

Uitgifte bedrijfskavels

Naam: H. van der Lingen / A.A.J.M. Roosendaal

Datum: 27 november 2024

Eenheid/Programma: Eenheid Bedrijfsvoering

Collegevoorstel

Onderwerp

Advies

Is er een uiterste behandeldatum?

Portefeuillehouder

Openbaar

Raadsvoorstel of raadsbrief

Uitgifte bedrijfskavels

Besprekstuk

A. Maathuis

Openbaar

N.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De gemeente Almelo heeft op haar bedrijventerrein Bedrijvenpark Twente Noord bedrijfskavels beschikbaar. Deze kavels zijn in veel gevallen gelegen naast reeds gevestigde bedrijven. Om deze bedrijven de mogelijkheid te bieden de nog beschikbare ruimte te benutten voor bedrijfsuitbreiding, dient te worden afgeweken van het huidige uitgiftebeleid. Het college heeft besloten om voor de uitgifte van de op dit bedrijventerrein nog beschikbare kavels af te wijken van het huidige beleid.

Voorgesteld besluit

1. In afwijking van het 'Optiebeleid voor verkoop van kavels 2021, gemeente Almelo' (INT - 75643) de nog resterende kavels op bedrijventerrein Bedrijvenpark Twente Noord:
 - voor de getaxeerde waarde aan te bieden/uit te geven aan belangstellende aangrenzende perceeleigenaren mits de aangrenzende perceeleigenaar voldoet aan de volgende criteria en aldus kwalificeert als een serieuze gegadigde:
 - reeds een bedrijf op het aangrenzende perceel heeft gevestigd;
 - het bedrijf niet kan uitbreiden op dat perceel;
 - de kavel daadwerkelijk zelf gaat gebruiken voor uitbreiding van het bedrijf;
 - bij meer dan één serieuze gegadigde voor een kavel wordt getracht een verdeling te vinden die acceptabel is voor alle gegadigden;
 - indien geen verdeling kan worden overeengekomen, dan wordt een gegadigde geselecteerd via loting bij een notaris, dit onder de voorwaarde dat deze zich bereid heeft verklaard de getaxeerde waarde te voldoen;
 - de kavels die niet verkocht worden aan aangrenzende perceeleigenaren worden door loting bij een notaris uitgegeven aan belangstellenden die zich bereid hebben verklaard de getaxeerde waarde te voldoen;
 - bestaande reeds schriftelijk overeengekomen opties op kavels van dit bedrijventerrein worden gerespecteerd (op grond van het vertrouwensbeginsel) in welk geval de desbetreffende optiehouder wordt gezien als de enige serieuze gegadigde.

Inleiding

De gemeente Almelo heeft op haar bedrijventerrein Bedrijvenpark Twente Noord nog bedrijfskavels beschikbaar. Deze kavels zijn in veel gevallen gelegen naast reeds gevestigde bedrijven. Om deze bedrijven de mogelijkheid te bieden de nog beschikbare ruimte te benutten voor bedrijfsuitbreiding, dient te worden afgeweken van het huidige uitgiftebeleid.

Het gaat daarbij om het 'Optiebeleid voor verkoop van kavels 2021, gemeente Almelo' behorende bij de beleidsnota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020. Voor het overige blijft de uitgifte van de kavels plaats vinden onder de gebruikelijke (algemene verkoop) voorwaarden. Met deze beleidsafwijking kan ook uitvoering worden gegeven aan de inbreidingsambitie zoals vastgelegd in de Economisch Ruimtelijke Visie.

Beoogd effect

Ruimte geven aan reeds gevestigde bedrijven om op de huidige locatie uit te breiden en inbreiding op bestaande bedrijventerreinen te bevorderen.

Argumenten voor

1.1 Het huidige beleid voorziet niet in deze mogelijkheid

Het huidige grond- en vastgoedbeleid van de gemeente voorziet niet in de uitgifte van bedrijfskavels aan reeds gevestigde bedrijven op de voorgestelde wijze. Door dit besluit wordt hierin nu voorzien voor de resterende bedrijfskavels binnen de gemeente Almelo. Bij de herziening van het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid wordt deze mogelijkheid ook opgenomen voor toekomstige bedrijfskavels.

1.2 De afwijking van het beleid voldoet aan het 'Didam II arrest'

Deze vorm van uitgifte is getoetst aan de uitgangspunten van het op 15 november 2024 door de Hoge Raad gewezen 'Didam II-arrest'. Dit arrest is een vervolg op het Didam-arrest uit 2021 waarmee o.a. gemeenten sindsdien rekening dienen te houden bij de verkoop van vastgoed.

Vanwege het Didam II-arrest mag de gemeente in haar beleid criteria vastleggen op grond waarvan geconcludeerd mag worden dat er sprake is van een serieuze koopgedigde, zodat afgezien kan worden van het doorlopen van een selectieprocedure.

1.3 De afwijking sluit aan bij de Economisch Ruimtelijke Visie

Door de beleidswijziging geeft de gemeente ruimte aan gevestigde bedrijven voor uitbreiding op de huidige locatie. Door deze inbreiding is voor deze bedrijven minder behoefte aan schuifruimte of nieuwe uitleglocaties. Dit sluit aan bij de Economisch Ruimtelijke Visie, zoals vastgesteld door de raad op 23 april 2024, waarin de behoefte is geuit voor meer inbreiding op bestaande bedrijventerreinen (en de behoefte aan nieuwe uitleglocaties en schuifruimte).

1.4 Behoud van werkgelegenheid

Door bedrijven de mogelijkheid te bieden uit te breiden op de huidige locatie kan mogelijk worden voorkomen dat zij zich elders gaan vestigen om te kunnen groeien. Hiermee blijft de werkgelegenheid behouden en kan deze uitgebreid worden.

Kanttekeningen

1.1 Risico op aankoop uit oogpunt van speculatie

Het risico bestaat dat de koper van een kavel deze niet voor een eigen uitbreiding wil gebruiken maar deze wenst door te verkopen aan een andere ondernemer of ontwikkelaar. Dit doet afbreuk aan het doel van deze beleidsafwijking. Om dit te voorkomen wordt in de koopovereenkomst als voorwaarde opgenomen dat de koper de kavel enkel en alleen voor uitbreiding van zijn eigen bedrijf mag gebruiken.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het organiseren van de verloting worden extra notariskosten gemaakt. Deze kosten kunnen worden opgevangen binnen het huidige hiervoor beschikbare budget.

Uitvoering

Na besluitvorming door het college dient het besluit gepubliceerd te worden. Na inwerkingtreding hiervan wordt een makelaar geselecteerd om de kavels te koop aan te bieden en een notaris opdracht gegeven om – waar nodig – een loting hiervoor te organiseren. Door loting bij een notaris is de transparantie en gelijke behandeling van de gegadigden voor een kavel geborgd.

Bijlagen

- beleidsnota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 (INT - 73848)

- Optiebeleid voor verkoop van kavels 2021, gemeente Almelo (INT – 75643)

Procesinformatie Intern overleg

Dit voorstel is afgestemd binnen de Eenheid Bedrijfsvoering, met de adviseurs van programma Economie en arbeidsmarkt en een concernjurist.

Tevens is het voorstel afgestemd met de stadsadvocaat (Infense Advocaten B.V.)

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.