

## Beleidsregel gronduitgifte Gemeente Noordoostpolder

### Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

De gemeente Noordoostpolder voert situationeel grondbeleid met een actieve basis. Dat betekent dat de gemeente grond aankoopt, ontwikkelt en bouwrijpe grond uitgeeft aan particulieren, projectontwikkelaars/aannemers en bedrijven. Omwille van transparantie en vrije concurrentie heeft de gemeente zich bij uitgifte van gronden aan een transparant proces te houden. Dit proces, het juridisch raamwerk waarbinnen de uitgifte van grond plaatsvindt én de uitvoering hiervan, worden beschreven in deze beleidsregel gronduitgifte.

In 2017 is dit document voor het eerst door de gemeente gepubliceerd om transparant de gemeente, ontwikkelaars, particulieren en geïnteresseerden tekst en uitleg te geven hoe er om gegaan wordt met de uitgifte van gronden. Echter door een aantal recente ontwikkelingen, waaronder de uitspraak in november 2021 van de Hoge Raad (het zogenoemde Didam-arrest)<sup>1</sup>, de veranderende marktomstandigheden en opgedane 'lessen' van de gemeente van de afgelopen jaren bij opties en uitgiften, is een herziening van deze beleidsregel wenselijk.

Zeker gezien de aankomende opgaven, zoals de uitwerking van de opgaven uit de Woonvisie (2020), de ontwikkelperspectieven dorpen Noordoostpolder 2021-2026 en de groeiambitie van Noordoostpolder tot 2050, is het van belang dat alle betrokken partijen bij uitgifte weten waar ze in het proces aan toe zijn.

#### 1.2 Doel van de notitie

Het opstellen en vaststellen van beleidsuitgangspunten met betrekking tot gronduitgifte is de basis voor een transparante en een eenduidige werkwijze rondom optie- en gronduitgifte. Het doel van deze notitie is dan ook om het uitgifteproces toe te lichten aan een ieder. Zeker in het licht van de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021, het zogenoemde 'Didam'-arrest, waarin beperkingen zijn gesteld aan de mogelijkheden van overheden bij de verkoop van gronden en onroerende zaken. Door deze uitspraak is het niet langer zonder meer toegestaan om onderhands, dus op basis van voorkeur van de gemeente, aan één partij gronden uit te geven zonder gelijke kansen te bieden aan andere (potentiële) gegadigden. De rechter heeft aangegeven dat er bij uitgifte op basis van het gelijkheidsbeginsel gelijke kansen moeten worden geboden aan alle potentiële gegadigden door een selectieprocedure te doorlopen aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Mede vanwege deze oproep tot meer transparantie, maar ook door de geleerde lessen van de afgelopen vijf jaar mee te nemen sinds de vaststelling van het beleid, is dit document ook van belang voor de markt: particulieren en private partijen zoals beleggers, ontwikkelaars/aannemers en corporaties. Door het vaststellen en publiceren van dit beleidsstuk krijgt iedere belanghebbende inzicht in de kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Noordoostpolder.

Ook dient deze beleidsregel een bestuurlijk doel: het college stelt door middel van deze beleidsregel de kaders vast. Binnen deze kaders kan het college tot uitvoering komen met betrekking tot de uitgifte van gronden. Dit geldt zowel voor de uitgifte van gronden voor woningbouw als voor de uitgifte voor bedrijventerreinen.

Tenslotte dient opgemerkt te worden dat de exacte gevolgen van het Didam-arrest nog moeten worden uitgekristalliseerd (aan de hand van nog te ontwikkelen jurisprudentie). Het is dan ook te verwachten dat deze beleidsregel jaarlijks moet worden herzien om de gevolgen van de jurisprudentie op te nemen. Als uit de praktijk blijkt dat de werkprocessen zoals omschreven in dit stuk niet toereikend zijn, of er sprake is van veranderende wetgeving, zal deze beleidsregel worden geëvalueerd en daar waar nodig worden aangepast.

#### 1.3 Leeswijzer

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 is het doel van deze notitie nader geconcretiseerd;
- In hoofdstuk 2 wordt het juridisch kader waarbinnen gronduitgifte plaatsvindt toegelicht.
- In hoofdstuk 3 komt het optie- en gronduitgifteproces aan particulieren aan bod.

1) Uitspraak Hoge Raad ECLI:NL:HR:2021:1778

- In hoofdstuk 4 komt het gronduitgifteproces aan projectontwikkelaars/aannemers aan bod.
- In het laatste hoofdstuk 5 wordt het gronduitgifteproces bij bedrijventerreinen beschreven.

## 2. Juridisch kader bij uitgifte

***In dit hoofdstuk wordt relevante wet- en regelgeving die bij de uitgifte van gronden van toepassing is toegelicht. De uitvoering hiervan wordt nader toegelicht in de volgende hoofdstukken.***

Bij de gronduitgifte is de gemeente gebonden aan een aantal regels. Immers, de gemeente kan niet op basis van voorkeur en willekeur een aantal partijen selecteren. Het is gebonden aan de zogenoemde algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals bijvoorbeeld het gelijkheidsbeginsel en het verbod op willekeur. Echter betekent dit niet dat het alternatief een aanbestedingsprocedure bij zuivere gronduitgifte is.

In het algemeen geldt dat de gemeente alleen gronden verkoopt aan marktpartijen of kopers indien deze in staat en bereid zijn om de gronden te ontwikkelen en te bebouwen conform de eisen die de gemeente daaraan stelt, bijvoorbeeld eisen die worden gesteld in het bestemmingsplan (Wet ruimtelijke ordening, vigerende wetgeving tot en met 30 juni 2022) of het omgevingsplan (naar verwachting vigerende wetgeving vanaf 1 juli 2023).

### 2.1.1 Gronduitgifte en aanbesteden

In het zogenaamde Müller-Arrest en het Aroux/Roanna-Arrest van het Europese Hof van Justitie maakt het Europese Hof van Justitie duidelijk dat grondverkoop door de overheid en het op eigen gronden door marktpartijen voor rekening en risico realiseren van vastgoed binnen publiekrechtelijke kaders, in beginsel buiten het bereik van het aanbestedingsrecht vallen. Wil er sprake kunnen zijn van een overheidsopdracht voor werken, dan moet cumulatief aan de drie onderstaande voorwaarden zijn voldaan:

1. er is een rechtstreeks economisch belang van de overheid mee gemoeid;
2. er wordt een bouwplicht opgelegd, en;
3. er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader.

De werkwijze die de gemeente voor ogen heeft bij gronduitgifte, voldoet niet aan alle drie de bovenstaande voorwaarden. Hierdoor is de gronduitgifte door de gemeente in beginsel niet aan te merken als een overheidsopdracht voor werken en geldt er geen aanbestedingsplicht.

Wel zal de gemeente in de voorliggende gevallen beoordelen of er toch wellicht wel sprake is van een overheidsopdracht voor werken en alsdan een aanbestedingsplicht. Indien er sprake is van een aanbestedingsplicht, zal de gemeente dienovereenkomstig handelen met inachtneming van het inkoop en aanbestedingsbeleid van de gemeente.

### 2.1.2 (Terug)leverplicht

De gemeente wil dat de gronden die het verkocht heeft ook daadwerkelijk worden ontwikkeld. Dit betekent dat het niet de bedoeling is dat partijen grond kopen, in portefeuille houden en (speculatief) doorverkoopen. Om dit te voorkomen is een bouwplicht een uitkomst. Het Europese Hof van Justitie is echter van oordeel dat de bouwplicht een constitutief vereiste voor een aanbestedingsplicht is. De bouwplicht is dus een relevant criterium voor de Europese Commissie als indicatie voor het bestaan van een overheidsopdracht en daarmee van een Europese aanbestedingsplicht.

Een bouwplicht opleggen aan een projectontwikkelaar zou dan betekenen dat er sprake kan zijn van een aanbestedingsplicht. Daarnaast is het ook niet mogelijk om een bouwplicht te hanteren, omdat deze eis aanvullend is op de publiekrechtelijke eisen die het al doet. Daarom hanteren we binnen de gemeente Noordoostpolder bij ontwikkelingen dan ook een (terug)leverplicht en/of een boete indien niet tijdig gestart wordt met de bouw om zodoende maximale zekerheid te krijgen dat de beoogde bouw voortgang vindt. Het Europese Hof van Justitie heeft immers uitgewezen dat een terugleveringsverplichting niet wordt gezien als bouwplicht, omdat er geen juridisch afdwingbare plicht tot realisatie van het werk bestaat.

De gemeente zal dit vorm geven door in de uiteindelijke overeenkomst met de geselecteerde ontwikkelende partij:

- a) Een grondafnameplicht op te nemen, in combinatie met:
- b) De verplichting om tijdig (per project te bepalen) een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen;

- c) In het geval dat de koper niet voldoet aan zijn verplichting zoals onder b genoemd en/of in gebreke is met de overeengekomen nakoming van het tijdig beginnen met uitvoering van het project, zijn bebouwingsverplichting dan is de gemeente gerechtigd om de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, in welk geval koper gehouden is medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van de gevolgen van de koopovereenkomst, in die zin dat de kavel aan de gemeente wordt terug geleverd in de staat zoals het door de gemeente geleverd is met restitutie van 90% van de door de koper aan de gemeente betaalde koopprijs.

Zuivere gronduitgifte overeenkomsten door een overheidsinstantie aan een koper vormen geen overheidsopdracht voor werken in de zin van de Europese aanbestedingsrichtlijn. Op dat moment is de gemeente dus niet verplicht om een aanbesteding te organiseren. Wanneer tussen partijen een overeenkomst onder 'bezwarende titel' is gesloten kunnen we deze overeenkomst aanmerken als een overheidsopdracht voor werken en is deze aanbestedingsplichtig. Bij een bouwplicht is er sprake van een directe of indirecte verbintenis tot uitvoering van werken. Deze verbintenis moet in rechte afdwingbaar zijn. De hoedanigheid van de koper speelt in deze beoordeling geen rol. Wanneer de gemeente in haar overeenkomst een bouwplicht heeft opgenomen is er - ongeacht de hoedanigheid van de koper - sprake van een aanbestedingsplichtige opdracht.

De plicht tot teruglevering van de grond is geen bezwarende titel in de zin van de Europese richtlijn. Wanneer de koper dus niet voldoet aan de termijn zoals afgesproken in de verkoopovereenkomst, kan de gemeente een boete in rekening brengen en/of de koopovereenkomst ontbinden.

### **2.1.3 Door overheden te stellen eisen aan vastgoed**

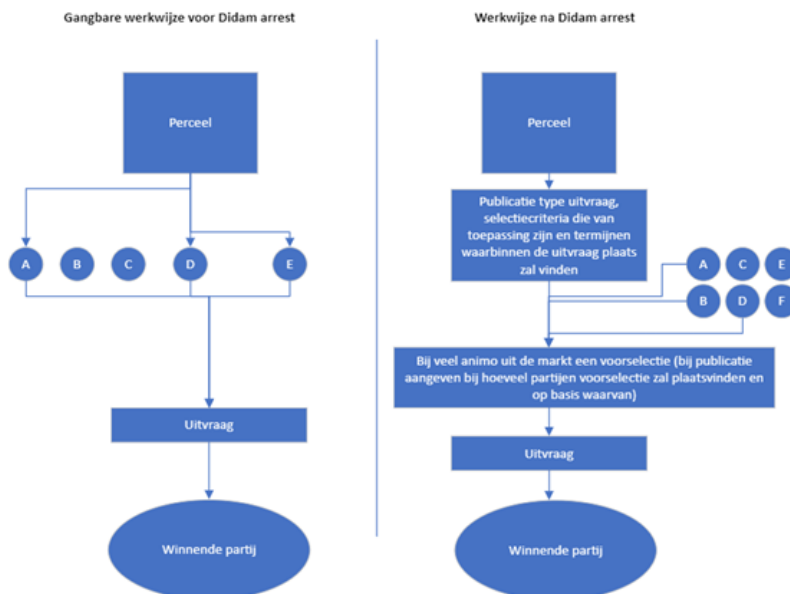
Het gaat hier om eisen die verder reiken dan publiekrechtelijke mogelijkheden van gemeenten om ten aanzien van vastgoed regulerend op te treden. Dit publiekrechtelijke kader (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, bouwbesluit, enz.) bevat generieke eisen waarbinnen marktpartijen hun bouwplannen kunnen ontwikkelen en waaraan bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst. Om te beoordelen of er sprake is van aanvullende eisen, zal bezien moeten worden welke eisen de gemeente wenst te stellen ten aanzien van het publiekrechtelijke kader.

### **2.1.4 Gevolgen Didam-arrest voor de type bied- of selectieprocedures**

Doordat er door de gemeente Noordoostpolder in beginsel niet aan de drie cumulatieve voorwaarden (2.1.1.) uit het Müller-arrest wordt voldaan, heeft dit tot gevolg dat we voor de gronduitgiften geen aanbestedingsplicht hebben. We hebben als gemeente de vrijheid om buiten de aanbestedingsplicht de kavels te verkopen.

Echter heeft op 26 november 2021 de Hoge Raad een baanbrekend arrest gewezen in de zaak Didam. In dit arrest zijn beperkingen gesteld aan de contractsvrijheid van overheden bij de verkoop van onroerende zaken en het uitgeven van daarvan afgeleide zakelijke en/of kwalitatieve rechten. Het onderhands uitgeven/verkoopen is – op een aantal specifieke uitzonderingen na – niet meer mogelijk. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat overheden gelijke kansen moeten bieden door een selectieprocedure te doorlopen, waarin zij voldoende mededingingsruimte bieden. Wanneer een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen en er zijn meerdere (serieuze) gegadigden voor de aankoop van deze onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn, dan moet het overheidslichaam aan de potentiële gegadigden de mogelijkheid bieden om mee te dingen naar deze onroerende zaak.

De gemeente zal dus wanneer er meerdere serieuze gegadigden zijn (te verwachten) aan de hand van op te stellen objectieve, toetsbare en redelijke criteria een selectieprocedure moeten volgen op basis waarvan een koper geselecteerd kan worden. Deze methode wordt bij de uitgifte van gronden voor bedrijventerreinen en projectmatige woningbouw vanaf nu gehanteerd. Dit betekent ook dat een meervoudige onderhandse procedure, een procedure die in het verleden vaak is gevolgd door de gemeente, als gevolg van het Didam-arrest bij de uitgifte van gronden niet meer mogelijk is. Immers, op basis van navolgbare criteria selecteerde de gemeente voorafgaand partijen en werd aan partijen die niet geselecteerd werden niet de kans geboden om mee te doen in de biedingsprocedure. Thans is de gemeente verplicht om een voldoende toegankelijke publicatie te doen van de mogelijkheid om de grond en/of recht te verwerven en op welke wijze de toewijzing in zijn werk gaat.



**Figuur 1. Twee werkwijzen t.a.v. het gunnen van een optie op een perceel. Links selecteert de gemeente zelf de marktpartijen die mee mogen dingen naar een kavel. Rechts bepaalt de markt welke marktpartijen, op basis van vooraf gecommuniceerde kaders, er meedingen naar een kavel.**

Vóór het Didam arrest maakten overheden vaak zelf een selectie van partijen op basis van expertise, ervaringen en geschiktheid om mee te dingen in een uitvraag naar een optie op een kavel. Na het Didam arrest bepaalt de markt grotendeels zelf welke partijen meedingen in een uitvraag naar een optie op een kavel, omdat alle uitvragen en/of voornemens tot verkoop voorafgaand gedeeld moeten worden, zodat alle partijen in de gelegenheid zijn gesteld om mee te doen in de uitvraag en/of kennis hebben kunnen nemen van het voornemen tot verkoop. Tegelijkertijd geldt dat in de publicatie (voorafgaand aan de uitvraag) ook moet worden aangegeven hoe de gunningsprocedure er uit zal gaan zien en op basis van welke (selectie)criteria er uiteindelijk gekozen zal gaan worden door de gemeente. Deze (selectie)criteria zijn locatie specifiek en zullen per locatie bekend gemaakt worden. Bij projectmatige woningbouw zal per uitvraag vooraf bekend gemaakt worden wat de (selectie)criteria zijn. Bij (selectie)criteria valt te denken aan bijvoorbeeld duurzaamheid in de bouw of betaalbaarheid van woningen. Bij bedrijventerrein kan bijvoorbeeld de lokale werkgelegenheid of een hoge score bij het maatschappelijk verantwoord ondernemen een (selectie)criterium kunnen zijn. In bijlage A zijn de algemene en aanvullende selectiecriteria opgenomen.

Voor woningbouw (particulier opdrachtgeverschap) zal er door middel van loting geselecteerd worden en zal er geen gebruik gemaakt worden van kwalitatieve (selectie)criteria (behoudens bouwen binnen de publiekrechtelijke kaders).

Omdat het bij sommige percelen (projectmatige woningbouw & bedrijventerreinen) kan voorkomen dat er veel animo uit de markt komt, kan er bij de beoordeling van de inschrijvingen bij dit vermoeden gekozen worden voor een voorselectie. De gemeente wil bij grote belangstelling enerzijds de markt niet onnodig veel kosten laten maken en anderzijds de procedure overzichtelijk houden. Bij de publicatie van de uitvraag dient dan wel kenbaar gemaakt te worden dat er gekozen wordt voor een voorselectieprocedure en dient daarbij te vermeld worden op basis van welke criteria de voorselectie plaats zal vinden en hoeveel partijen uiteindelijk toegelaten zullen worden tot de biedingsfase van de procedure.

### 2.1.5 Uitzonderingen Didam-arrest

Slechts in uitzonderingsgevallen is verkoop één op één mogelijk. Dit is enkel mogelijk wanneer bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval heeft de gemeente wel de plicht om haar voornemen tot verkoop 20 kalenderdagen te publiceren voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst te publiceren (op zodanige wijze dat eenieder daarvan kennis kan nemen) om te kijken of er toch niet een andere gegadigde is. De gemeente dient hierbij ook te motiveren waarom naar haar oordeel op grond van de hiervoor weergegeven criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

### 2.1.6 Preferente partners

Daarnaast is het bij zogenoemde preferente partners mogelijk om geen uitgebreide selectieprocedure te volgen wanneer – op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria – gemotiveerd kan worden vastgesteld dat er slechts één serieuze gegadigde is<sup>2</sup>. Een voorbeeld van een preferente partner is een woningbouwcorporatie of een maatschappelijke partner. Ook innovatieve vormen van woningbouw, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, zouden hieronder kunnen vallen.

### 2.2 Bouwen voor inwoners met een lokale binding: Huisvestingswet 2023

In 2023 kunnen gemeenten voorrang geven aan eigen inwoners die een huis willen kopen of huren. Door een wijziging in de Huisvestingswet van 2014 wordt dit mogelijk. Met deze wijziging wordt het voor gemeenten mogelijk gemaakt om voor 50% te bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ook mogen gemeenten specifieke beroepen aanmerken als cruciaal, zodat zij deze beroepen kan helpen bij het toekennen van een woning. Belangrijke voorwaarde is wel dat het hier gaat om koopwoningen tot de NHG-grens (in 2023 is dit € 405.000).

Echter geldt wel dat er, vanuit de Didam gedachte, ook binnen deze groep met een lokale binding er op basis van vooraf gedefinieerde selectiecriteria, of als deze naar verwachting onderling nauwelijks verschillen, via een lotingprocedure, dient te worden uitgegeven. Wanneer duidelijk is op welk moment deze aangepaste Huisvestingswet van toepassing zal zijn, wordt er door de gemeente een beleidsregel opgesteld waarin de werkwijze en de randvoorwaarden verder zijn uitgewerkt

### 2.3 Type bied- /selectieprocedures

Enerzijds is een formele aanbestedingsprocedure niet noodzakelijk en anderzijds mag één-op-één of het meervoudig onderhands toekennen van kavels niet meer. Het Didam-arrest biedt wél de mogelijkheid om op basis van selectiecriteria een partij te selecteren om de kavel aan toe te kennen. Het staat de gemeente vrij om per procedure selectiecriteria op te nemen en te benoemen, zolang deze criteria maar objectief, redelijk en toetsbaar zijn.

#### 2.3.1 Algemeen

De gemeente kan bij de uitgifte van gronden diverse vormen van bied-/selectieprocedures hanteren. Ieder van deze vormen heeft een eigen vorm van toewijzing van (uitgifte van) gronden. De gemeente hanteert bij de uitgifte van gronden in het algemeen een (Europees) openbare bied- en selectieprocedure conform het Didam arrest. Indien het te verwachten valt dat een groot aantal geïnteresseerde partijen zich vooraf meldt en aan de knock-out criteria voldoet, kan er gebruik gemaakt worden van een voorselectie. Slechts bij hoge uitzondering, zie hiervoor voorgaande paragrafen, zal er gebruik gemaakt worden van één-op-één selectie.

Binnen deze bied- en selectieprocedure kan een onderscheid worden gemaakt in of na de selectie middels:

- Een prijsvraag;
- Loting;
- Vestigingsprocedure;
- Prijs- en kwaliteit;
- Een combinatie van bovenstaande methoden.

#### Openbare selectie

Deze vorm van uitgifte zal het meest worden toegepast bij projectmatige woningbouw en de uitgifte van gronden voor bestaande en nieuwe bedrijventerrein, omdat dit de meest openbare en transparante vorm is. In het geval van nieuwe bedrijventerreinen zal door de gemeente beschikbaar gestelde kavels openbaar bekend worden gemaakt en te koop worden gezet voor de duur van een vooraf gecommuniceerde periode. Aan het einde van de periode zullen de ontvangen biedingen/inschrijvingen beoordeeld worden op basis van de vooraf bekendgemaakte selectiecriteria en zal de kavel aan de best scorende partij worden toegewezen. Die dient vervolgens alle (financiële) stappen te zetten teneinde een definitieve overeenkomst te kunnen sluiten. De overige deelnemers aan de openbare selectieprocedure worden geïnformeerd over wie de gunning heeft gekregen. Tevens wordt hen een termijn van 20 kalenderdagen geboden om bezwaar te maken tegen de uitslag.

In het geval van bestaande bedrijventerreinen vindt al een lange openbare selectie plaats. De verkoopvoorwaarden en criteria zijn in het verleden immers openbaar bekend gemaakt en partijen hebben de mogelijkheid gehad om hun interesse hiervoor kenbaar te maken.

2) Brief Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan alle gemeenten d.d. 24 juni 2022.

### Een prijsvraag

In een prijsvraag worden partijen uitgenodigd om op basis van minimale eisen en randvoorwaarden (vaak een grondbod in combinatie met een plan/ontwerp) een bieding te doen en zal degene diens inzending het beste voldoet aan de vooraf opgestelde criteria de selectieprocedure winnen. Hierbij gaat het vaak ook om een ontwerpogave. Deze vorm van selectie is vooral bruikbaar voor bijzondere locaties (entree van een gemeente, een bijzondere locatie op een bedrijventerrein of een beeldbepalend object). De overige deelnemers aan de prijsvraag worden geïnformeerd t.a.v. de uiteindelijke winner. Tevens wordt hen een termijn geboden om bezwaar te maken tegen de uitslag.

### Loting

Selectie vindt plaats door loting. Dit is met name van toepassing bij particulier opdrachtgeverschap (woningbouw). Bij loting zijn de randvoorwaarden vooraf zo duidelijk en omvattend, dat partijen niet onderscheidend zijn in hun plan en er alleen op basis van loting geselecteerd zal worden. Een ieder die geïnteresseerd is in de kavel zal zich tot een bepaalde datum kunnen aanmelden, teneinde mee te loten. Loting zal gebruikt worden wanneer er een vastomlijnd plan en prijs ligt voor de uit te geven kavel, zodat van concurrentie op prijs en kwaliteit geen sprake kan zijn. Alsdan geschiedt toedeling van de kavel door het lot. De uitkomst van de loting wordt tijdens de loting tevens bekend gemaakt.

### Een vestigingsprocedure

Selectie vindt plaats door vooraf gestelde uitgiftecriteria. In een selectieleidraad of uitgifteprotocol staan deze uitgiftecriteria nader uitgewerkt. Dit is voornamelijk toepasbaar bij de uitgifte van gronden voor bedrijventerreinen. De uitgifte- en selectiecriteria, evenals de duur van de inschrijving (bij nieuwe bedrijventerreinen), worden vooraf en openbaar bekend gemaakt. Het initiatief dat met zijn plan en vestiging het hoogst scoort op deze selectiecriteria na sluiting van de inschrijving krijgt de kavel toegewezen. De overige deelnemers aan de vestigingsprocedure dienen te worden geïnformeerd wie de uiteindelijke winnaar is. Tevens hebben ze een termijn van 20 kalenderdagen om bezwaar te maken tegen de uitslag.

Kavels waar geen interesse in is geweest gedurende de inschrijvingsperiode zullen hierna te koop blijven staan met de daarbij horende selectiecriteria. Daarbij geldt dat wanneer een partij zich meldt, voldoet aan de selectiecriteria en na de verplichte processtappen over wilt gaan tot verkoop, het voornemen tot verkoop gepubliceerd dient te worden.

### Beste prijs-kwaliteitsverhouding

Deze methode vindt vaak plaats om na een selectieronde op basis van prijs en kwaliteit een gunningsronde te houden. De gunning vindt dan plaats op basis van de beste prijs en kwaliteit. Hier kan de gemeente op verschillende manieren mee omgaan, door bijvoorbeeld de verhouding prijs t.o.v. kwaliteit naar gelang het vraagstuk aan te passen. Daar waar kwaliteit minder belangrijk is, speelt de geboden grondprijs een grotere rol in de selectie en vice versa.

Het is wel van groot belang om vooraf de selectiecriteria duidelijk vast te leggen en te communiceren, zodat er een eerlijk speelveld ontstaat. De overige deelnemers aan de deze procedure dienen te worden geïnformeerd wie de uiteindelijke winnaar is. Tevens hebben ze een termijn van 20 kalenderdagen om bezwaar te maken tegen de uitslag.

## **3. Uitgifteproces woningbouwkavels particulieren**

***In dit hoofdstuk wordt het uitgifteproces voor particulieren omschreven. In feite is dit proces in een aantal fases te verdelen: de selectieprocedure, de optie, de verkoopovereenkomst en de akte van levering.***

### **3.1 Verdeling aanbod beschikbare kavels**

Op basis van onderstaande kaders wordt door de gemeente een verdeling van kavels gemaakt voor particulieren of projectontwikkeling. De kaders voor de verdeling van woningbouwkavels zijn:

- het geldende bestemmingsplan voor de betreffende locatie;
- het gestelde hierover in de vigerende woonvisie van de gemeente Noordoostpolder;
- wensen vanuit de markt (woonbehoeften).

De gemeente kan op basis van deze afwegingen bepalen of het projectmatig (aan ontwikkelaars/aanemers) gronden gaat uitgeven en/of aan particulieren (particulier opdrachtgeverschap).

### **3.2 Transparantie in het aanbod**

Wanneer de gemeente voornemens is om gronden in optie uit te gaan geven aan particulieren, maakt de gemeente dat op twee manieren kenbaar:

- Er wordt een bericht gepubliceerd op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl), waarin de gemeente aankondigt dat het voornemens is om opties op gronden uit te gaan geven. Voor nadere informatie wordt in dit bericht verwezen naar de website [www.woneninnooroostpolder.nl](http://www.woneninnooroostpolder.nl);
- Op de website [www.woneninnooroostpolder.nl](http://www.woneninnooroostpolder.nl) staat informatie over de kavel ten aanzien van de kavelprijs en de oppervlakte. Ook staan de vereisten en de inschrijftermijn benoemd.

Op basis van deze twee publicaties wordt elke gegadigde in de mogelijkheid gebracht om zich in te schrijven voor de selectieprocedure. Op deze manier wordt het aanbod transparant in beeld gebracht.

### 3.3 Objectief in de selectieprocedure

Na het verstrijken van de inschrijftermijn, worden alle inschrijvingen beoordeeld. Indien geschikt bevonden, worden deze inschrijvingen meegenomen in de selectieprocedure. Hoewel het de gemeente vrij staat om zelf de selectieprocedure in te richten, zoals in hoofdstuk 2 toegelicht, hanteert de gemeente nagenoeg altijd een lotingprocedure bij particulier opdrachtgeverschap. Ook in het kader van het Didam Arrest is een lotingprocedure een objectieve werkwijze om alle geïnteresseerden gelijke kansen te geven in het krijgen van een optie op een kavel.

#### 3.3.1 Loting

Een potentiële koper kan zich gedurende de inschrijfperiode (zoals hierboven al omschreven, wordt dit op verschillende wijzen kenbaar gemaakt) alleen inschrijven voor het totale plan, en dus niet voor een specifieke kavel. Inschrijvingen zijn alleen mogelijk via de DigID van de geïnteresseerde. Nadat de inschrijfperiode verstreken is, worden alle door de gemeente geschikt bevonden ingeschrevenen uitgenodigd voor de loting.

Bij de loting worden alle ingeschrevenen geloot op basis van achternaam. Bij de eerste naam die getrokken wordt, geldt dat de gegadigde de eerste keus op een kavel heeft. Voor de volgende getrokken naam geldt dat de gegadigden telkens drie mogelijkheden hebben:

1. kiezen voor een (nog) beschikbare kavel;
2. kiezen om als reserve kandidaat geregistreerd te worden voor één specifieke al in optie genomen kavel;
3. afzien van een kavel.

De uitslag van de loting kan niet worden overgedragen aan anderen. Per huishouden of toekomstig te vormen huishouden mag niet meer dan één keer worden ingeschreven. De naam/namen die is/zijn ingevuld op het inschrijfformulier voor de loting worden ook de tenaamgestelde(n) op het optieformulier en/of verkoopovereenkomst. Het is niet mogelijk om na het inloten van naam te wisselen of namen toe te voegen. Slechts bij hoge uitzonderingen kan hier na toestemming van de gemeente van worden afgeweken.

De gekozen kavels worden door de gemeente direct 'onder optie gezet'.

### 3.4 Kavels in optie nemen

Na de loting, streeft de gemeente ernaar om binnen twee weken voor de gekozen kavel een optieformulier toe te zenden. Hierin worden de NAW-gegevens, kavelaanduiding, kaveloppervlakte, prijs en alle overig gemaakte afspraken vastgelegd. De optieovereenkomst gaat in op de 1e of de 16e van de maand, afhankelijk van de gelopen procedure en het tijdsplan.

De optietermijn bedraagt nadat de optieovereenkomst is ingegaan 4 maanden. Uiterlijk één week voordat de optie verloopt, dient de optant contact op te nemen met de gemeente indien verlenging gewenst is. Doet de optant dit niet dan komt de optie automatisch te vervallen. Om in aanmerking te komen voor een verlenging moet de optant aantonen dat er serieuze inspanningen geleverd zijn om de kavel daadwerkelijk te verkrijgen. Dit doet hij/zij bijvoorbeeld door het aantonen dat de eigen woning te koop staat, het overleggen van ontwerp- en bouwtekeningen, de aanvraag voor een omgevingsvergunning of een toets voor vooroverleg bij de welstandscommissie. Als er naar oordeel van de gemeente onvoldoende inspanningen zijn gepleegd, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om de optie niet te verlengen. De optant kan hierdoor geen enkele aanspraak meer maken op het in eigendom verkrijgen van de kavel.

Om in aanmerking te komen voor een 2e optieverlenging moet er voor de verlengingsaanvraag (uiterlijk één week voordat de 1e optieverlenging verloopt) een toets voor vooroverleg en/of een omgevingsvergunningsaanvraag zijn ingediend. Als aan deze voorwaarde niet voldaan is, wordt er geen 2e optieverlenging verleend. De optant kan dan geen enkele aanspraak meer maken op het in eigendom verkrijgen van de kavel.

Het is op deze manier mogelijk om maximaal twee keer voor een periode van vier maanden te verlengen waardoor de maximale optietermijn 12 maanden bedraagt.

### 3.4.1 Optie 2<sup>^</sup>1-kapkavel

Wanneer een particulier een optie krijgt op een 2<sup>^</sup>1-kapkavel kan de optant zelf een medebouwer/koper zoeken voor de tweede kavel. Het is ook toegestaan om deze taak weg te zetten bij een makelaar of een aannemer. De medebouwer/koper dient een particulier te zijn. Wanneer de tweede optant bekend is, moet dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente kenbaar worden gemaakt.

De tweede optant komt pas in aanmerking voor een verkoopovereenkomst nadat de hoofdbouwer, de eerste optant, een verkoopovereenkomst heeft ondertekend. De uiterlijke leveringstermijn van beide kavels is gelijk. De medebouwer krijgt dus geen optie.

### 3.5 Inschrijfgeld

Het inschrijfgeld voor de optie bedraagt € 1.000,- incl. BTW per woningbouwkavel. In het geval het gaat om een optie van een twee-onder-één kapwoning geldt dat de optant (tevens de hoofdbouwer) het inschrijfgeld van € 1.000,- incl. BTW moet betalen. Bij de notariële overdracht wordt dit bedrag verrekend met de koopsom. De medebouwer, die door de optant kan worden voorgedragen, krijgt alleen een verkoopovereenkomst nadat de hoofdbouwer de verkoopovereenkomst heeft getekend. De medebouwer krijgt dus geen optie en is derhalve geen inschrijfgeld verschuldigd, maar voldoet de volledige koopsom bij levering.

Als een particulier ervoor kiest om de grond direct af te nemen van de gemeente is de koper geen inschrijfgeld aan de gemeente verschuldigd, maar moet de gehele koopsom worden voldaan. Indien gedurende de optieperiode wordt afgezien van de betreffende kavel wordt het inschrijfgeld niet teruggestort aan de optant.

De verkoopprijs van de in optie genomen kavel wordt gebaseerd op de geldende nota grondprijzen van de gemeente Noordoostpolder. Zolang de kavel onder optie is, geldt de overeengekomen verkoopprijs. Ook als de verlenging plaatsvindt in een nieuw jaar wordt de kavelprijs niet aangepast aan de grondprijzen van dat jaar zolang de optie loopt.

### 3.6 Wisselen van kavel

Het tussentijds wisselen van een kavel is binnen de optietermijn éénmaal mogelijk. Indien de gewenste kavel vrij is, wordt de wijziging doorgevoerd onder de regulier geldende voorwaarden voor het nemen van een optie. De eerder in werking getreden optietermijnen blijven wel van kracht. Het kavelnummer, het aantal vierkante meters, de grondprijs en dergelijke wijzigingen worden opgenomen in een aangepaste optieovereenkomst. Kosten voor het wisselen van kavel bedragen de helft van het optiegeld (€ 500,- incl. BTW). Dit bedrag wordt verrekend met de koopsom bij de overdracht van de kavel bij de notaris.

### 3.7 Reservekandidaat

Een potentiële koper kan via de selectieprocedure (loting) voor één kavel als reserve kandidaat worden geregistreerd. Dit betekent dat wanneer een optie op een kavel vervalt, deze kavel aan de al eerder geselecteerde reserve kandidaat in optie wordt aangeboden. Als de reserve kandidaat/kandidaten deze kavel weigert/weigeren, wordt de kavel weer aangeboden op de gemeentelijke website ([www.wonen-innoordoostpolder.nl](http://www.wonen-innoordoostpolder.nl)). Daarbij geldt het principe dat wie het eerst komt het eerst maalt.

### 3.8 Aankoop bouwkavel

Wanneer een particulier de grond waar hij/zij een optie op heeft wenst aan te kopen, maakt deze dit kenbaar bij de gemeente. De gemeente streeft er naar om binnen 14 werkdagen een verkoopovereenkomst op te stellen. De kavel wordt door middel van voorlopige kadastrale grenzen (VKG) afgesplitst. Voorwaarde voor het opstellen van een verkoopovereenkomst is dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd. Indien er nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd, wordt er ook nog geen verkoopovereenkomst opgesteld.

De verkoopovereenkomst, de verkooptekening en de algemene verkoopvoorwaarden worden toegezonden aan de koper. De koper kiest een notaris. Deze notaris hoeft niet gevestigd te zijn in de gemeente Noordoostpolder, maar wel binnen Nederland. Daarnaast wordt de koper gevraagd om de getekende originele overeenkomst binnen één maand na dagtekening retour te zenden.

Na ontvangst van de getekende overeenkomst en andere stukken, wordt de overeenkomst binnen 14 werkdagen door de gemandateerde van de gemeente ondertekend en opgeslagen in het digitale archief. Hierna wordt een exemplaar aan de potentiële koper en een exemplaar aan de notaris van keuze verzonden.



Voor 2<sup>^</sup>1 kapwoningen geldt echter dat vóór het opstellen van een verkoopovereenkomst aan twee voorwaarden moet zijn voldaan:

1. Aanvraag omgevingsvergunning moet zijn ingediend en;
2. De medebouwer moet bekend zijn.

Deze medebouwer krijgt gelijktijdig een verkoopovereenkomst aangeboden nadat de hoofdbouwer de verkoopovereenkomst heeft getekend.

### **3.8.1 Koop/optie particulier**

Wanneer de aankoop van de kavel uiteindelijk plaatsvindt, wordt het optiegeld verrekend met de koopsom. Dit wordt geregeld bij het passeren van de akte van levering bij de notaris. Dan wordt het optiegeld incl. BTW op de koopsom in mindering gebracht. Kadastrale kosten die door de gemeente gemaakt worden, worden gefactureerd aan de koper en dienen te worden voldaan bij de notariële overdracht.

### **3.8.2 Kavelafname/boeteclausule**

Met de koper wordt een uiterlijke leveringsdatum afgesproken. Deze datum ligt maximaal 1,5 jaar na de ingangsdatum van de optie. In de verkoopovereenkomst wordt een bepaling opgenomen dat de koper een rentepercentage van 4% van de koopsom is verschuldigd voor elke dag dat de leveringsakte later is ondertekend dan de in de verkoopovereenkomst opgenomen datum. Indien binnen twee maanden na de uiterlijke leveringsdatum de akte nog niet is gepasseerd, wordt de verkoopovereenkomst ontbonden en wordt de grond niet geleverd. Het inschrijfgeld wordt in dat geval niet teruggestort.

### **3.9 Bijkopen extra grond**

Soms is een kavel aangekocht en is er op een later moment belangstelling voor de aankoop van een extra strook naastgelegen grond. De gemeente beoordeelt per aanvraag of dit mogelijk is op basis van de 'verkoopbaarheid' van de resterende kavels en of er sprake is of te verwachten valt dat er slechts sprake is van één serieuze gegadigde. Wanneer besloten wordt dat de extra strook aangekocht mag worden, wordt de verkoopprijs bepaald aan de hand van de nota grondprijzen van het betreffende jaar. De gemeente publiceert het voornemen tot verkoop via [www.noordoostpolder.nl](http://www.noordoostpolder.nl), vermeldt in de publicatie de redenen die ten grondslag liggen aan de verkoop en geeft partijen 20 kalenderdagen na publicatie de tijd om hier op te reageren.

### **3.10 Bouwwerkzaamheden particuliere kavel(s)**

Na het passeren van de akte kan er gestart worden met het uitzetten van de kavel en de onder- en bovengrondse bouwwerkzaamheden.

Voor een 2<sup>^</sup>1 kapwoning geldt dat de grond onder beide woningen van de kap moet zijn afgenomen voordat er tot bouwwerkzaamheden kan worden overgegaan.

### **3.11 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)**

De gemeente Noordoostpolder staat open voor CPO projecten en geeft individuele kavels uit die samen een CPO (gaan) vormen of na selectie aan een CPO-initiatief. Dit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap houdt in dat de toekomstige bewoners min of meer zelf projectontwikkelaar zijn. Verschillende particulieren vormen hiervoor een collectief en trekken o.a. gezamenlijk één aannemer/architect aan. Deze initiatieven kunnen plaats vinden op speciaal door de gemeente daarvoor aangewezen kavels. Bij interesse wordt verwezen naar het beleidskader CPO. De nota grondprijzen van het desbetreffende jaar is ook bij dit soort projecten bepalend voor de vierkante meterprijs van de betreffende kavel(s).

In het beleidskader CPO van de gemeente staan de voorwaarden en processtappen genoemd die van toepassing zijn bij CPO.

De gemeente kenmerkt een CPO als een preferente partner omdat de verwachting is dat er sprake is van één serieuze gegadigde én omdat een CPO enerzijds een innovatieve vorm van woningbouw is en anderzijds bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen om de invloed op sociale cohesie en leefbaarheid te vergroten alsmede betaalbare woningbouw te realiseren. Bij interesse kan hierover contact worden opgenomen met de gemeente.

### **3.12 Zelfbewoningsplicht en bouwplicht bij niet nakomen van start bouw**

Voor alle verkochte kavels geldt een zelfbewoningsplicht van twee (2) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning. Dit wordt opgenomen in de verkoopovereenkomst. De gemeente Noordoostpolder heeft de mogelijkheid om hiervan af te kunnen wijken.

De gemeente verplicht daarnaast de koper om binnen zes maanden na het passeren van de koopakte te starten met de bouw. Indien koper niet binnen deze periode is begonnen met de bouw, geldt een

boete van 4% van de koopsom per verstreken dag na deze zes maanden. Wanneer binnen acht maanden alsnog niet gestart is met de bouw, behoudt de gemeente het recht om de kavel tegen 90% van de verkoopprijs terug te kopen van de koper in de staat waarin de gemeente het geleverd heeft. De afspraken uit de gesloten verkoopovereenkomst vervallen.

Koper dient tevens binnen twee jaar na het starten van de bouw de oplevering plaats te laten vinden. Wanneer dit niet binnen deze twee jaar plaatsvindt, treedt er een boetebeding op van € 1.000,- per week na de uiterlijke opleverdatum (met een maximum van € 50.000,-).

#### **4. Uitgifteproces projectontwikkelaars/aannemers bij woningbouw**

*In dit hoofdstuk worden de stappen beschreven van het uitgifteproces van kavels aan projectontwikkelaars/aannemers.*

##### **4.1 Verdeling aanbod beschikbare kavels**

Op basis van onderstaande kaders wordt door de gemeente een verdeling van kavels gemaakt voor particulieren of projectontwikkeling. De kaders voor de verdeling van woningbouwkavels zijn:

- het geldende bestemmingsplan voor de betreffende locatie;
- het gestelde hierover in de vigerende woonvisie van de gemeente Noordoostpolder;
- wensen vanuit de markt (woonbehoeften).

De gemeente kan op basis van deze afwegingen bepalen of het projectmatig gronden gaat uitgeven, dus voor projectontwikkelaars en aannemers, of uit gaat geven aan particulieren.

##### **4.2 Transparantie in het aanbod**

Wanneer de gemeente voornemens is om gronden uit te gaan geven aan een projectontwikkelaar/aannemer, kiest de gemeente voor het uitzetten van een prijsvraag (zie hoofdstuk 2.3.1). Beoordeling vindt vaak plaats op basis van een combinatie van een grondbod en een plan/ontwerp. De gemeente maakt de prijsvraag via onderstaande manieren kenbaar:

- De prijsvraag wordt kenbaar gemaakt via een daarvoor geschikt publicatieplatform, zoals bijvoorbeeld TenderNed of/of Negometrix;
- Op de website [www.noordpoostpolder.nl](http://www.noordpoostpolder.nl) staat de prijsvraag aangekondigd. Tevens wordt verwezen naar de aanmeldprocedure.

Op basis van deze twee manieren maakt de gemeente de prijsvraag kenbaar. Elke geïnteresseerde ontwikkelaar kan hierdoor op de hoogte gebracht worden van het voornemen tot uitvraag. Er kan, bij verwachting dat er sprake zal zijn van een groot animo, gekozen worden voor een voorselectie. Als hiervan sprake is zullen de voorwaarden hiervan ook kenbaar worden gemaakt bij de publicatie en de aanmeldprocedure.

##### **4.1 Intake en selectiemethoden**

Eenmaal gepubliceerd, kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor de prijsvraag. De selectiecriteria, de manier waarop beoordeeld wordt en de gekozen methode (zie hoofdstuk 2) hangt af van de te ontwikkelen locatie.

In alle gevallen worden per locatie wel redelijke selectiecriteria vastgesteld, zoals (dit kunnen ook andere criteria zijn):

- liquiditeit van de projectontwikkelaar/aannemer;
- wijze van marktbenadering;
- geboden prijs/kwaliteit;
- stedenbouwkundige/architectonische inpassing;
- duurzaamheid/klimaatadaptatie, natuurinclusief, circulair;
- aantoonbare referentieprojecten.

Aan elk criterium wordt een wegingsfactor toegewezen. De wegings- en selectiecriteria worden vóór publicatie medegedeeld en kunnen per uitvraag verschillen.

Mocht er sprake zijn van slechts één inschrijver dan zal de gemeente, mits deze voldoet aan de publiekrechtelijke vereisten, overgaan tot uitgifte van de grond. Mocht er sprake zijn van zeer veel animo van marktpartijen voor een specifieke kavel, dan kan de gemeente ervoor kiezen om een voorselectie te houden om zo tot een beperkter aantal gegadigden te komen. Deze voorselectie, de daarin te hanteren selectiecriteria waarop deze plaats zal vinden, dient ook voordat de inschrijving start bekend gemaakt te zijn. Het staat de gemeente vrij om deze voorselectie en de daarbij horende selectiecriteria naar eigen inzicht toe te passen per uitgifte. Dat betekent dat in onderhavig optie- en uitgiftebeleid geen selectiecriteria zijn opgenomen, dit kan dan ook verschillen per uitgifte.

#### 4.2 Grondaankoop projectontwikkelaar/aannemer

Nadat de selectieprocedure heeft plaatsgevonden, zal er een projectontwikkelaar/aannemer worden geselecteerd om de kavel af te nemen. Na gunning wordt een verkoopovereenkomst gesloten met een uiterlijke leveringsdatum.

#### 4.3 Mogelijkheden voor beleggers

Beleggers kunnen huurwoningen realiseren. Dit kan alleen op projectmatige kavels. De te realiseren woningen en het gebruik hiervan moet passen binnen de woonvisie van de gemeente. Het kan hiernaast voorkomen dat de belegger expliciet door gemeente gevraagd wordt een lagere huurprijs te hanteren.

#### 4.4 Boete bij niet tijdig starten van de bouw

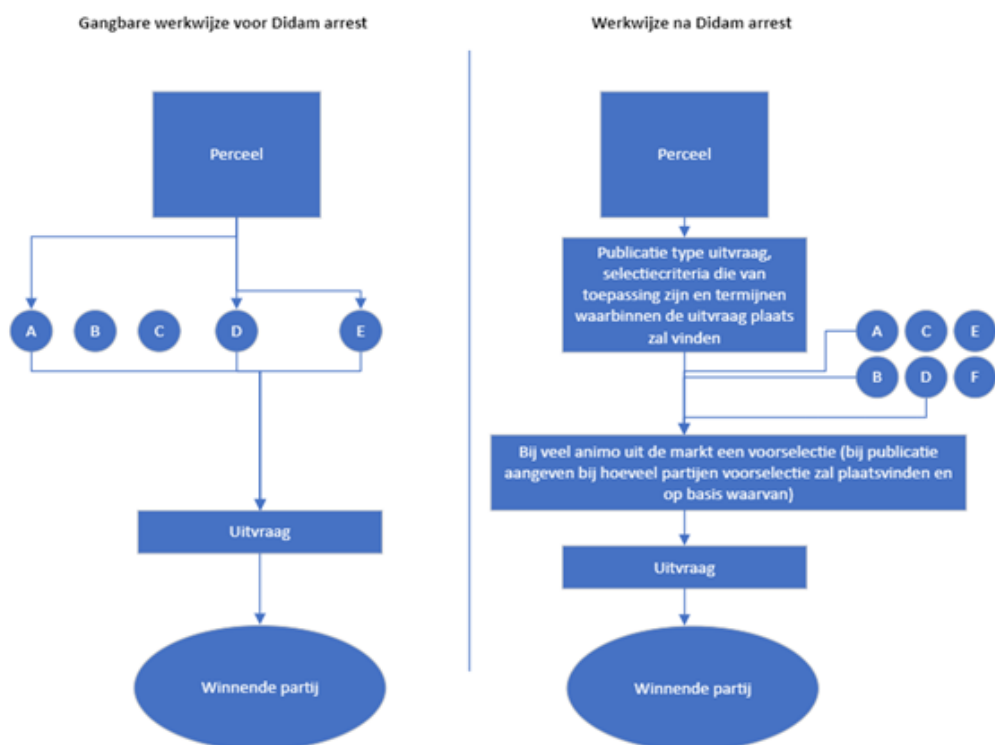
Bij projectmatige ontwikkelingen kan de gemeente geen bouwplicht opleggen. Echter kan de gemeente wel de koopovereenkomst ontbinden of een boete vorderen.

De ondernemer dient dan ook uiterlijk binnen twee jaar na start bouw het bouwplan te hebben voltooid. Indien dit niet het geval is zal er een boete worden opgelegd van € 1.000,- per dag na het verstrijken van de twee jaar na start bouwplan, met een maximum van € 100.000,-.

### 5. Reservering- en uitgifteproces bedrijventerreinen

**In dit hoofdstuk worden alle stappen voor de verkoop van gronden voor bestaande bedrijventerrein en voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen puntsgewijs beschreven.**

*De gemeente Noordoostpolder maakt onderscheid in twee type bedrijventerreinen: bestaande bedrijventerreinen (die al een bepaalde periode te koop staan) en nieuw uit te geven bedrijventerreinen. Dit onderscheid is relevant omdat beide procedures hun eigen selectieproces kennen. In dit hoofdstuk beginnen we met de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, waarna we verder ingaan op de uitgifte van bestaande bedrijventerreinen. In onderstaand stroomschema zijn het onderscheid en de daarbij horende processtappen gevisualiseerd.*



#### 5.1 Uitgifte en reservering bij een nieuw bedrijventerrein

##### 5.1.1 Intake & selectiemethoden

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is een middel om behoud en groei van de werkgelegenheid in de gemeente te realiseren. Wanneer de gemeente voornemens is om de uitgifte van een nieuw te

ontwikkelen bedrijventerrein te starten maakt de gemeente dit via een publicatie bekend op de volgende manieren:

- Er wordt een bericht gepubliceerd op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl) waarin de gemeente aankondigt dat het voornemens is om opties op gronden uit te gaan geven. Voor nadere informatie wordt in dit bericht verwezen naar de website [www.noordoostpolder.nl/bedrijventerrein](http://www.noordoostpolder.nl/bedrijventerrein);
- Op de website [www.noordoostpolder.nl/bedrijventerrein](http://www.noordoostpolder.nl/bedrijventerrein).

Op laatstgenoemde website staat de door de gemeente gekozen selectieprocedure voor bedrijfskavels/bedrijventerreinen nader benoemd. Hier moet ten minste in worden opgenomen op basis van welke selectiecriteria de gemeente voornemens is om het proces te vervolgen, wat van deze criteria de weging is én wat de termijn is tot en met sluiting van de inschrijving van de verkoop. De gemeente heeft algemene criteria ontwikkeld voor bestaande bedrijventerreinen en aanvullende selectiecriteria voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Voor beide type criteria geldt dat deze objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De selectiecriteria kunnen per kavel en ook per bedrijventerrein verschillen en worden altijd voordat de uitgifte plaatsvindt door de gemeente bekendgemaakt via de eerder genoemde kanalen.

### 5.1.2 Na inschrijving

Na het verstrijken van de inschrijftermijn bij nieuwe bedrijventerreinen worden alle inschrijvingen op basis van de vastgestelde criteria beoordeeld door de gemeente. De ondernemer die op basis van deze selectiecriteria toegelaten wordt, komt in aanmerking voor een reservering op een bedrijfskavel. Indien er meer dan één gegadigde zich heeft gemeld voor een specifieke kavel, zal er door middel van de wegingsfactoren van de selectiecriteria een keuze worden gemaakt wie er in aanmerking komt voor de kavel. Het voornemen tot gunning zal medegedeeld worden aan de partijen die zijn afgevallen en krijgen 20 kalenderdagen de tijd om eventueel bezwaar in te dienen.

Als er zich binnen de inschrijftermijn geen gegadigde heeft gemeld voor (een deel van) de grond, zal de gemeente deze grond ook na de inschrijftermijn te koop blijven aanbieden via de gemeentelijke website. Deze grond wordt daarna aangemerkt als 'bestaand bedrijventerrein' en zal conform de vestigingsprocedure voor bestaande bedrijventerrein worden uitgegeven, zoals hieronder wordt toegelicht.

### 5.2 Uitgifte en reservering op bestaand bedrijventerrein

De gemeente heeft op de gemeentelijke website een aantal bedrijfskavels op bestaande bedrijventerreinen te koop staan. Het voornemen tot uitgifte is reeds gepubliceerd op de gemeentelijke website. De ervaring leert dat nieuw ontwikkelde bedrijventerreinen niet in één keer, maar een langere doorlooptijd kennen om uitgegeven te worden. Op die manier kan de gemeente gedurende langere tijd bouwrijpe kavels aanbieden. Zo staan sommige bedrijfskavels al lange tijd te koop.

Er mag dan ook worden uitgegaan dat er per te koop staande kavel op een bepaald moment geen sprake is van meerdere gegadigden, aangezien een ieder gedurende langere tijd de mogelijkheid heeft gehad om zich in te schrijven bij interesse in een kavel. Er mag dan ook redelijkerwijs worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt: de partij die zich bij de gemeente meldt bij interesse in de kavel. Aan de hand van dit criterium is het opnieuw uitschrijven van een selectieprocedure hier niet nodig. Dan geldt het principe wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Bedrijven die zich inschrijven voor een nieuw uit te geven kavel moeten voldoen aan de selectiecriteria die op de website worden vermeld.

Er zijn meerdere manieren waarop ondernemers in aanmerking kunnen komen voor een reservering op een kavel die te koop staat op een bestaand bedrijventerrein:

- ondernemers kunnen zich melden bij de gemeente als geïnteresseerde voor te koop staande kavels. Deze ondernemers wordt dan verwezen naar de selectiecriteria en de inschrijfprocedure. Van een inschrijving is pas sprake indien een ondernemer het inschrijfformulier heeft ingevuld en verstuurd heeft naar de gemeente;
- de gemeente kan per te koop staande kavel kiezen voor eigen, specifieke selectiecriteria in afwijking van de algemene en aanvullende criteria. Dit kan bijvoorbeeld een selectie zijn op basis van prijs, op basis van een duurzaam ontwerp, bijdrage aan de maatschappij etc. Het staat de gemeente vrij om per uitgifte te kiezen voor andere selectiecriteria. Voorwaarde daarvoor is echter wel dat deze selectiecriteria altijd vooraf bekend gemaakt worden en objectief, redelijk en toetsbaar zijn.

Wanneer een bedrijf zich meldt voor een bestaand bedrijventerrein, treedt onderstaande procedure in werking.

#### 5.2.1 Fase 1

Als een ondernemer geïnteresseerd is in een kavel die al eerder gepubliceerd is en online beschikbaar is, dan neemt hij contact op met de gemeente. De ondernemer wordt geïnformeerd over de beschikbare kavels en het selectieproces van de gemeente. Op de online kavelkaart is een overzicht te zien van de

beschikbare kavels, inclusief informatie ten aanzien van de grondprijs, de bestemming en de selectiecriteria. Bij concrete belangstelling dient de ondernemer het online inschrijfformulier voor bedrijfskavels in.

### 5.2.2 Fase 2

Aan de hand van het ingediende inschrijfformulier vindt een intake plaats met de gemeente. In dit gesprek kan de ondernemer het inschrijfformulier nader toelichten en worden de mogelijkheden van bedrijfshuisvesting besproken. Bij concrete belangstelling in een bedrijfskavel krijgt de gegadigde een bepaalde periode om een globaal bouw- en inrichtingsplan in te dienen. Gedurende deze periode krijgt de gegadigde een voorreservering. Op basis van het bouw- en inrichtingsplan wordt het inschrijfformulier getoetst aan de (algemene) selectiecriteria. De uitslag kan tweeledig zijn:

1. Het bedrijf voldoet aan de algemene selectiecriteria en gaat door in het uitgifteproces;
2. Het bedrijf voldoet niet aan de algemene selectiecriteria en krijgt schriftelijke afwijzing.

### 5.2.3 Fase 3

Als het bedrijf, zowel voor bestaande bedrijventerreinen of nieuw beschikbare bedrijventerreinen, op basis van de (algemene) selectiecriteria in aanmerking komt voor een kavel wordt er in samenspraak met de ondernemer een formele reservering vastgelegd voor een bepaalde kavel. De reservering heeft een looptijd van 3 maanden, is kosteloos en wordt schriftelijk bevestigd. Binnen de looptijd van de reservering werkt de ondernemer het bouw- en inrichtingsplan verder uit. Na het aflopen van de looptijd vervalt de reservering automatisch. De ondernemer is verantwoordelijk voor het bewaken van de termijn van de reservering. Als de ondernemer meer tijd nodig heeft voor de uitwerking van het bouwplan kan hij binnen de looptijd van de reservering verlenging van de termijn aanvragen via een formulier op de website. In het formulier wordt de status van het bouwplan toegelicht en onderbouwd. De gemeente bepaalt vervolgens of het bouwplan voldoende concreet is en de reservering verlengd wordt met een looptijd van 3 maanden. Wanneer de gemeente constateert dat er onvoldoende voortgang is, of als er na afloop van de reservering sprake is van een andere gegadigde voor dezelfde kavel, kan de gemeente besluiten om de reservering niet te verlengen.

Bij gelijke gegadigden past de gemeente de aanvullende selectiecriteria toe om te bepalen welk bedrijf in aanmerking komt voor een reservering.

## 5.3 Check randvoorwaarden

De gemeente betreft gedurende de reserveringsperiode de relevante experts bij de voorgenomen verkoop van een kavel. Desgewenst wordt een integraal overleg georganiseerd waarbij de verschillende disciplines inzage krijgen in de (bouw)plannen en vanuit ieders vakspecialisme input geleverd kan worden en plannen op elkaar afgestemd kunnen worden.

### 5.3.1 Stedenbouwkundig advies

Op de delen waar eisen gelden voor beeldkwaliteit (beeldkwaliteitsplan) dient de ondernemer hier aan te voldoen. Echter gelden op bepaalde delen van de bedrijventerreinen geen eisen voor beeldkwaliteit. De gemeente wil echter ook hier zorg dragen voor een representatieve uitstraling van het bedrijventerrein. Om die reden wordt de ondernemer gevraagd om de gemeente te betrekken bij het schetsontwerp van het bedrijfspand. Dit geldt niet alleen voor de uitstraling, maar ook over klimaatadaptieve maatregelen die getroffen kunnen worden. Het schetsontwerp wordt voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige. In samenspraak met de architect of tekenaar wordt een advies verstrekt over het ontwerp gedurende het ontwerpproces.

Nadat er een ontwerp is overeengekomen dient de ondernemer eerst de vergunningaanvraag in te dienen alvorens er over zal worden gegaan tot verkoop.

### 5.3.2 Milieukundige staat van de grond

Voordat de koop plaats zal vinden, zal de gemeente een verkennend bodemonderzoek uitvoeren om te beoordelen of de te verkopen grond geschikt is voor het beoogd gebruik.

De te verrichten werkzaamheden in, aan, of in de directe nabijheid van de bouw kavels, welke nodig zijn en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen en alle bijbehorende kosten zijn geheel voor rekening van de ondernemer.

## 5.4 Aankoop

Na het indienen van de vergunningaanvraag gaat de ondernemer over tot aankoop van de kavel. Alle afspraken omtrent de verkoop worden vastgelegd en op basis van die afspraken wordt er een verkoopovereenkomst opgesteld. Hierin staat alle noodzakelijke informatie met betrekking tot de verkoop, zoals ligging, oppervlakte, maatvoering, grondprijs, tenaamstelling, vertegenwoordigers, uiterlijke datum notarieel passeren, gewenste notaris en verdere aanvullende afspraken die als bijzondere bepaling in

de verkoopovereenkomst opgenomen dienen te worden. De verkoopovereenkomst wordt maximaal binnen 14 werkdagen (doch niet eerder dan 20 werkdagen na publicatie van het voornemen tot gunning) nadat de gegevens verstrekt zijn opgemaakt.

#### **5.4.1 Rentevergoeding bij uitstel van notarieel passeren**

Met de ondernemer wordt een uiterlijke datum afgesproken waarop de leveringsakte op het kantoor van de notaris door de koper, de gemeente en de notaris wordt ondertekend.

In elke verkoopovereenkomst wordt deze datum vermeld. Tevens wordt in de verkoopovereenkomst een bepaling opgenomen dat de koper een rentepercentage van 4% van de koopsom verschuldigd is voor elke dag dat de leveringsakte later is ondertekend dan de afgesproken datum.

#### **5.4.2 Kadastrale splitsing**

Als de ondernemer akkoord is met de verkoop laat de gemeente op basis van de grondaanbiedingstekening een kadastrale splitsing uitvoeren door taakveld Geo-informatie. De kosten van de kadastrale afsplitsing zijn voor rekening van de koper en worden via de notaris voldaan bij de notariële overdracht.

#### **5.4.3 Kavel met uitgestelde betaling**

In bepaalde gevallen biedt de gemeente de mogelijkheid aan om een deel van de kavel te verkopen met uitgestelde betaling. Voorwaarden hiervoor zijn:

- het gaat om een ondergeschikt deel van de gehele kavel;
- het deel met uitgestelde betaling is ook als zelfstandige kavel te verkopen;
- het deel met uitgestelde betaling mag niet bebouwd worden voordat de leveringsakte bij de notaris is getekend;
- voor het deel met uitgestelde betaling wordt een afzonderlijke verkoopovereenkomst opgesteld met bijzondere bepalingen ten aanzien van het uitstel;
- de ondernemer doet bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst een aanbetaling ter hoogte van een percentage van de koopsom. De gemeente stelt hiervoor een nota van aanbetaling op;
- maximale periode waarbinnen de leveringsakte bij de notaris moet getekend worden is 2 jaar na notariële passering van het eerste deel.

#### **5.5 Terugleverplicht & voltooiing bouw**

Na aktepassering dient de ondernemer binnen een jaar te zijn begonnen met de bouw van het bouwplan, zoals ingediend bij de vergunningaanvraag gedurende de reserveringsperiode en waar naar verwezen wordt in de verkoopovereenkomst. Indien de ondernemer hiervan wil afwijken is dat alleen mogelijk na schriftelijke goedkeuring van de gemeente. Wanneer de ondernemer niet binnen een jaar is begonnen met de bouw van het bouwplan en geen schriftelijke goedkeuring van de gemeente heeft gekregen om hier uitstel voor te krijgen, vervalt de grond terug naar de gemeente in de staat waarin de gemeente het geleverd heeft én tegen 90% van de verkoopprijs.

De ondernemer dient uiterlijk binnen twee jaar na start bouw het bouwplan te hebben voltooid. Indien dit niet het geval is zal er een boete worden opgelegd van € 1.000,- per dag na het verstrijken van de twee jaar na start bouwplan, met een maximum van € 50.000,-.

#### **5.6 Anti-speculatiebeding**

Het staat de ondernemer vrij om de kavel door te verkopen, echter pas nadat het bouwplan conform het bouwplan is voltooid. Grond zonder (gerealiseerd) bouwplan mag niet worden doorverkocht zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.