gemeente
Weststellingwerf

BELEID UITGIFTE BEDRIJFSKAVELS

IN DE GEMEENTE WESTSTELLINGWERF

vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders
van [DATUM], nummer [@@]

publicatiedatum [DATUM]

Inleiding
Zoals benoemd in het Coalitieakkoord 2022-2026 willen we blijven investeren in de economische structuur van Weststellingwerf. De uitgifte van bedrijfskavels is daar een onderdeel van. 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.

In deze beleidsnotitie zijn de selectiecriteria, waaraan wordt getoetst bij de uitgifte van bedrijfskavels, vastgelegd. Deze criteria worden in de praktijk al toegepast. Door het uitgiftebeleid schriftelijk vast te leggen ontstaat er nog meer transparantie in het uitgifteproces en het selecteren van een koper. Dit beleid treedt in werking een dag na publicatie op www.officielebekendmakingen.nl.

Tevens wordt met dit beleid uitvoering gegeven aan het Didam-arrest van 26 november 2021, waarin de Hoge Raad spelregels heeft opgesteld voor de verkoop van onroerende zaken door overheden. De Hoge Raad heeft gesteld dat de selectiecriteria objectief, redelijk en toetsbaar moeten zijn.

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.

Artikel 1. Doel van het beleid
De kavels op de bedrijventerreinen in de gemeente 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.

Artikel 2. Reikwijdte beleid
Dit beleid is van toepassing op percelen die te koop aangeboden worden:

1. Met de bestemming bedrijventerrein;

2. Die liggen op of grenzen aan één van de bedrijventerreinen met de potentie om eventueel na planologische wijziging als bedrijventerrein te worden ingezet.

3. Anderszins kavels met toekomstig bedrijfsmatig gebruik.

De nog te verkopen kavels op de bedrijventerreinen Uitbreiding Schipsloot, De Plantage en Noord-West III zijn openbaar bekend. De beschikbaarheid van deze kavels is sinds oktober 2021 vermeld op de website www.bedrijventerreinwolvega.nl. Voor deze kavels geldt dat de koper moet voldoen aan de standaard selectiecriteria. Kopers worden vervolgens geselecteerd volgens het principe ‘wie het eerst komt, wie het eerst maalt’, tenzij zich op dezelfde dag meerdere belangstellenden hebben gemeld, een en ander overeenkomstig artikel 3 lid 4.
Indien er nieuwe bedrijfskavels te koop worden aangeboden, dan worden deze gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl, www.bedrijventerreinwolvega.nl en in de Stellingwerf (huis-aan-huis) krant.

Artikel 3. Belangstelling
Indien een ondernemer belangstelling heeft voor een gepubliceerde bedrijfskavel dan dient hij/zij, binnen de eventueel gestelde termijn, zijn/haar belangstelling kenbaar te maken door het indienen van een inschrijfformulier:

1. Een ondernemer 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 Weststellingwerf. De inschrijvingen worden uitsluitend in behandeling genomen als deze zijn verstuurd naar ondernemers@weststellingwerf.nl.

2. De ondernemer moet het inschrijfformulier volledig invullen en de uitleg volgen op het formulier. De ondernemer vult te allen tijde zowel het gedeelte A. als het gedeelte B. van het inschrijfformulier in. Zodra er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde kavel, dan geldt dat op basis van deel B. van het inschrijfformulier punten worden toegekend aan de ondernemer. De inschrijver met de meeste punten krijgt de kavel toegewezen. De ondernemer is verplicht om de ingevulde punten, of in ieder geval een gelijk aantal punten, uit te (laten) voeren indien er meerdere gegadigden waren voor de kavel.

3. De ondernemer 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, kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren.

4. Na ontvangst van de inschrijving toetst de gemeente aan de gestelde selectiecriteria in artikel 4. Als de gemeente meerdere inschrijvingen op dezelfde dag ontvangt, geldt dat deze aangemerkt worden als gelijktijdige inschrijvingen. In dat geval wordt naast artikel 4 ook aan de artikelen 5 en eventueel 6 getoetst.

5. De ondernemer ontvangt van de gemeente een bevestiging per e-mail dat het inschrijfformulier is ontvangen.

6. Heeft de ondernemer binnen twee werkdagen geen bevestiging van zijn inschrijving ontvangen van de gemeente, dan moet de ondernemer contact opnemen met de gemeente. Indien de ondernemer dit nalaat, wordt hij/zij geacht geen inschrijving te hebben gedaan.

STANDAARD SELECTIECRITERIA

Artikel 4. Standaard selectiecriteria

a. Bedrijf staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel

Koper van de bedrijfskavel is ondernemer volgens de Kamer van Koophandel en toont dit aan met een maximaal één week oud uittreksel van de Kamer van Koophandel. Hieruit blijkt ook dat ondergetekende van het inschrijfformulier bevoegd is namens het bedrijf.

b. Planologisch kader

Het bedrijf voldoet met zijn bedrijfsactiviteiten aan het planologisch kader. Eventuele binnenplanse afwijkingsmogelijkheden maken deel uit van het betreffende kader.

c. Milieucategorie

Het bedrijf valt met zijn bedrijfsactiviteiten binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën.

d. Bedrijfsvoering wordt getoetst aan de Wet Bibob

Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om de integriteit van een bedrijf te onderzoeken door middel van een Bibob-toets. Het geldende “Bibob-beleid Weststellingwerf” is hierin leidend. In twijfelgevallen kan het college van burgemeester en wethouders hiervan - gemotiveerd - afwijken.

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:

A. 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 drie typen bedrijven:

	Omschrijving	**Aantal 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.	6
2.	Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente: als lokaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Weststellingwerf. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel, waardoor zijn huidige bedrijfslocatie ruimte biedt voor een andere ondernemer.	4
3.	Overige bedrijven	2

B. Eigen vestiging gaat voor verhuur
De gemeente wil de bedrijfskavels zorgvuldig inzetten voor haar ondernemers c.q. bedrijven. Dit betekent dat wanneer er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde kavel, dat een ondernemer 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	**Aantal punten**
1.	De ondernemer die voor de vestiging van zijn/haar bedrijf een bedrijfskavel koopt, om een bedrijfspand te bouwen voor zijn/haar bedrijfsactiviteiten.	8
2.	De investeerder die voor een specifieke ondernemer een bedrijfskavel koopt en daarop een bedrijfspand bouwt voor de ondernemer. Hierbij geldt de voorwaarde dat er een huurovereenkomst voor minstens vijf jaren wordt aangegaan, zonder tussentijdse opzeggingsmogelijkheid. Dit geldt zowel voor de verhuurder als de huurder.	4
3.	De investeerder die een bedrijfskavel koopt en daar een bedrijfspand wil bouwen, zonder dat reeds bekend is welke ondernemer zich 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

Het bedrijf dat/de investeerder die binnen de categorieën A en B opgeteld, de meeste punten krijgt toegekend, wordt in de gelegenheid gesteld de bedrijfskavel te kopen.

CRITERIA BIJ GELIJK AANTAL PUNTEN

Artikel 6. Gelijk puntenaantal
Indien er met inachtneming van artikel 5 meerdere gegadigden met een gelijk aantal punten als ‘winnaar’ uit de selectie komen, dan neemt het college van burgemeester en wethouders op basis van de criteria onder C, D en E een besluit over de toekenning van de bedrijfskavel.

C. Werkgelegenheid
De gemeente vindt voldoende 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 ondernemer werkgelegenheid biedt.

Een ondernemer 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	**Aantal punten**
1.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte tot 10 fte per hectare.	2
2.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor 11 tot en met 25 fte per hectare.	4
3.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor 26 tot en met 40 fte per hectare.	6
4.	De ondernemer heeft binnen zijn/haar bedrijfsvoering ruimte voor meer dan 40 fte per hectare.	8

D. 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	**Aantal punten**
1.	Bij het bedrijfsgebouw wordt per 10 parkeerplaatsen een oplaadpunt voor elektrische auto's gerealiseerd.	2
2.	Energie opwekken door zonnepanelen.	2
3.	Op het bedrijfsterrein wordt een voorziening getroffen voor de opslag van regenwater.	2
4.	Bedrijfskavel wordt voor minimaal 30% ingericht met beplanting en/of waterdoorlatende verharding.	2

E. Toekomstbestendige bedrijfsvoering
Een ondernemer die maatregelen treft om zijn/haar bedrijfsvoering toekomstbestendig uit te voeren krijgt door de gemeente hiervoor punten toegekend.

	Omschrijving	**Aantal punten**
1.	Ondernemer heeft een goede verhouding tussen geautomatiseerde bedrijfsprocessen en arbeidsplaatsen. Dit toont de ondernemer aan door het indienen van een geschreven onderbouwing.	3
2.	Ondernemer toont aan dat zijn/haar bedrijfsvoering voldoet aan het beginsel 'maatschappelijk verantwoord ondernemen'.	3

De ondernemer/de investeerder die binnen de categorieën A, B, C, D en E opgeteld, de meeste punten krijgt toegekend, wordt in de gelegenheid gesteld de kavel te kopen.