

**Uitgifteprotocol bedrijventerreinen
gemeente Olst-Wijhe 2025**

Zaaknummer: 47173-2025

Datum: 20 november 2025

UITGIFTEPROTOCOL BEDRIJVENTERREINEN GEMEENTE OLS-T-WIJHE 2025

1. Inleiding

Dit uitgifteprotocol beschrijft hoe de gemeente Olst-Wijhe haar bedrijfskavels op bedrijventerreinen verkoopt. In dit uitgifteprotocol zijn selectiecriteria vastgelegd waaraan wordt getoetst bij de uitgifte van bedrijfskavels. Door het vastleggen hiervan ontstaat er meer transparantie in het uitgifteproces en de selectie van een koper.

Op grond van het Didam-arrest¹ moet de gemeente ruimte bieden aan potentiële kopers (gegadigden) om mee te dingen naar de verwerving van een bedrijfskavel (een onroerende zaak). Iedere potentiële koper moet op de hoogte kunnen zijn van het voornemen tot uitgifte van de bedrijfskavel. De gemeente mag daarom in beginsel bedrijfskavels niet één op één verkopen. De gemeente moet *objectieve, toetsbare en redelijke criteria* opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria bieden de gemeente ook de beleidsvrijheid om op basis van een totale afweging te beslissen over het uitgeven van een bedrijfskavel. De gemeente moet hierbij een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot:

- de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
- de selectieprocedure;
- het tijdschema;
- de toe te passen selectie- en gunningscriteria.

De gemeente moet informatie over deze aspecten bekend maken op een manier dat potentiële kopers dat tijdig kunnen weten.

Het uitgifteproces is in hoofdlijnen in de volgende hoofdstukken beschreven. Hierbij wordt opgemerkt dat de nadere detaillering van het uitgifteproces van het betreffende uitgiftegebied separaat wordt vastgelegd. Dit betreft gunningscriteria maar ook het toekennen van punten voor scores.

2. Beschikbaarheid van bedrijfskavels

Bij de publicatie van een selectieprocedure verzekert de gemeente een passende mate van openbaarheid over:

- de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
- de selectieprocedure;
- het tijdschema;
- de toe te passen selectie- en gunningscriteria.

De beschikbare bedrijfskavels worden in ieder geval gepubliceerd op de gemeentelijke website. beschikbaarheid van kavels worden op deze website gepubliceerd de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Olst-Wijhe 2025, dit uitgifteprotocol maar ook de nadere detaillering van het uitgifteproces van het betreffende uitgiftegebied.

3. Volgorde in het verkoopproces

3.1. Procedure

1. Het college van burgemeester en wethouders stelt vast welke bedrijfskavels voor verkoop worden aangeboden.
2. De gemeente biedt de beschikbare bedrijfskavels in ieder geval te koop aan via de gemeentelijke website.

¹ HR 26-11-2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

3. Voor de verkoop van bedrijfskavels vindt een selectieprocedure plaats. In deze procedure worden selectiecriteria vastgelegd waaraan een gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel. Iedereen die zich inschrijft moet voldoen aan de minimale selectiecriteria. Ook als er geen andere kandidaten zijn.
4. De selectieprocedure start met een aanvraag via het daartoe bestemde formulier, dat op de website beschikbaar wordt gesteld. Dit inschrijfformulier moet volledig zijn ingevuld en vóór de einddatum van de inschrijfperiode worden ingediend op een door de gemeente aangegeven wijze.
5. De adviseur grondzaken beoordeelt binnen een termijn van vijftien (15) werkdagen na afloop van de inschrijfperiode of het inschrijfformulier volledig en correct is ingevuld. Als het inschrijfformulier niet volledig en correct is ingevuld dan heeft gegadigde vijf (5) werkdagen de tijd om dit alsnog aan te leveren.
6. Vervolgens beoordeelt de gemeente na het doorlopen van de selectiecriteria de score op de diverse gunningscriteria. De score wordt objectief toegekend door drie medewerkers van de gemeente. Bij gelijke totaalscore wordt er geloot. De gemeente bericht alle gegadigden over de uitkomst van deze beoordeling.
7. De gegadigde met de hoogste score dan wel de gegadigde die ingeloot is, ontvangt binnen vijftien (15) werkdagen na de beoordeling van de selectie- en gunningscriteria van de gemeente een reserveringsovereenkomst ter ondertekening. De andere gegadigden worden door de gemeente binnen deze termijn bericht dat zij op een reservelijst voor uitgifte van de bedrijfskavel binnen het uitgiftegebied worden geplaatst.

3.2. Reserveringsovereenkomst, koopovereenkomst

1. De reserveringsovereenkomst wordt ter (digitale) ondertekening aangeboden aan de gegadigde (hierna: potentiële koper). Binnen twee (2) weken na de verzenddatum van de reserveringsovereenkomst moet een ondertekende reserveringsovereenkomst retour worden gezonden. De reservering gaat in op de datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst door de gemeente en duurt **maximaal drie (3) maanden**. In deze reserveringsperiode kan de potentiële koper onder meer de financiële - en de ruimtelijke haalbaarheid van zijn/haar bouwplan onderzoeken. Daarnaast moet hij/zij de stukken voor het Bibob-onderzoek (zie link: <https://www.justis.nl/producten/wet-bibob>) binnen drie weken na het tekenen van de reserveringsovereenkomst volledig aanleveren. Het Bibob-onderzoek is van belang om te beoordelen of er risico's zijn dat de bedrijfskavel wordt gebruikt voor criminele activiteiten of dat de aankoop wordt gefinancierd met onrechtmatige middelen. Hiermee beschermt de gemeente de integriteit van haar grondtransacties.
2. Binnen twee (2) weken na de ingangsdatum van de reservering betaalt de potentiële koper een waarborgsom van twee procent (2%) van de geldende grondprijs door overmaking op rekeningnummer NL35 BNGH 028 509 2715 ten name van de gemeente Olst-Wijhe, onder vermelding van de betalingsomschrijving (waarborgsom, plaatselijke aanduiding bedrijfskavel en kavelnummer). Dit bedrag wordt verrekend met de koopsom bij de eigendomsoverdracht van de bedrijfskavel.
3. Bij niet- of niet-tijdige terugzending van de ondertekende reserveringsovereenkomst, bij de niet- of niet-tijdige betaling van de waarborgsom, en/of bij niet- of niet-tijdige indiening van de stukken voor het Bibob-onderzoek door de potentiële koper vervalt de reserveringsovereenkomst van rechtswege, en is de gemeente vrij om over betreffende bedrijfskavel te beschikken.
4. Als de potentiële koper na betaling van de waarborgsom alsnog afziet van aankoop van de bedrijfskavel, om welke reden dan ook, vervalt de betaalde waarborgsom aan de gemeente ter compensatie van de door haar gemaakte kosten.
5. Het kan zijn dat er meer tijd nodig is voor de planvorming en het verkrijgen van financiering. In dat geval kan de reserveringsperiode maximaal twee (2) keer worden verlengd met maximaal drie (3) maanden. Vóór de aanvang van iedere verlengingsperiode betaalt de potentiële koper op de hiervoor onder punt 2 aangegeven wijze een reserveringsvergoeding van twee procent (2%) op basis van de geldende grondprijs (over de reserveringsvergoeding is omzetbelasting verschuldigd), onder vermelding van de betalingsomschrijving: reserveringsvergoeding, plaatselijke aanduiding bedrijfskavel en kavelnummer.

6. Bij niet- of niet tijdige betaling vervalt de reserveringsovereenkomst van rechtswege, en is de gemeente vrij om over betreffende bedrijfskavel te beschikken en deze opnieuw voor verkoop aan te bieden.
7. Als de potentiële koper wenst over te gaan tot aankoop, en daarnaast uit het Bibob-onderzoek een positief advies volgt, wordt hem/haar een koopovereenkomst ter (digitale) ondertekening aangeboden, onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders. Na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen moet de akte van levering binnen vier (4) maanden bij de notaris worden gepasseerd.

4. Termijnen

4.1. Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is van toepassing.

4.2. Kort geding en standstill termijn

1. Als een gegadigde het niet eens is met een (afwijzende) selectiebeslissing, kan hij/zij binnen een termijn van twintig (20) kalenderdagen een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle. Tijdens deze termijn geldt een 'standstill'. De opschortende termijn is een contractuele vervalttermijn. Dat wil zeggen dat, als de gegadigde niet binnen de genoemde termijn na bekendmaking van de mededeling van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de rechten zijn vervallen om tegen die selectiebeslissing in rechte op te komen. De gemeente is dan vrij een overeenkomst te sluiten met een andere gegadigde.
2. Een gegadigde enkel kan opkomen tegen selectiebesluiten die betrekking hebben op een eigen inschrijving. Een eenmaal afgewezen gegadigde kan daarom niet (blijven) opkomen tegen inschrijvingen van een andere gegadigde later in het verkoopproces.
3. In het belang van een voorspoedige voortgang van de selectieprocedure, verzoekt de gemeente de gegadigde, als de gegadigde een kort geding aanhangig heeft gemaakt, zo spoedig mogelijk te informeren door het toezenden van de kopie dagvaarding naar de gemeente.

5. Selectiecriteria

De volgende selectiecriteria zijn van toepassing:

1. De gegadigde staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel en is de eindgebruiker van de bedrijfskavel.
De inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel dient te worden aangetoond met een uittreksel dat ten tijde van de inschrijving niet ouder is dan twee (2) maanden. Hiernaast mag de gegadigde het te realiseren gebouw en de bedrijfskavel alleen door en voor zijn/haar eigen bedrijf gebruiken. Bedrijfsverzamelgebouwen en/of beleggingsobjecten worden dan ook niet toegestaan. Het sluiten van de overeenkomst op naam van een aanverwant rechtspersoon (bijvoorbeeld een moeder- of zustermaatschappij) is toegestaan. In dat geval zullen twee (of indien nodig meer) uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel moeten worden bijgevoegd, waaruit die verwantschap blijkt.
2. Milieucategorie
Het bedrijf valt met de bedrijfsactiviteiten binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën die in het omgevingsplan/bestemmingsplan zijn vastgelegd.
3. De gegadigde accepteert de van toepassing zijnde verkoopvoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe
4. De bedrijfskavel wordt verkocht voor een vaste prijs per m², waarover niet wordt onderhandeld. Deze prijs wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld in de Grondprijzenbrief óf door een aan de kaveluitgifte voorafgaande taxatie. De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2015 = 100) van het voorgaande kalenderjaar. De standaard koopovereenkomst wordt voorafgaand aan de inschrijving bekendgemaakt op de gemeentelijke website. Door inschrijving verklaart de gegadigde dat hij/zij in ieder geval instemt met de voorwaarden en inhoud van de standaard koopovereenkomst, de uitgifteprijs en de van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Olst-Wijhe.

5. Gebruik bedrijfskavel

De bedrijfskavel wordt in hoofdzaak gebruikt voor bedrijfsbebouwing, met andere woorden: niet in hoofdzaak als onbebouwd op- of overslagterrein en/of parkeerterrein.

6. Gunningscriteria

Om de juiste kandidaten te kunnen kiezen, gebruikt de gemeente gunningscriteria. Dit zijn punten waarop een kandidaat moet scoren om voor de kavel in aanmerking te komen. De gemeente gebruikt deze criteria om een zorgvuldige keuze te maken, omdat er maar weinig bedrijfskavels beschikbaar zijn. Als er binnen de afgesproken tijd meerdere geïnteresseerden zijn voor dezelfde kavel, dan kiest de gemeente de koper op basis van de scores op deze gunningscriteria.

Aan iedere inschrijving wordt een score toegekend. De criteria en het aantal te behalen punten per criterium wordt per uitgiftegebied bepaald. Bij een gelijke score wordt er geloot.

Voorbeelden van criteria zijn:

A. *bedrijven die al lokaal gevestigd zijn hebben een voorkeurspositie ten opzichte van overige bedrijven*

De gemeente heeft als doel om de lokale economie zoveel mogelijk te stimuleren. Er wordt onderscheid gemaakt in een drietal categorieën:

Categorie:

1. Aangrenzende bedrijven

Bedrijven, die op de huidige locatie uit kunnen breiden door het kopen van een of meerdere aangrenzende kavel(s) op het betreffende bedrijventerrein. Hierdoor wordt voorkomen dat het bedrijf in zijn geheel moet verhuizen of wordt beperkt in zijn groei- of ontwikkelingsmogelijkheden.

2. Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente

Als lokaal bedrijf wordt gezien de ondernemer die ingeschreven en feitelijk is gevestigd binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Olst-Wijhe. Deze ondernemer koopt een bedrijfskavel, waardoor zijn huidige bedrijfslocatie ruimte biedt voor een andere ontwikkeling.

3. Overige bedrijven

Bedrijven, die niet vallen binnen categorie 1 of 2.

B. *Werkgelegenheid en arbeidsmarkt*

1. Voor de gemeente is het belangrijk om werkgelegenheid te creëren en te behouden. Aan de hand van de geboden arbeidsplaatsen op de locatie worden punten toebedeeld.
2. Het bedrijf draagt bij aan een inclusieve arbeidsmarkt of maatschappelijke participatie door bijvoorbeeld ruimte te bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het bedrijf moet dit aantonen.

C. *Duurzaamheid*

Het college van burgemeester en wethouders hecht waarde aan een duurzame bedrijfsvoering. Naast de wettelijk verplichte duurzaamheidseisen, kent de gemeente extra punten toe aan duurzame maatregelen.

7. Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden sluiten de gegadigde uit om in aanmerking te komen voor de aankoop van een bedrijfskavel.

De uitsluitingsgronden zijn:

1. De gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, of er geldt tegenover de gegadigde een surseance van betaling of een faillissementsakkoord.
Een gegadigde moet met een uittreksel uit het handelsregister dat op het tijdstip van het indienen van aanvraag voor de reservering niet ouder is dan twee maanden aantonen dat deze uitsluitingsgrond niet op de gegadigde van toepassing is.
2. Het inschrijfformulier is niet door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon van de gegadigde ingevuld en/of ingediend.
De gemeente controleert bij de beoordeling of een inschrijfformulier is ingevuld door een daartoe bevoegd persoon. Zij baseert zich daarbij op de bevoegdheidsverdeling, zoals deze volgt uit het

handelsregister van de Kamer van Koophandel. Als een formulier niet is ingediend door een daartoe volgens het handelsregister bevoegd persoon, moet de gegadigde bij indiening van het inschrijfformulier ook een volmachtbewijs tot indiening van de aanvraag overleggen.

3. De gegadigde heeft niet juiste verklaringen gegeven en/of stukken achtergehouden bij het verstrekken van de gegevens en/of stukken, die nodig zijn om te beoordelen of wordt voldaan aan de selectiecriteria.
4. De gegadigde handelt niet integer, of uit de Bibob-toets of het Bibob-advies blijkt dat er een risico bestaat dat de vastgoedtransactie wordt misbruikt voor criminele doeleinden. Dit kan betekenen dat met de onroerende zaak strafbare feiten worden gepleegd, dat crimineel verkregen voordeel wordt benut, of dat er strafbare feiten zijn gepleegd om de transactie te verkrijgen of te behouden.

8. Afwijking

Het college van burgemeester en wethouders kan in bijzondere gevallen van de in dit uitgifteprotocol beschreven selectieprocedure en criteria afwijken. Afwijken is gebaseerd op een objectieve en toetsbare belangenafweging. Daarbij bepaalt het college welke waarde het college aan de verschillende belangen toekent.

9. Overige procedurevoorwaarden

Onverminderd het in het uitgifteprotocol bepaalde, gelden voor de selectieprocedure de volgende voorwaarden:

1. Akkoordverklaring

Door indiening van het inschrijfformulier verklaart een gegadigde zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk akkoord met het bepaalde in het uitgifteprotocol.

2. Beëindiging

De gemeente heeft het recht om een selectieprocedure te allen tijde en in ieder stadium van het verkoopproces op te schorten, te staken en/of niet tot verkoop van de bedrijfskavel over te gaan. De gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot het vergoeden van kosten of schade, hoe dan ook genaamd en van welke aard dan ook. Ook is de gemeente in dat geval niet gehouden tot het aangaan van een reserverings- of koopovereenkomst.