

Uitgiftebeleid gemeente Hardenberg

Uitgiftebeleid bevattende de richtlijnen waaraan de uitgiftes van bedrijfskavels in de gemeente Hardenberg dienen te voldoen.

Gemeente Hardenberg d.d. 3 december 2024, versie 0.4

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 2 | Onze toewijzingscriteria en uitsluitingsgronden bij uitgifte | 4 |
| 3 | Onze uitgifteprocedure | 6 |

1 Inleiding

Bedrijventerreinen zijn nodig voor een economisch en maatschappelijk vitale gemeente: de uitgifte van bedrijventerreinen geeft de gemeente Hardenberg de mogelijkheid om de economie te versterken zodat deze bijdraagt aan de verwezenlijking van onze economische visie die is vastgelegd in de Economische Koers (vastgesteld door de gemeenteraad in december 2020). De gemeente Hardenberg zet in op impactondernemers en ondernemers die een positieve bijdrage leveren aan de brede welvaart en die zorgen voor werkgelegenheid. De gemeente is vooral zuinig op haar bestaande ondernemers en wil hen ondersteunen in de ontwikkeling van hun bedrijf. Met de uitgifte van bedrijventerreinen krijgen in onze gemeente gevestigde ondernemers de mogelijkheid om hun bedrijf uit te breiden en/of problemen op de oude locatie op te lossen door verplaatsing. Daarnaast krijgen nieuwkomers in onze gemeente de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel. Beide gevallen zullen een bijdrage leveren aan de lokale/regionale economie.

Ruimte voor ondernemen is de afgelopen jaren schaarser geworden. Dat betekent dat de gemeente Hardenberg zorgvuldig wil zijn met uitgifte van de beschikbare bedrijfskavels. Wij willen in de kaveluitgifte sturen op toegevoegde waarde voor de lokale en regionale economie, werkgelegenheid en op kwaliteit van de bestaande werklocaties. Hoe wij om willen gaan met onze bedrijventerreinen hebben we vastgelegd in onze strategiebrief bedrijventerreinen (vastgesteld door de gemeenteraad in november 2023). Samen met de Economische Koers vormt de Strategiebrief het kader op basis waarvan we ons uitgiftebeleid hebben vormgegeven

Wij hechten daarbij aan de Hardenbergse werkwijze waarbij in het contact met de accountmanagers vanuit het ondernemerschap de bedrijfsontwikkeling, de noodzakelijke behoefte aan kavelruimte en de toegevoegde waarde voor onze economie centraal staat.

Ook de gemeente Hardenberg wil bij de uitgifte zorgvuldigheid betrachten, in lijn met het Didam arrest: in het Didam Arrest¹ wordt gesteld dat als er bij verkoop van een kavel meerdere geïnteresseerden zijn, er een openbare selectieprocedure georganiseerd moet worden op basis van vooraf gegeven heldere criteria die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. In het geval vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er op grond van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria maar één serieuze gegadigde is voor de kavel, mag de openbare selectieprocedure achterwege blijven. In dat geval dient de een-op-een verkoop aan die gegadigde tijdig voorafgaand aan de verkoop bekend te worden gemaakt waarbij gemotiveerd wordt waarom er naar het oordeel van de gemeente maar één serieuze gegadigde is.

¹ arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:2021:1778 ([zie link](#))

De gemeentelijke taak om schaarse ruimte te verdelen en ondernemers in ruimte te faciliteren vraagt om een zorgvuldige gronduitgifte en een transparant proces. De gemeente dient partijen een gelijke kans te geven bij de inschrijving op een bedrijfskavel. De gemeente kan via haar uitgiftebeleid marktpartijen ook uitdagen een plan te realiseren waarmee aan de ambities van de gemeente wordt bijgedragen. De ambitie van de gemeente Hardenberg is het bereiken van een arbeidsmarktbalans en een economie die bijdraagt aan de brede welvaart van de inwoners van Hardenberg met bedrijven die een positieve impact hebben op de samenleving als geheel. Divers, groen, duurzaam en circulair.

2 Onze toewijzingscriteria en uitsluitingsgronden bij uitgifte

Bij de keuze aan welk bedrijf de gemeente Hardenberg een bedrijfskavel uitgift spelen de volgende zo goed mogelijk geobjectiveerde beleidsvoorkeuren en criteria een rol:

1. Bedrijven die reeds lokaal gevestigd zijn hebben een voorkeurspositie t.o.v. overige bedrijven, met als onderscheid:
 - a. Aangrenzende bedrijven: dit zijn bedrijven die op de huidige locatie uit kunnen breiden door het kopen van een aangrenzende kavel. Hierdoor wordt voorkomen dat het bedrijf in zijn geheel dient te verhuizen of wordt beperkt in zijn groei- of ontwikkelingsmogelijkheden.
 - b. Lokale bedrijven die noodzakelijkerwijze moeten verhuizen: noodzakelijke verplaatsing vanaf een andere locatie in onze gemeente waar betreffende functie niet (meer) past of waar de locatie nodig is voor een gewenste andere ontwikkeling.
 - c. Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente. Als lokaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Hardenberg. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel, waardoor zijn huidige bedrijfslocatie ruimte biedt voor een andere ondernemer. Daarbij hechten wij eraan dat ook de vrijkomende ruimte na verhuizing beschikbaar komt voor een onderneming welke past binnen in dit uitgiftebeleid genoemde criteria.
 - d. Bedrijven, die in de keten, samenwerken met andere bedrijven uit de regio.
 - e. Overige bedrijven
2. De mate van urgentie van vestiging van de onderneming op de uit te geven bedrijfskavel. Wij vragen ondernemers te onderbouwen hoe belangrijk de uitgifte is voor de continuïteit en het voortbestaan van hun onderneming en waarom de oplossing niet op de huidige locatie gerealiseerd kan worden.
3. De sociaal-economische impact. Als gemeente hebben wij een groeiambitie wat betreft de werkgelegenheid. Wij toetsen daarom op de mate waarin vestiging van de onderneming op de uit te geven bedrijfskavel werkgelegenheid biedt. Een

ondernemer dient daartoe aan te tonen hoeveel medewerkers hij/zij in dienst heeft en/of over welke vacatureruimte hij/zij beschikt. Het totaal wordt omgerekend naar het aantal fte's per hectare. In principe geldt, hoe hoger de terrein coëfficiënt, hoe beter. Omdat wij ook een inclusieve economie voorstaan wegen wij mee of een ondernemer aantoonbaar plaats biedt aan medewerkers met een aftand tot de arbeidsmarkt en wanneer een ondernemer leerwerkplekken binnen het bedrijf biedt.

4. Bijdrage aan circulaire economie, duurzaamheid en de energietransitie. In Hardenberg hechten wij veel waarde aan een duurzame bedrijfsvoering. Naast de (wettelijk) verplichte duurzaamheidseisen nemen wij duurzaamheid en circulariteit van het vastgoed, buitenterrein en de bedrijfsvoering van een onderneming die zich op een uit te geven bedrijfskavel wil vestigen mee in onze afweging.
5. Eigen vestiging versus verhuur. Wij geven de voorkeur aan ondernemers die de kavel willen gebruiken voor de vestiging van hun eigen bedrijf ten opzichte van investeerders die hun pand gaan verhuren.
6. Ten slotte nemen wij factoren als ontwerp van een op de bedrijfskavel te realiseren gebouw en buitenterrein, landschappelijke inpassing en eventuele faciliteiten voor het gebied mee in onze besluitvorming.

Bovenstaande factoren spelen allemaal een rol in de besluitvorming, waarbij de afweging geen exacte wetenschap is op basis van een puntentelling in een spreadsheet. Met gegadigden gaan wij in gesprek waarbij bovenstaande onderwerpen als het ware het gespreksprotocol vormen. Informatie en onderbouwingen worden door ons verzameld en op basis daarvan nemen wij ons besluit dat wij beargumenteerd vastleggen en aan de gegadigde terugkoppelen. De beoordeling van de criteria geschiedt door een intern team van de gemeente. Bij alle verkopen zijn een projectleider, accountmanager en/of beleidsmedewerker economische zaken, planeconoom en jurist grondzaken betrokken. De gemeente kan zich ook laten adviseren door een extern expertteam.

Voor een nieuw uit te geven bedrijventerrein kunnen door de gemeente desgewenst separaat aanvullende toewijzingscriteria worden vastgesteld.

Daarnaast hanteren wij de volgende uitsluitingscriteria:

- De onderneming van de gegadigde staat niet ingeschreven bij het Handelsregister;
- De type onderneming van de gegadigde past niet binnen het geldende Omgevingsplan;
- De onderneming verkeert in een staat van faillissement of liquidatie danwel staat de onderneming onder curatele;
- De gegadigde heeft valsheid in geschriften gepleegd bij het verstrekken van stukken en gegevens die nodig zijn voor beoordeling van de uitsluitingscriteria en toewijzingscriteria;
- Gegadigde is niet in staat de stukken gevraagd voor de toetsing van de uitsluitingscriteria en toewijzingscriteria te overleggen;

- Het formulier voor inschrijving is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon ingevuld en ingediend;
- De gegadigde heeft door onderlinge afspraken met andere partijen de procedure verstoord.

De gemeente behoudt zich het recht voor een eigen Bibob-onderzoek te laten uitvoeren naar de integriteit van de (beoogde) koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob om een advies te vragen over de integriteit van de (beoogde) koper, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een koopovereenkomst, een en ander ter beoordeling door de gemeente.

3 Onze uitgifteprocedure

Ons uitgiftebeleid laat zien hoe en op welke gronden wij als gemeente bedrijfskavels uitgeven. De prijs die wij hanteren bij de verkoop van bedrijfskavels stellen wij jaarlijks vast via onze Grondprijzenbrief (collegebesluit). Daarbij hanteren wij, op basis van algemeen aanvaarde marktindicaties een marktconforme prijs, waardoor geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Conform de Wet Markt en Overheid² berekenen wij de integrale kosten voor het realiseren van een bedrijfskavel door in de uitgifteprijs ervan. Hiervan kan van worden afgeweken indien de gemeenteraad gemotiveerd heeft vastgesteld dat de economische activiteit plaatsvindt in het algemeen belang en hiertoe een besluit heeft genomen³.

De uitgifteprocedure voor bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg is als volgt:

1. In onze gemeente voor verkoop beschikbare grond op een bedrijventerrein wordt eventueel verkaveld tot voor verkoop bestemde bedrijfskavels. In de uitgifteprocedure worden de in paragraaf 2 opgenomen toewijzingscriteria gehanteerd. Per bedrijventerrein kan er sprake zijn van eventuele door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde aanvullende toewijzingscriteria.
2. We doen een aankondiging dat de gemeente bedrijfskavels te koop heeft. We geven aan welke regels op de locatie gelden, geven inzicht in de procedure en nodigen geïnteresseerden uit om binnen een bepaalde termijn met de gemeente in gesprek te gaan⁴. Dit maken wij kenbaar via de Toren, onze website en verspreiding via onze ondernemersnieuwsbrief.

² Art. 25i lid 1 mededingingswet

³ Art. 25h lid 5 en 6 mededingingswet

⁴ Rechtsoverweging 3.1.5. van de Hoge Raad in het Didam arrest: "Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen".

3. Belangstellenden (gegadigden) voor koop van een bedrijfskavel dienen hun belangstelling kenbaar te maken via het daarvoor bestemde inschrijfformulier op de website van de gemeente Hardenberg.
4. Bij alle gegadigden die zich tijdig hebben gemeld, wordt bekeken of zij niet uitgesloten hoeven te worden op basis van de uitsluitingscriteria.
5. Wij treden met de gegadigden die niet worden uitgesloten in gesprek om hun plannen door te nemen. In deze gesprekken vormen onze toewijzingscriteria zoals genoemd in paragraaf 2 de leidraad. De bevindingen en conclusies ten aanzien van de kwalitatieve beoordeling van het plan van een gegadigde tekenen wij op in een verslag, zodat navolgbaar is op welke argumenten de gemeente haar afwegingen en de voorgenomen verkoop heeft gebaseerd.

Hierna kunnen zich twee scenario's voordoen: a. het scenario met een gegadigde die met zijn/haar plan het best voldoet aan de toewijzingscriteria en b. het scenario waarbij er meerdere gegadigden in gelijke mate voldoen aan de toewijzingscriteria.

a. Scenario met één gegadigde die met zijn/haar plan het best voldoet aan de toewijzingscriteria

6. De gegadigde die met zijn/haar plan het best voldoet aan de toewijzingscriteria, krijgt de kavel toegewezen en een koopoptie aangeboden. De optie is 3 maanden geldig.
7. We doen een aankondiging dat de gemeente het voornemen heeft om de bedrijfskavel aan de geselecteerde gegadigde te verkopen. Dit maken wij kenbaar via de Toren en onze website.
8. Gedurende een termijn van 20 kalenderdagen worden derden die ook voor de verkoop in aanmerking zouden willen komen en die zich niet met de voorgenomen verkoop kunnen verenigen, in de gelegenheid gesteld hun reactie op de voorgenomen verkoop kenbaar te maken en de kwestie voor te leggen aan de voorzieningenrechter door middel van het starten van een kort geding.
9. Indien binnen de genoemde termijn geen reacties aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt en geen kort geding is gestart wordt een koopovereenkomst door de gemeente en de geselecteerde gegadigde ondertekend.
10. Indien binnen de genoemde termijn wel reacties op de voorgenomen verkoop aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt maar geen kort geding is gestart oordeelt het college over de kenbaar gemaakte reactie en wordt gehandeld naar dit oordeel.
11. Indien binnen de genoemde termijn wel reacties aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt en een kort geding is gestart wordt het oordeel van de rechter afgewacht en wordt gehandeld naar dit oordeel.

b. Scenario waarbij er meerdere gegadigden in gelijke mate voldoen aan de toewijzingscriteria

6. Mocht blijken dat er meerdere gegadigden in gelijke mate voldoen aan de gestelde toewijzingscriteria, dan zal er een loting bij de notaris plaatsvinden. In dat geval zal voorafgaand aan de loting opnieuw een aankondiging via de Toren, onze website en de ondernemersnieuwsbrief worden gedaan dat de gemeente een bedrijfskavel te koop heeft en worden geïnteresseerden uitgenodigd om met de gemeente in gesprek te gaan. Geïnteresseerden die zich in reactie op deze aankondigen melden bij de gemeente en die niet uitgesloten hoeven te worden op basis van de uitsluitingscriteria en ook in gelijke mate voldoen aan de gestelde toewijzingscriteria worden toegevoegd aan de lotingprocedure. De door loting geselecteerde gegadigde krijgt de kavel toegewezen en een koopoptie aangeboden. De optie is 3 maanden geldig.
7. De voorgenomen verkoop aan de door loting geselecteerde gegadigde wordt medegedeeld aan alle gegadigden die aan de uitgifteprocedure hebben deelgenomen. De bij de loting niet geselecteerde gegadigden wordt een termijn geboden om op te komen tegen het voornemen tot verkoop van de kavel aan de door loting geselecteerde gegadigde. Als uitgangspunt daarbij geldt dat gegadigden de mogelijkheid krijgen om binnen een termijn van 20 kalenderdagen (na mededeling van de selectiebeslissing) hun reactie op de voorgenomen verkoop bij de gemeente kenbaar te maken en de kwestie voor te leggen aan de voorzieningenrechter door middel van het starten van een kort geding.
8. Indien binnen de genoemde termijn geen reacties aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt en geen kort geding is gestart wordt de koopovereenkomst door de gemeente en de door loting geselecteerde gegadigde ondertekend.
9. Indien binnen de genoemde termijn wel reacties op de voorgenomen verkoop aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt maar geen kort geding is gestart oordeelt het college over de kenbaar gemaakte reactie en wordt gehandeld naar dit oordeel.
10. Indien binnen de genoemde termijn wel reacties aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt en een kort geding is gestart wordt het oordeel van de rechter afgewacht en wordt gehandeld naar dit oordeel.

Uitzonderingen op de uitgifteprocedure

Ingeval sprake is van een situatie waarin de gemeente van mening is dat in het licht van het Didam-arrest bij de uitgifte van een bedrijfskavel het volgen van een openbare selectieprocedure niet behoeft te worden gevolgd, kunnen de volgende procedurestappen worden gezet:

1. Indien voor een te verkopen bedrijfskavel is geconstateerd dat redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde is, wordt een besluit genomen over de (voorgenomen) verkoop aan deze ene gegadigde. In het besluit wordt gemotiveerd waarom in het betreffende geval de gemeente van oordeel is dat er redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde.
2. We doen een aankondiging dat de gemeente het voornemen heeft om de bedrijfskavel zonder voorafgaande openbare selectieprocedure aan de gegadigde te verkopen. Dit maken wij kenbaar via de Toren en onze website.
3. Gedurende een termijn van 20 kalenderdagen worden derden die ook voor de verkoop in aanmerking zouden willen komen en die zich niet met de voorgenomen verkoop kunnen verenigen, in de gelegenheid gesteld hun reactie op de voorgenomen verkoop kenbaar te maken en de kwestie voor te leggen aan de voorzieningenrechter door middel van het starten van een kort geding.
4. Indien binnen de genoemde termijn geen reacties aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt en geen kort geding is gestart wordt een koopovereenkomst door de gemeente en de geselecteerde gegadigde ondertekend.
5. Indien binnen de genoemde termijn wel reacties op de voorgenomen verkoop aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt maar geen kort geding is gestart oordeelt het college over de kenbaar gemaakte reactie en wordt gehandeld naar dit oordeel.
6. Indien binnen de genoemde termijn wel reacties aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt en een kort geding is gestart wordt het oordeel van de rechter afgewacht en wordt gehandeld naar dit oordeel.