectieprocedure, verzoekt de gemeente de gegadigde, als de gegadigde een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de gemeente zo spoedig mogelijk te informeren door het toezenden van de kopie dagvaarding naar de contactpersoon.

6. Beoordeling en selectie

Bij ontvangst van het aanvraagformulier 'Reservering kavel' vindt een beoordeling plaats. De gemeente beoordeelt of het aanvraagformulier volledig is ingevuld en volledig is ingediend en of er sprake is van een uitzonderingsgrond. De beoordelingstermijn is 7 kalenderdagen. De gemeente selecteert volledig ingevulde en ingediende formulieren op basis van 'volgorde van binnenkomst'. Formulieren die niet volledig zijn ingediend, worden niet geselecteerd. De gegadigde die als eerste is binnengekomen ontvangt een uitnodiging voor een intakegesprek. De gegadigde die later is binnengekomen, ontvangt een afwijzende selectiebeslissing.

Als een gegadigde na het intakegesprek afziet van de reservering en/of geen verlenging van de reservering heeft aangevraagd, komt de bedrijfskavel opnieuw in de openbare verkoop. Een gegadigde kan dan opnieuw het aanvraagformulier 'Reservering kavel' indienen en er vindt een nieuwe beoordeling plaats.

Na de reservering beoordeelt de gemeente of de gegadigde voldoet of kan voldoen aan de selectiecriteria, op basis van het besluit op het vooroverleg en de ingediende stukken. Na deze beoordeling bepaalt de gemeente of de kavel in optie wordt uitgegeven. Voldoet de gegadigde niet, komt de bedrijfskavel opnieuw in de openbare verkoop.

Na de optie beoordeelt de gemeente of de gegadigde voldoet aan de selectiecriteria en zich kan vestigen op de bedrijfskavel. Als dit het geval is, dan wordt gegadigde geselecteerd als koper en wordt de koopovereenkomst voor kavel aan de koper aangeboden, onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders. Na een positief besluit van het college van burgemeester en wethouders wordt de kavel verkocht aan de gegadigde. Wil of kan de gegadigde niet voldoen aan de selectiecriteria, dan wordt de gegadigde niet geselecteerd als koper en komt de bedrijfskavel opnieuw in de openbare verkoop.

6.1 Kort geding

Aan afgewezen gegadigde(n) wordt een termijn van 20 kalenderdagen geboden om op te komen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing bij de rechtbank Gelderland, door middel van het starten van een kort geding. Tijdens deze termijn geldt een 'standstill'.

Als binnen de standstill termijn een kort geding aanhangig is aangemaakt, wordt de uitspraak in kort geding in beginsel afgewacht en wordt (vooralsnog) niet overgegaan tot het sluiten van een overeenkomst. Die uitspraak vormt vervolgens de basis voor verdere besluitvorming omtrent het sluiten van de overeenkomst. Aan de nieuwe gegadigde die een reservering heeft gekregen op de betreffende bedrijfskavel, wordt aangegeven dat een kort geding aanhangig is gemaakt.

De bovenstaande informatie wordt meegenomen in de aankondiging en de selectiebrief.

7. Selectiecriteria

De selectiecriteria zijn de criteria waaraan een gegadigde moet voldoen om als geschikte gegadigde te kunnen worden gekozen. Deze selectiecriteria bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.

7.1 Geschiktheidseisen

Geschiktheidseisen zijn eisen waaraan de gegadigde moet voldoen om mee te kunnen dingen naar de verkoop van een bedrijfskavel.

1. De gegadigde is de eindgebruiker

Dat wil zeggen: de gegadigde mag het te realiseren gebouw en de bedrijfskavel alleen door en voor zijn eigen bedrijf gebruiken. Bedrijfsverzamelgebouwen en/of beleggingsobjecten worden dan ook niet toegestaan. Dit dient te worden aangetoond op basis van de inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Hierbij moet de gegadigde een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel overleggen, welke niet ouder is dan zes maanden.

2. De gegadigde is een verplaatser of realiseert een nieuw te vestigen bedrijf

De gemeente verkoopt in principe alleen aan een nieuw te vestigen bedrijf. Vanwege de gewenste diversiteit op het bedrijventerrein is één bedrijfskavel bedoeld voor één bedrijf. Verkoop van een bedrijfskavel voor uitbreiding van een aangrenzend bedrijf is in principe niet toegestaan, tenzij hiervoor een positieve beslissing op een verzoek om vooroverleg wordt gegeven en ter beoordeling van de gemeente er een courante bedrijfskavel overblijft.

Voor een gegadigde die, in verband met gemeentelijke herontwikkeling binnen de gemeente Harderwijk, verplaatst moet worden, kunnen de selectiecriteria buiten beschouwing worden gelaten. Ook de gebruikelijke termijnen voor reserveringen en opties kunnen afwijken voor verplaatsters.

3. De bedrijfsactiviteiten en het bouwplan passen binnen het geldende bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en voldoen aan de redelijke eisen van welstand

Om dit aan te tonen zal de gegadigde tijdens de reservering een verzoek om vooroverleg moeten indienen bij de gemeente. Tijdens een vooroverleg wordt het plan getoetst aan het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de redelijke eisen van welstand. Met een positief besluit over het ingediende verzoek om vooroverleg, zonder aanvullende eisen, wordt voldaan aan deze geschiktheidseis. In het besluit over het ingediende verzoek om vooroverleg kan echter worden aangegeven dat het plan - na aanpassing - kan voldoen aan het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de redelijke eisen van welstand. In dat geval zal een gegadigde in de optietermijn moeten aantonen dat wordt voldaan aan deze geschiktheidseis, door middel van een aangepast verzoek om vooroverleg, welke moet leiden tot een positieve uitkomst.

4. Met de bedrijfsactiviteiten, het bouwplan en schaalgrootte op de betreffende bedrijfskavel is sprake van een efficiënt ruimtegebruik en een gunstige situering ten opzichte van gevestigde of nog te vestigen bedrijven

Om dit aan te tonen zal de gegadigde een verzoek om vooroverleg moeten indienen bij de gemeente. Tijdens een vooroverleg wordt het plan getoetst aan het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de redelijke eisen van welstand. Het plan wordt ook getoetst op schaalgrootte, efficiënt ruimtegebruik, representativiteit, verkeersintensiteit, geluidsbelasting, duurzaamheid, veiligheid en de situering ten opzichte van gevestigde of nog te vestigen bedrijven. De gemeente beoordeelt – op basis van het besluit op het vooroverleg – of de gegadigde voldoet of kan voldoen aan deze geschiktheidseis.

5. De gegadigde heeft financiële draagkracht om de bedrijfskavel te kopen en het bouwplan te realiseren

In de reserveringstermijn zal de gegadigde moeten aantonen over voldoende financiële draagkracht te kunnen beschikken. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een bankverklaring. Tijdens de optietermijn zal de gegadigde moeten aantonen dat de aankoop van de bedrijfskavel en de realisatie van het bouwplan gefinancierd kan worden.

6. De gegadigde accepteert de verkoopvoorwaarden van de gemeente Harderwijk

De bedrijfskavel wordt verkocht voor een vaste prijs per m². Deze prijs wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld in de Grondprijzenbrief. Over de uitgifte van een bedrijfskavel wordt niet onderhandeld. De concept-koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen wordt vooraf bekendgemaakt aan de gegadigde. De gegadigde zal moeten verklaren dat hij instemt met de inhoud van de concept-koopovereenkomst, de vaststelling van de grondprijs en de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente.

7. De gegadigde stemt in met deelname aan het parkmanagement (indien aanwezig op het bedrijventerrein)

Parkmanagement is een manier van het regelen van taken op een bedrijventerrein die uitgaat van een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bedrijven en gemeente. Het doel van het parkmanagement is het creëren van betrokkenheid bij en op een bedrijventerrein, zodat ook op langere termijn de kwaliteit van het bedrijventerrein gewaarborgd is. De gegadigde zal moeten verklaren dat hij zal deelnemen aan parkmanagement en daarvoor ook een contributie verschuldigd zal zijn.

7.2 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden sluiten de gegadigde (op voorhand) uit om mee te kunnen dingen naar de verkoop van een bedrijfskavel. De uitsluitingsgronden zijn:

1. De gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, of er geldt tegenover de gegadigde een surseance van betaling of een (faillissements)akkoord

Een gegadigde zal, door middel van een uittreksel uit het handelsregister dat op het tijdstip van het indienen van aanvraag reservering niet ouder is dan één maand, moeten aantonen dat deze uitsluitingsgrond niet op de gegadigde van toepassing is.

2. Het aanvraagformulier is niet door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon van de gegadigde ingevuld en/of ingediend

3. **De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de gegevens en/of stukken, die nodig zijn om te beoordelen of wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de selectiecriteria**
4. **De gegadigde heeft gegevens en/of stukken achtergehouden of is niet in staat gebleken om die gegevens of stukken te overleggen, die nodig zijn om te beoordelen of wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de selectiecriteria**
5. **De gegadigde heeft zich voor meer dan één bedrijfskavel aangemeld**
6. **De gegadigde verstoort of vervalst de mededinging**

Hiervan kan sprake zijn bijvoorbeeld door afspraken met een andere partij te maken over wie zich voor welke kavel inschrijft

7. **De gegadigde handelt niet integer of uit een bibob-toets of -advies blijkt dat er een mate van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten, dat er in of met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd of dat ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd**

De gemeente heeft tijdens de uitgifteprocedure de mogelijkheid om gebruik te maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Op grond van artikel 1 en artikel 5a Wet Bibob heeft de gemeente het recht om bij vastgoedtransacties een Bibob-toets te laten uitvoeren.