

# Uitgiftebeleid erfpachtkavels

## TECHNOLOGY BASE

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur op: 4 november 2022

### Algemeen

Technology Base is een publiekrechtelijke rechtspersoon. Bij privaatrechtelijk handelen is zij gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (artikel 3:14 BW). Zij neemt bij uitgifte van bedrijfskavels 'het bieden van gelijke kansen' in acht. Deze notitie beschrijft hoe het Dagelijks Bestuur hieraan invulling geeft. Met deze notitie geeft zij invulling aan de regels die de Hoge Raad heeft geformuleerd in het Didam-arrest.<sup>1</sup>

### *Spelregels Didam*

#### **Hoofregel: bij verkoop van grond die schaars<sup>2</sup> is, past het overheidslichaam een selectieprocedure toe**

De selectieprocedure moet voldoen aan een aantal minimum eisen:

- a. het overheidslichaam hanteert selectiecriteria. Bij het formuleren daarvan heeft het overheidslichaam beleidsruimte. De criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.
- b. het overheidslichaam dient een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot:
  - de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
  - de selectieprocedure;
  - het tijdschema;
  - de toe te passen selectiecriteria.
- c. het openbaar maken van de informatie onder b dient tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure en via een passend informatieplatform kenbaar gemaakt te worden aan de potentiële gegadigden.

---

<sup>1</sup> Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:2021:HR:1778

<sup>2</sup> Een onroerende zaak is schaars indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. R.o. 3.1.4. Algemeen wordt aangenomen dat de grond of overheidsvastgoed al snel schaars is.

**Uitzondering: het overheidslichaam kan afzien van een selectieprocedure indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor aankoop van de onroerende zaak.**

Dit dient bepaald te worden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze hoeven niet gelijk te zijn aan de criteria die het overheidslichaam hanteert in de selectieprocedure. Indien het overheidslichaam gebruik wil maken van deze uitzonderingsgrond, dient zij het voornemen daartoe gemotiveerd openbaar te maken en mogelijkheid te bieden om hiertegen op te komen bij de (voorzieningen) rechter.

### *Verbreiding Didam-regels naar Erfpacht*

Het Didam-arrest heeft betrekking op de situatie dat het overheidslichaam een onroerende zaak verkoopt. De Hoge Raad formuleert de regels ook alleen voor de situatie van verkoop van onroerende zaken. Gelet op de algemene formulering van het arrest dient er terdege rekening mee te worden gehouden dat het arrest ook van belang kan zijn voor andere vormen van gronduitgifte, zoals erfpacht- en opstalrechten.<sup>3</sup>

Technology Base past de Didamregels toe bij de uitgifte van bouwgrond in erfpacht. De bouwgrond binnen Technology Base is schaars en kan alleen in erfpacht worden verkregen. Het dagelijks bestuur acht het wenselijk dat deze gronden met inachtneming van het beginsel van 'gelijke kansen' worden uitgegeven.

Ten aanzien van de verhuur van bestaand vastgoed wacht Technology Base de ontwikkelingen in de jurisprudentie af. Te verhuren bedrijfsgebouwen zijn weliswaar ook schaars, maar verhuur is een wezenlijk andere rechtsfiguur dan verkoop of erfpacht. De doorloopsnelheid van verhuurobjecten ligt doorgaans (een stuk) hoger dan erfpacht. Verhuur van bestaand vastgoed is voorts vaak maatwerk. Sommige objecten lenen zich op basis van omvang, ligging of inrichting voor specifieke bedrijvigheid. Ook de voorwaarden waaronder wordt verhuurd kunnen aanleiding zijn voor maatwerk. Denk aan de huurperiode (inclusief verlengingsmogelijkheden), door de verhuurder aan te brengen wijzigingen aan het verhuurde of aan namens de verhuurder te leveren bijkomende diensten. Toepassing van het kader dat de Hoge Raad heeft geschetst in het Didam-arrest laat zich hiermee moeilijk verenigen.

### *Uitgifte erfpachtgronden*

De bedrijfskavels op het bedrijventerrein en Twente Airport geeft Technology Base uit in erfpacht. Verkoop van de kavels is in beginsel uitgesloten. De uitgifte van de bedrijfskavels bevindt zich nog in het beginstadium. In totaal kan in het plangebied 124.000 m<sup>2</sup> aan

---

<sup>3</sup> Factsheet advocatenkantoor Pels Rijcken (landsadvocaat) d.d. 10 januari 2022. Zie ook brief minister Hugo de Jonge d.d. 24 juni 2022 aan gemeente over implementatie Didamarrest, p. 2.

gebouwen worden gerealiseerd. Dit is inclusief bestaande bebouwing Per type activiteit zijn nog de volgende maximum oppervlakten aan gebouwen toegestaan<sup>4</sup>:

	<i>Maximaal toegestaan te bouwen oppervlakte aan gebouwen (in m2)</i>	<i>Bestaande/reeds gerealiseerde bebouwing (in m2)</i>	<i>Nog beschikbare m2</i>
Safety & Security	19.000	7.773	11.227
Luchthaven / luchthavengebonden bedrijvigheid	50.000	9.265	40.735
Unmanned Systems (US) en US-bedrijvigheid;	5.000	570	4.430
HTSM/AMM	50.000	2.766	47.234
	124.000	20.374	103.626

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is binnen het plangebied nog ruim voldoende uitgifteruimte beschikbaar voor geïnteresseerde bedrijven. Gezien het ruime aanbod en het feit dat de bouwgrond in beginsel reeds vanaf 2018 beschikbaar is, hanteren wij als verdelingscriterium: 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'.<sup>5</sup> Hieronder wordt de uitgifteprocedure geschetst en wordt toegelicht op welke wijze genoemd verdelingscriterium wordt toegepast:

1. Op de website van Technology Base staat steeds het actuele aanbod van grond die voor uitgifte in erfpacht beschikbaar is. De website vermeldt ook de uitgangspunten die worden gehanteerd ter bepaling van de erfpachtcanon.
2. Technology Base treedt met iedere geïnteresseerde, potentiële gegadigde voor een bedrijfskavel in gesprek.
3. Na de intake verzoekt Technology Base de gemeente te toetsen of beoogde bedrijfsactiviteiten van de gegadigde passen binnen het bestemmingsplan.

<sup>4</sup> Zie artikel 4.2 sub f bestemmingsplan Voormalige vliegbase Twenthe 2018.

<sup>5</sup> De Hoge Raad verwijst in haar uitspraak naar meerdere malen naar de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State over schaarse subsidies (ABRVs 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2927). Daarin wordt opgemerkt dat binnenkomst van volgorde als verdelingscriterium kan worden toegepast. Vergelijk ook uitspraak Voorzieningenrechter rechtbank Gelderland van 22 juni 2022, ECLI:NL:RBGELL2022:3065. De voorzieningenrechter overweegt dat de duur inschrijftijd op de lijst van inschrijvingen een objectief, meetbaar en redelijk criterium vormt.

4. Na een positieve bestemmingsplantoets bepalen Technology Base en gegadigde, in afstemming, geschikte locatie(s) voor een bedrijfskavel.
5. Na doorlopen van stappen 3 en 4 stuurt Technology Base een reserveringsbrief aan gegadigde.
6. Voor het bepalen van de volgorde voor het in aanmerking komen een bouwkveld baseert Technology Base zich op de datum van de reserveringsbrief.

Het onder 6 vermelde criterium is objectief en meetbaar. Gezien het feit dat Technology Base een grote hoeveelheid bouwgrond beschikbaar heeft en deze beschikbaarheid voor eenieder kenbaar is (en geruime tijd is geweest<sup>6</sup>), is dit selectiecriterium ook redelijk. De reserveringsbrief is als onderscheidend criterium aangehouden omdat deze relatief vroeg in het oriëntatieproces wordt verstuurd. Daarmee wordt voorkomen dat een bedrijf dat al veel tijd en geld heeft geïnvesteerd in de verwerving van de bouwkveld, alsnog moet gaan concurreren met een ander bedrijf.

Tot het moment dat de reserveringsbrief wordt verzonden, kan de situatie ontstaan dat twee bedrijven interesse tonen voor dezelfde bouwkveld, althans voor overlappende stukken bouwgrond. Voor die situatie hanteren wij – in de volgorde waarin zij zijn vermeld – onderstaande, aanvullende selectiecriteria. De criteria zijn objectief en toetsbaar. Per criterium is gemotiveerd waarom het redelijk is om deze toe te passen.

1. Luchtvaart gerelateerde bedrijvigheid gaat voor op niet-luchtvaart gerelateerde bedrijvigheid (alleen voor erfpachtgrond op airside<sup>7</sup>).

*Twente Airport vormt unieke infrastructuur voor Twente. Luchtvaart gerelateerde bedrijvigheid draagt bij aan de continuïteit van en de kansen op Twente Airport en dus aan de economische kracht van de regio Twente. Daarom geeft TB luchtvaart gerelateerde bedrijvigheid op airside voorrang bij de selectie van bedrijven.*

2. Het bedrijf dat de meest toegevoegde waarde biedt voor Technology Base gaat voor.

*Technology Base is een bedrijventerrein dat is gericht op bedrijven die zorgen voor innovaties. Technology Base geeft voorrang aan bedrijven die met hun innovaties van producten, productieprocessen of door verbreding van kennis, het best bijdragen aan het profiel van Technology Base als innovatief bedrijventerrein.*

---

<sup>6</sup> Onder andere via de website van Technology Base ([www.technologybase.nl](http://www.technologybase.nl)) en via (de websites van) de door Technology Base geselecteerde bedrijfsmakelaars.

<sup>7</sup> Onder airside wordt verstaan de grond die is gelegen binnen de hekken van Twente Airport.

3. Het bedrijf met het nieuwplan met de grootste voetprint gaat voor.

*De grondprijs is gerelateerd aan de oppervlakte van de voetprint. Hoe groter het bedrijfsgebouw, des te hoger de opbrengst in de grondexploitatie. Daarom geeft TB het bedrijf met het bouwplan met de grootste voetprint voorrang.*

4. Indien de selectiecriteria 1 tot en met 3 niet leidt tot een selectie, geschiedt toedeling door middels van loting door een notaris.

*Wanneer bovenvermelde criteria geen uitsluitsel geven, beslist het lot.*