

## BELEIDSNOTITIE BELEID UITGIFTE BEDRIJFSKAVELS IN DE GEMEENTE DE FRYSKE MARREN

vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 25 januari 2023 met nummer Z.734923

### *Inleiding*

De uitgifte van bedrijfskavels is een onderdeel van de economische structuur van de gemeente De Fryske Marren (hierna te noemen: 'de gemeente'). Bij de uitgifte van bedrijfskavels ligt de focus op het behouden van bestaande bedrijven en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan deze bedrijven. Daarnaast biedt de gemeente ruimte aan regionale en nationale bedrijven die zich in onze gemeente willen vestigen.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. In dat arrest heeft de Hoge Raad spelregels opgesteld voor de verkoop van onroerende zaken door overheden. De Hoge Raad overwoog dat uit het gelijkheidsbeginsel – dat strekt tot het bieden van gelijke kansen – voortvloeit dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomstige beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

De Hoge Raad laat de overheid dus uitdrukkelijk ruimte om beleid op te stellen. In deze beleidsnotitie zijn de selectiecriteria, waaraan wordt getoetst bij de uitgifte van bedrijfskavels, vastgelegd. Door het uitgiftebeleid schriftelijk vast te leggen ontstaat er meer transparantie in het uitgifteproces en het selecteren van een koper.

In deze beleidsnotitie wordt onderscheid gemaakt tussen standaard en aanvullende selectiecriteria. Aan de standaard selectiecriteria moet een koper voldoen om een bedrijfskavel te kunnen kopen. De aanvullende selectiecriteria worden toegepast indien zich meerdere kopers melden voor een bedrijfskavel. Bij de toepassing van de aanvullende selectiecriteria worden er per onderdeel punten toegekend, zodat er een prioritering van gegadigden plaatsvindt.

### *Inwerkingtreding*

Dit beleid treedt in werking een dag na publicatie op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

## A. ALGEMEEN

### **Artikel 1. Doel van het beleid**

De kavels op de, thans en in de toekomst, binnen de gemeente gelegen bedrijventerreinen zijn in de huidige markt een schaars goed. Daarom dienen de percelen met grote zorgvuldigheid te worden uitgegeven. In dit uitgiftebeleid zijn spelregels en criteria vastgelegd voor een zorgvuldige uitgifte die objectief, toetsbaar en redelijk zijn in de zin van het Didam-arrest.

### **Artikel 2. Reikwijdte beleid**

Dit beleid is van toepassing op percelen die te koop aangeboden worden:

1. met de bestemming bedrijventerrein en
2. die liggen op of grenzen aan één van de bedrijventerreinen met de potentie om eventueel na planologische wijziging als bedrijventerrein te worden ingezet en
3. anderszins kavels met toekomstig bedrijfsmatig gebruik.

Indien er nieuwe bedrijfskavels te koop worden aangeboden, dan worden deze gepubliceerd op de [www.defryskemarren.nl/ondernemen](http://www.defryskemarren.nl/ondernemen) en in de (huis-aan-huis) krant "GrootDeFryskeMarren".

### **Artikel 3. Belangstelling**

1. Indien een inschrijver belangstelling heeft voor een gepubliceerde bedrijfskavel dan dient hij/zij, binnen de door de gemeente gestelde termijn, zijn/haar belangstelling kenbaar te maken door middel van het indienen van een inschrijfformulier (Bijlage 1).

2. Een inschrijver moet het inschrijfformulier met een kopie van zijn/haar geldige legitimatiebewijs en een maximaal één week oud uittreksel van de Kamer van Koophandel per e-mail opsturen naar de gemeente. De inschrijvingen worden uitsluitend in behandeling genomen als deze zijn verstuurd naar [bedrijven@defryskemarren.nl](mailto:bedrijven@defryskemarren.nl).
3. De inschrijver moet het inschrijfformulier volledig invullen overeenkomstig de op het formulier vermelde instructie. Zodra er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde kavel, dan geldt dat op basis van het inschrijfformulier aan de hand van de hierna te vermelden criteria punten worden toegekend aan de ondernemer. De inschrijver met de meeste punten krijgt de kavel toegewezen. De inschrijver is verplicht om de ingevulde punten, of in ieder geval een gelijk aantal punten als bedoeld in artikel 6, uit te (laten) voeren indien er meerdere gegadigden waren voor de kavel.
4. De inschrijver vult op het inschrijfformulier in welke bedrijfskavel hij/zij wil kopen. Als op het formulier de bedrijfskavel niet duidelijk is aangegeven of als er meerdere kavels zijn ingevuld, verklaart de gemeente de inschrijving ongeldig.
5. Na ontvangst van de inschrijving toetst de gemeente de inschrijving aan de algemene selectiecriteria in artikel 4.
6. De inschrijver ontvangt van de gemeente een bevestiging per e-mail dat het inschrijfformulier is ontvangen. Heeft de inschrijver binnen twee werkdagen geen bevestiging van zijn inschrijving ontvangen van de gemeente dan moet de inschrijver contact opnemen met de gemeente om alsnog een ontvangstbevestiging te krijgen. Indien de inschrijver dit nalaat wordt hij/zij geacht geen inschrijving te hebben gedaan.

## B. ALGEMENE SELECTIECRITERIA

### Artikel 4. Algemene selectiecriteria

Inschrijvers moeten in ieder geval voldoen aan onderstaande standaard selectiecriteria. Indien een inschrijver aan één of meerdere criteria niet voldoet, wordt de inschrijving buiten beschouwing gelaten.

- a. *Bedrijf staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel*  
De inschrijver voor de bedrijfskavel is "ondernemer" in de zin van de Kamer van Koophandel en toont dit aan met een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel dat ten tijde van de indiening bij de gemeente maximaal zeven dagen oud is. Uit dat uittreksel moet ook blijken dat degene die het inschrijfformulier heeft ondertekend rechtsgeldig bevoegd is om de onderneming te vertegenwoordigen.
- b. *Planologisch kader*  
De inschrijver voldoet met zijn bedrijfsactiviteiten aan het planologisch kader. Eventuele binnenplanse afwijkingmogelijkheden maken deel uit van het betreffende kader.
- c. *Milieucategorie*  
De inschrijver valt met zijn bedrijfsactiviteiten binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën.
- d. *Bedrijfsvoering wordt – eventueel – getoetst aan de Wet Bibob*  
Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om de integriteit van een inschrijver te onderzoeken door middel van een Bibob-toets.

## C. AANVULLENDE SELECTIECRITERIA

### Artikel 5. Aanvullende selectiecriteria

Om de uitgifte van de beperkte beschikbare bedrijfskavels te reguleren en de koper zorgvuldig te selecteren, zijn onderstaande aanvullende selectiecriteria opgesteld. Aan de hand van deze criteria wordt de koper geselecteerd indien er op dezelfde dag meerdere inschrijvingen per e-mail zijn ontvangen.

#### Criteria:

- I. ***bedrijven die reeds lokaal gevestigd zijn hebben een preferente positie t.o.v. overige bedrijven***

De gemeente heeft als doel om de lokale economie zoveel mogelijk te bevorderen, zonder dat dit tot enigerlei vorm van ongelijke behandeling van bedrijven leidt. Hiertoe wordt onderscheid gemaakt in vier typen bedrijven:

Omschrijving	Punten
1. Aangrenzende bedrijven: dit zijn bedrijven die op de huidige locatie uit kunnen breiden door het kopen van een aangrenzende kavel. Hierdoor wordt voorkomen dat het bedrijf in zijn geheel dient te verhuizen of wordt beperkt in zijn groei- of ontwikkelingsmogelijkheden;	8
2. Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente: als lokaal bedrijf wordt beschouwd de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel waardoor zijn huidige bedrijfslocatie ruimte biedt voor een andere ontwikkeling dan ondernemen;	6

3. Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente: als lokaal bedrijf wordt beschouwd de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel waardoor zijn huidige bedrijfslocatie ruimte biedt voor een andere ondernemer; 4
4. overige bedrijven 2

## II. Eigen vestiging gaat voor verhuur

De gemeente wil de bedrijfskavels zorgvuldig inzetten voor haar ondernemers danwel bedrijven. Dit betekent dat wanneer er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde kavel, dat een inschrijver met de vestiging van zijn/haar bedrijf meer punten krijgt toegekend dan een investeerder die zijn/haar pand gaat verhuren. Een tussenvorm is de situatie waarin een ondernemer een investeerder heeft gevonden die voor zijn/haar bedrijf een bedrijfspand wil bouwen. In de volgende situaties worden punten toegekend:

Omschrijving	Punten
1. De inschrijver die voor de vestiging van zijn bedrijf een bedrijfskavel koopt om een bedrijfspand te bouwen voor zijn bedrijfsactiviteiten;	8
2. De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt voor de ondernemer. Hierbij geldt de voorwaarde dat er een huurovereenkomst voor minimaal vijf jaren wordt aangegaan met een recht van eerste koop voor de huurder, zonder tussentijdse opzegmogelijkheid. Dit geldt zowel voor verhuurder als voor huurder;	6
3. De ondernemer bouwt een pand voor zichzelf en zijn eigen activiteiten en gaat een deel – minder dan 50% daarvan – voorlopig verhuren;	4
4. De investeerder die een bedrijfskavel koopt en daar een bedrijfspand wil bouwen, zonder dat reeds bekend is welke ondernemer zich daar gaat vestigen. Of wanneer de ondernemer die gaat huren wel bekend is, maar er een huurovereenkomst voor een periode korter dan vijf jaren wordt aangegaan. Dit geldt ook voor een ontwikkelaar die een bedrijfskavel koopt.	0

De inschrijver die binnen de categorieën I en II opgeteld, de meeste punten krijgt toegekend, wordt in de gelegenheid gesteld de bedrijfskavel te kopen.

## D. CRITERIA BIJ GELIJK AANTAL PUNTEN

### Artikel 6. Gelijk puntenaantal

Indien er met inachtneming van artikel 5 meerdere gegadigden met een gelijk aantal punten uit de selectie komen, dan neemt het college van burgemeester en wethouders op basis van de criteria onder III, IV en V een besluit over de toekenning van de bedrijfskavel.

### III. Werkgelegenheid

De gemeente vindt werkgelegenheid in diverse bedrijfsonderdelen van toegevoegde waarde voor de beroepsbevolking in haar gemeenschap. Het college van burgemeester en wethouders toetst daarom aanvullend op de mate waarin de inschrijver werkgelegenheid biedt.

Een inschrijver dient daartoe aan te tonen hoeveel medewerkers hij/zij in dienst heeft en/of over welke vacatureruimte hij/zij beschikt. Het totaal wordt omgerekend naar het aantal fte's per hectare.

Omschrijving	Punten
1. De inschrijver heeft binnen zijn bedrijfsvoering ruimte tot minder dan vijf fte per hectare;	1
2. De inschrijver heeft binnen zijn bedrijfsvoering ruimte tot 10 fte per hectare;	2
3. De inschrijver heeft binnen zijn bedrijfsvoering ruimte voor 11 tot en met 25 fte per hectare;	4
4. De inschrijver heeft binnen zijn bedrijfsvoering ruimte voor 26 tot en met 40 per hectare;	6

### IV. Duurzaamheid

Het college van burgemeester en wethouders hecht waarde aan een duurzame bedrijfsvoering. Naast de (wettelijk) verplichte duurzaamheidseisen, waaronder gasloos bouwen, kent de gemeente punten toe voor de volgende duurzame maatregelen.

Omschrijving	Punten
1. Bij het bedrijfsgebouw wordt per 10 parkeerplaatsen een oplaadpunt voor elektrische auto's gerealiseerd;	2
2. Bij het bedrijfsgebouw wordt energie opgewekt door zonnepanelen;	2
3. De bedrijfskavel wordt deels, met inachtneming van het bestemmingsplan, ingericht met beplanting en/of waterdoorlatende verharding.	2

De inschrijver die binnen de categorieën I, II, III en IV de meeste punten krijgt toegekend, wordt in de gelegenheid gesteld de kavel te kopen.

**V. Gelijk aantal punten: loting**

Mocht, niettegenstaande de voorgaande bepalingen, na de vaststelling van de score blijken dat inschrijvers een gelijk aantal punten hebben gescoord, dan zal de betreffende kavel worden verloot onder de inschrijvers met gelijke score. De loting zal in het openbaar plaatsvinden en worden voltrokken door de verantwoordelijk portefeuillehouder, althans – bij diens afwezigheid – door de waarnemend portefeuillehouder.

**Artikel 7. Communicatie uitslag**

1. Alle inschrijvers zullen brief worden geïnformeerd over de uitslag en de wijze van puntentoekening.
2. Indien een inschrijver het niet eens is met de wijze waarop aan hem punten zijn toegekend, dan dient hij binnen twintig dagen na de dagtekening van de in het eerste lid bedoelde brief, een kort geding aanhangig maken bij de voorzieningenrechter in de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. De inschrijver dient de gemeente binnen deze termijn de concept-dagvaarding per e-mail [bedrijven@defryskemarren.nl](mailto:bedrijven@defryskemarren.nl) toe te zenden.
3. Indien een inschrijver niet voldoet aan het in het tweede lid bepaalde dan zal hij zijn recht om de uitslag in of buiten rechte te betwisten hebben verwerkt. De gemeente zou in geval van het niet-tijdig maken van bezwaar onredelijk benadeeld worden.

**Artikel 8. Bevoegdheid college voor bijzondere gevallen**

In alle gevallen waarin het onderhavige beleid niet voorziet beslist het college van burgemeester en wethouders naar redelijkheid en billijkheid.