

1. Inleiding

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad zich in het ‘Didam-arrest’¹ uitgesproken over de verkoop van onroerende zaken door overheden. Dit arrest bevat een fundamentele aanwijzing voor de wijze waarop vastgoedtransacties tussen overheden en marktpartijen tot stand dienen te komen.

Kort gezegd heeft de Hoge Raad bepaald dat:

als er bij de verkoop van onroerend goed door de overheid meerdere gegadigden (geïnteresseerde partijen) zijn; of

als redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn;

dan dient de overheid op basis van het gelijkheidsbeginsel aan alle (potentiële) gegadigden gelijke kansen te bieden om het betreffende onroerend goed te kunnen verwerven.

¹ Uitspraak: ECLI:NL:HR:2021:1778 (Montferland)

De overheid moet daarbij voor een passende mate van openbaarheid zorgen, zodat potentiële gegadigden in de gelegenheid gesteld worden om tijdig van de verkoop(procedure) kennis te nemen.

Met deze openbaar toegankelijke Procedure Gronduitgifte Stichtsekant 1^e Tranche, geeft de gemeente Almere uitvoering aan de uitspraak van de Hoge Raad. Door middel van deelname aan deze procedure, kunnen potentiële gegadigden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria in aanmerking komen voor de verwerving van een daarvoor beschikbare kavel, gelegen binnen het bedrijventerrein Stichtsekant. Deelname aan deze procedure geschiedt voor eigen rekening en risico.

In de hierna beschreven procedure zijn de voorwaarden en criteria vastgelegd, waaraan potentieel gegadigden moeten voldoen om voor verwerving van een kavel in aanmerking te kunnen komen.

2. Algemene informatie

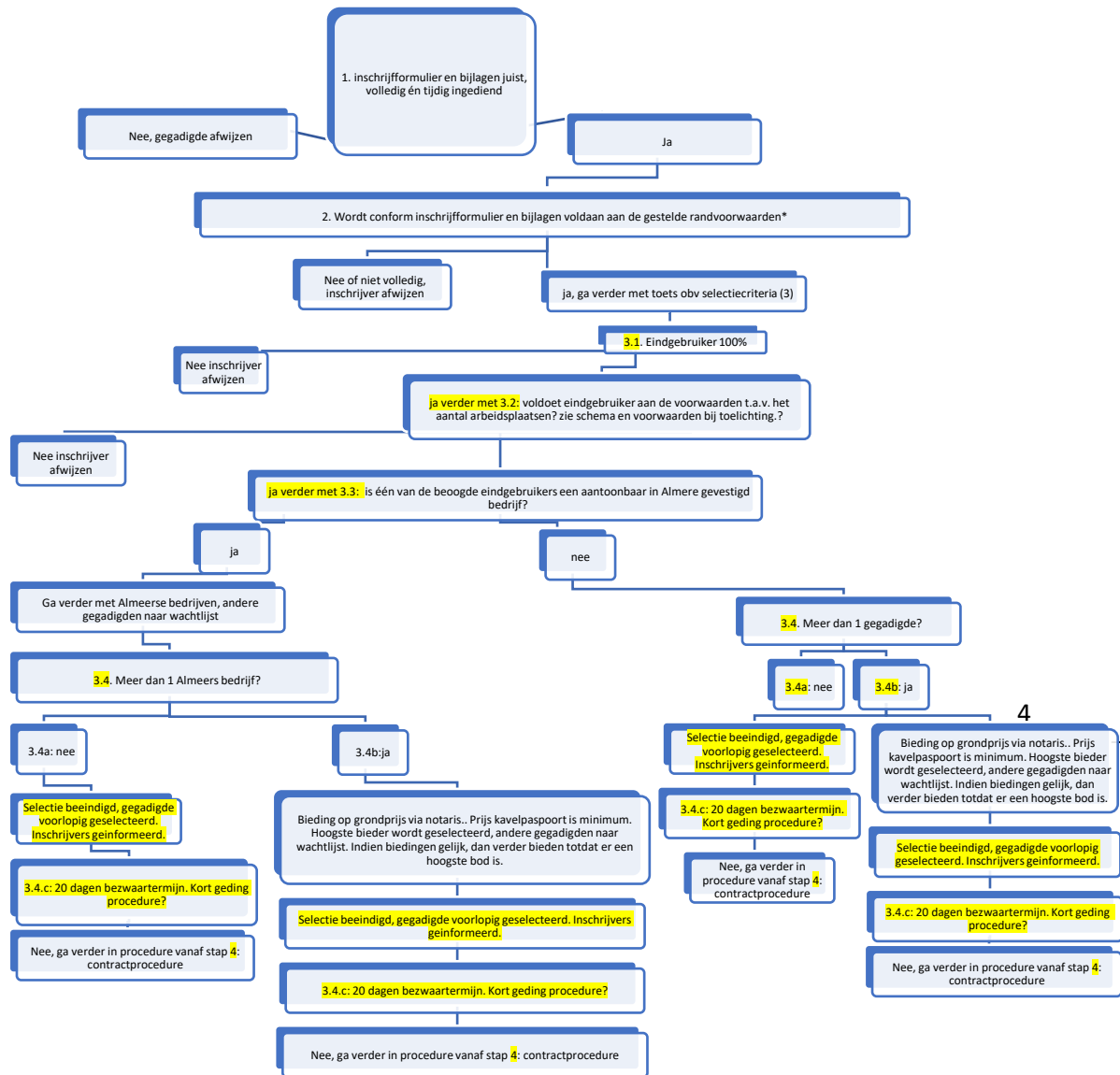
- A. Op de website “onderneeminalmere.nl” (hierna ook aangeduid als “website”) worden alle kavels binnen het bedrijventerrein gepubliceerd met overzichtsplattegrond en kavelnummer. Deze procedure ziet alleen op de kavels die op dit moment als ‘beschikbaar’ zijn aangeduid op de plattegrond, te weten: de kavels met nummer 3, 5, 8, 11, 12, 19 en 20 als aangeduid op de kavelkaart. Indien een kavel beschikbaar (groen) is voor uitgifte, worden tevens de voor de ontwikkeling van het kavel geldende randvoorwaarden (o.a. kavelpaspoort, beeldkwaliteitsplan e.d.) op de website beschikbaar gesteld en gelden de selectieprocedure en -criteria als vermeld in deze procedurebeschrijving, waaraan voldaan moet worden bij inschrijving door geïnteresseerden die in aanmerking willen komen als gegadigde voor de verwerving van een beschikbare kavel.
- B. Bij de beschrijving van een kavel op de website, zoals omschreven onder A., wordt de status van de kavel aangegeven door middel van een kleur en toelichting, zoals hierna weergegeven. In deze beschrijving van de procedure worden de termijn en voorwaarden benoemd waarbinnen inschrijving voor de kavel door een potentieel gegadigde kan plaatsvinden.
- Kleur en toelichting status van een kavel:
- a. Groen : Selectiefase: kavel is beschikbaar voor verkoop, de selectieperiode loopt;
 - b. Geel : Contractfase: selectie van een gegadigde heeft plaatsgevonden, uitwerking planontwikkeling, contractbespreking en financiële toets vinden plaats;
 - c. Oranje : de kavel is gereserveerd voor een gegadigde;
 - d. Blauw : de kavel is verkocht en/of geleverd;
 - e. Wit : de kavel is niet beschikbaar voor uitgifte.
- C. Potentiële gegadigden kunnen zich conform deze Procedure Gronduitgifte Stichtsekant 1^e Tranche inschrijven als gegadigde voor een beschikbare (status Groen) bedrijfskavel tot en met 20 januari 2023 (inschrijfperiode). Inschrijvingen die na deze datum binnenkomen worden niet in behandeling genomen. Het is niet mogelijk om een aanmelding in te dienen voor de bedrijfskavels in de categorieën b t/m e.

3. Selectieprocedure voor beschikbare (categorie Groen) bedrijfskavels Stichtsekant

a. De status van een kavel is “groen”, de kavel is beschikbaar :

- i. potentiële gegadigden kunnen zich gedurende de inschrijfperiode van 7(zeven) weken vanaf 1 december 2022 tot en met 20 januari 2023 inschrijven om als gegadigde voor de desbetreffende kavel in aanmerking te komen.
- ii. Indien na afloop van de hiervoor onder lid a sub i genoemde uiterste datum voor inschrijving blijkt dat er geen (geldige) inschrijving(en) voor het betreffende kavel hebben plaatsgevonden, wordt de procedure beëindigd. De gemeente zal zich dan beraden of de kavel opnieuw zal worden aangeboden.
- iii. Indien na de hiervoor onder lid a sub i genoemde uiterste datum voor inschrijving blijkt dat er slechts één geldige inschrijving voor de betreffende kavel heeft plaatsgevonden, zal de gemeente één-op-één met deze potentiële gegadigde in overleg treden. Uiteraard geldt voor deze gegadigde dat voldaan moet worden aan de selectiecriteria en randvoorwaarden die voor de betreffende kavel gelden.
- iv. Indien de gemeente binnen de selectieperiode meer dan één geldige inschrijving voor een kavel ontvangt, vindt de selectie van de gegadigde die voor verwerving van de betreffende kavel in aanmerking komt plaats volgens de stappen als hierna beschreven en weergegeven in onderstaand stroomschema (selectieprocedure).

De selectieprocedure ziet er in een stroomschema als volgt uit:



Toelichting stroomschema:

- **Stap 1 Inschrijven en inschrijfformulier/check op volledigheid**

Potentiële gegadigden kunnen zich alleen inschrijven voor een kavel via het indienen van het daartoe bestemde “Inschrijfformulier beschikbare kavel Stichtsekant” als vermeld op de website, conform de aanwijzingen als vermeld in deze procedurebeschrijving en het inschrijfformulier. Na ontvangst van de inschrijving door de gemeente ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging. Let op: dit is een automatisch gegenereerde bevestiging van ontvangst. De inschrijving wordt na de ontvangst getoetst aan de voorwaarden voor inschrijving. Alleen volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende formulieren, voorzien van alle door de gemeente gevraagde bijlagen³, die binnen de voor inschrijving gestelde uiterste datum van de inschrijfperiode op het daarvoor door de gemeente aangewezen emailadres zijn ontvangen, worden in behandeling genomen.

Hieronder wordt tevens verstaan dat de inschrijver met het indienen van het inschrijfformulier instemt met de procedure, de daarbij gestelde (rand)voorwaarden volledig aanvaardt en dat hij/zij het formulier naar waarheid heeft ingevuld.

Let op: het aanbrengen van wijzigingen of aanpassingen op- of aan het inschrijfformulier, anders dan de door de gemeente gevraagde informatie of verstrekte aanwijzingen is niet toegestaan en leidt tot ongeldigheid en afwijzing c.q. uitsluiting van de inschrijvende partij als deelnemer aan de procedure.

³ Bijlagen die meegezonden moeten worden met het inschrijfformulier:

1. Toelichting op de ontwikkel- en eigendomsstructuur in relatie tot de eindgebruiker, maximaal 2 pagina's enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt; **NB: deze toelichting hoeft niet als bijlage te worden meegezonden met de inschrijving maar moet nadien wel worden aangeleverd als de gemeente daar op enig moment om verzoekt.**
2. Rechtsgeldig door eindgebruiker(s) getekende verklaring dat zij de kavel waarop wordt ingeschreven in gebruik zullen gaan nemen na realisatie van het bouwplan, inclusief het aantal m2 bvo dat zij in gebruik wensen te nemen en voor welke bestemming/beoogd gebruik;
3. Visie op de ontwikkelopgave ((omschrijving beoogde bouwplan, geen uitgewerkte tekening oid) aantal m2 BVO verdeeld over het aantal m2 per functie, benodigde milieuclassificatie, duurzaamheidsambitie ed) van maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt
4. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel van de ontwikkelaar en de eindgebruiker welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - de inschrijving van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

Indien de inschrijving aan het bovenstaande voldoet, gaat deze voor verdere verificatie aan de hand van de randvoorwaardentoets en selectiecriteria (zie hierna) verder in de procedure naar stap 2 voor de desbetreffende kavel. Indien dat niet het geval is, dan wordt de inschrijving terzijde gelegd en de betreffende inschrijver afgewezen, behoudens de eventuele door de gemeente te bieden eenmalige mogelijkheid om een geconstateerde onvolledigheid of gebrek te herstellen.

5

De zorg voor een tijdige, volledige en juiste inschrijving is de verantwoordelijkheid van de inschrijver.

Bij een door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of ander gebrek in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie, kan de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen, waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek inhoudelijk te wijzigen of aan te vullen. De inschrijver wordt daarover schriftelijk per email op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen na verzending van het emailbericht door de gemeente het geconstateerde gebrek te herstellen.

Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijving afgewezen en uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het aanpassen of wijzigen (van delen) van het inschrijfformulier of een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer terzijde gelegd en uitgesloten van deelname.

Gedurende de inschrijfperiode is het een inschrijver toegestaan om een nieuwe inschrijving in te dienen, mits deze zijn eerdere inschrijving intrekt. Het indienen van een nieuwe (2^e) inschrijving voor een zelfde kavel zonder intrekking van de voorgaande inschrijving, heeft tot gevolg dat de eerder door de inschrijver ingediende inschrijving als eerste inschrijving blijft bestaan en beoordeeld zal worden, waarbij de nadien ingediende

inschrijving(en) niet in behandeling genomen zal/zullen worden. Het intrekken van een (eerdere) inschrijving dient expliciet kenbaar gemaakt te worden door middel van een bij de nieuwe inschrijving gevoegde daartoe strekkende verklaring van de inschrijver.

De gegadigde ontvangt geen kostenvergoeding voor deelname aan de procedure.

- **Stap 2 Randvoorwaarden**

In deze stap beoordeelt de gemeente of, conform door de inschrijver op het inschrijfformulier en middels bijlagen verstrekte informatie, door de inschrijver wordt voldaan aan de voor de desbetreffende kavel geldende randvoorwaarden.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- Kavelpaspoort voor de betreffende kavel. Voor iedere beschikbare kavel is een kavelpaspoort beschikbaar. In het kavelpaspoort zijn de (rand)voorwaarden voor de ontwikkeling van de kavel vastgelegd, waaronder de minimale kavelprijs/m² bouwgrond op basis van een FSI<1 en het (maximale) kantooraandeel binnen het te realiseren programma, stedenbouwkundige randvoorwaarden, bestemmingsplanvoorwaarden, parapluplan parkeren ed.);
- De kavel kan alleen volledig worden afgenomen (geen deelverkaveling toegestaan, tenzij dit expliciet in het kavelpaspoort van de betreffende kavel is vermeld);
- Duurzaamheidsambities Stichtsekant(memo d.d. 07 januari 2022);
- (Concept) reserveringstekening;
- Beeldkwaliteitsplan Almere Stichtsekant d.d. augustus 2003;
- Algemene verkoopvoorwaarden 2019 Gemeente Almere.

6

Met het indienen van een inschrijving worden bovenvermelde randvoorwaarden door de inschrijvende gegadigde geaccepteerd. Indien hier blijkt de inschrijving niet of niet volledig aan wordt voldaan, wordt de inschrijving terzijde gelegd. Als er wel wordt voldaan aan de randvoorwaarden, gaat de inschrijver verder in de procedure naar stap 3, selectiecriteria 1.

- **Stap 3 Selectiecriteria**

Selectiecriteria 1: eindgebruiker(s) De gemeente zal slechts tot uitgifte van een kavel overgaan, als de inschrijver kan aantonen dat de kavel ontwikkeld zal worden ten behoeve van eigen gebruik of één of meer specifieke eindgebruikers, waarbij tenminste 80% van de beschikbare capaciteit (BVO²) van de beoogde ontwikkeling bij ingebruikname bezet zal zijn vanaf het moment waarop de bebouwing gebruiksgereed is opgeleverd.

De gemeente beoordeelt of de inschrijver voor tenminste **80%** over een eindgebruiker beschikt voor de door de inschrijver op de betreffende kavel beoogde (bouwplan)ontwikkeling. Inschrijvingen zonder eindgebruiker(s) voor tenminste 80% van het totaal aantal m² BVO van de beoogde ontwikkeling worden terzijde gelegd en uitgesloten van deelname. **Meerdere eindgebruikers zijn toegestaan, mits tenminste 1 van deze eindgebruikers minimaal 70% van het totaal aantal m² BVO van het beoogde bouwplan bij oplevering als hoofdgebruiker in gebruik zal gaan nemen en het overige deel (in dat geval tenminste 10%) door andere eindgebruikers wordt ingevuld, resulterend in een gebruiksbezetting van tenminste 80% van het totaal aantal te**

² Bruto-vloeroppervlakte (BVO): de BVO zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/C1:2008).

ontwikkelen m2 BVO. De aanwezigheid van (een) eindgebruiker(s) dient door de inschrijver aan de hand van schriftelijke stukken aangetoond te worden.

Indien de inschrijver niet zelf de beoogde eindgebruiker is, maar optreedt als ontwikkelaar/belegger c.q. toekomstig verhuurder van de beoogde ontwikkeling, dan moet deze een schriftelijke en ondertekende verklaring van de beoogde eindgebruiker(s) overleggen voor het beoogde bouwplan. Als de inschrijver voor tenminste **80%** aantoonbaar over eindgebruiker(s) beschikt, oftewel 1 eindgebruiker voor 80% BVO van het gehele bouwplan of meerdere gebruikers waarvan 1 hoofdgebruiker minimaal 70% van het beoogde bouwplan gebruikt en de eindgebruikers gezamenlijk tenminste 80% van het te realiseren aantal m2 BVO in gebruik zullen nemen, gaat de inschrijving verder voor beoordeling naar selectie criterium 2. Indien er geen of voor minder dan **80%** van het totaal aantal m2 BVO van het beoogde bouwplan aantoonbaar eindgebruiker(s) aanwezig zijn, dan wordt de inschrijving terzijde gelegd en daarmee de inschrijving afgewezen.

Indien nadat de selectie van een gegadigde heeft plaatsgevonden een eindgebruiker wegvalt doordat deze in staat van faillissement of surseance van betaling komt te verkeren en deze omstandigheden niet aan de gegadigde toe te rekenen zijn, wordt de gegadigde een beperkte tijd (maximaal 3 maanden) de mogelijkheid geboden om, binnen de kaders en randvoorwaarden als benoemd in deze procedurebeschrijving een nieuwe passende eindgebruiker te vinden. Indien dit niet lukt, zal geen reserveringsovereenkomst aangeboden worden en het selectieproces met de betreffende gegadigde per datum dat de 3 maanden zijn verstreken, worden beëindigd. Indien een eindgebruiker wegvalt als reeds een reserveringsovereenkomst is gesloten wordt dezelfde regeling gehanteerd, doch behoudt de gemeente zich het recht voor om de reserveringsovereenkomst eenzijdig te beëindigen als de gegadigde niet tijdig over een vervangende passende eindgebruiker kan beschikken.

Selectie criterium 2: minimaal aantal arbeidsplaatsen/ha bouwgrond

De gemeente hecht veel waarde aan het behouden en creëren van werkgelegenheid en beoordeelt in dat kader of de inschrijver (lees: de beoogde eindgebruiker) voldoet aan de minimale criteria die gelden voor het aantal arbeidsplaatsen dat met de ontwikkeling en het beoogde eindgebruik daarvan gerealiseerd dient te worden. Hierbij gaat het om het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen per ha bouwgrond dat bij de eindgebruiker die zich vestigt na gebruiksklare oplevering van de beoogde bebouwing tenminste aanwezig zal zijn. De inschrijver dient het bij de inschrijving genoemde gemiddelde aantal arbeidsplaatsen te onderbouwen en deze onderbouwing als **bijlage bij de inschrijving** aan te leveren.

Voor Stichtsekant gelden de criteria als opgenomen in het schema hieronder:

Schema minimale aantal arbeidsplaatsen gemiddeld aanwezig

Soort functie	Aantal m2 BVO bouwplan	Minimaal aantal arbeidsplaatsen
Gemengd ³	<40.000m2 BVO	>20 arbeidsplaatsen per ha bouwgrond
Logistiek	<40.000m2 BVO	>20 arbeidsplaatsen per ha bouwgrond
XXL Logistiek	>40.000m2 BVO	>80 arbeidsplaatsen per ha bouwgrond

Alleen indien de inschrijver c.q. de eindgebruiker naar het oordeel van de gemeente voldoende onderbouwd voldoet aan het minimaal aantal arbeidsplaatsen behorend bij

³ Volgens kavelpaspoort.

de functiesoort als bovenvermeld, gaat deze door in de procedure naar selectiecriteria 3.

Inschrijvingen die niet voldoen aan het minimaal vereiste aantal arbeidsplaatsen worden terzijde gelegd en daarmee de inschrijving afgewezen.

Indien echter ten aanzien van een specifieke kavel blijkt dat er meerdere inschrijvingen zijn ingediend voor een ontwikkeling van zowel <40.000m² BVO als >40.000m² BVO, waarbij door alle inschrijvers wordt voldaan aan het minimaal vereiste aantal arbeidsplaatsen, zal er worden gekozen voor de inschrijvingen voor bouwplannen >40.000m² BVO, aangezien dit de meeste arbeidsplaatsen per ha bouwgrond oplevert. Alleen de inschrijvingen die betrekking hebben op een bouwplan >40.000m² BVO gaan dan door in de selectie naar selectiecriteria 3. Indien geen van deze inschrijvingen uiteindelijk tot de selectie van een gegadigde leidt, dan komen de inschrijvingen die betrekking hebben op een bouwplan <40.000m² BVO alsnog in aanmerking voor verdere beoordeling in de procedure.

Selectiecriteria 3: aantoonbaar in Almere gevestigd bedrijf?

De gemeente Almere hecht veel waarde aan het behoud van bestaande arbeidsplaatsen binnen de stad. In Almere gevestigde bedrijven (eindgebruikers) die voldoen aan het bepaalde in stap 1 t/m stap 3 (selectiecriteria 1 en 2) krijgen daarom voorrang ten opzichte van bedrijven van buiten Almere, **als de kavel bestemd is voor een bedrijfsverplaatsing van een in Almere gevestigd bedrijf en/of een bedrijfsuitbreiding van een in Almere gevestigd bedrijf die niet op of direct aansluitend aan de bestaande bedrijfslocatie in Almere kan plaatsvinden én dit in Almere gevestigde bedrijf (in beide gevallen) tenminste 70% van het aantal te realiseren m² BVO in het beoogde bouwplan als eindgebruiker in gebruik zal nemen.**

Gevestigd in Almere is een bedrijf dat: aantoonbaar gevestigd is (adres gebouw) in Almere met arbeidsplaatsen voor dezelfde of een daaraan gerelateerde bedrijfsactiviteit als waarvoor een beschikbare kavel gezocht wordt. Het bedrijf zoekt een nieuwe locatie in Almere voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf, waarbij tenminste het minimumaantal arbeidsplaatsen gerealiseerd zal worden als voor de betreffende kavel is voorgeschreven.

Indien één of meer bedrijven aantoonbaar afkomstig zijn uit Almere (en voldoen aan de overige voorwaarden en criteria), gaan zij verder in de selectie naar selectiecriteria 4. Andere gegadigden worden in dat geval op de wachtlijst voor de desbetreffende kavel geplaatst.

Indien geen inschrijvingen zijn ontvangen van bedrijven die aantoonbaar gevestigd zijn in Almere, wordt de procedure voortgezet met alle inschrijvingen die voldoen aan de voorgaande stappen in deze procedure.

Selectiecriteria 4: meer dan 1 gegadigde, biedingsprocedure

- a) Indien er, nadat selectiecriteria 3 is doorlopen, maar één inschrijver over is voor een kavel, wordt deze als gegadigde voor de betreffende kavel geselecteerd.
- b) Indien er, nadat selectiecriteria 3 is doorlopen, meer dan 1 inschrijver over is, dan wordt aan alle resterende inschrijvers de mogelijkheid geboden om een bieding op

de grondprijs voor de betreffende kavel te doen via een nader door de gemeente aan te wijzen notaris.

Biedingen dienen te worden gedaan op basis van een grondprijs per m2 bouwgrond, uitgaande van een FSI⁴ kleiner of gelijk aan 1 en een maximaal kantooraandeel conform de voorwaarden als vermeld in het kavelpaspoort onder het kopje “grondprijs”, hierna te noemen: “**Basis Koopsom**”.

Naast de “**Basis Koopsom**” c.q. bieding is de Gegadigde bij aankoop van de kavel, afhankelijk van de omvang/samenstelling van het door hem te realiseren definitieve bouwplan, tevens prijsopslagen aan de Gemeente verschuldigd indien sprake is van overschrijding van de FSI=1 en/of overschrijding van het maximale kantooraandeel dat in het kavelpaspoort aangegeven is onder het kopje “grondprijs” (hierna te noemen: “**Prijsopslagen**”). Deze prijsopslagen worden berekend op basis van het definitieve bouwplan van de gegadigde en in de te sluiten koopovereenkomst vastgelegd maar maken geen onderdeel uit van deze biedingsprocedure.

De **Totale Koopsom voor de kavel** wordt dus als volgt vastgesteld:

1. De Basis Koopsom c.q. de bieding	€
2. De Prijsopslagen op basis van het definitieve bouwplan:	
a) Wegens overschrijding FSI is 1; en/of;	€
b) Wegens overschrijding kantooraandeel.	€
Totale Koopsom , exclusief btw, prijspeil 01.01.2023 (bedragen 1 en 2 opgeteld)	€

Let op: Een Bouwplan met een **FSI groter dan 1 (FSI>1)** en/of **kantooraandeel groter dan het maximale percentage dat in het kavelpaspoort aangegeven is** onder het kopje “grondprijs”, is **alleen toegestaan** indien dit past binnen de randvoorwaarden van de kavel en dit expliciet in het kavelpaspoort vermeld staat.

Inschrijvers dienen aldus een bieding te doen gebaseerd op de grondprijs per m2 als vermeld in het kavelpaspoort (**Basis Koopsom**). Indien en nadat een gegadigde is geselecteerd, zal door de Gemeente op basis van het door deze gegadigde nader uitgewerkte en door de gemeente goedgekeurde definitieve bouwplan, de daaruit voortvloeiende **Prijsopslagen** worden berekend als onderdeel van de **Totale Koopsom**⁵ voor de kavel

- ⁴ FSI: Floor Space Index: de coëfficiënt die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van de Onroerende Zaak. De FSI wordt als volgt berekend: het aantal m² BVO gedeeld door de perceelgrootte van de Onroerende Zaak in m².

⁵ De Totale Koopsom voor de kavel (Koopprijs) wordt uiteindelijk bepaald op basis van het definitieve bouwplan (Definitief Ontwerp). Indien het definitieve bouwplan een FSI heeft hoger dan 1.0, dan wordt de Koopprijs van de kavel(s) vastgesteld op basis van het volgens het definitieve bouwplan daadwerkelijk te realiseren aantal m² BVO en het daadwerkelijk te realiseren aantal m2 kantoorruimte, met prijspeil 01 januari 2023. De uiteindelijke Koopprijs zal echter niet lager kunnen zijn dan het bedrag dat de Gegadigde bij de bieding als Basis Koopsom heeft ingediend.

Nadere informatie over de Prijsopslagen is opgenomen in **Bijlage 1. Prijsopslagen**.

De Bieding

In het kavelpaspoort onder het kopje “grondprijs” staat de grondprijs vermeld bij een FSI kleiner of gelijk aan 1 en een maximaal m² BVO kantooraandeel (afhankelijk van de situatie 5%, 10% of 30%, zie kavelpaspoort) ten opzichte van het totaal aantal m² BVO programma van het bouwplan.

De berekening van de **Basis Koopsom** ten behoeve van de bieding dient gebaseerd te zijn op het totaal aantal m² van de kavel (de bouwgrond), vermenigvuldigd met tenminste de grondprijs per m² bouwgrond als vermeld in het kavelpaspoort van de betreffende kavel, dan wel een hogere bieding per m² bouwgrond, exclusief btw, prijspeil⁶ 01.01.2023 .

De in het kavelpaspoort opgenomen grondprijs per m², is hierbij het minimum per m² bouwgrond, exclusief btw, prijspeil 01.01.2023. **Lagere biedingen dan deze minimum grondprijs zijn ongeldig, gelegd, waarmee de betreffende inschrijving wordt afgewezen en terzijde wordt gelegd.**

Voorbeeld berekening, Basis Koopsom

Bij een kavel van 10.000m², waarbij in het kavelpaspoort onder het kopje “grondprijs” een grondprijs van € 205,00 exclusief btw is vermeld, uitgaande van een FSI van 1 of kleiner en een kantooraandeel van maximaal 10%.

De Basis Koopsom dient in dat geval te worden berekend over 10.000m² grond, vermenigvuldigd met de grondprijs per m² uit het kavelpaspoort (of een hogere bieding), te vermeerderen met btw, uitgaande van een prijspeil 01.01.2023.

Kortom de minimale Basis Koopsom c.q. minimale bieding in dit voorbeeld is:
 $\text{€ } 205,00 \times 10.000\text{m}^2 = \text{€ } 2.050.000,=$ exclusief btw., prijspeil 01.01.2023.

De inschrijver die het hoogste bod (Basis Koopsom zonder Prijsopslagen) uitbrengt zal voorlopig als gegadigde worden geselecteerd. Biedingen die niet voldoen aan de minimale biedingsvoorwaarden zijn ongeldig en worden afgewezen en terzijde gelegd.

Indien de hoogste biedingen gelijk zijn, wordt de betreffende gegadigden de kans geboden om verder te bieden totdat er één geldig hoogste bod (Basis Koopsom) is verkregen.

De inschrijvers die een lager bod hebben neergelegd dan de hoogste bidder, worden op de wachtlijst geplaatst voor de betreffende kavel in volgorde van de hoogte van het bod (hoogste bod eerst).

- c) Alle partijen die in de inschrijvingsprocedure zijn afgewezen of op de wachtlijst zijn geplaatst, worden per email geïnformeerd dat er een voorlopige selectie heeft plaatsgevonden.

Inschrijvers voor de betreffende kavel die zich niet met het resultaat van de selectieprocedure kunnen verenigen, dienen binnen 20 dagen na de datum waarop

⁶ De Koopprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd tot het moment waarop de juridische levering (notarieel transport) van de bouwgrond plaatsvindt.

zij zijn geïnformeerd over de voorlopige selectie (de vervaltermijn) een kort geding procedure bij de Rechtbank Midden-Nederland aanhangig te maken, op straffe van verval van het recht om nog aanspraak te kunnen maken op deze kavel.

Indien binnen de hiervoor genoemde 20 dagen geen kort geding procedure aanhangig wordt gemaakt, wordt de voorlopige selectie omgezet in definitieve selectie en wordt de contractfase (Stap 4) met de geselecteerde gegadigde opgestart ter uitwerking van de beoogde planontwikkeling en de voorwaarden waaronder deze tot stand kan komen.

Hiermee sluit de selectiefase van de procedure en gaat de contractfase (stap 4) in. Op de kavelkaart wordt de kleur van het kavel gewijzigd in "geel".

b. De status van een kavel is "geel":

• ***Stap 4 Contractfase: uitwerken planontwikkeling en stedenbouwkundige beoordeling, uitwerken contractvoorwaarden en financiële toets***

1. Nadat een gegadigde definitief is geselecteerd dient deze een Voorlopig Ontwerp (VO) in te dienen voor de beoogde ontwikkeling van betreffende kavel. Naast de beoordeling van het VO vindt een financiële toets plaats. De gegadigde dient in dat kader aan te kunnen tonen dat hij de beschikking over voldoende financiële middelen heeft c.q. zal hebben om de volledige stichtingskosten voor het beoogde bouwplan, inclusief de Totale Koopsom voor de bouwgrond, te kunnen voldoen en daartoe de financiële stukken aan te reiken waaruit de onderbouwing blijkt van zowel de financiële gegoedheid van de gegadigde als de financieringsstructuur van het beoogde project door middel van een beknopte business case (stichtingskosten + Totale Koopsom). Indien de gemeente daarom verzoekt, dient tevens een bank- en/of accountantsverklaring ter staving van de financiering aangeleverd te worden.

Een VO omvat minimaal: een massastudie, positionering van de bouwwerken, indeling parkeren, gevelbeelden en materiaalgebruik gevels. Het ontwerp dient te voldoen aan de geldende kaders (kavelpaspoort en vigerende planologisch besluit(en)) voor de kavel.

De gegadigde dient binnen 2 maanden na de bevestiging van de selectie door de gemeente het (eerste) VO per email aan te bieden aan de betrokken contactpersoon van de afdeling Gebiedsontwikkeling van de gemeente. De gemeente zal het VO vervolgens binnen 4 weken (stedenbouwkundig) toetsen. Na ontvangst van de stedenbouwkundige beoordeling heeft de gegadigde gedurende 4 weken de gelegenheid om het VO aan te passen en opnieuw in te dienen. De gemeente heeft het recht de periode voor indiening en toetsing van het VO eventueel te verlengen. Deze eenzijdige verlenging kan alleen plaatsvinden voor zover de gemeente dit redelijk en nodig acht.

Indien binnen zes maanden nadat de gegadigde is geselecteerd er géén goedgekeurd VO is verkregen, dan kan de gemeente de contractprocedure met de gegadigde eenzijdig beëindigen. Indien de gemeente daartoe overgaat komt de positie van de gegadigde als geselecteerde partij daarmee te vervallen. De gemeente kan in dat geval de partij uitnodigen die zich op basis van de voorafgaande selectieprocedure als eerstvolgende inschrijver in de wachtkamer

bevindt. De gemeente behoudt zich het recht voor om de periode voor indiening en toetsing van het VO te verlengen, indien en voor zover de gemeente dit redelijk acht. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als de gemeente van oordeel is dat het VO nog slechts op ondergeschikte onderdelen niet voldoet en het VO op deze onderdelen binnen een daarvoor naar het oordeel van de gemeente redelijk te achten termijn door de gegadigde met goed gevolg hersteld kunnen worden.

2. Indien er sprake is van een door de gemeente (privaatrechtelijk) goedgekeurd VO als hiervoor bedoeld en tevens overeenstemming over de reserverings-overeenkomst bereikt wordt, dan kan worden overgegaan tot het sluiten van een reserveringsovereenkomst⁷ met de gegadigde voor de desbetreffende kavel en wordt de kleur van de kavel op de kavelkaart gewijzigd naar “oranje” (reservering). Met het sluiten van de reserveringsovereenkomst eindigt deze procedure. In de reserveringsovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de gegadigde gebruik kan maken van de koopoptie die daarin is opgenomen. Indien de gegadigde gebruik wenst te maken van deze koopoptie en partijen binnen de reserveringsperiode tot overeenstemming en het sluiten van een koopovereenkomst komen, kan de koop van het kavel tot stand gebracht worden.

c. De status van een kavel is “oranje”:

Indien er een reserveringsovereenkomst getekend is, wordt de kavelkleur en status van de kavel gewijzigd naar oranje op de website “onderneeminalmere.nl”.

12

d. De status van een kavel is “blauw”.

Indien er een koopovereenkomst is ondertekend, wordt de kavelkleur en status van de kavel op de website “onderneeminalmere.nl” naar blauw gewijzigd.

WachtlIJst

De gemeente hanteert een wachtlIJst voor het geval meerdere potentiële gegadigden zich binnen de inschrijfperiode (1 december 2022 – 20 januari 2023) inschrijven voor een specifieke kavel. Inschrijvers die niet als gegadigde geselecteerd worden maar wel alle stappen van de selectieprocedure met goed gevolg hebben doorlopen, worden op de wachtlIJst voor de betreffende kavel geplaatst.

Pas na het definitief afvallen van de geselecteerde gegadigde waarmee de gemeente de contractfase is gegaan, kan de eerstvolgende inschrijver op de wachtlIJst benaderd worden om in aanmerking te komen voor de selectie als gegadigde voor de betreffende kavel. In dat geval herhaalt het proces zich als hiervoor beschreven vanaf de contractfase (Stap 4).

De wachtlIJst blijft in principe in stand totdat een reserverings- of koopovereenkomst met de geselecteerde gegadigde is gesloten. Inschrijvers die op de wachtlIJst staan, kunnen zich op ieder gewenst moment terugtrekken door een daartoe strekkend schriftelijke verklaring te sturen naar het emailadres waar ook de inschrijving is ingediend. Zij kunnen in dat geval geen

⁷ Uitgangspunt is dat eerst een reserveringsovereenkomst gesloten dient te worden. Direct (zonder voorafgaande reservering) overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst is alleen mogelijk na voorafgaande positieve interne besluitvorming hieromtrent binnen de gemeente Almere.

beroep meer doen op de positie die zij voordien uit hoofde van de procedure hadden en dienen zich opnieuw in te schrijven indien zij weer voor de verwerving van een kavel in aanmerking wensen te komen.

De wachtlijst heeft uitsluitend betrekking op de kavel waarvoor de potentiële gegadigde zich heeft ingeschreven en geeft (dus) geen aanspraak op een voorkeurspositie ten aanzien van andere kavels op het bedrijventerrein Stichtsekant of elders in de gemeente.

Naast Stichtsekant zijn er andere bedrijventerreinen binnen Almere waar nog kavels beschikbaar zijn. Indien u op de wachtlijst geplaatst wordt, kunt u ook onderzoeken of binnen één van deze terreinen een voor u geschikte kavel beschikbaar is.

Kijk hier voor een overzicht van de status van de kavels op de verschillende bedrijventerreinen: <https://www.onderneminalmere.nl>.

Vragen

Voor algemene vragen met betrekking tot de mogelijkheden voor huisvesting op Stichtsekant kunt u contact opnemen met de contactpersoon van de gemeente, de heer Gustave Pol, via emailadres gpol@almere.nl.

Heeft u zich reeds ingeschreven voor een kavel? Dan kunt u eventuele vragen over uw inschrijving per email sturen aan uitgiftebedrijventerreinen@almere.nl.

De gemeente behoudt zich het recht voor om gestelde vragen en daarop geformuleerde antwoorden op de website kenbaar te maken als de gemeente van mening is dat deze relevant zijn voor de uitleg van de procedure of een onderdeel daarvan.

Bijlagen

1. Prijsopslagen

BIJLAGE 1. PRIJSOPSLAGEN

- **Prijsopslag wegens een FSI >1**

Indien conform randvoorwaarden als vermeld in het kavelpaspoort van de kavel een **hogere FSI dan 1** toegestaan is en gegadigde een bouwplan wil realiseren met een **hogere FSI dan 1**, dan dient door Gegadigde naast de Basis Koopsom c.q. bieding een prijsopslag te worden betaald wegens overschrijding van de FSI=1.

Uitgangspunt hierbij is dat de Koopsom voor het totaal (exclusief prijsopslag wegens overschrijding kantooraandeel) berekend wordt over het totaal aantal m² BVO van het (beoogde) bouwplan (en dus niet over het totaal aantal m² bouwgrond van de kavel). De in het kavelpaspoort opgenomen grondprijs per m², is dan het minimum per m²/BVO, exclusief btw, prijspeil 01.01.2023. Indien bij de Basis Koopsom c.q. bieding een hogere m²-prijs door Gegadigde is gehanteerd, dan wordt deze m²-prijs aangehouden voor de berekening van de prijsopslag.

Prijsopslag wegens overschrijding FSI, exclusief btw en prijspeil 01.01.2023, is dus:

(aantal m² bvo Bouwplan -/- aantal m² kavel) x m²-grondprijs conform kavelpaspoort (of hogere m²-prijs conform bieding c.q. Basis Koopsom).

- **Prijsopslag wegens overschrijding kantooraandeel dat in het kavelpaspoort onder kopje “grondprijs” vermeld staat.**

Indien conform de randvoorwaarden in het kavelpaspoort toegestaan is, dat het maximale kantooraandeel dat onder het kopje “grondprijs” in het kavelpaspoort vermeld staat, overschreden wordt en gegadigde wil een bouwplan realiseren met een dergelijke toegestane overschrijding, dan dient door Gegadigde naast de Basis Koopsom c.q. bieding een prijsopslag te worden betaald wegens overschrijding van het kantooraandeel.

14

De prijsopslag wegens overschrijding kantooraandeel is als volgt:

	Overschrijding kantooraandeel t.o.v. het totaal aantal m ² BVO van het bouwplan	Bijbetaling per m ² BVO overschrijding, exclusief, prijspeil 01-01-2022
1	0 tot 5%	€ 30,-
2	Vanaf 5% tot 12,5%	€ 60,-
3	Elke extra % overschrijding	Nader vast te stellen door de gemeente

De prijsopslagen komen bovenop de Basis Koopsom c.q. bieding zoals in de selectieprocedure is opgenomen.