



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 De Striptekenaar, 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 De Striptekenaar. Deelname aan deze procedure geschiedt voor eigen rekening en risico.

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

- A. Op de website “onderneeminalmere.nl” worden alle kavels binnen het bedrijventerrein gepubliceerd met overzichtsplattegrond en kavelnummer. Indien een kavel nog als beschikbaar (groen) is aangeduid, worden daarbij tevens de randvoorwaarden (o.a. kavelpaspoort, beeldkwaliteitsplan, algemene verkoopvoorwaarden e.d.) en selectieprocedure en -criteria vermeld, die gelden voor geïnteresseerden die in aanmerking willen komen voor de verwerving van een kavel.
- B. Bij de beschrijving van een kavel, zoals omschreven onder A., wordt de status van de kavel weergegeven door middel van een kleur en toelichting, zoals hierna weergegeven.

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 in uitgifte.
- C. Potentiële gegadigden kunnen zich conform deze Procedure Gronduitgifte De Striptekenaar aanmelden als gegadigde voor een beschikbare (status Groen) bedrijfskavel binnen dit bedrijventerrein, van 1 februari tot en met 1 mei 2023 of zoveel eerder als de selectie van een gegadigde op basis van deze procedure heeft plaatsgevonden (selectieperiode). Het is niet mogelijk om een aanmelding in te dienen voor de bedrijfskavels die onder categorieën b t/m e vallen.

2. Procedure Gronduitgifte De Striptekenaar voor bedrijfskavels in categorie a. in 3 stappen (samenvatting)

Stap 1.

Aanmelding als gegadigde voor een beschikbare kavel is slechts mogelijk door het indienen van het daartoe bestemde digitale ‘Aanmeldingsformulier beschikbare kavel bedrijventerrein De Striptekenaar’, conform de aanwijzingen als vermeld in deze procedurebeschrijving en het aanmeldingsformulier. De selectie van een gegadigde vindt plaats op basis van de datum en het tijdstip van de ontvangst van het digitale

aanmeldingsformulier op het hierin aangegeven emailadres van de gemeente. Dat betekent dat de potentiële gegadigde wiens aanmeldingsformulier als eerste aanmelding in goede orde (volledig en juist) is ontvangen en die aan de in deze procedure gestelde randvoorwaarden en criteria voldoet, gelegenheid wordt geboden met de gemeente in gesprek te gaan om, conform de hierna beschreven procedure, de kavel van de gemeente te kunnen verwerven.

Stap 2.

Na een positieve beoordeling van een aanmelding in stap 1, gaat de gemeente ná schriftelijke bevestiging daarvan “in gesprek” met de in stap 1 geselecteerde gegadigde om nadere uitwerking te geven aan de beoogde planontwikkeling ten behoeve van de stedenbouwkundige beoordeling, afstemming van de contractvoorwaarden alsmede een financiële beoordeling uit te kunnen voeren. De geselecteerde gegadigde dient in dat kader tijdig een **Voorlopig Ontwerp (VO)** van de beoogde bebouwing en inrichting van de kavel en overige schriftelijke stukken aan te leveren ten behoeve van deze beoordeling (zie ook onderdeel 3 sub e) .

Stap 3.

Indien en nadat de planbeoordeling en het overleg over de contractvoorwaarden in stap 2 positief zijn afgerond, er een door de gemeente (privaatrechtelijk) goedgekeurd VO is en overeenstemming over de reserveringsovereenkomst bereikt wordt, kan de reserveringsovereenkomst worden gesloten. Gedurende de reserveringsperiode dient de gegadigde het planontwerp verder uit te werken tot een (goedgekeurd) **Definitief ontwerp (DO)** en overeenstemming bereikt te worden over de koopovereenkomst.

3. Randvoorwaarden en selectiecriteria voor uitgifte van een bedrijfspkavel op bedrijventerrein De Striptekenaar

Om een gegadigde te kunnen selecteren en vervolgens een (reserverings-)overeenkomst met deze geselecteerde gegadigde te kunnen sluiten voor een kavel op bedrijventerrein De Striptekenaar, worden de navolgende randvoorwaarden en selectiecriteria gehanteerd:

- a. Digitale aanmelding via het aanmeldingsformulier zoals beschikbaar gesteld via de website, op het daarvoor bestemde emailadres, binnen de daarvoor opengestelde termijn. Aanmeldingen worden op volgorde van ontvangst (wie het eerst komt, het eerst maalt) in behandeling genomen;
- b. volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldingsformulier, voorzien van de gevraagde bijlagen;
- c. kunnen en willen voldoen aan de voorwaarden als opgenomen in het kavelpaspoort van de betreffende kavel;
- d. de door de potentiële gegadigde beoogde bebouwing op de kavel dient ten behoeve van (een) bij aanmelding bekende en aantoonbare eindgebruiker(s) te zijn, die vanaf de gebruiksgereede oplevering van de bebouwing tenminste 50% van het maximaal op de kavel te realiseren aantal m² bruto vloeroppervlak (BVO²) in gebruik neemt;
- e. tijdige en correcte indiening alsook privaatrechtelijke goedkeuring van een VO voor de inrichting en bebouwing van de kavel conform het kavelpaspoort.

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

- f. gegadigde heeft kennis genomen van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de gemeente Almere (AV 2019), die bij uitgifte van de kavel van toepassing zijn;

Met het indienen van het aanmeldingsformulier en deelname aan deze procedure, aanvaardt de potentiële gegadigde bovenvermelde randvoorwaarden en selectiecriteria, alsmede de overige in deze procedure opgenomen voorwaarden en verplichtingen die aan deelname zijn verbonden.

4. Procedure Gronduitgifte De Striptekenaar

Stap 1 Aanmelding en selectie gegadigde

De Gemeente Almere hanteert voor de uitgifte van de bedrijfskavels op bedrijventerrein De Striptekenaar het "wie het eerst komt, het eerst maalt principe", waarbij (potentiële) gegadigden op volgorde van aanmelding voor de op het aanmeldingsformulier aangegeven kavel³ in aanmerking kunnen komen voor een beschikbare kavel. Dit principe treedt in werking na aanvang van de selectieperiode.

Deelname is slechts mogelijk door indiening van een volledig en correct ingevuld digitaal aanmeldingsformulier door een geïnteresseerde potentiële gegadigde, zoals beschikbaar gesteld op de website van de gemeente Almere. Het moment van inschrijving wordt bepaald aan de hand van de datum en het tijdstip van de ontvangst van het aanmeldingsformulier op het daarvoor aangewezen emailadres van de gemeente Almere.

Na aanmelding wordt de ontvangst daarvan in eerste instantie geautomatiseerd per emailbericht door de gemeente bevestigd. Deze bevestiging heeft slechts betrekking op de tijdige ontvangst van de aanmelding. Hierna volgt een verificatieproces, waarin de (aanmelding en de daarbij gevoegde stukken, o.a. ten aanzien van de beoogde planontwikkeling) van de gegadigde die zich als eerste voor een kavel heeft aangemeld, wordt beoordeeld op het kunnen en willen voldoen aan de hiervoor onder punt 3 (m.u.v. sub e) genoemde selectiecriteria, die specifiek gelden voor de betreffende kavel waarop de aanmelding is gericht. Tijdens dit proces kan de betrokken gegadigde uitgenodigd worden voor een verificatiegesprek.

Na verificatie en beoordeling van de aanmelding en daarmee beoogde planontwikkeling, streeft de gemeente ernaar om de gegadigde binnen 4 weken per e-mail een bevestiging van het beoordelingsresultaat van de gemeente te kunnen verstrekken. De e-mail is (ingeval van een negatief beoordelingsresultaat) een gemotiveerde afwijzing of (ingeval van een positief resultaat) een bericht dat de gegadigde is geselecteerd en dat de vervolprocedure (stap 2) kan worden doorlopen om te komen tot een VO voor de betreffende kavel en het sluiten van een reserveringsovereenkomst.

Indien het beoordelingsresultaat negatief is, wordt de aanmelding terzijde gelegd en komt de gegadigde op basis van deze aanmelding niet in aanmerking om voor de betreffende kavel geselecteerd te worden.

³ Let op: het aanmeldingsformulier geldt alleen voor de kavel waarvoor het formulier wordt ingediend. Op het formulier mag slechts 1 kavelnummer ingevuld worden.

De gemeente kan dan overgaan tot beoordeling van het aanmeldingsformulier dat op basis van datum en tijdstip van aanmelding als eerstvolgende op de wachtlijst⁴ daarvoor in aanmerking komt.

Stap 2. In gesprek met geselecteerde (gegadigde), voorlopig ontwerp (VO)

Vanaf de (positieve) bevestiging van het beoordelingsresultaat van de aanmelding per email, is de gegadigde geselecteerd en formeel “in gesprek met de gemeente” voor de betreffende kavel. Dit wordt zichtbaar gemaakt op de gemeentelijke website middels een “voortgangslijst bedrijfskavels” op de webpagina “Bouwkavels” en op de overzichtskaart van het specifieke bedrijventerrein De Striptekenaar.

Na de bevestiging per email van de selectie van een gegadigde, dient de betreffende gegadigde, als onderdeel van het vervolg van de procedure, tijdig een VO in te dienen voor de beoogde ontwikkeling van de betreffende kavel en zal de gemeente een concept reserveringsovereenkomst voorbereiden.

Een VO omvat minimaal: het programma voor het gebouw onderverdeeld in m² BVO op basis van het beoogde gebruik, massastudie, inrichting van de kavel (bebouwing, parkeren en eventuele overige voorzieningen) gevelbeelden en materiaalgebruik gevels. Het ontwerp dient te voldoen aan de geldende kaders als vermeld in het kavelpaspoort voor de kavel waarvoor de gegadigde is geselecteerd.

De gegadigde dient binnen 2 maanden na de bevestiging van de selectie het (1^{ste}) VO per email aan te bieden aan 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 ter beoordeling in te dienen.

De gemeente heeft het recht de periode voor indiening en toetsing van het VO te verlengen indien de gemeente dit redelijk en nodig acht. Indien echter binnen 6 maanden na het bericht van selectie als gegadigde geen goedgekeurd VO is verkregen en/of geen overeenstemming is bereikt over de te sluiten reserveringsovereenkomst, kan de gemeente het selectieproces voor de gegadigde eenzijdig beëindigen. De gemeente zal in dat geval de aanmelding van de gegadigde terzijde leggen en geen verder gevolg geven aan het proces, waarmee de gegadigde niet meer in aanmerking komt voor de betreffende kavel. De gemeente kan vervolgens de potentiële gegadigde uitnodigen en selecteren die zich op basis van de volgorde van aanmelding als eerstvolgende gegadigde op de wachtlijst voor de betreffende kavel bevindt. Het selectieproces start dan met deze gegadigde opnieuw in stap 1.

Stap 3. De reserveringsovereenkomst

Gedurende de periode dat de gemeente en de geselecteerde gegadigde ‘in gesprek’ zijn, dienen zij tevens overeenstemming te bereiken over de te sluiten reserveringsovereenkomst. Als de planbeoordeling en het overleg over de contractvoorwaarden in stap 2 positief zijn afgerond, kan de reserveringsovereenkomst worden gesloten. Met het sluiten van de reserveringsovereenkomst eindigt de procedure. Gedurende de reserveringsperiode dient de gegadigde het VO verder uit te werken tot een (privaatrechtelijk goedgekeurd) DO en er overeenstemming bereikt te worden over de koopovereenkomst.

⁴ Zie de toelichting hierna onder punt 5. Wachtlijst.

Als binnen de reserveringsperiode het DO door de gemeente privaatrechtelijk is goedgekeurd en overeenstemming is bereikt over de koopovereenkomst⁵. De geselecteerde gegadigde dient daartoe tijdig (binnen de in de reserveringsovereenkomst aangegeven termijn), aan de gemeente kenbaar te maken tot koop van de kavel te willen overgaan

5. Wachtlijst

De gemeente hanteert een wachtlijst voor het geval meerdere potentiële gegadigden zich binnen de selectieperiode (1 februari – 1 mei 2023) aanmelden voor een specifieke kavel op bedrijventerrein De Striptekenaar die als beschikbaar is aangeduid. Gegadigden worden op volgorde van ontvangst van de aanmelding met het digitale aanmeldingsformulier op de wachtlijst voor de betreffende kavel geplaatst.

Pas na het definitief afvallen van de geselecteerde gegadigde waarmee de gemeente in gesprek is gegaan, vindt een nieuwe selectieronde plaats voor de betreffende kavel op basis van de volgorde van ontvangst van de digitale aanmelding. In dat geval zal de potentiële gegadigde uitgenodigd worden, die als eerstvolgende op de wachtlijst is geplaatst en herhaalt het proces zich als hiervoor beschreven.

De wachtlijst blijft in principe in stand totdat een koopovereenkomst met een gegadigde is gesloten. Gegadigden die op de wachtlijst staan kunnen zich op ieder gewenst moment terugtrekken door een schriftelijk bericht te sturen aan het emailadres waar ook de aanmelding is ingediend. Zij kunnen in dat geval geen beroep meer doen op de positie die zij voordien hadden en dienen zich opnieuw aan te melden indien zij weer voor een kavel in aanmerking wensen te komen.

De wachtlijst heeft uitsluitend betrekking op de bedrijfskavel waarvoor de gegadigde zich heeft aangemeld en geeft (dus) geen aanspraak op een (voorkeurs)positie ten aanzien van een andere kavel(s) op het bedrijventerrein De Striptekenaar of elders in de gemeente.

Naast De Striptekenaar 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 wellicht een voor u geschikte kavel beschikbaar is. Een overzicht van de status van de kavels op de verschillende bedrijventerreinen is beschikbaar op : <https://www.onderneminalmere.nl>

Let op: hoewel getracht zal worden steeds de actuele situatie weer te geven op de website, kan de informatie op deze website achterlopen op de werkelijke situatie doordat nieuwe informatie nog verwerkt moet worden. Bel of mail de contactpersoon voor het bedrijventerrein De Striptekenaar van de gemeente voor de actuele beschikbaarheid van een kavel.

Vragen

Voor algemene vragen met betrekking tot de mogelijkheden voor huisvesting op De Striptekenaar kunt u contact opnemen met de contactpersoon van de gemeente, de heer Frans Zwagemakers , via emailadres fbmzwagemakers@almere.nl.

⁵ Direct (zonder voorafgaande reservering) overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst is alleen mogelijk na voorafgaande positieve interne besluitvorming hieromtrent binnen de gemeente Almere .

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.