

Nota aanpassing selectie- en toewijzingscriteria zakelijke kavels i.v.m.

Didam-arrest

1. Aanleiding en doel van deze (reparatie)nota

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak als er meerdere gegadigden (te verwachten) zijn voor de aankoop van de betreffende onroerende zaak.

Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen. Een overheidslichaam, i.c. de gemeente, dient dit beginsel in acht te nemen bij een beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst sluit tot verkoop, verhuur of uitgifte in erfpacht van een aan hem toebehorende onroerende zaak. Op dit punt verschilt de positie van een overheidslichaam met die van een private partij.

Om de werking van het gelijkheidsbeginsel te verzekeren moet een passende mate van openbaarheid verzekerd worden met betrekking tot:

- a. de beschikbaarheid van de onroerende zaak,
- b. de selectieprocedure;
- c. het tijdschema;
- d. de toe te passen selectiecriteria.

De gemeente 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.

Het als bijlage bijgevoegde beleid (Bijlage 1), zoals dat in 2003 is vastgesteld en dat – mits elektronisch gepubliceerd - nog steeds geldend is, voldoet niet op alle punten aan de door de Hoge Raad gestelde eis van criteria die “objectief, toetsbaar en redelijk” moeten zijn.

Het doel van deze (reparatie)nota is om de elementen uit het geldende toewijzings- en selectiebeleid voor zakelijke kavels, die niet “Didam-proof” (objectief, en/of toetsbaar, en/of redelijk) zijn te schrappen, zodat dit beleid in afwachting van een integrale herziening van het beleid in de komende periode voorlopig kan worden toegepast en de voortgang in de gronduitgifte wordt gewaarborgd. Daarbij is een reeds in 2006 intern doorgevoerde aanpassing van het arbeidsplaatsencriterium meegenomen, om zo rekening te kunnen blijven houden met groeikansen van bedrijven.

Tevens verruimen we de reikwijdte van de selectie- en toewijzingscriteria naar zakelijke kavels met een bedrijfs- en/of kantoorbestemming, met uitzondering van Technology Base (niet in uitgifte bij de gemeente maar bij de GR). Kennispark blijft onderdeel uitmaken van het beleid, maar vanwege de specifieke doelgroep worden voor dit gebied, in aanvulling op de algemene criteria, specifieke toewijzings- en selectiecriteria vastgesteld. Deze specifieke toewijzings- en selectiecriteria zijn in nauw overleg met de Stichting Kennispark geformuleerd en worden geacht voldoende objectief, toetsbaar en redelijk en derhalve Didam—proof te zijn. Deze “Aanvullende uitgiftecriteria Kennispark Twente” (Bijlage 2) worden als onderdeel van deze reparatienota formeel vastgesteld.

Voor nog in uitgifte te nemen gebieden, zoals de Usseler Es – Oostkrans (inmiddels Bedrijvenpark Morshoek geheten) zal in 2023 een nieuw en integraal herzien beleid van toepassing zijn, waarbij voor nieuwe bedrijventerreinen aanvullende, specifieke vestigingscriteria kunnen gaan gelden, afhankelijk van de beoogde doelgroepen.

2. Geldend beleid

Het geldende gemeentelijke toewijzingsbeleid dateert uit 2003 en is aan een update toe. Onder andere dienen de selectie- en toewijzingscriteria in lijn te worden gebracht met de pijlers c.q. de strategische thema's die genoemd zijn in de Visie werklocaties 2019. Daaronder vallen:

1. het versterken van onze positie in de regio voor high tech en innovatie (m.n. R&D), zakelijke dienstverlening en ICT,
2. het niet per sé primair zelf faciliteren van logistiek en distributie, met uitzondering van stadsdistributie, en
3. het ruimte bieden aan groei van lokaal geworteld midden- en kleinbedrijf.

Daarbij zal tevens worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen die gaande zijn, maar op dit moment nog niet voldoende zijn uitgekristalliseerd, bijvoorbeeld:

- a. op het vlak van duurzaamheid: in hoeverre en op welke wijze het gronduitgifte-instrument kan worden ingezet in relatie tot duurzaamheidsdoelstellingen. Dit is mede afhankelijk van het toekomstige wettelijke kader volgens de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- b. op juridisch vlak in relatie tot het Didam-arrest: de Hoge Raad heeft in het arrest van 26-11-2021 weliswaar algemene criteria vastgesteld omtrent de mededingingsruimte die overheidslichamen moeten bieden bij de verkoop van onroerende zaken, maar deze criteria moeten in de jurisprudentie nog verder worden uitgewerkt. Het Didam-arrest schrijft niet voor welke criteria gehanteerd moeten worden. Welke criteria wél en niet geoorloofd zijn en wat redelijke termijnen zijn voor publicatie zal naar verwachting uit verdere jurisprudentie blijken. Het arrest geeft alleen aan dat het overheidslichaam bij de bepaling van de criteria de haar toekomende beleidsruimte in acht mag nemen. Het is vooralsnog aan het betreffende overheidslichaam om hier redelijke criteria en termijnen voor te bepalen.

Nota Grondbeleid (2020)

Conform de Nota Grondbeleid uit 2019 ziet het verkoopproces voor werklocaties er als volgt uit. Bedrijfs- en kantoor kavels worden op de markt aangeboden via het Ondernemersloket. Iedere belangstellende die interesse heeft in een bedrijfs- of kantoor kavel kan zich daar melden. Als de onderneming passend is op de betreffende locatie en past binnen het beleid voor de verschillende locaties, kan de geïnteresseerde een reservering krijgen voor een kavel. Specifiek beleid voor de verschillende werklocaties kan separaat worden vastgesteld en worden vertaald in specifieke verkoopvoorwaarden die in de verkoopovereenkomst worden opgenomen.

Nota Selectieve gronduitgifte op bedrijventerreinen (2003)

Het kader voor de toewijzing van bedrijfskavels ligt vast in de Nota "Selectieve gronduitgifte op bedrijventerreinen". Deze nota (stuknummer A3 DSOB/EZ), is op 18 maart 2003 door het College van B&W als beleidsnota vastgesteld. Daarmee is de nota kaderstellend voor alle bedrijventerreinen in uitgifte bij de gemeente. De nota laat ruimte om de toewijzingsregels per bedrijvenlocatie nader uit te werken. De nota is bedoeld om, in aanvulling op het publiekrechtelijke toetsingskader (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en milieuregelgeving), in het privaatrechtelijke uitgiftetraject sturend op te kunnen treden en om een selectieprocedure te kunnen doorlopen om te bepalen of een bedrijf in aanmerking komt voor een bouw kavel en – in het geval dat er sprake is van meerdere in aanmerking komende gegadigden – in welke volgorde de toewijzing plaats zal vinden. Voor de volgorde van toewijzing wordt een puntensysteem gehanteerd.

In hoofdstuk 3 van de Nota Selectieve gronduitgifte op bedrijventerreinen staan de volgende economische vestigingscriteria genoemd, die aanvullend op het publiekrechtelijke instrumentarium bij de uitgifte van bedrijfskavels worden toegepast:

1. Aantal arbeidsplaatsen per hectare;
2. Stuwende bedrijvigheid;
3. Belang vrijkomende locatie bij gemeentelijke planontwikkeling;
4. Inschrijvingsduur.

Het aantal arbeidsplaatsen per hectare geldt als hard toewijzingscriterium door het stellen van een minimum aantal arbeidsplaatsen per hectare. De volgorde van toewijzing wordt bepaald door het aantal arbeidsplaatsen (meeste arbeidsplaatsen gaan voor) en door de overige criteria (stuwendheid, belang vrijkomende locatie en inschrijvingsduur). Tenslotte is er een hardheidsclausule opgenomen, die het college van B&W de mogelijkheid biedt om in specifieke en uitzonderlijke situaties af te wijken van de vestigingscriteria.

Samengevat werkt het huidige toewijzingsbeleid als volgt: ¹

Om in aanmerking te komen voor een kavel moet het bedrijf voldoen aan het werkgelegenheids criterium van minimaal 50 werknemers per hectare. Als uitzondering geldt het Euregio Bedrijvenpark II, waar het criterium van minimaal 40 werknemers per hectare geldt. Sinds 2006 wordt daarbij ook rekening gehouden met de groeipotentie van bedrijven.

Bij de toetsing wordt vastgesteld welke werkgelegenheidscoëfficiënt het bedrijf op de gewenste kavel zal realiseren. Dit gebeurt door het aantal fte's per hectare uit te rekenen.

Voorbeeld:

1. een bedrijf met 30 fte's op een kavel van 5.000 m² (0,5 ha) heeft een werkgelegenheidscoëfficiënt van 60, dus deze voldoet voor alle locaties;
2. een bedrijf met 20 fte's op een kavel van 5.000 m² (0,5 ha) heeft een werkgelegenheidscoëfficiënt van 40, dus deze voldoet alleen voor het Euregio Bedrijvenpark II.

Als de gegadigde op het moment van de grondaankoop niet voldoet aan de minimumeis, maar op basis van een accountantsverklaring kan aantonen dat aan die eis binnen drie jaar na de realisering van de nieuwe vestiging zal worden voldaan, kan op basis daarvan eveneens een toewijzing plaats vinden. De nieuwbouw vindt immers in veel gevallen juist plaats om de gewenste of noodzakelijke groei van het bedrijf te kunnen faciliteren.

Als er slechts één gegadigde is voor een bepaalde kavel en deze gegadigde voldoet aan de werkgelegenheidseis, dan wordt de kavel aan deze gegadigde toegewezen.

Als er meerdere gegadigden zijn voor een bepaalde kavel, die allemaal voldoen aan de basiseis van tenminste 40 dan wel 50 werknemers per hectare, dan wordt eerst per gegadigde vastgesteld wat de werkgelegenheidscoëfficiënt per bedrijf is. Vervolgens wordt beoordeeld of deze gegadigden voldoen aan het criterium "stuwende bedrijvigheid" en daarmee een bovengemiddelde bijdrage leveren aan de Enschedese economie. Dit is het geval als wordt voldaan aan 1 of meer van de volgende indicatoren:

- Het betreft een hoofdvestiging (dus van een onderneming met meerdere vestigingen);
- Het bedrijf is kennisintensief;
- Het bedrijf levert een meerwaarde aan de Enschedese economie.

Als het bedrijf voldoet aan het criterium 'stuwende bedrijvigheid' wordt de werkgelegenheidscoëfficiënt opgehoogd met 50%. Hieronder een fictief voorbeeld, waarbij selectie moet plaats vinden tussen 2 bedrijven die beide een andere oppervlakte nodig hebben, maar waarbij slechts 1 bedrijf kan worden ingepast in de betreffende kavelstrook van totaal 8.000 m² omdat de resterende uitgeefbare kavel anders niet meer uitgeefbaar/courant is:

Voorbeeld:

Bedrijf	Aantal Arbeidsplaatsen	Gewenste kavel in m ²	Werkgelegenheidscoëfficiënt	Bovengemiddelde bijdrage aan economie	Totaalscore
Bedrijf X	52	6000	80	Nee	86
Bedrijf Y	31	5000	62	Ja	93

In dit voorbeeld wordt de kavel toegewezen aan Bedrijf Y, ondanks dat dit bedrijf verhoudingsgewijs een lagere bijdrage levert qua werkgelegenheid. Als geen van de gegadigden een bovengemiddelde bijdrage levert vindt de toewijzing plaats aan het bedrijf met de meeste werkgelegenheid. Als de score op dat onderdeel gelijk is, wordt gekeken of er sprake is van een gemeentelijk belang bij het vrijkomen van de oude locatie in verband met een gemeentelijke planontwikkeling en vindt de toewijzing plaats aan de kandidaat waarbij dat eventueel het geval is. Mocht de score voor beide kandidaten - ook na de toepassing van het criterium "Bovengemiddelde bijdrage aan de economie" en "Belang vrijkomende locatie bij gemeentelijke planontwikkeling" gelijk zijn- en het verschil (in de totaalscore) kleiner dan 10% zijn, dan geldt de datum van inschrijving als laatste criterium voor de toewijzing.

3. Toetsing huidige vestigingscriteria aan het Didam-arrest

Hieronder worden de toewijzingscriteria uit het huidige beleid opgesomd en wordt aangegeven of deze "Didam-proof" zijn en na vaststelling van deze nota nog zullen worden toegepast.

¹) Het bedrijf moet daarnaast uiteraard passen binnen de (publiekrechtelijke) kaders zoals bestemmingsplan/omgevingsplan, beeldkwaliteitplan, milieuregelgeving, geluidszonering, parkeernormen, waterberging en andere (beleids-)regels.

1. Aantal arbeidsplaatsen per hectare.

Het werkgelegenheids criterium (afhankelijk van het type locatie minimaal 40 of 50 arbeidsplaatsen per hectare) is te beschouwen als een objectief, meetbaar en redelijk criterium en voldoet als zodanig aan het Didam-arrest. Randvoorwaarde is wel dat de werkgelegenheidscoëfficiënt wordt vastgesteld op basis van gegevens uit een betrouwbare/officiële bron (bijvoorbeeld KvK en/of accountantsverklaring).

2. Stuwende bedrijvigheid.

Hierbij gelden de volgende indicatoren:

a. het betreft een hoofdvestiging.

Dit is een objectief, toetsbaar en naar verwachting redelijk te achten criterium dat voldoet aan het Didam-arrest. Een hoofdvestiging betekent meer waarde voor de Enschedese economie vanwege hoger opgeleid personeel en meer dienstverlening.

b. het bedrijf is kennisintensief.

Aan de beleidsregel uit 2003 is een indicatieve lijst toegevoegd met kennisintensieve (kennisgenererende) typen bedrijven die op dat moment in Enschede gevestigd waren. Typen bedrijven die binnen deze lijst vallen - of gezien hun activiteiten en hun SBI code binnen deze lijst zouden kunnen vallen - worden als kennisintensief beschouwd. Hoewel het hanteren van een toetsingslijst op zich als objectief en toetsbaar kan worden beschouwd, gaat het om een indicatieve lijst en daarnaast is het zeer de vraag of dit ook voldoet aan het criterium "redelijk". Het begrip kennisintensief of kennisgenererend is immers als subjectief te beschouwen. Dit criterium/deze indicator voldoet dus niet aan het Didam-arrest.

c. het bedrijf levert een meerwaarde aan de Enschedese economie.

Om dit te beoordelen wordt gekeken naar:

- Indirecte werkgelegenheid (werkgelegenheid die bij andere bedrijven ontstaat door werkgelegenheid bij het vestigende bedrijf);
- Een goede spreiding over de verschillende sectoren in de stad (maakt een economie minder conjunctuurgevoelig);
- Productiegerichtheid van de onderneming (hierbij wordt gekeken of een bedrijf een product van begin tot eind maakt; doorgaans hebben deze bedrijven de meeste toeleverings- en uitbestedingsrelaties). In de bijlage bij de Nota Selectieve vestigingscriteria uit 2003 is een indicatieve lijst met "productgerichte" ondernemingen toegevoegd.

De drie beoordelingscriteria die gekoppeld zijn aan de indicator 'Meerwaarde aan de Enschedese economie' zijn stuk voor stuk niet of lastig meetbaar en/of subjectief van karakter. Dit criterium/deze indicator voldoet dus niet aan het Didam-arrest.

3. Belang vrijkomende locatie bij gemeentelijke planontwikkeling

Dit criterium is objectief en toetsbaar, mits aan de hand van concrete stukken en/of besluiten kan worden aangetoond dat er sprake is van een lopende of voorziene gemeentelijke planontwikkeling en dat de gemeente in het kader van die planontwikkeling belang heeft bij het vrijkomen van de betreffende locatie. Omdat een gemeentelijke planontwikkeling per definitie uit gaat van het algemeen belang, is dit criterium als redelijk te beschouwen. Dit criterium voldoet derhalve aan het Didam-arrest.

4. Inschrijvingsduur

Een systeem van toewijzing op volgorde van inschrijving ("Wie het eerste komt die het eerst maalt") voldoet in de basis aan de vereisten van objectiviteit en toetsbaarheid. Of het systeem ook voldoet aan de eis van redelijkheid hangt mede af van de aard van het aangeboden object en de doelgroep. Bij de aanbidding van particuliere bouw kavels is er in principe sprake van een homogeen product en een homogene doelgroep en mag de gemeente feitelijk geen onderscheid maken bij de keuze van de partij waaraan de kavel wordt toegewezen. In zo'n geval is een systeem van toewijzing strikt op basis van de datum van inschrijving of een lotingsysteem redelijk en voldoende. Bij bedrijfskavels mag de gemeente in redelijkheid andere criteria toepassen, maar als de toepassing van die criteria niet leidt tot een toewijzing is het hanteren van de datum van inschrijving als sluitstuk van een toewijzingssysteem niet onredelijk te achten. Dit criterium voldoet derhalve aan het Didam-arrest.

Overige criteria: de hardheidsclausule:

Het huidige beleid bevat een clause op grond waarvan het college in specifieke en uitzonderlijke situaties mag afwijken van de vestigingscriteria. Deze hardheidsclause is verder niet geobjectiveerd en is dus niet door de rechter toetsbaar. Dit valt echter te ondervangen wanneer de toepassing van de hardheidsclause zich beperkt tot situaties van een kavel met een ongunstige vorm dan wel waar het objectief valt vast te stellen dat slecht één bepaald soort bedrijf aldaar logisch is. Dit criterium is derhalve slechts in zeer bijzondere situaties in overeenstemming met het Didam-arrest. Daartoe zal ook tijdig de benodigde transparantie jegens eventuele andere potentiële gegadigden moeten worden betracht.

4. Samenvatting

De volgende vestigingscriteria zijn in overeenstemming met het Didam arrest. Deze zullen van kracht blijven en conform de systematiek van de Nota Selectieve gronduitgifte op bedrijventerreinen uit 2003 worden toegepast. Hierbij inbegrepen de verruimde reikwijdte met kavels met een kantoorbestemming, exclusief Kennispark:

- a. Aantal (potentiële) arbeidsplaatsen per hectare (werkgelegenheids criterium).
- b. Stuwende bedrijvigheid, indicator hoofdvestiging (bij meerdere vestigingen).
- c. Belang vrijkomende locatie bij gemeentelijke planontwikkeling.
- d. Inschrijvingsduur.
- e. Hardheidsclause (mits beperkt tot te objectiveren, zeer bijzondere situaties).

De volgende vestigingscriteria zijn niet in overeenstemming met het Didam-arrest en zullen niet langer worden toegepast:

- a. Stuwende bedrijvigheid, indicator kennisintensief.
- b. Stuwende bedrijvigheid, indicator meerwaarde voor de Enschedese economie.

Voor Kennispark zullen, in aanvulling op de algemene vestigingscriteria, de "Aanvullende uitgiftecriteria Kennispark Twente" worden toegepast. Uitsluitend bedrijven die voldoen aan deze specifieke uitgiftecriteria kunnen in aanmerking komen voor een kavel op Kennispark Twente.

Aldus vastgesteld op 29 november 2022,

Burgemeester en Wethouders van Enschede

Bijlage 1 Nota “Selectieve gronduitgifte op bedrijventerreinen” (stuknummer A3 DSOB/EZ d.d.18 maart 2003)

Selectieve gronduitgifte op bedrijventerreinen

Hoofdstuk 1. Het hanteren van vestigingscriteria bij selectieve gronduitgifte op bedrijventerreinen

Kader en juridische status

Het bedrijventerreinenbeleid van een gemeente vormt een belangrijke rol bij het bepalen van de ruimtelijk economische doelstellingen van een gemeente. Het bedrijventerreinenbeleid richt zich op de totstandkoming en de uitgifte van een bedrijventerrein.

Door middel van het gronduitgiftebeleid kan worden bepaald aan welke ondernemingen grond wordt uitgegeven. Anders gezegd, aan welke voorwaarden moeten ondernemingen voldoen om voor een bedrijfskavel in aanmerking te komen.

Niet alleen het gronduitgifte beleid vormt een instrument in het bedrijventerreinenbeleid. De gemeente kan op drie wijzen beleidsmatige invloed uitoefenen op bedrijven die zich willen vestigen op een bedrijventerrein.

1. In het bestemmingsplan kan bepaald gebruik van de grond worden verboden, ook kunnen eisen worden gesteld aan bebouwingspercentages.
2. Milieuwetgeving biedt mogelijkheden om eisen te stellen aan de invloed die bedrijven hebben op de omgeving.
3. Ten slotte biedt de gronduitgifte de mogelijkheid om beleidsmatig te sturen. De gemeente kan selectief grond uitgeven.

Deze notitie richt zich op het laatste aspect. Om niet iedere belangenafweging bij gronduitgifte per geval steeds opnieuw te maken wordt deze afweging vooraf in een beleidsregel bepaald. De notitie heeft daarmee de status van een beleidsregel en is kaderstellend. Nadere uitwerking vindt per bedrijventerrein plaats. Samengevat worden in deze notitie de economische vestigingscriteria benoemd waar een bedrijf bij vestiging op een bedrijventerrein in de gemeente Enschede aan moet voldoen. Dat betekent dat de criteria gelden op die terreinen waar de gemeente direct de uitgifte verzorgt.

Opedane ervaringen

In Enschede wordt voor de nog uit te geven restkavels op de Marssteden en het Business & Science Park al langer gewerkt met selectieve gronduitgifte. Het systeem is dus niet nieuw. Met de opgedane ervaringen wordt in deze notitie een vervolgstap gezet. Hiermee wordt duidelijkheid geboden aan bedrijven die voor (her)vestiging in Enschede in aanmerking willen komen. Tevens verhoogt het de transparantie in het keuzeprocess.

Intensief ruimtegebruik

Economische vestigingscriteria zijn onderdeel van het totale gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid. Een belangrijk deel van het bedrijventerreinenbeleid is uitgewerkt en vastgesteld in bestemmingsplannen. Ten aanzien van intensief ruimtegebruik worden in het bestemmingsplan eisen gesteld aan bebouwingspercentages. In deze notitie worden ten aanzien van intensief ruimtegebruik aanvullende eisen gesteld door het stellen van een minimum aantal arbeidsplaatsen per hectare. Door het eisen van een minimum aantal arbeidsplaatsen per hectare wordt de ondernemer gedwongen om zorgvuldig en effectief met de beschikbare ruimte om te gaan. Grote ruimtevragende opslagloodsen met weinig werkgelegenheid worden met het criterium arbeidsplaatsen voorkomen.

Conjunctuur

Reeds langere tijd is in grote delen van Nederland sprake van schaarste aan bedrijventerreinen. Met andere woorden, de vraag naar bedrijfskavels is groter dan het aanbod. Daarmee zullen de mogelijke negatieve (financiële) gevolgen van vestigingscriteria relatief beperkt blijven. Een verandering in deze situatie wordt ondanks de huidige economische teruggang voorlopig niet voorzien. Dat wordt bevestigd door de uitkomsten van de Quickscan Bedrijventerreinen 2002 van de NVM dat aangeeft dat Twente en Enschede niet kunnen voldoen aan de behoefte aan bedrijventerreinen. Op dit moment is nog slechts een paar hectare direct uitgeefbaar in Enschede. Lang niet voldoende om alle ingeschreven gegadigden voor een kavel een plek te geven. Mocht het tekort aan bedrijventerreinen bij een langdurige economische recessie omslaan kan worden bezien of de vestigingscriteria alsnog gewijzigd moeten worden.

Hoofdstuk 2. Typologieën bedrijventerreinen Enschede

In deze paragraaf worden de bestaande en aan te leggen bedrijventerreinen in Enschede ingedeeld naar bepaalde typologieën (segmenten). Dit vergoot de herkenbaarheid van de bedrijventerreinen in Enschede. Een volgende stap is door het stellen van vestigingscriteria het juiste bedrijfssegment op het juiste terrein te krijgen. De bedrijventerreinen zijn ingedeeld naar type activiteiten, uitstraling en schaal.

Type activiteiten

Ten eerste worden de bedrijventerreinen ingedeeld naar het type activiteiten dat op het terrein kan plaatsvinden. Wanneer slechts een beperkt aantal sectoren of bedrijfstakken zich kan vestigen op een terrein wordt dit gerangschikt als thematisch terrein. Voorbeelden zijn het Business & Science park, het Transportcentrum en het Kennispark. Overige terreinen zijn gemengd, dat wil zeggen dat hier een diverse samenstelling van bedrijven zijn gevestigd of kunnen vestigen.

Uitstraling

Een tweede indelingscriterium is de uitstraling van het terrein en van de bedrijven. Hiervoor zijn verschillende kwalificaties te geven. In deze notitie worden standaard en modern onderscheiden. De moderne terreinen hebben een hoogwaardiger uitstraling dan de standaard terreinen. Duurzaamheid is voor elke nieuwe ontwikkeling uitgangspunt.

Schaal

Een derde onderscheid betreft de schaal. De gemengde terreinen kunnen worden ingedeeld naar oppervlak van de kavels/omvang bedrijven. Grootschaliger terreinen hebben een andere doelgroep dan kleinschaliger terreinen. Kleinschaliger terreinen hebben kavels van circa 1000 à 5000 m², met een minimum kavelmaat van ca 500 m² en maximum 1 hectare (ha.). De grootschalige terreinen hebben kavels die tot 2 ha. kunnen gaan. Gemiddeld zullen de kavels tussen 5000 m² en 10.000 m² groot zijn. De zeer grootschalige bedrijven die meer dan 2 ha. nodig hebben, worden verplicht doorverwezen naar het regionale bedrijventerrein (RBT). Voorbeelden van kleine schaal zijn: Josink Es, Euregio en (delen van) het Havengebied en van grotere schaal: Marssteden en Transportcentrum.

De segmentering kent geen harde grenzen, er is sprake van een geleidelijke overgang. Zo kan een terrein gezoneerd zijn waardoor het deels thematisch wordt ingevuld en deels gemengd. Ook in schaal en uitstraling kan het op één terrein verschillen als een bepaald deel wordt gereserveerd voor een andere schaal of wanneer een tweede fase aan een terrein wordt ontwikkeld met een andere doelgroep met andere kwaliteiten.

Tabel: Typologie bedrijventerreinen in Enschede

Segment	Bestaand terrein	Nieuw terrein
Thematisch	B&S Park Transportcentrum (T&D)	Kennispark
Grootschalig standaard gemengd	Havengebied	
Kleinschalig standaard gemengd	Euregio I Usselerhalte Havengebied	Euregio II Boeldershoek west
Grootschalig modern gemengd	Marssteden	Usseler es
Kleinschalig modern gemengd	Marssteden	Kop Marssteden Josink Es Westerval Usseler es Zuiderval (deelgebied)
Regionaal gemengd grootschalig		Regionaal bedrijventerrein
Internationaal bedrijventerrein		Internationaal bedrijventerrein

Enschede maakt de keuze om niet aan alle bedrijven ruimte te blijven bieden. Voor grootschalige bedrijvigheid wordt het Regionaal bedrijventerrein Twente ontwikkeld (RBT). Dit is een gezamenlijke ontwikkeling van de provincie Overijssel en de gemeenten Enschede, Hengelo, Borne en Almelo. Het RBT wordt een hoogwaardig en grootschalig bedrijventerrein dat de gunstige ligging op de West – Oost corridor uitbuit en de (inter)nationale positie van Twente versterkt. Het bedrijventerrein dient zowel binnen Twente als daarbuiten worden gezien als de ideale locatie voor grote ruimtevragers uit de sectoren productie en logistiek. De minimale kavelgrootte is vastgesteld op 2 hectare. Er geldt een verplichte doorverwijzing voor bedrijven die niet binnen de Gemeente Enschede kunnen worden gehuisvest. Dit geldt ook voor de overige gemeenten die het RBT ontwikkelen.

Hoofdstuk 3. De criteria bij selectieve gronduitgifte op bedrijventerreinen

Bedrijven die in aanmerking willen komen voor een kavel moeten ook voldoen aan de publiekrechtelijke eisen die zijn gesteld in het bestemmingsplan en in de milieuwetgeving. De volgende economische criteria worden aanvullend op het publiekrechtelijke instrumentarium bij gronduitgifte gehanteerd:

1. Aantal arbeidsplaatsen per hectare
2. Stuwende bedrijvigheid

3. Belang vrijkomende locatie bij gemeentelijke planontwikkeling
4. Inschrijvingsduur

Het aantal arbeidsplaatsen per hectare geldt als hard toewijzingscriterium door het stellen van een minimum aantal arbeidsplaatsen per hectare. De volgorde van toewijzing wordt bepaald door het aantal arbeidsplaatsen (meeste arbeidsplaatsen gaan voor) en door de overige criteria (stuwendheid, belang vrijkomende locatie en inschrijvingsduur).

1. Arbeidsplaatsen

Na een eerste globale check op ruimtelijke eisen en de milieu-eisen is het eerste en belangrijkste criterium het aantal arbeidsplaatsen. Bedrijven worden daarbij gerangschikt in aantal arbeidsplaatsen (omgerekend naar een werkweek van 36 uur) per hectare. Dit wordt de werkgelegenheidscoëfficiënt genoemd. Daartoe wordt het aantal arbeidsplaatsen dat op die locatie zal worden gerealiseerd gedeeld door het oppervlak van de gewenste kavel. Om zichtbaar te maken hoeveel arbeidsplaatsen dit per hectare zijn, wordt dit met 10.000 vermenigvuldigd (hectare is 10.000 m²).

Voor de nieuw te realiseren moderne bedrijventerreinen de Josink es en de Usseler es geldt een absolute minimumgrens van 50 werknemers per hectare. In uitzonderingsgevallen kan voor bestaande terreinen hier licht van worden afgeweken. Bijvoorbeeld bij het Euregio Bedrijvenpark II waar als laatste bedrijventerrein nog bedrijfswoningen worden toegestaan. Hier wordt uitgegaan van een ondergrens van 40 werknemers per hectare.

Een voorbeeld:

Bedrijf	Aantal arbeidsplaatsen	Gewenste kavel in m ²	Werkgelegenheidscoëfficiënt
Bedrijf W	52	6500	80
Bedrijf X	31	5000	62
Bedrijf Y	34	6000	57
Bedrijf Z	52	10000	52

Voor de berekening worden alle werknemers meegenomen die daadwerkelijk op de betreffende locatie zullen werken. Ambulant personeel (bijvoorbeeld onderhoudsmonteurs, chauffeurs en schoonmaakpersoneel) wordt alleen meegenomen als ze binnen een straal van 25 kilometer van de vestiging wonen.

2. Stuwende bedrijvigheid

Om te bepalen of een bedrijf al dan niet stuwend is wordt gekeken naar een drietal indicatoren. Het te vestigen bedrijf moet aan één van deze indicatoren voldoen:

1. Het te vestigen bedrijf is de hoofdvestiging van de onderneming
2. Het bedrijf is kennisintensief
3. Het bedrijf levert een meerwaarde aan de Enschedese economie

Ad 1: Hoofdvestiging van een onderneming:

In het onderstaande wordt weergegeven waarom een hoofdvestiging van een onderneming belangrijk wordt gevonden:

- De aard van de activiteiten van een hoofdvestiging zijn vaak meer hoogwaardig dan bij een nevenvestiging;
- Een hoofdvestiging van een onderneming is minder verhuiscapabel dan een nevenvestiging;
- De naamsbekendheid van een bedrijf straalt bij een hoofdvestiging uit naar de plaats van vestiging (denk aan Grolsch en Enschede).

Ad 2: Kennisintensiteit van de onderneming:

In de "Toekomstvisie Enschede 2010" heeft het gemeentebestuur de ambitie uitgesproken om een aantal kernkwaliteiten te versterken. Eén daarvan is het versterken van de werkfunctie in dienstverlenende en kennisintensieve bedrijvigheid en topinstituten. Vandaar dat bij het criterium "stuwende bedrijvigheid" onder andere wordt gekeken naar de kennisintensiviteit van bedrijven. In de bijlage is een indicatieve lijst met kennisintensieve (hier: kennisontwikkende) bedrijven die gevestigd zijn in Enschede toegevoegd. Bedrijven die binnen deze lijst vallen - of gezien hun activiteiten en hun SBI code binnen deze lijst zouden kunnen vallen - worden als kennisintensief beschouwd.

Ad 3: Meerwaarde aan de Enschedese economie:

Een andere indicator voor het criterium stuwend is de meerwaarde die de betreffende onderneming levert aan de Enschedese economie. Deze indicator is anders dan de voorgaande (hoofdvestiging en kennisintensiteit) moeilijk te objectiveren.

Voorlopig wordt gewerkt met de volgende indicatoren:

- Indirecte werkgelegenheid (werkgelegenheid die bij andere bedrijven ontstaat door werkgelegenheid bij het vestigende bedrijf)
- Een goede spreiding over de verschillende sectoren in de stad (maakt een economie minder conjunctuurgevoelig)
- Productiegerichtheid van de onderneming (hierbij wordt gekeken of een bedrijf een product van begin tot eind maakt; doorgaans hebben deze bedrijven de meeste toeleverings- en uitbestedingsrelaties) In de bijlage is een indicatieve lijst met “productgerichte” ondernemingen toegevoegd.

Het criterium “meerwaarde aan de Enschedese economie” zal op basis van ervaringen worden geëvalueerd en verder worden uitgewerkt.

Indien een bedrijf een meerwaarde levert aan de Enschedese economie krijgt deze een ophoging van de werkgelegenheidscoëfficiënt van 50%. De absolute ondergrens blijft echter 50 werknemers per hectare, de ophoging van 50% bepaalt de volgorde van toewijzing.

Een voorbeeld:

Bedrijf	Aantal Arbeidsplaatsen	Gewenste kavel in m2	Werkgelegenheids-coëfficiënt	Bovengemiddelde bijdrage aan economie	Totaalscore
Bedrijf W	52	6500	80	Nee	80
Bedrijf X	31	5000	62	Ja	93
Bedrijf Y	34	6000	57	Nee	57
Bedrijf Z	52	10.000	52	Ja	78

3. Belang vrijkomende locatie voor gemeentelijke planontwikkeling

De realisatie van reconstructieprojecten in de stad kan betekenen dat bedrijven uit een gebied moeten verdwijnen. De vrijkomende locatie van het te verplaatsen bedrijf speelt in dat geval een belangrijke rol in het projectgebied. Indien een bedrijf met een bij planontwikkeling belangrijke vrijkomende locatie verhuist of dient te verhuizen naar een andere locatie in de gemeente Enschede, wordt er getoetst aan de hand van de criteria die op de nieuwe locatie gelden. Bij meerdere gelijkwaardige kandidaten voor een kavel gaat een bedrijf dat scoort vanuit het belang vrijkomende locatie voor een ander bedrijf. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan van de economische vestigingscriteria worden afgeweken. Hier treedt de hardheidsclausule in werking.

4. Inschrijfduur

Op het moment dat de verschillen tussen de vestigingskandidaten klein blijven (<10%) wordt vervolgens geselecteerd op datum inschrijving. Door de nu reeds jaren voortdurende schaarste aan beschikbare bedrijventerreinen is er in Enschede sprake van een relatief grote lijst met langdurig ingeschreven gegadigden. Op deze lijst zijn bedrijven opgenomen die zich bij de gemeente Enschede hebben gemeld als gegadigde voor een (alternatieve) kavel. Vanuit overwegingen van zorgvuldigheid is deze factor meegenomen.

Herkomst

De plaats waar een onderneming vandaan komt mag op grond van Europese regelgeving niet meespelen om een bedrijf wel of niet te vestigen. Het bedrijf uit de eigen plaats of omgeving mag dus niet vóór bedrijven van buiten gaan. Binnen de Europese Unie moet vrij verkeer van kapitaal zijn.

Hardheidsclausule

De uitgifte van bedrijventerreinen zal ook met een objectief meetinstrument altijd maatwerk blijven. Er dient een zekere handelingsvrijheid te blijven bestaan waarbij het college van B&W op basis van een integrale afweging van belangen uiteindelijk de finale stem heeft over het wel of niet uitgeven van grond aan een onderneming. Daarom is een hardheidsclausule opgenomen om in specifieke en uitzonderlijke situaties af te kunnen wijken van de vestigingscriteria. In die gevallen zal door DSOB/EZ, na consultatie van andere disciplines, een beargumenteerd voorstel worden gemaakt dat via de portefeuillehouder EZ aan B&W ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Hoofdstuk 4. Procedure en flexibiliteit

Toepassen procedure in de praktijk

Bij de uiteindelijke match van bedrijven en grond spelen verschillende partijen een rol. Binnen de gemeente Enschede is het Bureau Bedrijven - vallend onder het cluster Economische Zaken van de DSOB - aangewezen om de selectie van de bedrijven en de vestigingsbegeleiding te organiseren. Met deze nota beschikt dit Bureau over criteria om de toetsing te verzorgen.

Natuurlijk is er indien daar aanleiding toe is overleg met andere disciplines. In situaties waar getoetst moet worden op een beeldkwaliteitsplan wordt de discipline stedenbouw in het proces betrokken. Bij toewijzing van een kavel houdt Bureau Bedrijven rekening met de relevante milieuaspecten en stemt met de afdeling vergunningen van het cluster Bouwen en Milieu en het Grondbedrijf de keuze van de kavel af.

Overigens stelt Bureau Bedrijven halfjaarlijks een notitie op voor het MT / DSOB en de portefeuillehouder EZ waarbij de grondverkopen worden gepresenteerd en de selectie wordt toegelicht. Hiermee blijft het werk inzichtelijk en is in ieder geval toetsing achteraf mogelijk. Hieruit kan ook blijken of bijstelling van de criteria wenselijk is.

Indien een bedrijf niet aan de gestelde criteria voor nieuwbouw op een uitleglocatie voldoet, dan wordt bezien of het desbetreffende bedrijf kan worden gehuisvest op de bestaande markt in Enschede. Is dit niet mogelijk dan kan het bedrijf niet in Enschede worden gehuisvest.

Flexibiliteit

Het systeem zoals in deze nota is uitgewerkt is met opzet globaal gehouden. De toepassing wordt per terrein in afzonderlijke voorstellen geconcretiseerd. Daarbij is belangrijk dat de uitwerkingen enige mate van flexibiliteit meekrijgen. Bij structurele verandering van de economie zullen deze aangepast moeten kunnen worden.

Periodiek wordt de lijst met gegadigden door Bureau bedrijven gescreend. In de zomer van 2002 is dit voor het laatst gedaan. Dat betekent dat alle kandidaatvestigingszuchtigen zijn benaderd of zij nog steeds belangstelling hebben voor vestiging of dat daar wijzigingen in zijn opgetreden. We stellen voor om deze lijst van gegadigden jaarlijks te monitoren en op basis van deze resultaten de uitwerkingen zonedig te actualiseren. Ook wordt aan de gegadigden extra info gevraagd om zo het keuzeproces zorgvuldig te kunnen laten plaatsvinden. Eventuele grotere wijzigingen worden aan B&W ter besluitvorming voorgelegd.

Bijlage 2 Aanvullende uitgiftecriteria Kennispark (Uitgiftekader Kennispark Twente d.d. 3 november 2022)

Uitgiftekader Kennispark Twente
Aanvullende uitgiftecriteria Kennispark Twente

Naast de vestigingscriteria uit de 'Nota selectieve gronduitgifte op bedrijventerreinen' geldt, om in aanmerking te komen voor uitgifte van een kavel op Kennispark Twente, dat een science-bedrijf actief moet zijn in één van de focusgebieden van de Universiteit Twente:

- Personalized healthcare
- Intelligent manufacturing
- Smart materials
- Digital society
- Resilient world

Een science bedrijf dat niet actief is binnen deze focusgebieden, komt niet in aanmerking voor een kavel.

Hieronder geven we, ter illustratie, een niet-limitatieve opsomming van bedrijven die behoren tot deze vijf focusgebieden.

1. Personalized healthcare, science bedrijven die bijdragen aan:
 - Betere diagnostiek door AI, sensing en cetera
 - Medische devices
 - Machines, apparaten en producten voor medicijnontwikkeling
 - Robotica voor operaties en operatiekamers
 - Gepersonaliseerde medicijn ontwikkeling
 - Lab-in-a-chip
 - Organ-on-a-Chip
 - Bewegingssensoren
 - Exoskeletons
2. Intelligent manufacturing, science bedrijven die werken aan:
 - Unieke ('one of a kind') machines voor de high tech industrie
 - Machines voor de productie en ontwikkeling van medical devices
 - Sensoren voor het meten van gassen en vloeistoffen
3. Smart materials, science bedrijven die werken aan:
 - Coatings
 - Nieuwe materialen voor semicon, fotonische of microfluidische chips
 - Lichtgewicht plastics
 - Materialen waarmee een 3D print gemaakt kan worden
 - Materialen uit hernieuwbare grondstoffen
 - Materialen voor vliegtuigindustrie, automotive industrie
 - Manieren om verschillende materialen of vloeistoffen te mengen, lijmen of verbinden
4. Digital society, science bedrijven die bijdragen aan:
 - Digitaliseringsprocessen in bedrijven
 - Zelflerende systemen
 - Cybersecurity
 - Digital twins
5. Resilient world, science bedrijven die bijdragen aan:
 - Innovatieve manieren van waterzuivering
 - Slimme voedselproductie
 - Precisie landbouw
 - Water besparing
 - Energiebesparing
 - Energieopslag