

BEZOEKADRES



Raadhuisstraat 1

9301 AA Roden

POSTADRES



Postbus 109

9300 AC Roden

WEBSITE/E-MAIL



www.noordenveld.nl

postbus@noordenveld.nl

TELEFOON



T 050 – 50 27 222

ONDERWERP

Uitgifteprotocol laatste
bedrijfskavels Haarveld Roden

CONTACTPERSOON

Haris Dzelilovic

UW KENMERK

ONS KENMERK

Zaaknr: 379173

RODEN

22 april 2024

Uitgifteprotocol laatste bedrijfskavels Haarveld Roden

Bedrijvenpark Haarveld is één van de groenste bedrijventerreinen van Noord-Nederland. Het bedrijventerrein is goed bereikbaar via de rondweg en provinciale weg vanaf de A7 en A28. Groningen ligt op slechts 12 kilometer afstand van dit bedrijventerrein. Door de gunstige ligging, het groene karakter en de op basis van het bestemmingsplan toegestane diverse mogelijkheden is Haarveld een zeer gewilde locatie voor MKB-bedrijven om zich daar te vestigen. In 2019 is het bestemmingsplan aangepast van bedrijventerrein Haarveld. Hierdoor is dit bedrijventerrein de perfecte plaats voor bedrijven met een lage milieucategorie.

De gemeente Noordenveld is de laatste jaren druk bezig geweest met de verkoop van bedrijfskavels op Haarveld. Op dit moment zijn de laatste kavel beschikbaar voor de verkoop. Voor deze (laatste) kavels zijn mogelijk meerdere gegadigden per kavel. De toewijzing van kavels aan gegadigden dient open en transparant te gebeuren, op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De procedure en de criteria voor toewijzing worden daarom vastgelegd en kenbaar gemaakt via publicatie op de gemeentelijke website. Gegadigden die zich reeds bij de gemeente gemeld hebben worden daarnaast per e-mail en/of telefonisch geïnformeerd.

De beschikbare kavels met bijbehorende prijzen zijn te vinden op:

<https://www.noordenveld.nl/bedrijfskavel-kopen>

In dit Uitgifteprotocol wordt de toewijzingsprocedure nader toegelicht. Met deze procedure beoogt de gemeente een gelijk speelveld te bieden aan iedere gegadigde die in aanmerking komt, en transparant te zijn over de wijze waarop de toewijzing van kavels en uitgifte plaatsvindt.

Voorwaarden

Voor de kavels komen bedrijven in aanmerking die:

1. Ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. De inschrijver op een bedrijfskavel is ondernemer volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en toont dit aan met een maximaal één week oud uittreksel van de Kamer van Koophandel. Uit het uittreksel blijkt ook dat de ondertekenaar van het inschrijfformulier daartoe bevoegd is namens het bedrijf.
2. Een bedrijfspand voor eigen gebruik willen realiseren (eindgebruikers). (Gedeeltelijke) verhuur of (gedeeltelijke) verkoop of het verlenen van een zakelijk (gebruiks)recht als het in erfpacht of opstal uitgeven van het bedrijfspand wordt in dit kader niet gezien als eigen gebruik. Pas wanneer er geen inschrijvingen zijn voor bepaalde kavels, zullen wij overwegen de inschrijving voor één of meer kavels open te stellen voor de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw. In dat geval zal daarvoor een aparte procedure worden gehouden.
3. Op basis van het bestemmingsplan zijn toegestaan. De gemeente zal de beoogde bedrijfsactiviteiten toetsen op basis van de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 van de VNG.
4. Bereid zijn de vastgestelde verkoopprijs te betalen en te voldoen aan de overige toepasselijke verkoopvoorwaarden.
5. Bereid zijn duurzame en circulaire maatregelen te treffen. Zowel aan de inrichting van het gebouw als aan hun bedrijfsprocessen. Het bedrijf moet minimaal 5 punten scoren op deze gebieden (zie ook onderdeel 4. van het Scoringsformulier gunningscriteria).
6. Voor de kavels 4 en 5 geldt dat als een inschrijver met voldoende onderbouwing kan aantonen dat hij beide kavels nodig heeft om zijn bedrijf(spand) daarop te realiseren én de desbetreffende inschrijver voor één van die kavels de hoogste totaalscore heeft bij de beoordeling overeenkomstig de gunningscriteria die inschrijver op de beide kavels gezamenlijk het eerste recht tot optie krijgt.

Uitsluitingsgronden

Inschrijving staat enkel open voor inschrijversgegadigden die nimmer betrokken zijn geweest bij of veroordeeld zijn voor:

- Deelneming aan een criminele organisatie
- Corruptie
- Fraude
- Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten
- Witwassen van geld of financiering van terrorisme

Uit de voorgaande uitsluitingsgronden kunt u afleiden dat de gemeente zaken wenst te doen met een solide en betrouwbare partij. Ter toetsing van de betrouwbaarheid en integriteit, kan de gemeente in het kader van de Wet BIBOB (Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) advies inwinnen over de inschrijver die het eerste recht voor een optie op een kavel krijgt. Wanneer de gemeente beslist hiertoe over te gaan zal de aanvraagprocedure voor een BIBOB-advies na de vaststelling van de totaalscore op basis van de gunningscriteria in gang gezet worden en heeft deze slechts betrekking op de winnende inschrijver. De gemeente is hiertoe dus gerechtigd, maar niet verplicht.

De winnende inschrijver verplicht zich tot medewerking. Een positief advies is een voorwaarde voor voortzetting van de optie op de kavel en om de kavel uiteindelijk te kunnen kopen. De kavel wordt niet verkocht aan een inschrijver over wie negatief is geadviseerd. Is de optie op de kavel reeds verstrekt of is er al een overeenkomst gesloten, dan kan de gemeente, zonder vergoeding van enige schade aan de winnende inschrijver, de optie intrekken respectievelijk de overeenkomst met onmiddellijke ingang ontbinden.

Op de te volgen procedure is het 'Bibob beleid gemeente Noordenveld voor de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur 2013' van toepassing.

Indien de gemeente op enig moment constateert dan wel het vermoeden heeft dat aan één of meer van voornoemde uitsluitingsgronden niet wordt voldaan, kan de gemeente tot uitsluiting van de inschrijver besluiten. Uitsluiting kan op elk moment, totdat de notariële akte van levering van de kavel is ondertekend, plaatsvinden en wordt schriftelijk aan de desbetreffende inschrijver medegedeeld. Uitsluiting heeft tot gevolg dat de inschrijving van de inschrijver niet verder in behandeling wordt genomen, aan de inschrijver geen optie zal worden verleend en met hem geen koopovereenkomst gesloten zal worden. Een besluit tot uitsluiting is geen besluit in de zin van artikel 1:3 Awb en staat daardoor niet open voor bezwaar en beroep, en kan niet leiden tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde.

Inschrijving

Inschrijving voor de kavels van Haarveld vindt plaats overeenkomstig de hieronder beschreven procedure:

1. Door het volledig invullen en ondertekenen van het "Inschrijfformulier laatste kavels Haarveld" (Bijlage 1). Het formulier is te downloaden via <https://www.noordenveld.nl/bedrijfskavel-kopen>
2. Het inschrijfformulier moet compleet en voor uiterst termijn van inschrijving (zie inschrijfformulier) gemaïld worden aan: ez@noordenveld.nl, met als onderwerp "Inschrijving laatste kavels Haarveld" met daarbij een kopie van een geldige legitimatiebewijs en een maximaal één week oud uittreksel uit de Kamer van Koophandel. Per post versturen mag ook naar postbus 'Postbus 109 9300 AC RODEN' en dient ontvangen te zijn binnen de gestelde termijn.

Inschrijfformulieren die niet volledig zijn ingevuld en/of niet zijn ondertekend door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de inschrijvende onderneming worden niet in behandeling genomen. Niet tijdig ingediende inschrijfformulieren worden eveneens niet in behandeling genomen. De uiterste datum van inschrijving staat vermeld op het inschrijfformulier.

Procedure toewijzing kavels

A. Inschrijfformulier en beoordeling

Na sluitingsdatum - beoordeelt de gemeente of het inschrijfformulier volledig ingevuld en ondertekend is en tijdig is ingediend. De gemeente beoordeelt vervolgens of er uitsluitingsgronden van toepassing zijn en of aan de gestelde voorwaarden 1 tot en met 6 van het uitgifteprotocol wordt voldaan.

B. Punten toekenning en berekening totaalscore

Vervolgens worden aan alle inschrijvers die in aanmerking komen voor een kavel, punten toegekend overeenkomstig de gunningscriteria van het Scoreformulier gunningscriteria (bijlage 2) en worden de punten opgeteld en ontstaat een totaalscore. Op basis van de totaalscore wordt, met inachtneming van het bepaalde in voorwaarde 6 van dit uitgifteprotocol, per kavel de volgorde bepaald van alle inschrijvers. Wanneer bepaalde inschrijvers een gelijke totaalscore hebben en de betreffende inschrijvers hebben interesse in dezelfde kavel(s), dan wordt de rangorde bepaald op basis van het tijdstip waarop de inschrijving door de gemeente is ontvangen (de eerste inschrijver komt dan als eerste aan bod).

C. Meerdere inschrijvers per kavel, rangorde totaalscore en toewijzing kavel

Via het inschrijfformulier kan een inschrijver zich inschrijven voor 2 kavels: een eerste voorkeurskavel en een tweede voorkeurskavel. Op basis van de rangorde van de totaalscore per kavel, zoals hiervoor onder B. omschreven, wordt de kavel toegewezen aan de inschrijver die de betreffende kavel als eerste voorkeurskavel heeft opgegeven. Als er volgens de rangorde van de totaalscore voor een kavel geen toewijzing kan plaats vinden aan een inschrijver die de kavel als eerste voorkeurskavel heeft opgegeven, zal de kavel op basis van de rangorde worden toegewezen aan een inschrijver die de kavel als tweede voorkeurskavel heeft opgegeven, mits deze inschrijver niet de kavel heeft toegewezen gekregen die hij als eerste voorkeurskavel had opgegeven. Een inschrijver kan maximaal één kavel toegewezen krijgen tenzij het bepaalde in voorwaarde 6 van toepassing is.

Niet toegewezen kavels na procedure

Kavels die na deze inschrijvingsprocedure niet zijn toegewezen worden opnieuw bekend gemaakt op de website van de gemeente Noordenveld. Deze kavels zijn daarna beschikbaar op basis van "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". De uitsluitingsgronden en voorwaarden zoals benoemd in dit document blijven hierbij van toepassing.

Optie

De inschrijvers die een kavel krijgen toegewezen (hierna gegadigden) worden binnen twee weken na het sluiten van de inschrijvingstermijn per e-mail door de gemeente geïnformeerd. Zij ontvangen vervolgens een brief waarin een **optie wordt verleend voor een periode van 16 weken**. Van de gegadigden wordt verwacht dat zij binnen de optietermijn een schetsplan ontwikkelen, dat voldoet aan het bestemmingsplan Herziening Haarveld en de Welstandscriteria Haarveld. Of het schetsplan voldoet is ter beoordeling aan de gemeente.

Verlengen optie(termijn)

Op verzoek van de gegadigde kan de optietermijn eenmalig met 16 weken worden verlengd. Voor de verlenging van de optietermijn is de gegadigde een optievergoeding verschuldigd ter hoogte van €500,-, te vermeerderen met BTW. Voor de betaling van deze optievergoeding zal de gegadigde een factuur ontvangen die hij dient te voldoen binnen de betalingstermijn die op de factuur staat aangegeven. Wanneer de kavel niet aan de gegadigde wordt verkocht, om wat voor reden dan ook, vindt geen restitutie plaats van de betaalde optievergoeding. Als het voorstel voor bebouwing op de kavels niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen, de gegadigde nalaat om tijdig de benodigde informatie aan de gemeente te verstrekken of de geldigheidsduur van de optie anderszins laat verstrijken, vervalt de optie en kan de gegadigde geen enkel recht meer ontlenen aan de verleende optie.

De kavel wordt dan aan de eerstvolgende gegadigde (inschrijver met de daarop volgende hoogste totaalscore per voorkeurskavel) aangeboden. Deze procedure wordt voor iedere opvolgende inschrijver steeds herhaald. Indien geen van de gegadigden tot aankoop van de kavel over gaat, is de kavel beschikbaar voor nieuwe gegadigden. Beschikbare kavels worden dan opnieuw via de gemeentelijke website aangeboden. De eerste gegadigde die zich dan meldt kan de kavel in optie krijgen, mits aan de van toepassing zijnde voorwaarden zoals benoemd in dit document wordt voldaan.

Niet toewijzen en beëindiging verkoopprocedure

De gemeente behoudt zich het recht voor een kavel niet toe te wijzen en om op elk door haar gewenst moment de verkoopprocedure te beëindigen of te wijzigen, als daar gegronde redenen voor zijn. Het besluit een kavel niet toe te wijzen en/of om de verkoopprocedure te beëindigen of te wijzigen is geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en kan niet leiden tot enige (precontractuele) aansprakelijkheid van de gemeente jegens een gegadigde. Ook is geen bezwaar en beroep mogelijk. Ter zake is de gemeente geen enkele vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook aan deelnemende partijen verschuldigd.

Verkoop en aktepassering

Zodra de gegadigde een goedkeuring heeft op de vergunningsaanvraag, wordt de kavel aangeboden aan de gegadigde. De gegadigde stuurt binnen 4 weken na ontvangst van de aanbieding een door hem/haar ondertekend exemplaar van de koopovereenkomst retour aan de gemeente. Op deze koopovereenkomst zijn de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde artikelen uit de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009' (hierna te noemen de AV) van toepassing. Als de gemeente niet binnen de voormelde termijn van 4 weken de ondertekende koopovereenkomst retour heeft ontvangen, wordt de overeenkomst als niet gesloten beschouwd. De gegadigde kan alsdan geen enkel recht meer doen gelden op de kavel.

De eigendomsoverdracht van de kavel vindt plaats door middel van het passeren van een notariële akte van levering, bij de door gegadigde aangewezen notaris. Indien de gegadigde geen notaris aanwijst, zal de aktepassering plaatsvinden bij één van de notariskantoren die gevestigd zijn in de gemeente Noordenveld. De kosten van eigendomsoverdracht en de kadasterkosten zijn voor rekening van gegadigde.

De gemeente zorgt dat de voor de aktepassering benodigde informatie naar de aangegeven notaris gaat. De notaris maakt de akte op en zorgt voor aktepassering binnen drie maanden na de datum van het verkoopbesluit van de gemeente zoals vermeld in artikel 2.4 van de AV.

Bijlagen:

Dit document en de daarbij behorende bijlagen zijn te downloaden via de website:

<https://www.noordenveld.nl/bedrijfskavel-kopen>

Bijlage 1	Inschrijfformulier laatste kavels Haarveld
Bijlage 2	Scoreformulier gunningscriteria
Bijlage 3a	Bestemmingsplan Herziening Haarveld
3b	Welstandscriteria Haarveld
Bijlage 4	Overzichtstekening laatste kavels Bedrijventerrein Haarveld
Bijlage 5	Overzicht verkoopprijzen per kavel
Bijlage 6	Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Noordenveld 2009