

Beleidsregels selectieprocedure kavels bedrijventerrein IBF/De Kavels

Deze notitie gaat in op de beleidsregels die we als gemeente hanteren bij het selecteren van potentiële kopers van bedrijfskavels op bedrijventerrein Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF)/De Kavels in Heerenveen. Vooruitlopend op het actualiseren/herijken van het grondbeleid (Didam-proof maken), legt deze notitie de beleidsregels vast die we hanteren om te voldoen aan de uitspraak van de Hoge Raad, het zogenaamde Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778).

Naast een toelichting op de aanleiding voor het opstellen van deze beleidsregels gaan we ook in op doel en reikwijdte van deze notitie. Verder beschrijven we in deze notitie de selectieprocedure, de selectiecriteria (geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden) en gunningscriteria, die van toepassing zijn op bedrijventerrein IBF/De Kavels.

1. Aanleiding

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan in de zaak Didam. De essentie van het Didam-arrest is dat overheden gelijke kansen moeten bieden, op basis van het gelijkheidsbeginsel, bij verkoop van onroerende zaken. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om grond te verkopen aan een partij naar keuze. Dit houdt in dat overheden een koper moeten selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Daarbij moeten overheden een passende mate van openbaarheid verzekeren over:

- De beschikbaarheid van een onroerende zaak;
- De selectieprocedure;
- Het tijdschema;
- En de toe te passen criteria om een koper te selecteren.

NB. De precieze reikwijdte c.q. gevolgen van het arrest zijn nog moeilijk in te schatten. Jurisprudentie zal dit moeten uitwijzen.

De selectieprocedure moet conform het Didam-arrest voldoen aan de volgende eisen:

- Criteria opstellen om een koper te selecteren;
- Passende mate van openbaarheid verzekeren;
- Tijdig informatie over deze aspecten bekend maken.

Het tijdschema is afhankelijk van de uit te geven onroerende zaak, de gekozen selectieprocedure, de van toepassing zijnde selectiecriteria (geschiktheidseisen, uitsluitingsgronden) en de gunningscriteria. Het tijdschema dient in verhouding met de complexiteit van het bovenstaande te zijn en dient redelijk te zijn.

Op grond van Didam-arrest moeten de criteria voldoen aan de volgende eisen:

- Objectief;
- Toetsbaar;
- Redelijk.

Op grond van de selectie- en gunningscriteria en de selectieprocedure sluiten we met de geselecteerde partij een reserveringsovereenkomst voor een bepaalde kavel, volgens het dan geldende reserveringsbeleid. Doelstelling is om ontwikkeling op de betreffende bedrijfskavel verder in gang te zetten en uit te werken. Om vervolgens na overeenstemming met de geselecteerde partij over te gaan tot het sluiten van een verkoopovereenkomst voor deze bedrijfskavel.

2. Doel en reikwijdte

Met deze notitie leggen we onze beleidsregels vast die we toepassen bij de selectie van potentiële koper(s) voor bedrijfsgrond op bedrijventerrein IBF/De Kavels. Deze notitie is van toepassing op alle uitgifbare grond op IBF/De Kavels. We kiezen voor een praktische benadering, vooruitlopend op het actualiseren/herijken van het grondbeleid (Didam-proof maken).

3. Selectieprocedure

Van belang is dat de uitgifte van onroerende zaken geen aanbestedingsplichtige opdrachten betreft. De aanbestedingsregels zijn daarom niet van toepassing op de uitgifte van onroerende zaken, maar de opbouw van de selectieprocedure is wel gebaseerd op de manier van denken bij aanbestedingen.

De selectieprocedure verdelen we in 4 fases.

1. De bekendmaking;
2. De inschrijving;
3. De selectie;
4. De standstill periode en reservering.

De verschillende fases staan hierna beschreven.

Na de selectiefase en standstill periode treden we vervolgens in overleg met de geselecteerde kandidaat voor het aangaan van de reserveringsovereenkomst.

3.1 Bekendmaking

1. Beschikbaarheid van bedrijfskavels bekendmaken op
 - a. Gemeentelijke website
 - b. Huis-aan-huisblad (bijv. Heerenveense Courant)
 - c. Sociale mediakanalen van de gemeente (bijv. LinkedIn 'Ondernemend Heerenveen)
2. We mailen de bedrijven die vanaf 1 januari 2022 in onze mailbox bedrijven@heerenveen.nl of grondverkoop@heerenveen.nl al eerder belangstelling voor IBF/De Kavels kenbaar hebben gemaakt over de bekendmaking.
3. Benodigde stukken voor bekendmaking, die gezamenlijk onderdeel uitmaken van de leidraad (via de bekendmaking vindbaar op onze website)
 - a. Kaart IBF/De Kavels
 - b. Kavellijst met oppervlakte, ligging en verkoopprijs
 - c. Verwijzing naar de betreffende bestemmingsplannen en een link naar ruimtelijkeplannen.nl
 - d. Toelichting op de inschrijvings- en selectieprocedure met een kalender
 - e. Toelichting op de criteria
 - f. Contactadres grondverkoop@heerenveen.nl voor het stellen van algemene vragen (inhoudelijk en procedureel) in verband met de nota van inlichtingen.
 - g. Als bijlage: voorbeeld reserveringsovereenkomst (i.v.m. de termijnen en voorwaarden die daarin zijn opgenomen)

3.2 Inschrijving

1. Wanneer meerdere bedrijven een gelijke puntenscore hebben is het moment van indienen van de inschrijving bepalend.
2. Let op: Inschrijvingen die voor de start van de inschrijvingstermijn worden ingediend, worden niet in behandeling genomen.
3. Inschrijving vindt uitsluitend plaats via het webformulier op *Inschrijving bedrijfskavels op de website van gemeente Heerenveen*.
4. Een bedrijf mag zich in deze primaire selectieprocedure voor 1 kavel op IBF/De Kavels inschrijven.
5. Inschrijvers krijgen een automatische ontvangstbevestiging per e-mail, dit is geen bewijs van inschrijving met datum en tijd.
6. In de bekendmaking wordt de datum van start inschrijving én een passende inschrijvingstermijn genoemd. Voor bedrijventerrein IBF/De Kavels hanteren we een termijn van 20 kalenderdagen, omdat de inschrijvingsvereisten eenvoudig zijn.
7. Belangstellenden kunnen in de eerste 10 kalenderdagen na start inschrijvingstermijn per e-mail grondverkoop@heerenveen.nl vragen stellen over inhoud en procedure. Deze vragen en antwoorden worden opgenomen in een nota van inlichtingen die uiterlijk op de 11^e kalenderdag na start inschrijvingstermijn wordt gepubliceerd op onze website.
8. Toetsing van de inschrijvingen vindt plaats in de week na de sluitingsdatum (tot uiterlijk 7 kalenderdagen na sluitingsdatum).
9. Op dát moment wordt gekeken naar juistheid en volledigheid van de inschrijvingen.
10. Inschrijvers krijgen allemaal op dezelfde dag (uiterlijk de 10e kalenderdag na sluiting termijn) via e-mail bericht van hun inschrijving:
 - o volledige aanvragen met datum en tijd van indienen;
 - o onvolledige inschrijvingen krijgen bericht met het verzoek de inschrijving volledig te maken.
 - De hersteltermijn is 4 kalenderdagen (fatale termijn).
 - Moment van ontvangst van de volledige aanvraag binnen de hersteltermijn is geldend in de selectieprocedure.
 - Herstelinschrijvingen na de fatale termijn worden geplaatst op de reservelijst op volgorde van binnenkomst. Zij moeten dan wel voldoen aan de selectiecriteria én minimaal 1 punt hebben behaald op de gunningscriteria.

11. Inschrijvingen (nieuw) die na sluitingsdatum binnenkomen, zijn in deze primaire selectieprocedure uitgesloten (fatale termijn). Deze inschrijvingen worden, mits ze voldoen aan de selectiecriteria én minimaal 1 punt halen op de gunningscriteria, op de reservelijst geplaatst op volgorde van binnenkomst.

3.3 Selectie

1. De gemeente toetst de inschrijvingen op juistheid en volledigheid. Dit gebeurt in de week na sluiting van de inschrijvingstermijn (tot uiterlijk 7 kalenderdagen).
2. De bedrijven worden allemaal op dezelfde dag, uiterlijk de 10e kalenderdag na verlopen van de inschrijvingstermijn, geïnformeerd over hun inschrijving:
 - a. volledige aanvragen met datum en tijd van indienen;
 - b. onvolledige inschrijvingen krijgen bericht met het verzoek de inschrijving volledig te maken.
 - De hersteltermijn is 4 kalenderdagen (fatale termijn).
 - Moment van ontvangst van de volledige aanvraag binnen de hersteltermijn is geldend in de selectieprocedure.
 - Herstelinschrijvingen na de fatale termijn worden geplaatst op de reservelijst op volgorde van binnenkomst. Zij moeten dan wel voldoen aan de selectiecriteria én minimaal 1 punt hebben behaald op de gunningscriteria.
3. Na afloop van de hersteltermijn worden alle (volledige) inschrijvingen gescoord. De inschrijvingen worden per kavel eerst geordend naar de score op gunningscriteria, en daarbinnen op volgorde van binnenkomst. Hiervoor trekken we 5 kalenderdagen uit.
4. Wanneer meerdere bedrijven een gelijke puntenscore hebben is dus het moment van indienen van de inschrijving bepalend.
5. Op basis van deze geordende lijst selecteren we per kavel de kandidaat die in aanmerking komt voor een reserveringsovereenkomst en berichten we de andere inschrijvers dat zij niet zijn geselecteerd en op een reservelijst voor deze kavel worden geplaatst. Dit gebeurt uiterlijk op de 7e kalenderdag na afloop van de hersteltermijn via e-mail.

3.4 Standstill periode en reserveren

1. De standstill termijn gaat in op de dag na bekendmaking van de selectiebeslissing per kavel aan de afgevalen gegadigden en de geselecteerde gegadigde.
2. Afgevalen gegadigden wordt een termijn geboden om op te komen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing. Deze termijn dient voldoende lang te zijn voor de afgewezen gegadigden om zich te kunnen beraden over de motivering van de afwijzing. Al naar gelang de complexiteit van de selectieprocedure zal de lengte van de te hanteren termijnen moeten worden vastgesteld. Wij hanteren in het geval van IBF/De Kavels als uitgangspunt dat gegadigden de mogelijkheid krijgen om binnen een termijn van 7 kalenderdagen de kwestie voor te leggen aan een voorzieningenrechter. Dit kan door middel van het starten van een kort geding voordat de reserveringsovereenkomst wordt gesloten.
3. Daarnaast bieden we aan de afgevalen gegadigden de mogelijkheid om schriftelijke vragen over de selectiebeslissing te stellen aan de gemeente (per e-mail grondverkoop@heerenveen.nl).
4. Gedurende deze termijn geldt een standstill. De reserveringsovereenkomst met de geselecteerde gegadigde wordt pas na afloop van de termijn gesloten. Deze standstill termijn dient duidelijk te worden gecommuniceerd, in de leidraad en de gunnings-/afwijzingsbrief.
5. Na afloop van de standstill termijn, en wanneer er voor de betreffende kavel geen belemmeringen zijn voor het aangaan van een reserveringsovereenkomst met de geselecteerde kandidaat voor deze kavel, treden we in overleg met deze kandidaat voor het aangaan van deze overeenkomst.
6. Hierbij hanteren we het huidige reserveringsbeleid voor bedrijventerreinen met de daarin opgenomen voorwaarden en termijnen.
7. Het is het geselecteerde bedrijf toegestaan de grond voor zijn/haar gebruik te laten ontwikkelen c.q. aan te laten kopen door een derde/vastgoedpartij mits het geselecteerde bedrijf de eindgebruiker is.

3.5 Scenario's na afronding van de primaire selectieprocedure

1. Selectieprocedure leidt voor een bepaalde kavel niet tot reserveringsovereenkomst omdat er voor betreffende kavel geen (geschikte) inschrijvingen binnen de (inschrijvings- en herstel-) termijn zijn.
 - a. In dat geval wordt de beschikbaarheid van deze kavel op het bedrijventerrein verondersteld algemeen bekend te zijn en hanteren we het uitgangspunt wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Wel moet deze kandidaat voldoen aan de selectiecriteria en minimaal 1 punt halen op de gunningscriteria.

2. Reserveringsovereenkomst leidt niet tot grondverkoop.
 - a. In dat geval hanteren we de reservelijst per kavel en leggen we contact met de nr. 2 (en indien nodig nr. 3 enzovoort).
 - b. De lijst kan per kavel op dat moment aan de onderkant al zijn aangevuld met belangstellenden voor deze kavel die zich na de primaire selectieprocedure hebben gemeld (én voldoen aan de selectiecriteria en minimaal 1 punt hebben gescoord op de gunningscriteria).
 - c. Wanneer er geen reservekandidaten meer zijn voor een betreffende kavel wordt de beschikbaarheid van deze kavel op het bedrijventerrein verondersteld algemeen bekend te zijn en hanteren we het uitgangspunt wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Wel moet deze kandidaat voldoen aan de selectiecriteria en minimaal 1 punt halen op de gunningscriteria.

4. Selectiecriteria

De selectiecriteria zijn de maatstaven waaraan een gegadigde moet voldoen, om als potentiële koper deel te kunnen nemen aan de selectieprocedure. Deze maatstaven bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. Indien potentiële koper(s) niet voldoen aan deze selectiecriteria, sluiten we de betreffende gegadigden uit van verdere deelname in de procedure.

4.1 Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen zijn de eisen waaraan potentiële kopers moeten voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor bedrijfsgrond op IBF/De Kavels.

De geschiktheidseisen die voor bedrijventerrein IBF/De Kavels gelden zijn:

- De eindgebruiker(s), staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Bewijsstuk:

Uittreksel inschrijving Kamer van Koophandel.

- Het bedrijf voldoet aan de vastgestelde gebruiksregels uit de geldende bestemmingsplannen, dan wel uit het toekomstige omgevingsplan voor IBF/De Kavels:
 - “Bestemmingsplan Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF)” (2011) en “Bestemmingsplan De Kavels van de gemeente Heerenveen (2015), inclusief de daaraan gekoppelde staat van bedrijven;
 - Dan wel de binnenplanse afwijkingen, respectievelijk in artikel 4.6 (naar aard en schaal gelijk te stellen bedrijven) en artikel 3.5 van eerdergenoemde bestemmingsplannen.

Bewijsstuk:

Akkoordverklaring op het inschrijf(web)formulier.

- Het bedrijf conformeert zich aan de door de gemeente vastgestelde verkoopprijs en kavelgrootte, zoals opgenomen en vastgelegd in de door de gemeente geleverde en gepubliceerde informatie.

Bewijsstuk:

Akkoordverklaring op het inschrijf(web)formulier.

4.2 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden staan verdere deelname aan de selectieprocedure in de weg. Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of de stukken voor de inschrijvingstermijn of na afloop van de inschrijvingstermijn zijn ingediend of als de gegadigde niet voldoet aan de geschiktheidseisen. De inschrijving leggen we op dat moment terzijde en de gegadigde sluiten we uit van verdere deelname aan de selectieprocedure.

De uitsluitingsgronden die we hanteren zijn:

- De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria wordt voldaan.
- De gegadigde heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria. Bijvoorbeeld wanneer het inschrijf(web)formulier niet volledig door de gegadigde is ingevuld.
- De inschrijving is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld.

- Het voorkomen van meerdere inschrijvingen van één concern. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervenootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven.
- De Gemeente heeft de mogelijkheid om een Bibob-toets te doen op grond van Wet Bibob, dan wel het (toekomstige) vast te stellen Bibob-beleid.

Bij inschrijving verklaart de inschrijver op het inschrijf(web)formulier dat deze uitsluitingsgronden niet op het bedrijf van toepassing zijn.

5. Gunningscriteria

Om de (geschikte) gegadigden voor bedrijfsgrond verder te ordenen en selecteren zijn gunningscriteria opgesteld. Dit betreft de maatstaven waaraan een gegadigde moet voldoen, om voor gunning in aanmerking te kunnen komen. Deze passen we toe bij de verdere selectie binnen de selectieprocedure. Indien binnen de gestelde termijnen meerdere potentiële kopers zich voor een bedrijfskavel hebben gemeld, wordt de koper geselecteerd aan de hand van de scores op de gunningscriteria.

Om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel moet minimaal 1 punt worden gescoord. De inschrijvingen die het hoogst scoren komen het hoogst op de lijst. Bij een gelijke score geldt wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Hierbij is het moment van inschrijving, waarbij alle stukken volledig zijn ingediend, bepalend voor het vaststellen van de definitieve volgorde.

NB. Bedrijven kunnen slechts in 1 categorie vallen. Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor het bepalen van de categorie en het aanleveren van de onderbouwing hiervoor.

De gunningscriteria die we toepassen voor bedrijventerrein IBF/De Kavels zijn:

- A. *Bedrijven die gevestigd zijn op IBF/De Kavels en op de huidige locatie binnen 3 jaar gaan of willen uitbreiden en daar een aangrenzende kavel voor nodig hebben [5 punten].*

De uitbreiding van bestaande bedrijven op aangrenzende kavels heeft bij ons prioriteit. Onder aangrenzende kavels verstaan we ook kavels die gescheiden worden door een lokale ontsluitingsweg op het bedrijventerrein. Hiermee zetten we in op efficiënt ruimtegebruik, groeimogelijkheden voor bestaande bedrijven én het voorkomen van (onnodig) leegstaande bedrijfspanden. De locatie en het kaartmateriaal, zoals opgenomen en vastgelegd in de door de gemeente gepubliceerde leidraad, is hiervoor bepalend.

Bewijsstuk:

Akkoordverklaring dat het bedrijf op de huidige locatie binnen 3 jaar wil uitbreiden.

Aanvullend vragen we in het inschrijf(web)formulier een toelichting van maximaal 300 woorden op de uitbreiding en de bedrijfsactiviteiten.

- B. *Bedrijven binnen de gemeente die willen verplaatsen naar IBF/De Kavels en daarmee op de huidige locatie een ruimtelijk knelpunt oplossen en/of kansen bieden voor een gewenste ontwikkeling [4 punten].*

Het verplaatsen van bedrijven naar een nieuwe locatie kan een ruimtelijk knelpunt binnen de gemeente Heerenveen oplossen en/of kansen bieden voor gewenste ontwikkelingen op de achtergelaten locatie. Kortom, het gaat hier specifiek om:

- Het oplossen van een bij de gemeente bekend milieuprobleem;
- Het vertrek van een bedrijf waardoor woningbouwontwikkeling mogelijk is, die ruimtelijk inpasbaar èn wenselijk is.

Met het oog op wenselijkheid en uitvoerbaarheid is het scoren op deze categorie alleen voorbehouden aan locaties en bedrijven waarvoor al een (principe)besluit voor medewerking is genomen door het college van B&W. Een dergelijk besluit brengt de duidelijkheid/wenselijkheid naar voren, en biedt daarmee voldoende basis om (in principe) mee te werken aan verplaatsing van het betreffende bedrijf.

Bewijsstuk:

Een afschrift van een genomen (principe)besluit door college van B&W om medewerking te verlenen, dan wel formele correspondentie hierover.

Of de formele correspondentie met gemeente en/of FUMO over het bekende milieuprobleem.

- C. *Bedrijven die zich willen vestigen op IBF/De Kavels en voor zichzelf een eigen bedrijfspand ontwikkelen [3 punten]*

Schaarste van bedrijfsgrond maakt dat onze focus ligt op verkoop van grond aan de bedrijven/eindgebruikers en niet aan ontwikkelaars. Het gaat hier om bedrijven die voor eigen gebruik willen ontwikkelen zonder betrokkenheid c.q. inmenging van investeerders. Het mogelijk maken van ontwikkelingen voor invulling van een concrete behoefte heeft de voorkeur boven onduidelijkheid over de beoogde bedrijfsactiviteiten.

Dit type bedrijven (reserveren/kopen voor eigen gebruik), krijgen daarom meer punten toegekend dan de gegadigden waarvoor dit niet of in mindere mate geldt.

IBF/De Kavels is een bedrijventerrein met een regionale uitstraling. De regionale positie maakt dat we geen onderscheid maken tussen bedrijven die uit de gemeente zelf komen en bedrijven die van elders komen. Onze focus ligt op behoud van deze regionale positie en dat willen we ook binnen deze selectieprocedure uitstralen.

Bewijsstuk:

Akkoordverklaring over beoogde aankoop voor eigen gebruik met een korte toelichting over de voorgenomen activiteiten en bebouwing (via webformulier, max. 300 woorden).

- D. *Bedrijven die al gevestigd zijn op IBF/De Kavels en op de huidige locatie binnen 3 tot 6 jaar gaan of willen uitbreiden en daar een aangrenzende kavel voor nodig hebben [2 punten]*

De uitbreiding van bestaande bedrijven op aangrenzende kavels vinden we, zoals eerder onder A beschreven, belangrijk. Onder aangrenzende kavels verstaan we ook kavels die gescheiden worden door een lokale ontsluitingsweg op het bedrijventerrein. Hiermee zetten we niet alleen in op efficiënt ruimtegebruik, maar ook op groeimogelijkheden voor bestaande bedrijven én het voorkomen van (onnodig) leegstaande bedrijfspanden. De locatie en het kaartmateriaal, zoals opgenomen en vastgelegd in de door de gemeente gepubliceerde leidraad, is hiervoor bepalend.

Soms bestaan er bij bestaande bedrijven niet op korte (categorie A), maar wel op de langere termijn uitbreidingsplannen. We willen uiteraard hieraan tegemoetkomen, maar zonder dat onze schaarse bedrijfsgrond onnodig lang ongebruikt blijft. We stellen hiervoor een maximale termijn van 6 jaar.

Bewijsstuk:

Akkoordverklaring dat het bedrijf op de huidige locatie tussen 3 tot 6 jaar wil uitbreiden en daar een aangrenzende kavel voor nodig hebben. Aanvullend vragen we in het webformulier een toelichting van maximaal 300 woorden op de uitbreiding en de bedrijfsactiviteiten.

- E. *Investeerder/ontwikkelaar met deels vastgelegde eindgebruikers (aantoonbaar minimaal 50% gevuld van het te realiseren bedrijfspand) [1 punt]*

Deze categorie potentiële koper(s) heeft betrekking op investeerders/ontwikkelaars waarbij er in overwegende mate duidelijkheid bestaat over de eindgebruikers (aantoonbaar minimaal 50% van het bedrijfspand is gevuld). Zoals aangegeven onder C geven we gezien de schaarste in bedrijfsgrond de voorkeur aan bedrijven die zelf hun eigen bedrijfspand (laten) realiseren. Kopers die onder categorie E vallen, scoren daarom minder hoog dan kopers uit categorie C.

Bewijsstuk:

Verklaring van de beoogde eindgebruikers via het inschrijf(web)formulier. Per eindgebruiker dient de beoogde oppervlakte (en percentage) van het bedrijfspand te worden vermeld.

Wanneer meerdere bedrijven een gelijke puntenscore hebben is dus het moment van indienen van de inschrijving bepalend.