



## Bouwplan Den Hoek Helvoirt: CPO-kavels

Uitgangspuntendocument verkoopprocedure  
Ambities, projectdoelen en -kaders en verkoopstrategie

2 februari 2022  
2022-0496.001-v2.0

## **INHOUDSOPGAVE**

|                 |                                 |          |
|-----------------|---------------------------------|----------|
| <b>01</b>       | <b>INLEIDING</b>                | <b>3</b> |
| 01.01           | Te nemen besluiten              | 3        |
| 01.02           | Samenvatting                    | 3        |
| <b>02</b>       | <b>CONTEXT</b>                  | <b>4</b> |
| 02.01           | CPO Kavels                      | 5        |
| 02.02           | Programma van Ambities Den Hoek | 6        |
| <b>03</b>       | <b>VERKOOPSTRATEGIE</b>         | <b>6</b> |
| 03.01           | Aanbestedingsplicht             | 6        |
| 03.02           | Verkoopprocedure                | 6        |
| 03.03           | Verkoopmethode en overeenkomst  | 7        |
| 03.04           | Verkoopprocedure CPO kavels     | 7        |
| 03.04.01        | Vorbereidingsfase               | 7        |
| 03.04.02        | Melden van gegadigden           | 7        |
| 03.04.03        | Gunningsfase                    | 7        |
| 03.04.04        | Proces gunningsfase             | 9        |
| <b>04</b>       | <b>PLANNING</b>                 | <b>9</b> |
| <b>BIJLAGEN</b> | <b>10</b>                       |          |



## **01 INLEIDING**

Gemeente Vught is voornemens om de resterende kavels van de woningbouwontwikkeling Den Hoek in Helvoirt aan te besteden. Het betreffen twee ontwikkelingen:

### **Kavels voor ontwikkeling betaalbare en middeldure segment (circulaire ontwikkelingskavels)**

- Een uitgifte van 17 kavels voor betaalbare en middeldure woningen;

### **Kavels voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-kavels)**

- Een uitgifte van 11 kavels voor woningen voor het CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

Dit uitgangspuntendocument gaat over de uitgifte van 11 kavels, bedoeld voor het CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap):

Bij de CPO kavels ligt de focus meer op de organisatie en de aanpak van het collectief voor het vinden van een juiste contractpartij met voldoende garanties ten behoeve van een optimaal collectief particulier opdrachtgeverschap.

### **01.01 Te nemen besluiten**

#### **Ter besluitvorming:**

- Akkoord op de verkoopstrategie voor 'CPO kavels' voor het project Den Hoek, zie hoofdstuk 03 met het volgende voorstel;
  - Verkoopprocedure vergelijkbaar met een Nationale openbare aanbestedingsprocedure;
  - Openbare gunningsronde waarin na de beoordeling van de inschrijvingen o.b.v. kwalitatieve gunningscriteria de grondverkoop aan één marktpartij wordt gegund (gunningsfase);
  - Gunning o.b.v. beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV) met een vast prijs voor de grond;
- Akkoord op het Programma van Ambities Den Hoek, zie bijlage A
- Akkoord op de Vraagspecificatie CPO-kavels Den Hoek

### **01.02 Samenvatting**

#### **Verkoopstrategie (zie hoofdstuk 3)**

De verkoop van de grond is niet aanbestedingsplichtig omdat de gemeente niet rechtstreeks gebaat is bij de bouw van de woningen en er dus geen sprake is van een rechtstreeks economisch belang.

Vanwege het gelijkheidsbeginsel dienen echter alle potentiële kopers een kans te hebben om de grond te kopen. Een verkoopprocedure vergelijkbaar met een Nationale openbare aanbesteding is daarom voor de hand liggend. Deze procedure bestaat uit een gunningsfase waarin alle potentiële kopers (CPO-initiatieven) de kans krijgen om mee te dingen. De verkoop wordt gegund aan de partij met de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV) waarbij de grondprijzen een vast gegeven zijn en de kwaliteit wordt bepaald door de (proces)aanpak van het CPO die wordt aangeboden in de inschrijvingen.

De verkoop wordt gegund aan het CPO-initiatief met de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV) waarbij de grondprijzen per vierkante meter een vast gegeven zijn en de kwaliteit wordt bepaald door de wijze waarop het CPO-initiatief zich organiseert en dit inzichtelijk maakt in hun inschrijving.

## 02 CONTEXT

Binnen het plan Den Hoek worden 78 woningen ontwikkeld in de laatste fases (3 en 4). De laatste planning koerst op realisatie van de woningen in de loop van 2022. In deze fase verkoopt de gemeente Vught 17 kavels voor de ontwikkeling van betaalbare en middeldure circulaire woningen (circulaire ontwikkelingskavels) en 11 kavels voor het CPO (CPO-kavels). In dit document worden specifiek de CPO kavels besproken.



*Bouwwijp maken van bouwplan Den Hoek (luchtfoto uit presentatie bewonersavond, 7 juni 2021)*

### 02.01 CPO Kavels

De Gemeente Vught wil lokale initiatieven stimuleren. Via een 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' constructie worden lokale bewoners in staat gesteld om zich te verenigen en als collectief hun eigen woning te realiseren. Voor dit plan worden 11 kavels uitgegeven.

Kenmerken CPO kavels:

- Aantal: 11 kavels
- Oppervlakte: variërend van 119 m<sup>2</sup> tot 225 m<sup>2</sup> per kavel;
- Grondprijs: 7 kavels van €350,- / m<sup>2</sup>; voor betaalbare woningen (excl. Btw);  
4 kavels van €385,- / m<sup>2</sup> voor middeldure woningen (excl. Btw);

Woningen dienen voor de werkelijke (lokale) bewoners gebouwd te worden die werkelijk eigenaar zijn van deze woningen.

Nb: De kavelgrootte bepaalt de prijscategorie van de kavel (betaalbaar of middelduur). Binnen het CPO-initiatief kan de onderlinge verdeling van de kavels naar eigen voorkeur worden verdeeld, zolang het totale aantal woningen op 11 stuks blijft, en de kavels binnen de bandbreedte van goedkoop en middelduur blijven.



Overzicht van verschillende prijscategorieën van kavels, met legenda

## **02.02            Programma van Ambities Den Hoek**

Voor toekomstige nieuwbouwprojecten heeft de gemeente Vught verschillende ambities. Deze ambities zijn uitgewerkt in een Programma van Ambities Nieuwbouw, zie bijlage A. Voor de verkoop van de grond is het Programma van Ambities een belangrijk uitgangspunt waarmee particulieren georganiseerd binnen de CPO-initiatieven worden gestimuleerd en uitgedaagd om invulling te geven aan de ambities. Het Programma van Ambities betreffen voor het CPO geen bindende voorwaarden maar geeft het CPO de kans om hier invulling aan te geven.

## **03                VERKOOPSTRATEGIE**

### **03.01            Aanbestedingsplicht**

De verkoop van de grond is niet aanbestedingsplichtig omdat het gaat over verkoop en niet over inkoop. Daarnaast is de gemeente niet rechtstreeks gebaat bij de bouw van de woningen waardoor er geen sprake is van een rechtstreeks economisch belang. Er worden echter wel duurzaamheidseisen gesteld aan de ontwikkeling, maar er kan worden gesteld dat deze eisen (energieprestaties en klimaatadaptatie) worden gesteld vanuit een publieke taak van de gemeente. Kortom de verkoop van de kavels is niet aanbestedingsplichtig.

### **03.02            Verkoopprocedure**

Vanwege een arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 dienen de kavels openbaar te worden verkocht. Volgens de uitspraak is het één-op-één aanbieden van de grond, middels een enkelvoudig of meervoudig onderhandse procedure, in strijd met het gelijkheidsbeginsel en moeten potentiële kopers altijd een kans hebben om mee te dingen als een overheid een onroerende zaak verkoopt zoals een stuk grond.

Vanwege deze uitspraak en het gelijkheidsbeginsel is een verkoopprocedure vergelijkbaar met een Nationale openbare aanbesteding voor de hand liggend. Deze procedure bestaat uit een openbare gunningsfase waaraan alle potentiële CPO-initiatieven de kans krijgen om mee te dingen en een inschrijving in te dienen.

De voordelen van een procedure vergelijkbaar met een Nationale openbare aanbesteding zijn:

- Objectief, transparant en niet-discriminerend;
- Iedereen kan zich aanmelden voor de gunningsfase;
- Volledige mededinging;
- Enigszins beperkt looptijd procedure door slecht één ronde (gunningsfase)

De nadelen zijn:

- Minder aantrekkelijke procedure t.o.v. niet-openbare procedure:
  - Grotere administratieve last voor verkoper door kans op veel inschrijvers;
  - Kans op veel inschrijvers kan potentiële gegadigden afschrikken
- Eigen ervaring met partijen speelt geen rol.



### **03.03 Verkoopmethode en overeenkomst**

Het gebruik van de inkoopmethode beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV) is verplicht voor Nationale openbare aanbestedingen op grond van het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016). Daarnaast wordt het geadviseerd door de Gids Proportionaliteit.

De methode BPKV geeft handvatten om naast de prijs ook de kwaliteit van de inschrijving te beoordelen en te wegen. De grondprijzen zijn een vast gegeven en daarmee voor alle partijen gelijk. De organisatie van de CPO (kwaliteit) is het variabelen criterium; hoe hoger de kwaliteit, hoe hoger de prijs-kwaliteitverhouding. Een BPKV methode is hierdoor goed passend bij de voorliggend verkoop en heeft de karakteristieken van een Best Value verkooptraject.

Na het doorlopen van de gunningsfase wordt de verkoop van de grond gegund aan de het CPO-initiatief die, op basis van de gunningscriteria, de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft. Met deze partij wordt vervolgens een overeenkomst gesloten.

Uitgifte van de kavels zal gebeuren via een zogenaamde ABC transactie (Gemeente Vught -> Rechtspersoon (CPO stichting/vereniging, aannemer, etc.) -> participanten CPO). Dit is een constructie die gangbaar is voor ontwikkelingen met een CPO-initiatief waarbij de kavels door de gemeente via een rechtspersoon (bepaalde entiteit) aan de leden van het CPO-initiatief worden geleverd ('ABC-levering'). Op die manier is de gemeente Vught ervan verzekerd dat alle leden ook daadwerkelijk opdracht geven aan de rechtspersoon (bijv. CPO stichting) en niet nadat ze de kavel geleverd hebben gekregen hun eigen plan gaan trekken.

### **03.04 Verkoopprocedure CPO kavels**

Bij de uitgifte van de CPO kavels worden de volgende stappen doorlopen:

#### **03.04.01 Voorbereidingsfase**

In de voorbereidingsfase worden alle documenten zoals gunningsleidraad, vraagspecificatie en ambitiedocument opgesteld en gepubliceerd.

#### **03.04.02 Melden van gegadigden**

Bij de CPO kavels is de verwachting dat het aanbod van gegadigden niet zo groot zal zijn als bij de ontwikkelingskavels. Omdat het een vereiste is dat de CPO door lokale betrokkenen bemenst wordt, kies de Gemeente Vught ervoor om de aankondiging van deze procedure te doen tenminste via de lokale krant (bijvoorbeeld Het Klaverblad), het gemeenteblad en de website van de gemeente Vught.

Middels de oproep kunnen initiatiefnemers mede-geïnteresseerden zoeken en samen optrekken om zich als CPO-initiatief te melden bij de Gemeente Vught. Enige tijd na de oproep in de lokale krant zal een informatiebijeenkomst worden georganiseerd voor een nadere toelichting op de procedure.

#### **03.04.03 Gunningsfase**

Bij het opstellen van de gunningscriteria is het uitgangspunt dat de prijs van de grond vast staat. De gunningscriteria richten zich in basis op het vinden van de best georganiseerde CPO, die de woningen binnen een acceptabel tijdspad weten te realiseren.

### Hoofdvraag gunningscriterium

Laat middels een plan van aanpak zien hoe het CPO het project gaat aanpakken en organiseren. Zorg daarbij dat de ondergenoemde deelvragen behandeld worden. Gebruik bij het opstellen van het plan van aanpak het bijgeleverde CPO canvas (invulformulier), dat onderdeel zal uitmaken van de selectiedocumenten.

### Voorstel deelvragen

- Hoe is het CPO georganiseerd (lijst van deelnemers, personalia, organisatievorm, stemrecht participanten, eventuele wisselingen?)
- Hoe ziet de financieringsmodel van de CPO eruit? (Bijv: Hoe worden grond- ontwikkel en bouwkosten gefinancierd?)
- Hoe gaat het CPO het ontwerp- en realisatieproces aanpakken? Welke rollen worden door wie vervuld in deze fases?
- Hoe gaat men op met risicomanagement in het project?
- Hoe ziet het tijdsplan van het project eruit? Geef daarbij een planning op maandniveau waarin de benodigde voorbereidings-, ontwerp- en bouwactiviteiten benoemd worden.
- Hoe zorgt men ervoor dat inwoners van Helvoirt, Vught en Cromvoirt zoveel als mogelijk worden betrokken?

### Beoordeling

Een inschrijving bestaat uit een aantal akkoordverklaringen door het CPO, alsmede een ingevuld CPO canvas. Het CPO canvas geeft inschrijvers een duidelijk raamwerk (invulformulier) voor de gevraagde informatie. In de nog op te stellen gunningsleidraad wordt bepaald of er één punt wordt gegeven of meerdere punten voor verschillende deelvragen.

| Punten | Beoordeling                                                                                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0      | Inschrijver levert een beschrijving die onvolledig is op de deelaspecten en de opdrachtgever niet overtuigt.                               |
| 1      | Inschrijver levert een beschrijving die volledig is op de deelaspecten en de opdrachtgever op een aantal deelaspecten overtuigt.           |
| 2      | Inschrijver levert een beschrijving die volledig is op de deelaspecten en de opdrachtgever op het merendeel van de deelaspecten overtuigt. |
| 3      | Inschrijver levert een beschrijving die volledig is op de deelaspecten en de opdrachtgever op alle deelaspecten overtuigt.                 |

### Akkoordverklaringen

- Verklaring eigen bewoning CPO participanten;
- Verklaring dat CPO op de hoogte is van toepassing zijnde ontwerpvaarders (o.a. Vraagspecificatie);

### CPO canvas

- Organisatie: De mate waarin duidelijk wordt hoe de gegadigde het ontwerp en realisatie organiseert en hoe de rolverdeling binnen de CPO is;
- Planning: De mate waarin er een realistisch en haalbaar tijdsplan wordt beschreven;

#### Beoordelingscommissie

- Jesse Hijink (projectleider gemeente Vught)
- Ron Bouwman (projectmanager gemeente Vught);
- Suzanne Hendriks (beleidsmedewerker wonen gemeente Vught);
- Geert Kanters (procesbegeleider Alba Concepts);

#### **03.04.04      Proces gunningsfase**

- Bekendmaking procedure via lokale krant;
- Informatiebijeenkomst CPO;
- Publiceren aanbestedingsdocumenten;
- Algemene Nota van Inlichting(en);
- Indienen inschrijving;
- Toelichting (presentatie) van inschrijving aan beoordelingscommissie;
- Inhoudelijke beoordeling plan van aanpak (canvas);
- Consensusoverleg beoordelingscommissie;
- Adviesrapport gunningsbeslissing voor gemeente Vught intern;
- Bekendmaking gunningsbeslissing;

#### **04                      PLANNING**

Op basis van de geschatte doorlooptijden per fase van de verkoopprocedure, is planning tot oplevering van de woningen als volgt:

##### **Procedure CPO kavels**

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Goedkeuring college B&W                                | eind januari 2022 |
| Publiceren gunningsleidaad incl. bijlagen              | 4 maart 2022      |
| Indienen inschrijvingen (doorlooptijd 7 weken)         | 22 april 2022     |
| Bekendmaking gunningsbeslissing (doorlooptijd 3 weken) | 20 mei 2022       |
| Einde standstill-termijn                               | 10 juni 2022      |
| Tekenen overeenkomst                                   | 13 juni 2022      |

##### **Indicatieve planning ontwerp- en realisatiefase**

|                                                 |             |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Ontwerpfase gereed (ontwerptijd 1 jaar)         | medio 2023  |
| Aanvraag omgevingsvergunning                    | medio 2023  |
| Start bouw (omgevingsvergunning onherroepelijk) | najaar 2023 |
| Eindoplevering (bouwtijd 1 jaar)                | najaar 2024 |

Voor het CPO kavels is het tijdspad na gunning nog lastig in te schatten. De verwachting is dat oplevering van deze woningen een stuk verder in tijd zal liggen, daar er nog een geheel ontwerptraject dient te worden doorlopen.



## **BIJLAGEN**

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| Bijlage A | Programma van Ambities Nieuwbouw      |
| Bijlage B | Vraagspecificatie CPO-kavels Den Hoek |

