

# Selectiedocument CPO – woningen Wensheuvel in de gemeente Best



RvR, 's-Hertogenbosch 24 februari 2025

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte  
Postbus 79  
5201 AB 's-Hertogenbosch  
073-615 49 59

# Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	3
2. Hoe verloopt de procedure	
2.1 Planning	4
2.2 Selectieprocedure	4
2.3 Communicatie en correspondentie	4
2.4 Aanmelden procedure	5
2.5 Inlichtingen, stellen van vragen	5
2.6 Indienen inschrijving (plan)	7
2.7 Beoordeling	7
2.8 Beoordelingscommissie	7
2.9 Voorlopige en definitieve uitslag	7
2.10 Na de uitslag	8
3. Minimale eisen	
3.1 Samenstelling Indiener	9
3.2 Grondverkoop en specifieke verkoopvoorwaarden	9
3.3 Verklaren	12
4. In te dienen en beoordeling	
4.1 Beoordelingscriteria	13
4.2 Indienen	13
4.3 Plankwaliteit	13
4.4 Proceskwaliteit	14
4.5 Presentatie	14
4.6 Puntentoekenning en weging	14
4.7 Beoordeling	15
4.8 Beslissing en vervolg	15
5. Procedureregels	16
6. Overige bepalingen	17

## Bijlagen

Bijlage 1	Aanmeldingsformulier
Bijlage 2	Vragenformulier
Bijlage 3	Inschrijfformulier
Bijlage 4	Concept koopovereenkomst

# 1. Inleiding

Voor u ligt het selectiedocument van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (hierna kortweg: RvR) in samenwerking met de gemeente Best ten behoeve van de verkoop en ontwikkeling van een bouwka­vel aan de Wensheuvel in Best door een CPO-groep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voor 15 woningen in de vrije sector, voor bewoners die oog hebben (zorg) voor elkaar. De CPO-bouwka­vel maakt onderdeel uit van het door RvR ontwikkelde plan Heuveleindseweg, waarin naast de CPO-bouwka­vel in totaal 9 RvR bouwka­vels, de aanleg van een landschapspark en de uitbreiding van het bestaande volkstuinencomplex wordt gerealiseerd.

## *Ontwikkeling via CPO op de locatie Wensheuvel*

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap op de locatie Wensheuvel wil zeggen dat u samen met een groepje mensen in een vereniging, stichting of coöperatie een woonproject gaat realiseren. Toekomstige bure­n fungeren gezamenlijk als projectontwikkelaar en dus als opdrachtgever. Hiermee hebben toekomstige bewoners de mogelijkheid om woningen te realiseren die voldoen aan hun specifieke woonwensen kijkend naar de grootte, indeling en materiaalkeuzes van de nieuwe woningen. Binnen dit concept is er een gezamenlijk ontwerp en er is ook nagedacht over een gemeenschappelijke woonomgeving. Een gemeenschappelijke woonomgeving kan zowel tot uitdrukking komen in uitvoering van de woningen als in het bijbehorende groen.

Door de (bouw)werkzaamheden gezamenlijk uit te besteden, kan het CPO-collectief aantrekkelijke schaalvoordelen verkrijgen. Daarmee besparen ze kosten of kunnen ze voor hetzelfde geld meer kwaliteit en woonoppervlak realiseren. Omdat het CPO-collectief zélf projectontwikkelaar is, dragen ze de lusten en de lasten gedurende het traject. Er dienen bij een nieuwbouwproject – en dus ook bij CPO – kosten te worden gemaakt voordat gestart kan worden met de bouw. Denk hierbij aan kosten voor de architect, constructeur, adviseurs, grondaankoop, et cetera. Deze kosten moeten als collectief gezamenlijk worden voorgefinancierd. Het collectief is dus ook zelf verantwoordelijk voor eventuele risico's. Denk hierbij aan prijsstijgingen of het risico dat er CPO-deelnemers afhaken tijdens het proces en het collectief onverhoopt met onverkochte ka­vels of woningen overblijft. Het is aan het collectief om deze risico's tijdig te managen en af te dekken.

Om het beste voorstel (plan) te vinden en om gelijke kansen te creëren, is deze selectieprocedure openbaar aangekondigd en transparant ingericht. Het is belangrijk dat u alle informatie goed doorleest, zoals dit selectiedocument, de bijlagen en eventuele nadere informatie op een later moment. Er zijn regels waar u zich aan moet houden, anders kunt u worden uitgesloten van deze selectieprocedure. Mede hierdoor hebben alle deelnemende CPO-groepen gelijke kansen. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende regels: alleen per e-mail vragen stellen aan RvR, de gestelde deadlines in acht nemen en vóór de gestelde datum en tijd het plan indienen. De in dit selectiedocument opgenomen randvoorwaarden zijn niet uitputtend. Landelijke wet- en regelgeving en ook gemeentelijke beleidsregels blijven gelden en kunnen in de loop van de tijd wijzigen.

In (het volgende) hoofdstuk 2 wordt het verloop van deze selectie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de eisen waaraan een indiener (de CPO-groep) moet voldoen. In hoofdstuk 4 wordt uitgelegd wat er bij indiening aangeleverd moet worden en hoe dat beoordeeld wordt. Tot slot worden de procedureregels in hoofdstuk 5 weergegeven. Alle informatie en de randvoorwaarden met betrekking tot de bouwka­vel kunt u lezen in de bijlagen bij dit document. Als tijdens de procedure nieuwe informatie wordt verstrekt, bijvoorbeeld antwoorden op gestelde vragen, zal dit aan alle betrokkenen worden meegedeeld.

Voor de volledigheid willen we vermelden, dat de selectieprocedure plaatsvindt onder verantwoordelijkheid van RvR en dat de gemeente Best ondersteunend is in dit traject. De communicatie ten aanzien van de selectieprocedure verloopt geheel via RvR. We kijken met veel enthousiasme uit naar uw inschrijving als CPO-groep voor CPO-woningen aan de Wensheuvel in Best.

## 2. Hoe verloopt de procedure?

### 2.1 Planning

Aankondiging CPO-selectie	24 februari 2025	
Mogelijkheid om aan te melden	Vanaf 24 februari tot 7 maart 2025, 12.00 uur	
Start verkoopprocedure door publiceren stukken inschrijving op website RvR	24 februari 2025	
Enmalig indienen van vragen	14 maart tussen 9.00 - 12.00 uur	
Nota van inlichtingen/beantwoorden vragen	18 maart 2025	
Indienen inschrijving/sluitingsdatum	Vanaf 19 maart tot 4 april 2025, 12.00 uur	
Opening inschrijvingen	7 april 2025, 12.00 uur	
Beoordeling van de inschrijving: financiële toetsing en samenstelling indiener	8 april 2025	
Bekendmaken resultaat financiële toetsing (toepassing uitsluitingscriterium)	9 april 2025	
Presentaties	14 april – 15 april 2025	
Beoordeling van de inschrijving: plan- en proceskwaliteit	Tussen 16 en 20 april 2025	
Bekendmaken voornemen tot voorlopige gunning	21 april 2025	
Definitieve gunning, uiterlijke oprichtingsdatum CPO-vereniging, stichting of coöperatie	15 juni 2025	Uitwerking plan door geselecteerde CPO-vereniging, stichting of coöperatie
Ondertekening koopovereenkomst	30 juni 2025	
Levering kavel	15 december 2025	

Bovenstaande planning wordt gehanteerd voor de procedure. De genoemde data en tijden voor het indienen van vragen en indienen van het plan zijn harde deadlines. Het overschrijden van deadlines leidt tot uitsluiting. RvR is gerechtigd de planning te wijzigen. Als dat gebeurt, zal hierover tijdig worden gecommuniceerd.

### 2.2 Selectieprocedure

Hoewel deze selectieprocedure geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht betreft, willen we via een transparante procedure CPO-groepen in de gelegenheid stellen mee te dingen naar de aankoop van de CPO-bouwkavel.

### 2.3 Communicatie en correspondentie

RvR wenst de communicatie tijdens deze selectie via e-mail en (wat betreft algemene informatie) de website van RvR te laten verlopen: [Cpowensheuvelbest@ruimtevoorruinte.com](mailto:Cpowensheuvelbest@ruimtevoorruinte.com). Via berichten naar dit e-mailadres en de website van RvR worden documenten ter beschikking gesteld, bijvoorbeeld invul-formats in verband met het aanmelden voor de procedure. Alle formele correspondentie omtrent de verkoop – inclusief het indienen van uw inschrijving – kan door deelnemers (een CPO-groep) uitsluitend per e-mail worden gevoerd via het correspondentieadres.



## 2.4 Aanmelden procedure

Als u zich aan wilt melden voor deelname aan deze procedure verzoeken wij u het Aanmeldingsformulier CPO-woningen Wensheuvel in Best per e-mail te sturen naar [Cpowensheuvelbest@ruimtevoorruimte.com](mailto:Cpowensheuvelbest@ruimtevoorruimte.com). Met daarin uw naam, telefoonnummer, e-mailadres en de naam van de CPO-groep die u vertegenwoordigt c.q. waar u de verantwoordelijkheid voor draagt. De CPO-groep mag tijdens de inschrijfprocedure nog 'In Oprichting' zijn. Met andere woorden: de notariële akte met de statuten van de vereniging, stichting of coöperatie hoeft nog niet bij de notaris te zijn ondertekend. De CPO-groep aan wie gegund wordt en waarmee dus een koopovereenkomst wordt gesloten zal wel binnen twee weken na gunning de vereniging, stichting of coöperatie moeten oprichten via het ondertekenen van de notariële akte met statuten bij de notaris en door het inschrijven van de vereniging, stichting of coöperatie bij de Kamer van Koophandel. Op deze manier worden onnodige kosten voorkomen en worden niet onnodig verenigingen, stichtingen of coöperaties opgericht. De CPO verenigingen, stichtingen of coöperaties (in oprichting) die willen deelnemen aan deze inschrijfprocedure moeten al wel (concept)statuten hebben en een definitieve leden- of deelnemerslijst om mee te doen aan de inschrijfprocedure. Wij ontvangen uw aanmelding graag uiterlijk op het in paragraaf 2.1 genoemd tijdstip.

## 2.5 Inlichtingen, stellen van vragen

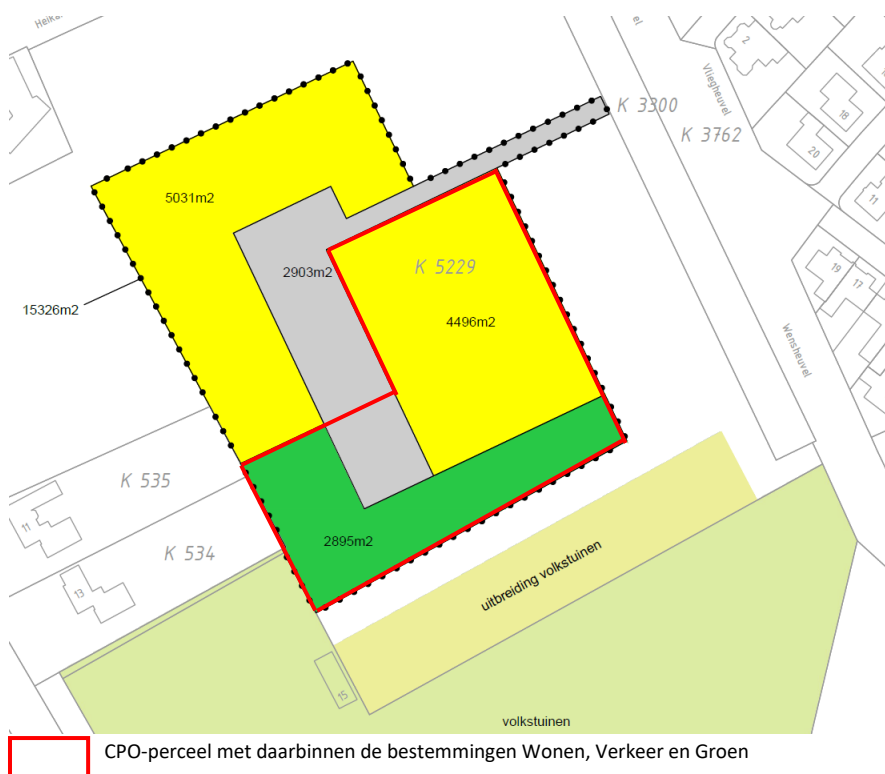
De locatie waar het CPO-perceel ligt is vrij toegankelijk. Er wordt door RvR geen begeleide bezichtiging aangeboden. Momenteel is het perceel in gebruik als boomteeltperceel. Dit gebruik wordt beëindigd. In onderstaande overzichtstekening is het toekomstige gebruik van het perceel schetsmatig weergegeven. Een deel van het boomteeltperceel wordt geschikt gemaakt voor het realiseren van het CPO-plan (rood omkaderd), vijf RvR-kavels (blauw omkaderd) en bijbehorende infrastructuur (wit omkaderd). Daarnaast zal de gemeente Best op het resterende deel van het boomteeltperceel een landschapspark aanleggen en de uitbreiding van het aanwezige volkstuintencomplex mogelijk maken (geel omkaderd).



### Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het CPO-perceel zijn beschreven in het bestemmingsplan "Heuveleindseweg e.o, Best" (NL.IMRO.0753.BPHEUVELEINDESEWEG-VG01) en het daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan, dat op 5 februari 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad van Best en in oktober 2024 onherroepelijk is geworden. In verband met het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het bestemmingsplan opgenomen in het zogenoemde tijdelijke Omgevingsplan. Op het CPO-perceel zijn binnen de bestemming "Wonen" maximaal 15 wooneenheden toegelaten, die voorts dienen te voldoen aan nadere bouwregels.

Een deel van het te verkopen CPO-perceel heeft de bestemming "Groen". Dit deel van het perceel is bestemd voor groenvoorzieningen, landschapselementen, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, paden voor langzaam verkeer en speelvoorzieningen. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan en mogen slechts bouwwerken van ondergeschikte omvang worden gebouwd. Verlichting is niet toegestaan. De inrichting is geheel en al te verzorgen door de CPO-groep. Een ander deel van het CPO-perceel heeft de bestemming "Verkeer" en mag worden gebruikt voor de aanleg van wegen en parkeervoorzieningen. Op dit perceelgedeelte en in de aansluitende openbare ruimte moeten ten minste 25 parkeerplaatsen ten behoeve van het CPO-plan (parkeren bewoners en bezoekers) worden gerealiseerd. De aanleg van de parkeerplaatsen wordt verzorgd door RvR. Het CPO-project maakt samen met vijf RvR-kavels onderdeel uit van het nieuwe buurtschap Wensheuvel gelegen in het landschapspark en moet georiënteerd zijn op het gezamenlijke erf, maar zal ook moeten voorzien in onderlinge samenhang. Afbakening van de perceelgedeelten met de bestemmingen "Groen" en "Verkeer" door middel van een erfafscheiding is alleen mogelijk door middel van een perceelafscheiding met een maximale hoogte van 1 meter, welke vergunningvrij kan worden geplaatst. Binnen de bestemming "Wonen" of in de overgang van de bestemming "Wonen" naar de bestemming "Groen" of de bestemming "Verkeer" mogen erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen. Erfafscheidingen moeten van 'levend' materiaal zijn. Dit kan in de vorm van hagen en heggen en de landschappelijke inpassing aan zijdes van het landschapspark moeten eveneens van 'levend' materiaal zijn. Dit kan in de vorm van hagen, heggen of een houtwal.



Er kunnen vragen worden gesteld met betrekking tot de procedure en/of de inhoud van de stukken, uitsluitend via e-mail ([Cpowensheuvelbest@ruimtevoorruimte.com](mailto:Cpowensheuvelbest@ruimtevoorruimte.com)). Hiervoor dient het format ten behoeve van vragen stellen (Bijlage 2, Vragenformulier) gebruikt te worden. Het tijdstip waarop vragen gesteld kunnen worden is vermeld in paragraaf 2.1. RvR behoudt zich het recht voor om vragen die ná dit tijdstip zijn ingediend niet te behandelen en/of niet te beantwoorden. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop zullen worden verzameld in een nota van inlichtingen. Deze nota wordt aan alle deelnemers ter beschikking gesteld op het in paragraaf 2.1 vermelde tijdstip.

## 2.6 Indienen inschrijving (plan)

Elke deelnemer (CPO-groep) kan één koopvoorstel indienen. De CPO-groep moet ten minste bestaan uit 15 leden/huishoudens, zijnde het aantal dat gelijk staat aan het maximale aantal woningen dat op de CPO-kavel kan worden gebouwd. Het is aan de CPO-groep zelf om zorg te dragen voor de selectie en eventuele vervanging van leden die uiteindelijk gaan bouwen en bewonen. Let op: voor CPO-leden geldt een zelfbewoningsplicht. Iemand kan dus alleen lid zijn van een CPO-groep als diegene ook daadwerkelijk in de zelfbouwwooning gaat wonen. Na registratie is de CPO-groep zelf verantwoordelijk voor het tijdig doorgeven van mutaties binnen de CPO-groep aan RvR. Het is een vereiste dat de CPO-groep zich in de planvorming en bouwfase laat begeleiden door een zogenoemde bouwbegeleider. Het gaat dan om een adviseur/adviesbureau dat verstand van zaken heeft en een onafhankelijke kijk op een CPO-project heeft. De bouwbegeleider mag geen eigen belang hebben in het project en kan het overzicht houden gedurende het traject. Uit het in te dienen plan moet op te maken zijn dat de CPO-groep georganiseerd beslissingen kan nemen.

De in te dienen inschrijving (plan) dient uiterlijk op de in paragraaf 2.1 genoemde datum en tijd door RvR per e-mail ([Cpowensheuvelbest@ruimtevoorruimte.com](mailto:Cpowensheuvelbest@ruimtevoorruimte.com)) ontvangen te zijn. RvR behoudt zich het recht voor om plannen die na het uiterste tijdstip van indienen worden ontvangen niet in behandeling te nemen. Het is de verantwoordelijkheid van de indieners dat het plan op tijd RvR per e-mail bereikt.

## 2.7 Beoordeling

De plannen worden allereerst beoordeeld op volledigheid; hoofdstuk 3 bevat de omschrijving van de minimale vereisten en in hoofdstuk 4 staat wat er daarnaast minimaal voor de beoordeling ingediend moet worden. RvR behoudt zich het recht voor om plannen die niet alle gevraagde gegevens bevatten uit te sluiten van verdere deelname aan de procedure. Vervolgens worden de plannen inhoudelijk door een beoordelingscommissie beoordeeld, zoals in hoofdstuk 4 van dit document is beschreven.

## 2.8 Beoordelingscommissie

De plannen worden getrapd beoordeeld door een beoordelingscommissie:

- Fase 1 financiële toetsing en grondaankoop door CPO-groep (uitsluitingscriterium)
- Fase 2 plankwaliteit en proceskwaliteit (wegingscriteria)

In de beoordelingscommissie hebben personen zitting vanuit RvR en de gemeente Best. RvR en gemeente kunnen zich laten adviseren door derden. Zij behouden zich het recht voor de samenstelling van deze commissie in voorkomende gevallen aan te passen.

## 2.9 Voorlopige en definitieve uitslag

Na de bekendmaking van de voorlopige uitslag wordt een termijn van 14 kalenderdagen gegeven om eventueel bezwaar te maken tegen deze uitslag. De wijze waarop bezwaar kan worden gemaakt staat omschreven in hoofdstuk 5 van dit document.

## 2.10 Na de uitslag

Met de geselecteerde CPO-groep wordt een koopovereenkomst gesloten, waarna het ingediende plan verder kan worden uitgewerkt binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan en overige voorwaarden/eisen zoals geformuleerd in dit selectiedocument en uiteraard ook wordt voldaan aan (bouw)wet- en regelgeving. Uiterlijk binnen de in paragraaf 2.1 genoemde planning dient de levering van de grond plaats te vinden. De koopsom is vooraf vastgesteld. Indien de verkoopprocedure met de aspirant-koper om wat voor reden dan ook geen doorgang vindt, behoudt RvR zich het recht voor om de kavel op een andere manier in de markt te zetten.

### *Expliciete disclaimer*

Er is voor wat betreft de verkoop van het CPO-perceel zoals gezegd geen sprake van een aanbesteding. Een deelnemer aan de selectieprocedure of gegadigde voor de aankoop van het CPO-perceel komt geen beroep toe op de algemene beginselen van aanbestedingsrecht, waaronder de beginselen van gelijke behandeling en transparantie. De toepasselijkheid wordt door RvR uitdrukkelijk uitgesloten in de selectieprocedure en bij verkoop van het CPO-perceel. RvR behoudt zich tevens het recht voor om in haar moverende gevallen af te wijken van het bepaalde in het selectiedocument. In geval van onduidelijkheden prevaleert de uitleg van RvR. Ook is RvR niet aansprakelijk voor eventuele schade die een deelnemer of gegadigde leidt of beweerd te leiden, indien alsnog – al dan niet na een gerechtelijke procedure – het vermoeden bestaat of is gebleken dat op RvR een verplichting tot aanbesteding dan wel een verplichting tot het opstellen van een (volledig) openbare inschrijving rustte.



# 3 Minimale eisen

In dit hoofdstuk is vermeld aan welke minimale eisen de indieners moeten voldoen. De indiener moet daarvoor het Inschrijfformulier uit Bijlage 3 met bijbehorende documenten invullen, rechtsgeldig ondertekenen en gevraagde informatie digitaal aanleveren. Indien de indiener niet voldoet aan de minimale eisen, is de indiener ongeschikt en volgt uitsluiting van deelname aan deze procedure. RvR is gerechtigd al het verklaarde te toetsen. De uitkomst van deze verificatie zal, bij gebleken tekortkomingen, alsnog leiden tot uitsluiting. De indiener dient op de dag van indienen, op de dag van de uitslag, tijdens het ontwerpproces én op het moment van verkoop te voldoen aan de gestelde minimale eisen.

## 3.1 Samenstelling Indiener

De indiener dient een CPO-groep te zijn. Op het inschrijfformulier dienen onder anderen de volgende gegevens te worden aangeleverd: naam van de groep, rechtsvorm en (concept)statuten met daarin omschreven ten minste het doel van de vereniging, stichting of coöperatie, eventueel KvK-nummer, aantal geregistreerde deelnemers, contactpersoon, adresgegevens, e-mail en telefoonnummer. Deze informatie wordt gevraagd om te kunnen controleren of er daadwerkelijk sprake is van een CPO-groep.

## 3.2 Grondverkoop en specifieke verkoopvoorwaarden

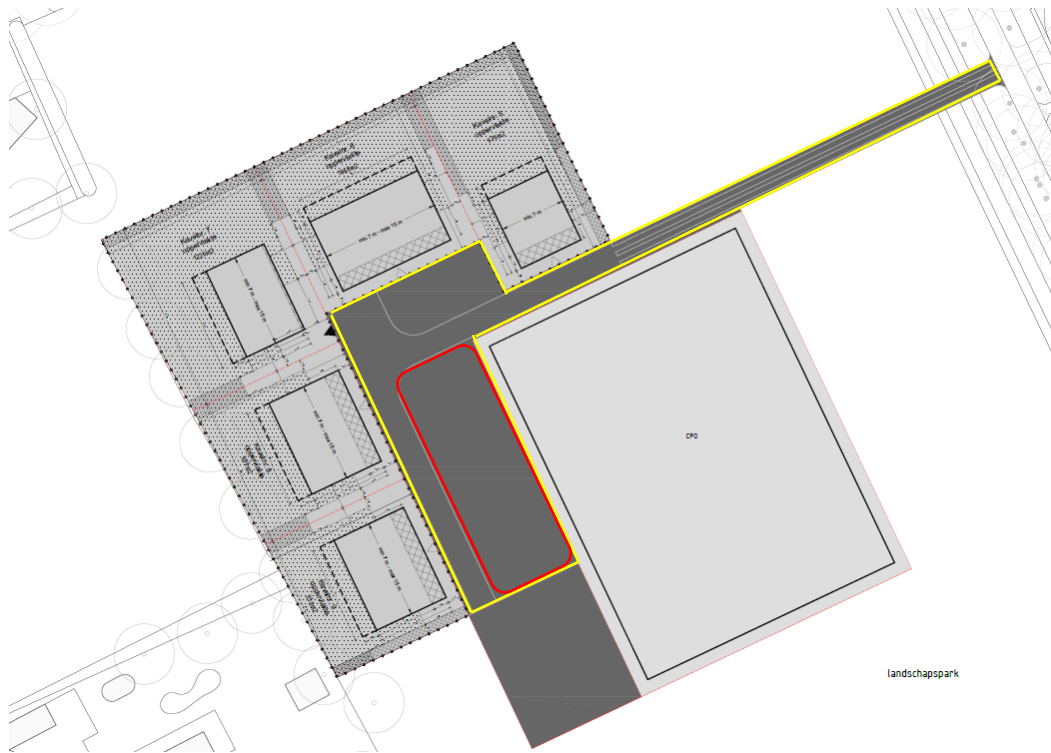
Het kopen van de grond door de CPO-groep (vereniging, stichting of coöperatie) is een uitsluitingscriterium in de selectie. RvR sluit de koopovereenkomst met de CPO-entiteit. Vervolgens gaat de CPO-entiteit de afzonderlijke kavels verkopen en leveren aan de afzonderlijke CPO-leden. Dit zal doorgaans met A-B-C akten plaatsvinden, immers de uiteindelijke kopers brengen de financiële middelen in om de CPO-entiteit in de gelegenheid te stellen de koopprijs aan RvR te betalen. Er wordt dan ook in de koopovereenkomst opgenomen dat RvR hieraan haar medewerking verleent. Bij elke A-B-C akte zal een gedeelte van de koopprijs aan RvR worden betaald. Dat betekent ook dat op voorhand alle percelen van CPO-leden afzonderlijk voorlopig kadastraal moeten worden gesplitst. Een splitsing vooraf van het perceelgedeelte "Groen" is ook noodzakelijk om hiervoor 10,4% overdrachtsbelasting te kunnen heffen in plaats van 21% btw. RvR adviseert de CPO-entiteit de perceelgedeelten "Verkeer" en "Groen" mandelig te maken tussen de 15 CPO-kavels.

De totale oppervlakte van de te verkopen locatie is 8.070 m<sup>2</sup> (zegge: achtduizendenenzeventig vierkante meter). De te verkopen grond aan de CPO-groep bestaat uit een perceelgedeelte met de bestemming "Wonen", een perceelgedeelte met de bestemming "Groen" en een perceelgedeelte met de bestemming "Verkeer". De totale oppervlakte van het perceelgedeelte binnen de bestemming "Wonen" bedraagt 4.496 m<sup>2</sup> (zegge: vierduizendvierhonderdzesennegentig vierkante meter). De totale oppervlakte van het perceelgedeelte binnen de bestemming "Groen" bedraagt 2.895 m<sup>2</sup> (zegge: tweeduizendachthonderdvijfennegentig vierkante meter). De oppervlakte van het perceelgedeelte binnen de bestemming "Verkeer" bedraagt 679 m<sup>2</sup> (zegge: zeshonderdneegenenzeventig vierkante meter). De koopsom is vrij op naam (V.O.N.). In de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Notariskosten inzake de juridische overdracht exclusief dossierkosten notaris;
- Makelaarskosten inzake opdracht verkoper aan makelaar;
- Kosten voor kadastrale inmeting van de bouwkaavel;
- Met betrekking tot de perceelgedelen "Wonen" en "Verkeer" 21% BTW (eventuele wijzigingen/aanpassingen in het tarief BTW zullen worden verrekend);
- Met betrekking tot het perceeldeel "Groen" 10,4% Overdrachtsbelasting (eventuele wijzigingen/aanpassingen in het tarief OVB zullen worden verrekend).

De opgegeven kavelgrootten zijn indicatief. De definitieve kavelgrootte wordt bepaald aan de hand van de kadastrale inmeting.





Bij verkoop van de grond aan de CPO-groep voldoet deze volgens de hierop van toepassing zijnde Bodemkwaliteitskaart aan de klasse "Wonen". De CPO-groep is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van de vereiste (hemel)waterberging en eventuele af- en aanvoer van grond in het kader van het te realiseren bouwplan en (hemel)waterberging. Volgens het beleid van Waterschap De Dommel dient in verband met de toename van verhard oppervlak op het CPO-perceel ten minste 275 m<sup>3</sup> aan waterberging aangebracht te worden. Dit betekent dan ook dat de CPO-groep zelf verantwoordelijk is voor het aanbrengen van hemelwaterriool van de woningen en verhardingen naar de waterberging.

De milieu-hygiënische kwaliteit van de bestaande bodem mag niet verslechteren. Voor deze locatie betekent dit dat de aan te voeren grond minimaal eveneens moet voldoen aan de klasse "Wonen". De CPO-groep zal hier voor eigen rekening en risico voor moeten zorgen. Hetzelfde geldt voor grond voor de specifieke onderdelen uit het realiseerbaar plan, zoals teelaarde of (funderings-/stabilisatie)zand voor verhardingen.

De CPO-groep is voorts zelf verantwoordelijk voor de huisaansluitingen van woningen, waar het gaat om nutsvoorzieningen (elektra, water en data). Nieuwe woningen worden niet meer aangesloten op gas. De gemeente Best zorgt voor het aanplanten van het groen in het landschapspark dat aansluit aan de oost- en zuidzijde van de aan de CPO-groep te verkopen grond. Ook zal de gemeente zorgdragen voor de uitbreiding van het volkstuinencomplex. Deze grond is en blijft bij de gemeente in eigendom. Ten behoeve van de aanplant van groen en de uitbreiding van het volkstuinencomplex doorloopt de gemeente een separaat proces met (toekomstige) omwonenden en de volkstuinvereniging. RvR draagt in dit proces, de planning of ten aanzien van de inhoudelijke uitkomst van de toe te passen landschappelijke inrichting geen verantwoordelijkheid.

De CPO-groep zal voor eigen rekening en risico alle werkzaamheden moeten verrichten die nodig zijn voor het realiseren van het bouwplan, met uitzondering van de onder het vorige kopje genoemde werkzaamheden die (nog) door RvR verricht worden. Dit houdt onder meer in (het gaat niet om een uitputtende opsomming) dat de CPO-groep zelf zal moeten zorgen voor het uitvoeren van aanvullend benodigde grondwerkzaamheden op de eigen locatie, het uitgraven van de bouwput (ook voor eventuele kruipruimten of kelders), het bouwen van de woningen, het aanleggen van het rioelstelsel op de eigen locatie (het aansluiten daarvan op het gemeentelijke hoofdriool valt onder de bouwrijp maak werkzaamheden van RvR), het aanleggen van de verhardingen, het (laten) realiseren van de nutsvoorzieningen op de eigen locatie en de aansluiting daarvan op de hoofdnetten

van de openbare nutsbedrijven (voor elektriciteit, water, telefonie/internet, e.d.), inclusief de afstemming daarover met de openbare nutsbedrijven (op welke wijze willen de openbare nutsbedrijven dat één en ander gerealiseerd wordt, welke planning hoort daarbij, etc.) en het realiseren van de (gemeenschappelijke) groenvoorziening(en) en (groene) erfafscheidingen.

Tevens zal de CPO-groep voor eigen rekening en risico moeten zorgen voor het aanvragen en verkrijgen van alle (omgevings)vergunningen die nodig zijn voor het realiseren van het bouwplan, de toewijzing van de kavels/woningen aan de individuele leden van de CPO-groep en ervoor zorgen dat er een passende juridische regeling is om te zorgen dat de (toekomstige) eigenaren van de kavels/woningen, (mede-)eigenaar worden van de gemeenschappelijke voorzieningen op de locatie en ook het (toekomstig) beheer en onderhoud (inclusief benodigde (vervangings- en herstel)werkzaamheden gewaarborgd is en deze juridische regeling via een notariële akte vastleggen.

### 3.3 Verklaren

Bij indiening verklaren de deelnemers van de CPO-groep kennis te hebben genomen van en onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de verkoopprocedure en de inhoud van de bijbehorende documenten, waaronder de vastgestelde koopsom, garanties en verkoopvoorwaarden (uitsluitingscriterium) en de uitdrukkelijke eisen die gesteld worden aan de presentatie van het plan (wegingscriteria). Daarnaast verklaren zij dat de stukken die zijn ingezonden juist en naar eer en geweten zijn ingevuld.

## 4. In te dienen en beoordeling

In dit hoofdstuk is vermeld welke criteria voor de beoordeling worden gesteld en wat hiervoor aangeleverd moet worden.

### 4.1 Beoordelingscriteria

De in te dienen stukken worden allereerst beoordeeld op de verklaring van deelnemers ten aanzien van de vastgestelde koopprijs, garantiesom, verkoopvoorwaarden van de grond en samenstelling indiener (financiële toetsing). Vervolgens worden 'Plankwaliteit' en 'Proceskwaliteit' beoordeeld (kwalitatieve beoordeling). De Plankwaliteit telt voor 70 % mee, de Proceskwaliteit voor 30 %.

### 4.2 Indienen

Ten behoeve van de financiële toetsing dient het volgende digitaal aangeleverd te worden:

- NAW gegevens en rechtsgeldige vertegenwoordigers vereniging, stichting of coöperatie (in oprichting);
- Conceptsamenwerkingsovereenkomst met een bouwbegeleider;
- Financieel plan: realistische financiële planning met betrekking tot de totale kosten van het project (aankoopkosten van de grond, aanloopkosten, bouwkosten, financieringskosten en bijkomende kosten) en het afdekken en/of financieren van deze kosten door de (leden) van de CPO-groep (bijvoorbeeld door middel van een standaardbankverklaring);
- Akkoordverklaring vastgestelde koopprijs, bijkomende kosten en leveringsvoorwaarden CPO-perceel;
- Aantoonbaar geregelde achtervang, te weten een partij die garant staat als niet alle woningen afgenomen worden.

Ten behoeve van de kwalitatieve beoordeling dient het volgende digitaal aangeleverd te worden (maximaal 5 A4 en 3 A3 voor uiteenzetting en impressies ten aanzien van plankwaliteit; maximaal 3 A4 voor de uiteenzetting van proceskwaliteit; als er meer pagina's worden ingediend wordt het meerdere niet beoordeeld):

- Verkavelingsplan;
- Schetsontwerp woningen, schetsontwerp inrichting buitenruimte (groenvoorziening en parkeren);
- Planbeschrijving (visie) ten aanzien van inrichting en gebruik van de locatie, collectieve aspecten en ontwerpkeuzes;
- Beschrijving organisatie CPO en adviseurs, procesbeschrijving ten aanzien van planvorming en planning.

### 4.3 Plankwaliteit

Zowel RvR als de gemeente Best streeft naar een duurzaam Best, zowel materieel als immaterieel. Geef aan hoe de volgende zaken in uw plan zijn verankerd. Neem daarbij de zaken zoals omschreven in het programma van eisen (mede) in acht.



<b>Plankwaliteit</b>	<b>70%</b>
<i>Plan</i> Visie op de locatie. Hoe sluit uw plan aan op de ontwikkeling van RvR kavels, de inrichting van het groengebied (landschapspark) en (de uitbreiding van) het volkstuintencomplex? Welke plannen heeft men op de (inrichting en het gebruik van de) buitenruimten (aansluitend op de woningen, binnen de groenvoorziening en in de verkeersbestemming) en ten aanzien van duurzaamheidsaspecten (bijvoorbeeld op het gebied van groen/natuur, energieopwekking- en gebruik, wateropvang- en gebruik).	20%
<i>Collectiviteit</i> Wat maakt dit een goed CPO-project? Waarom en op welk vlak voldoet uw groep aan de kenmerken van een CPO-groep? Beschrijf de collectieve aspecten, hoe deze in de praktijk vorm krijgen en hoe deze aspecten duurzaam worden verankerd.	20%
<i>Ontwerp</i> Stedenbouwkundige kwaliteit: geef een indruk van uw ontwerp door middel van een verkavelingsplan met ruimtelijke indeling van het terrein. De manier van presentatie is vrij zolang maar helder is waar welke functies komen. Dit kan worden ondersteund met referentiebeelden, impressies of schetsontwerpen om de samenhang van het concept en het collectieve karakter uit te lichten.	30%

## 4.4 Proceskwaliteit

RvR en gemeente willen graag weten hoe u het plan haalbaar en realistisch gaat realiseren en vraagt hierom het volgende:

<b>Proceskwaliteit</b>	<b>30%</b>
<i>Organisatie</i> Hoe verloopt de organisatie, samenwerking en communicatie zowel intern als extern ten aanzien van het ontwikkelproces? Met welke partijen werkt u samen of gaat u samenwerken en waarom? (Beschrijf hier bijvoorbeeld de bouwbegeleider, architect en aannemer).	15%
<i>Realisatie</i> Hoe wordt het plan gerealiseerd, beschrijf het proces van planvorming, ontwerp en realisatie inclusief planning.	15%

## 4.5 Presentatie

De CPO-groep wordt in de gelegenheid gesteld om de inschrijving mondeling toe te lichten en te presenteren, na indiening van het plan. De presentatie zal niet apart worden beoordeeld. De beoordelingscommissie neemt in de beoordeling het schriftelijke gedeelte én het mondelinge gedeelte van de indiening mee. De presentatie vindt plaats op de datum die in paragraaf 2.1 is vermeld; exacte tijd en plaats worden later bekend gemaakt.

## 4.6 Puntentoekenning en weging

Voor de afzonderlijke onderdelen van de Plan- en de Proceskwaliteit kunnen maximaal 6 punten worden verkregen, conform onderstaande tabel:

0 punt	Onvoldoende
1 punt	Voldoende
3 punten	Ruim voldoende
6 punten	Goed

De beoordelingscommissie kent door middel van consensus hele punten per onderdeel toe. Wanneer geen consensus wordt bereikt, is de stem van RvR bepalend in de toekenning van punten. In totaal zijn er maximaal 60 punten te behalen. In onderstaande tabel zijn de maximale scores per onderdeel, de weging en de totale maximale score weergegeven.

	Maximale score	Wegingsfactor	Totaal - maximaal
<b>Plankwaliteit</b>			
<i>Plan</i>	6	2	12
<i>Collectiviteit</i>	6	2	12
<i>Ontwerp</i>	6	3	18
<b>Proceskwaliteit</b>			
<i>Organisatie</i>	6	1,5	9
<i>Realisatie</i>	6	1,5	9
<b>Totaal – maximaal</b>			<b>60</b>

De score per onderdeel wordt vermenigvuldigd met de wegingsfactor; dit is de totaalscore per onderdeel. De totaalscores per onderdeel worden vervolgens bij elkaar opgeteld om tot de totale eindscore te komen.

## 4.7 Beoordeling

Bij de beoordeling wordt gelet op de mate waarin de onderdelen van de ingediende documentatie (plan- en beschrijvingen, schetsontwerpen en planning) specifiek zijn voor deze opgave en integraal, aantoonbaar realistisch en haalbaar zijn. Wees daarom zo specifiek mogelijk in uw uitleg en toelichting. Voorkom algemeenheden die voor de commissie niet toetsbaar zijn.

## 4.8 Beslissing en vervolg

Bij het onderdeel 'Realisatie' van de Proceskwaliteit dient minimaal een 1 (voldoende) behaald te worden. Indien op dit onderdeel een 0 (onvoldoende) behaald wordt, wordt de indiener uitgesloten en komt deze niet voor het voortzetten van het traject in aanmerking. Indien aan deze voorwaarde is voldaan, is RvR voornemens om het traject voort te zetten met de indiener met de hoogste totale eindscore. RvR gunt de koop van het CPO-perceel aan de deelnemer die voldoet aan de financiële toetsing, verkoopvoorwaarden en betaling van de vastgestelde koopsom (uitsluitingscriterium) en de hoogste score ten aanzien van plan- en proceskwaliteit zoals geformuleerd onder de wegingscriteria. RvR behoudt zich het recht voor om haar moverende redenen af te zien van gunning van de koop aan één van de deelnemers, dan wel na gunning aan een deelnemer af te zien van het aangaan van een koopovereenkomst met de deelnemer. RvR is in dat geval, nadat zulks is meegedeeld aan deelnemers, gerechtigd om alsnog nader in overleg te treden met elke deelnemer over gunning, dan wel de selectie- of verkoopprocedure te beëindigen en het CPO-perceel te verkopen aan een partij die zij verkiest, op een wijze en tegen voorwaarden zoals zij goeddunkt. RvR is in voornoemde gevallen geen vergoeding van schade en/of kosten aan deelnemers verschuldigd. In het geval de gunning aan een deelnemer niet binnen de gestelde tijd leidt tot ondertekening van de koopovereenkomst, staat het RvR vrij om de gunning in te trekken zonder dat RvR daarbij door de deelnemer tot enigerlei vergoeding kan worden aangesproken. Van (definitieve) gunning is pas sprake bij ondertekening door RvR van de koopovereenkomst van het CPO-perceel. Zolang van een schriftelijke koopovereenkomst geen sprake is, ontstaat voor RvR jegens een deelnemer geen enkele binding, ook niet precontractueel.

De Concept koopovereenkomst wordt aangegaan overeenkomstig het model dat is toegevoegd als Bijlage 4. Betaling van de koopsom vindt plaats bij notariële levering. In de koopovereenkomst is een uiterste termijn na ondertekening opgenomen waarbinnen notariële levering moet plaatsvinden, bij gebreke waarvan de geselecteerde deelnemer naast de koopsom een rentevergoeding van 5% over de koopsom is verschuldigd. Betaling van de koopsom en de verschuldigde rente vindt plaats bij levering.

## 5. Procedureregels

1. Het indienen van een plan houdt in dat de aanbieder / indiener, zonder voorbehoud, met de voorwaarden en de inhoud van deze selectieprocedure instemt.
2. De plannen en alle overige correspondentie dienen in de Nederlandse taal gesteld te zijn.
3. RvR behoudt zich het recht voor om te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren, financieel onderzoek te doen en bijvoorbeeld opgegeven referenties te benaderen, zonder aanbieder / indiener hierover vooraf te informeren.
4. RvR behoudt zich het recht voor om, bijvoorbeeld in geval van onvoorziene situaties, in geval van het ontbreken van naar haar oordeel geschikte plannen of in het geval van juridische (bezwaar)procedures de selectieprocedure tijdelijk op te schorten of definitief te stoppen.
5. Voor zover voor deze procedure gemeentelijke goedkeuring vereist is en in verband met de uitvoering van het geselecteerde CPO-plan vergunningverlening door de gemeente Best moet plaatsvinden, geschiedt deze selectie en uitvoering onder het voorbehoud van gemeentelijke goedkeuring of vergunningverlening.
6. De door de deelnemer gemaakte kosten voor het opstellen en het indienen van een plan worden niet vergoed.
7. Het niet voldoen aan de procedureregels leidt tot uitsluiting.
8. De opdracht betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Derhalve is de Aanbestedingswet 2012 niet van toepassing.

## 6. Overige bepalingen

1. Verkoper heeft buiten hetgeen door hem in de selectiedocument kenbaar gemaakt is geen kennis ten aanzien van het CPO-perceel waarvan hij weet of redelijkerwijze behoort te weten dat deze voor de deelnemer van belang is.
2. Het selectiedocument ontslaat de deelnemer aan wie de koop wordt gegund niet van zijn onderzoeksplicht.
3. Deelname aan de selectie impliceert op geen enkele wijze een aanbod aan de zijde van Ruimte voor Ruimte. Een deelnemer kan en mag aan deelname aan het selectieproces geen enkel recht ontlenen jegens Ruimte voor Ruimte.
4. Deelnemers krijgen op geen enkele wijze een tegemoetkoming voor hun deelname aan de selectieprocedure.
5. Het is deelnemer voorafgaand aan de afronding van de selectie niet toegestaan in de publiciteit te treden over zaken die samenhangen met de selectieprocedure.
6. Voorkomende geschillen – ook die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die tussen Ruimte voor Ruimte en deelnemers mochten ontstaan naar aanleiding van de verkoopprocedure, worden beslecht door de bevoegde civiele voorzieningenrechter. Een partij die een geschil aanhangig wenst te maken omtrent de gunning, dient binnen veertien kalenderdagen na verzending van het voornemen tot gunning een kort geding aanhangig te hebben gemaakt op straffe van verval van recht zodat vorderingen die verband houden met deze selectieprocedure en na ommekomst van bovenstaande vervaltermijn aanhangig worden gemaakt niet-ontvankelijk zijn. In andere gevallen wordt het geschil aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Oost-Brabant.
7. Gegadigden die menen dat het selectiedocument onduidelijkheden, tegenstrijdigheden, onrechtmatigheden of andere onregelmatigheden bevat dienen Ruimte voor Ruimte daar vóór het indienen van hun inschrijving schriftelijk via het correspondentieadres op te attenderen. Aan het uitblijven van commentaar ontleent Verkoper het gerechtvaardigde vertrouwen dat de selectieprocedure kan worden voortgezet en tot gunning kan worden gekomen. Deelnemers verwerken door het indienen van een inschrijving hun recht te ageren tegen onderdelen die onderdeel zijn van het selectiedocument waartegen zij niet vooraf hebben geprotesteerd.
8. Toepassing van de algemene voorwaarden van de deelnemers wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen en kan leiden tot uitsluiting van de verkoopprocedure.

### Bijlagen

De volgende documenten ten behoeve van de te doorlopen procedure zijn in de bijlagen toegevoegd:

Bijlage 1	Aanmeldingsformulier
Bijlage 2	Vragenformulier
Bijlage 3	Inschrijfformulier
Bijlage 4	Concept koopovereenkomst