

Te koop: Locatie Gaasterland (voormalig kinderdagverblijf) voor de realisatie van een CPO-project

Gaasterland 10



De verkoop van de locatie Gaasterland 10 gaat via een openbare inschrijving, gevolgd door een selectieprocedure. Inschrijvingen moeten op maandag 17 januari 2022 voor 12.00 uur binnen zijn.

In deze verkoopbrochure is opgenomen:

- 1 Verkoopinformatie
- 2 Selectieprocedure
- 3 Locatie-informatie
- 4 Randvoorwaarden
- 5 Toelichting Randvoorwaarden
- 6 Vragen en antwoorden
- 7 Bijlagen:
 - A Huidige bestemmingsplan
 - B Stappen tot aan oplevering
 - C Inschrijfformulier
 - D Concept model reserveringsovereenkomst

INSCHRIJVINGSDOCUMENT LOCATIE GAASTERLAND
19 OKTOBER 2021

- E Concept model koopovereenkomst
- F Transactietekening

1. Verkoopinformatie

Deze locatie leent zich uitstekend om als CPO-locatie ontwikkeld te worden. Dat betekent dat de locatie wordt verkocht aan een groep zelfbouwers, een collectief, die samen hun eigen woning willen (laten) bouwen, die zich verenigen in een stichting of vereniging, zich deskundig laten bijstaan door een procesbegeleider en die als groep opdrachtgever zijn voor de bouw van de woningen en dat blijven tot aan de oplevering daarvan.

Uw bod bestaat uit een bedrag in euro's. Het inschrijfbedrag bedraagt minimaal € 900.000,00 (kosten koper, exclusief belastingen prijspeil 1 januari 2021). De te verkopen locatie heeft een oppervlakte van 2293 m². De locatie wordt geleverd in de huidige staat. Dit betekent dat de locatie inclusief het huidige gebouw wordt geleverd. U kunt het pand hergebruiken of slopen.

Daarnaast bevat uw bieding een goed onderbouwd plan in de vorm van een projectvisie. De gemeente gebruikt een puntensysteem voor de beoordeling van het plan en komt daarmee tot de selectie van de groep kopers.

De beoogde toekomstige bestemming van het gebied betreft een reguliere woonbestemming voor een CPO-groep. Deze gewenste functionele invulling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Nadat de gunning aan de inschrijver met de hoogste score heeft plaatsgevonden en de reservingsovereenkomst is gesloten, wordt de ruimtelijke procedure opgestart. Wanneer bekend is hoe het plan er (op hoofdlijnen) uitziet, zal de ruimtelijke procedure gekozen worden. De wijze waarop deze procedure wordt doorlopen, wordt in onderling overleg tussen de gemeente en de koper vastgelegd.

De aan de ruimtelijke procedure verbonden kosten (exploitatiebijdrage) wordt geacht te zijn begrepen in de koopsom, zodat de koper geen aanvullende betalingsverplichtingen heeft jegens de gemeente, behalve de gebruikelijke leges en de gebruikelijke aansluitkosten op de riolering en dergelijke. Verder dient u rekening te houden met andere bijkomende kosten, zoals ontwerp- en bouwkosten, onderzoekskosten, leges, notariskosten, kadastrale kosten, overdrachtsbelasting, kosten aansluiting op nutsvoorzieningen en dergelijke. Deze zijn voor uw rekening.

De levering van het perceel bij de notaris wordt uitgesteld tot het moment waarop er een omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend voor de realisering van het plan van de groep aan wie de locatie wordt verkocht.

Verkoop verloopt via een openbare inschrijving, gevolgd door een selectie en beoordeling van de inschrijvingen. Inschrijven kan tot en met maandag 17 januari 2022, vóór 12.00 uur.

Uw inschrijving bestaat uit;

- een bod (van minimaal € 900.000,00 exclusief overdrachtsbelasting en k.k.);
- een 'projectvisie': Hierin stelt u de CPO-groep voor en geeft u aan welk plan de groep voor ogen heeft op deze plek.

Contact

Hebt u vragen? Wilt u verder op de hoogte blijven? Neem dan contact op met Birgit van Daal van de afdeling SO/WGZ van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tel. (073) 6155717 – of per e-mail

Gaasterland@s-hertogenbosch.nl

2. Selectieprocedure

Voor de verkoop van de locatie wordt een verkoopprocedure met inschrijving en selectie gevolgd. Hieronder vindt u informatie over de verschillende stappen in deze procedure.

2.1	Start werving/inschrijving
2.2	Selectieprocedure
2.3	Planning Selectieprocedure
2.4	Inschrijfformulier en inschrijvingsvereisten
2.5	Schriftelijke vragen; opmerkingen naar aanleiding van verkoopinformatie
2.6	Status biedingen
2.7	Oprichten stichting/vereniging
2.8	Reserveringsovereenkomst
2.9	Koopovereenkomst
2.10	Beëindiging koopovereenkomst
2.11	Status besluitvorming gemeente
2.12	Bevoegdheid tot opschorten of beëindigen verkoopprocedure
2.13	Overleg overige inschrijvers na beëindiging procedure na gunning

2.1 Start werving

De start van de zoektocht naar een CPO-groep die geïnteresseerd is voor de aankoop van de locatie wordt gestart van 25 oktober 2021. Er is een e-mailadres aangemaakt dat u kunt gebruiken voor het stellen van de vragen naar aanleiding van onderhavige procedure. Via deze weg zullen wij ook met u communiceren nadat de inschrijving heeft plaatsgevonden.

Dit e-mailadres is: Gaasterland@s-hertogenbosch.nl

2.2 Selectieprocedure

De gemeente is op zoek naar de beste invulling van de locatie. Daarom wordt bij de verkoop gewerkt met een systeem van inschrijving en selectie. De selectie van de beste inschrijver gebeurt op basis van de vooraf door de gemeente opgestelde minimumeisen en de door de gemeente opgestelde selectiecriteria. Inschrijvers dienen een projectvisie in en dien een bod op de locatie. De gemeente zal de inschrijvingen beoordelen. In hoofdstuk 5 van dit document is opgenomen op welke onderdelen u punten kunt scoren De inschrijver met de hoogste eindscore heeft de winnende inschrijving gedaan. Bij een gelijke score van twee of meer inschrijvers wordt geloot.

De gemeente behoudt zich het recht voor van gunning af te zien.

2.3 Planning Selectieprocedure

Start verkoop	25 oktober 2021
Vragenronde	vóór 16 november 2021
Nota van Inlichtingen	uiterlijk 30 november 2021
Inschrijving	uiterlijk 17 januari 2022 vóór 12.00 uur
Gunning	februari 2022

2.4 Inschrijfformulier en inschrijvingsvereisten

Om voor selectie in aanmerking te komen, levert u het – volledig ingevulde – inschrijfformulier in met een projectvisie en een bod op de locatie, in een gesloten enveloppe uiterlijk op maandag 17 januari 2022, vóór 12.00 uur, bij de receptie van het Stadskantoor. Hier krijgt u een bewijs van ontvangst. Op de enveloppe dient vermeld te worden: “inschrijving verkoop CPO Gaasterland”.

Let op: alleen volledige inschrijvingen worden in behandeling genomen. Het is belangrijk, dat uw projectvisie zodanig is onderbouwd en uitgewerkt, dat beoordeling door de selectiecommissie kan plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria.

Zorg voor het tijdig inleveren van uw inschrijfformulier, met bijbehorende stukken, want anders kan uw bieding eveneens niet in behandeling worden genomen.

Het indienen van een inschrijvingsformulier houdt in dat de gegadigde instemt met de bepalingen, voorwaarden en procedure van deze verkoop bij inschrijving, zoals beschreven in deze digitale verkoopinformatie. Wilt u er rekening mee houden, dat de gemeente na sluiting van de inschrijving kan verzoeken om digitale aanlevering van de ingediende stukken.

2.5 Schriftelijke vragen; opmerkingen naar aanleiding van verkoopinformatie

U kunt uiterlijk tot en met 16 november 2021 schriftelijke vragen stellen. Deze vragen kunt u stellen via ons e-mailadres Gaasterland@s-hertogenbosch.nl. De vragen worden gebundeld en de reactie daarop wordt uiterlijk op 30 november 2021 aan alle inschrijvers verstuurd.

Indien een door de gemeente verstrekt document volgens u tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onjuistheden, of onduidelijkheden bevat, dient u dat zo spoedig mogelijk aan de gemeente te melden. In ieder geval dient u tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden uiterlijk 7 december 2021 schriftelijk of per e-mail kenbaar te maken. Nadien kunt u geen beroep meer doen op tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden in de verstrekte documenten.

2.6 Status biedingen

U bent vanaf het moment waarop u uw inschrijfformulier inlevert, gebonden aan uw inschrijving (prijs en projectvisie). Deze binding eindigt op het moment, dat de gemeente schriftelijk heeft verklaard, dat de verkoop niet aan u wordt gegund.

Indien en voor zover de gemeente niet uiterlijk binnen een termijn van 6 maanden tot gunning is overgegaan, wordt de inschrijving geacht te zijn ingetrokken.

2.7 Oprichting stichting/vereniging

Bij uw inschrijving geeft u aan op welke wijze u vorm wenst te geven aan de CPO-groep. Dit kan in de vorm van een stichting of een vereniging. U geeft hierbij een overzicht van alle leden die op het moment van inschrijving deelnemen aan uw CPO-groep. Tijdens de duur van de reserveringsovereenkomst werkt u een regeling voor toe- en uittrading van nieuwe leden die tevens voorziet en een achtervangconstructie. Deze is van belang omdat de stichting of vereniging ervoor verantwoordelijk is dat alle gronden gelijktijdig worden afgenomen, zodat er geen percelen of perceelsgedeelten in eigendom blijven bij de gemeente.

2.8 Reserveringsovereenkomst

Met de partij aan wie wordt gegund, wordt een reserveringsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst dient door alle leden van de CPO-groep ondertekend te worden binnen één maand na gunning. Een concept van de reserveringsovereenkomst is opgenomen in onderhavige verkoopinformatie. In de reserveringsovereenkomst wordt vastgelegd op welke wijze partijen (CPO-groep en gemeente 's-Hertogenbosch) willen komen tot een haalbaar plan (het haalbaarheidsonderzoek). Op het moment dat alle voorwaarden die zijn opgenomen in de reserveringsovereenkomst zijn vervuld, komen partijen tot het ondertekenen van de koopovereenkomst.

In het kader van de reserveringsovereenkomst is een waarborgsom verschuldigd van € 30.000,-. Binnen twee weken na totstandkoming van de reserveringsovereenkomst dient een waarborgsom ter hoogte van € 10.000,- gestort te worden. Deze waarborgsom vervalt aan de gemeente indien er geen koopovereenkomst als gevolg van een handelen of nalaten van de zijde van koper, binnen de gestelde termijn tot stand komt. Deze waarborgsom wordt terugbetaald indien de reserveringsovereenkomst wordt ontbonden omdat de planologische procedure dan wel de benodigde vergunningen, ondanks de benodigde inspanningen van koper, niet onherroepelijk worden. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, is het restant van de waarborgsom ad € 20.000,- verschuldigd. Indien uiteindelijk de grond na het sluiten van de koopovereenkomst wordt overgedragen aan de CPO-groep wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom.

De gemeente behoudt zich het recht voor om de inhoud van de concept reserveringsovereenkomst – voor zover noodzakelijk – ten tijde van het sluiten van de overeenkomst te actualiseren c.q. aan te passen.

2.9 Koopovereenkomst

Indien de voorwaarden die zijn opgenomen in de reserveringsovereenkomst zijn vervuld, wordt met de koper een koopovereenkomst gesloten. Deze koopovereenkomst dient ondertekend te worden binnen één maand nadat de termijn die is opgenomen in de reserveringsovereenkomst is gesloten, is verlopen. Een concept van de koopovereenkomst is opgenomen in onderhavige verkoopinformatie.

De gemeente behoudt zich het recht voor om de inhoud van de concept-koopovereenkomst – voor zover noodzakelijk – ten tijde van het sluiten van de overeenkomst te actualiseren c.q. aan te passen.

Het is niet mogelijk om een deel van het object te kopen.

In de koopovereenkomst is onder andere vastgelegd, dat de juridische levering wordt opgeschort tot het moment waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

In verband met de uitgestelde levering is in de koopovereenkomst onder andere vastgelegd binnen welke termijn de vergunningen aangevraagd dienen te worden. Voorts is de koopprijs vastgesteld op basis van prijspeil 1 januari 2021. Indien de levering na 1 januari 2023 plaatsvindt, wordt de koopsom geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI).

Verder is om die reden vastgelegd, dat binnen twee weken na totstandkoming van de koopovereenkomst een waarborgsom ter hoogte van € 30.000,- verschuldigd is. Op het moment dat de koopovereenkomst volgt op de reserveringsovereenkomst wordt de waarborgsom, die is gestort in het kader van de reserveringsovereenkomst, omgezet in een waarborgsom voor de koopovereenkomst. Deze waarborgsom vervalt aan de gemeente indien levering, als gevolg van een handelen of nalaten van de zijde van koper, niet geschiedt binnen de gestelde termijn. Deze waarborgsom wordt terugbetaald indien de koopovereenkomst wordt ontbonden omdat de benodigde vergunningen, ondanks de benodigde inspanningen van koper, niet onherroepelijk worden.

2.10 Beëindiging koopovereenkomst

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd, dat koper binnen 6 maanden na totstandkoming van de koopovereenkomst een ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning indient.

Bij overschrijding van deze termijn behoudt de gemeente zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden en vervalt de waarborgsom aan de gemeente.

2.11 Status besluitvorming gemeente

De beslissingen van de gemeente ter zake van de selectie zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling zodat daartegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

De beslissingen van de gemeente in dit verband zijn niet aan te merken als besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. De beslissingen zijn onderdeel van het privaatrechtelijk handelen van de gemeente.

2.12 Bevoegdheid tot opschorten of beëindigen verkoopprocedure

De gemeente heeft het recht deze verkoopprocedure op elk gewenst moment om welke reden dan ook op te schorten of te beëindigen, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens deelnemers en/of bieders leidt.

2.13 Overleg overige inschrijvers na beëindiging procedure na gunning

Indien na gunning uiteindelijk geen overeenkomst wordt aangegaan met de winnende inschrijving of de overeenkomst tussentijds wordt beëindigd, wordt contact opgenomen met de inschrijver die als tweede is geëindigd, respectievelijk de derde en de vierde, etc. om te kijken of met die inschrijver alsnog tot overeenstemming kan worden gekomen.

3. Locatie-informatie

- 3.1 Kadastrale gegevens
- 3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten
- 3.3 Algemene regels bebouwing
- 3.4 Parkeren en ontsluitingen
- 3.5 Bouwkundig onderzoek
- 3.6 Bodemonderzoek
- 3.7 Archeologie
- 3.8 Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen
- 3.9 Kabels en leidingen
- 3.10 Wijze van levering

3.1 Kadastrale gegevens

De te verkopen locatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie T, nummers 8501 (gedeeltelijk) en 8502. De oppervlakte van het te verkopen perceel bedraagt circa 2293 m².

Verderop in deze verkoopbrochure vindt u de transactietekening. Deze tekening is NIET op schaal.

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten



De locatie Gaasterland is gelegen in de Maaspoort en wordt begrenst door een langzaam verkeersroute ten westen (Hengmeng) en noorden (Sluisweg). Ten zuiden van de locatie bevindt zich een groene speelvoorziening, waaraan ook kindcentrum de Wijboom is gelegen. Ook de langzaam verkeersroute Sluisweg kent een groene inrichting met laanbeplanting en brede waterpartij. Langs de Hengmeng dient een groen profiel te worden gerealiseerd die deze twee groene ruimtes met elkaar verbindt. De wijk bestaat uit halfopen blokken laagbouw (2 lagen + kap) met enkele uitzondering op de koppen. Nieuwbouw sluit aan op de bestaande rooilijnen. In hoogte sluit bebouwing aan op de omliggende bebouwing, namelijk 2 lagen + kap. Op de kop grenzend aan de groene speelruimte is ruimte voor een stedenbouwkundig accent, deze kan, maar hoeft niet in de hoogte van de bebouwing te worden gezocht.

Parkeren vindt in deze woonwijk veelal plaats in parkeercoffers aan de binnenzijde van het blok. Ook voor het uitgegeven perceel is dit een gewenste oplossing ten behoeve van parkeren. Dit heeft tot gevolg dat aan de langzaam verkeersroutes geen extra voorzieningen voor de auto getroffen hoeven worden.



3.3 Algemene regels bebouwing

- Dakvorm: plat, tweezijdige of meerzijdige kap;
- Maximaal aantal bouwlagen: 2 lagen + kap;
- Waarbij geldt, 1 bouwlaag max. 75% bouwvlak mag bebouwd worden;
- 2 lagen max. 50% bouwvlak mag bebouwd worden;
- Bebouwing kent een alzijdige oriëntatie gericht op Hengmeng, Sluisweg, Eemland en Gaasterland;
- CPO-groep is vrij het bestaande pand te handhaven of slopen, waarbij bij handhaven de oppervlakte van het pand meetelt in het maximale bebouwingspercentage;
- Bij handhaving van het pand en indien de opzet van een solitair pand op een groen kavel wordt nagestreefd is eenmalig afwijken naar 3 bouwlagen mogelijk op de locatie van het gehandhaafde pand. Hierbij geldt nog steeds dat max. 50% bouwvlak mag bebouwd worden;
- Passend bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk is op de hoek Hengmeng/Eemland een accent mogelijk, deze kan worden gezocht in de architectuur, een kapverdraaiing, of door enkel op deze hoek af te wijken naar 3 bouwlagen;
- Voorgevels en entrees van bebouwing zijn gericht op de openbare ruimte. Daarbij dient met name aansluiting te worden gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Hengmeng en Eemland;
- Bebouwing zoekt aansluiting bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk, dan wel in de opzet van halfopen blokken of in de uitzonderingspositie die dit kavel in beslag neemt van een solitair gebouw op een groen kavel;
- Bebouwing mag niet buiten de rooilijnen treden, maar mag wel binnen het bouwvlak van de rooilijnen afwijken;
Rooilijnen van nieuwe bebouwing richting aanpalende woningen en tuinen dienen in een omgevingsdialoog te worden vastgesteld.

3.4 Parkeren en ontsluitingen

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein volgens de vigerende parkeernormering van de gemeente;
Lees [meer informatie over de parkeernorm](#)
- Auto-ontsluiting van het kavel loopt via Gaasterland;
- Fietsontsluiting aan de Hengmeng.

3.5 Bouwkundig onderzoek

De bouwkundige staat van het gebouw is onderzocht en neergelegd in de rapportage van Raderadvies.nl d.d. 13 maart 2019.

3.6 Bodemonderzoek

De bodemsituatie is (in 2017) onderzocht door Verhoeven Milieutechniek B.V. De locatie is geschikt geacht voor het beoogde gebruik als woningbouw. Ten behoeve van de juridisch-planologische procedure en de omgevingsvergunning zal voor de actualisatie van de bodemgegevens een nieuw verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Voor de toekomstige functie worden geen belemmeringen verwacht.

3.7 Archeologie

Voor dit plangebied is geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk voor ingrepen kleiner dan 100m² of ingrepen ondieper dan 1,4 m -maaiveld. Indien u om uw moverende redenen dieper wil graven, dan kan een archeologisch (voor)onderzoek wel noodzakelijk zijn. De eventuele daaruit voortkomende extra kosten zijn in dat geval voor uw rekening.

Indien onverhoopt tijdens de uitvoer van graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen, dient men dit direct te melden bij de afdeling SO/Erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch.

3.8 Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

De gemeente heeft een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen ten laste van het te verkopen object. Bij het onderzoek in de openbare registers van het Kadaster zijn op het te verkopen deel van het perceel geen erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen aangetroffen.

In de te sluiten koopovereenkomst worden enkele erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen opgenomen.

3.9 Kabels en leidingen

De gemeente heeft een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen in het verkochte. Uit het onderzoek is gebleken dat er ten tijde van de levering van het perceel enkel de kabels en leidingen zijn gelegen in het te verkopen deel van het perceel, die op de Klic-melding zijn aangegeven.

De kadastrale stukken en de zogenaamde 'Klic-melding' zijn per e-mail aan te vragen.

3.10 Wijze van levering

De levering van de locatie zal geschieden als bestaand onroerend goed, waarbij de locatie inclusief het bestaande pand wordt overgedragen. De levering is derhalve belast met overdrachtsbelasting (thans 8%).

4. Randvoorwaarden

Voor onderhavige selectieprocedure worden enkele harde randvoorwaarden (Minimum Eisen) gesteld, waaraan de inschrijvers moeten voldoen. Enkel deze inschrijvers zullen inhoudelijk worden beoordeeld op basis van de Selectiecriteria.

Voorts worden enkele aanvullende criteria gesteld op basis waarvan de inschrijvers, die voldoen aan de Minimum Eisen, zich kunnen onderscheiden (Selectiecriteria) en op basis de gemeente een gewogen beslissing kan nemen omtrent de verkoop van de locatie.

A. Minimum Eisen

1. CPO-groep
2. Projectvisie
3. Financieel
4. Ruimtelijke inpassing

B. Selectiecriteria

1. CPO-groep (wijze van samenwerking en samenstelling van de groep)
2. Inschrijfbedrag
3. Ruimtelijke kwaliteit
4. Energie/duurzaamheid/hemelwater

5. Toelichting Randvoorwaarden

De selectie van de koper vindt plaats aan de hand van beoordelingen van de inschrijvingen op basis van onderstaande criteria en bijbehorende eisen. De beoordeling wordt voorbereid door de selectiecommissie. Besluitvorming omtrent de definitieve waardering van de voorstellen en omtrent de gunning met een overeenkomst is voorbehouden aan het college van B&W.

Om tot een selectie te komen tussen de uitgebrachte biedingen wordt een selectieprocedure gevolgd. In de procedure wordt een onderscheid gemaakt tussen criteria, waaraan minimaal tegemoet gekomen moet worden, wil men in het verdere selectieproces mee kunnen meedoen. Dit zijn de zogenaamde 'Minimum Eisen'. Indien hieraan niet voldaan wordt, wordt de desbetreffende bieding afgewezen en kan men niet meedoen in de verdere selectieprocedure.

Naast de 'Minimum Eisen', zijn er 4 criteria geformuleerd, die van belang zijn voor de verdere selectieprocedure. Afhankelijk van de invulling van de criteria kunnen punten verkregen worden. De inschrijving, die de meeste punten verkrijgt, wordt geselecteerd voor de koop van de locatie (tenzij de gemeente besluit de verkoopprocedure te beëindigen zonder tot gunning over te gaan).

Nadere toelichting Minimum Eisen:

1. CPO-groep

- De groep gaat in CPO haar eigen woningen bouwen. De groep bestaat uit minimaal 10 huishoudens (vanwege het minimaal aantal woningen) waarbij bij de aanmelding al minimaal 50% huishoudens van de voorgenomen woningen bekend zijn;
- De groep zal zich verenigen in een stichting of vereniging;
- De groep zal gebruik gaan maken van een CPO begeleider. Deze procesbegeleider werkt in opdracht van de initiatiefnemers en ondersteunt hen bij o.a. een goed functionerend groepsproces, het offertetraject voor architect, aannemer, bouwbegeleiding, het opstellen en bewaken van de planning en de realisatie van het project;
- De groep is financieel verantwoordelijk. Dit betekent dat zij de locatie verwerft en zelf de belangrijke inhoudelijke, financiële en organisatorische besluiten neemt;
- De groep blijft opdrachtgever tot aan oplevering; de groep zoekt en contracteert dus een architect en bouwer;
- De leden van de groep gaan de woningen zelf bewonen.

2. Projectvisie

De projectvisie bevat de volgende verplichte onderdelen:

- Toelichting op het ontwerp en het woonconcept. U laat hierbij zien hoe uw bouwplan eruit ziet. Hierbij wordt expliciet vermeld dat dit geen op detail uitgewerkt bouwplan hoeft te zijn. U kunt hierbij referentiebeelden gebruiken, een intekening van de voetprint van de bebouwing op een kadastrale ondergrond en een geschreven visie van het plan en woonconcept. Wel moet u hierbij alvast rekening houden met de ruimtelijke kaders die in onderhavige selectiedocument zijn opgenomen, de welstandsnota en de wet- en regelgeving zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.
- Presentatie van het ontwerp en het woonconcept in woord en beeld.
- Presentatie plan van aanpak voor realisering.

3. Financieel

- Voldoen aan het minimale inschrijfbedrag. Het inschrijfbedrag bedraagt minimaal € 900.000,00 (kosten koper, exclusief belastingen prijspeil 1 januari 2021);
- Bieding conform inschrijfformulier;
- De groep maakt een globale begroting voor de complete realisatie van het project.

4. Ruimtelijke inpassing

Het ontwerp dient minimaal te voldoen aan de stedenbouwkundige opzet van de locatie en de eisen, die staan vermeld onder de algemene regels voor bebouwing, erfafscheidingen en parkeren.

Nadere toelichting Selectiecriteria:

1. CPO-groep (wijze van samenwerking en samenstelling van de groep):

- Groepen geven aan wat hen bindt, hoe zijn zij met elkaar in contact zijn gekomen, waarom wil men juist met deze andere mensen samen hun eigen woningen ontwikkelen en hoe zij de samenwerking gaan vastleggen (vereniging, stichting, etc.);
- Groepen geven aan hoe groot hun groep gaat worden, hoe men nieuwe deelnemers gaat werven als er nog niet voldoende zijn; zijn er reserve kandidaten. Hoe zien zij de samenwerking voor zich. Is er al een CPO-begeleider in beeld?
- Hoe gaat er tijdens de bouw worden samengewerkt en hoe gaat er ná realisatie met elkaar worden samengewoond? Heeft men een visie/ bedoeling/speciaal thema met het woonproject?
- Groepen bestaan uit huishoudens die zelf willen gaan wonen in de woningen die ze samen gaan ontwikkelen en blijven gedurende het gehele bouwproject opdrachtgever naar architect en bouwer;
- Groepen onderbouwen waarom zij belangstelling hebben voor juist deze locatie;
- Groepen met mensen uit de gemeente 's-Hertogenbosch krijgen een hogere beoordeling.
- Groepen onderbouwen welke meerwaarde hun woonproject heeft voor de buurt en de woonomgeving;
- We zijn vooral op zoek naar een groep die ook een positieve uitstraling heeft op de buurt, waar buurtbewoners welkom zijn of die onderdeel wil zijn van de leefomgeving;
- De gemeente is voor deze locatie op zoek naar een groep met woonstarters (mensen die nog niet eerder een koopwoning hebben gekocht) of een groep ouderen of medioren die gezamenlijk oud willen worden met hulp aan elkaar. Deze groepen krijgen een hogere beoordeling.

2. Inschrijfbedrag

Het inschrijfbedrag dient minimaal € 900.000,00 (kosten koper, exclusief belastingen prijspeil 1 januari 2021) te bedragen. Indien u bereid bent om een hogere prijs te betalen, krijgt u hiervoor meer punten.

3. Projectvisie

- Het concept ontwerp houdt rekening met de wijk waarin deze staat;
- Het plan past qua verschijningsvorm binnen de karakteristiek van de wijk, de openbare ruimte en de reeds aanwezige bebouwing. Bestaande bebouwingsensembles en aanwezige bebouwings-thema's worden gerespecteerd en blijven als zodanig herkenbaar, of worden op het kavel doorgezet;
- De bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie en de voorkanten en entrees hebben een duidelijke aansluiting op de openbare ruimte;
- Op de kavel wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke inrichting met zo min mogelijk verharding. Er is een duidelijke samenhang tussen de terreininrichting en de (geplande) bouwwerken.

4. Energie/duurzaamheid/hemelwater:

Energiebesparing als ook het opwekken van duurzame energie is een belangrijk speerpunt binnen onze gemeente. In 2050 wil de gemeente 's-Hertogenbosch klimaatneutraal zijn; de gebouwde omgeving moet dat zelfs al in 2035 zijn. Voor de komende jaren werken we op basis van het recent vast gestelde 'Energie transitieprogramma 2016-2020'. 's-Hertogenbosch maakt met dit programma snelheid om doelstellingen te halen.

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit komt ook overeen met het gemeentelijke energietransitie-programma. Toepassing van energiebesparende installaties sluit hierbij aan (warmtepompen, WKO, zonnepanelen).

CO2-neutraal/energie:

Minimaal bouwniveau is BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Deze energieprestatie-eis geldt per 2021 voor nieuwbouw. Aardgasloos voor woningbouw volgt nu al uit de wet.

Een PLUS:

De gemeente 's-Hertogenbosch wil in 2050 klimaatneutraal zijn. Een bovenwettelijke PLUS daarin zou een betere energieprestatie zijn dan het minimale BENG. Deze betere energieprestatie houdt in dat het gebouw meer (of helemaal) energieneutraal moet zijn. Energieneutraal komt erop neer dat het gebouwgebonden energiegebruik netto op jaarbasis 0 is.

Als we energieneutraal vertalen naar BENG betekent dit het volgende voor de drie BENG-indicatoren:

- BENG 1: is geen directe indicator, echter betekent conform de trias energetica hoe lager hoe beter. De gemeente hecht waarde aan een goede gebouwschil en wil daarom dat op BENG 1 minimaal 25% beter is dan Bouwbesluiteis;
- BENG 2: (primair fossiel energiegebruik) dient bij energieneutrale woningen 0 kW/m² te bedragen;
- BENG 3: (aandeel duurzame energie) is dan automatisch 100%.

Nog één stap verder (een extra PLUS) is als woningen 'nul op de meter' worden uitgevoerd.

Een nul-op-de-meterwoning houdt in dat een woning over het hele verbruiksjaar gezien net zoveel energie verbruikt als er lokaal op een duurzame manier wordt opgewekt. Hiermee wordt dus al het energieverbruik meegenomen, dus zowel het verbruik van de 'gebouwgebonden' installaties als het 'huishoudelijk' verbruik van de bewoners.

Gezond, groen en klimaatbestendig ontwikkelen:

Hierbij kan worden gedacht aan het vergroten/bevorderen van de biodiversiteit, meer/toevoegen groen, groene daken, maatregelen om effecten van hitte, droogte en steeds meer neerslag te voorkomen, het beperken van verhardingen, natuurinclusief bouwen.

Er dient ten minste te worden voldaan aan de hemelwaterverordening/aankomende nieuwe groen/blauw-verordening.

U kunt in het ontwerp uitnodigen tot bewegen, ontmoeten, fietsen, etc.

Circulariteit en waardebehoud van grondstoffen:

De locatie wordt geleverd met de bestaande opstallen. In het kader van de circulariteit wordt het zeer gewaardeerd indien het bestaande gebouw of delen daarvan behouden blijven in het door u te ontwikkelen bouwplan.

Voorts gaat het hier over bouwen met grondstoffen met een zo laag mogelijk milieubelasting. Het gaat ook hier over 'circulariteit'. Circulariteit in deze context gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later: na gebruik kunnen producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw worden gebruikt. Circulariteit gaat dus uit van een wereld zonder afval.

Duurzame mobiliteit:

Het bevorderen van duurzaam, schoon, dan wel elektrisch vervoer.

U kunt in projectvisie aangeven/beschrijven op welke wijze u aan bovengenoemde onderwerpen invulling wil en gaat geven bij de ontwikkeling van het bouwplan. Voor de energieprestatie kan het zelfs al concreet (BENG, energie-neutraal of nul-op-de-meter).

Wij vragen in de projectvisie inzicht te geven in de maatregelen op het gebied van energie, duurzaamheid en hemelwater.

Beoordeling selectiecriteria:

De inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 1. Doelgroep | 0-30 punten |
| 2. Inschrijfbedrag | 0-20 punten |
| 3. Projectvisie | 0-30 punten |
| 4. Energie/duurzaamheid/hemelwater | 0-20 punten |

De inschrijvingen worden beoordeeld door de selectiecommissie.

Selectiecommissie

De beoordeling van de inschrijvingen wordt uitgevoerd door de selectiecommissie. De selectiecommissie bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente 's-Hertogenbosch en een vertegenwoordiger van de buurtbewoners.

De selectiecommissie zal de inschrijvingen na afloop van de inschrijvingstermijn beoordelen en een gezamenlijk advies uitbrengen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch. Deze beslist op basis van dat advies.

Gunning geschiedt aan de inschrijver met de hoogste score. De gemeente behoudt zich het recht voor van gunning af te zien.

Indien na gunning uiteindelijk geen overeenkomst wordt aangegaan met de winnende inschrijving of de overeenkomst tussentijds wordt beëindigd, wordt contact opgenomen met de inschrijver die als tweede is geëindigd, respectievelijk de derde en de vierde, etc. om te kijken of met die inschrijver alsnog tot overeenstemming kan worden gekomen.

6. Vragen en antwoorden

Als u tot inschrijving wil overgaan is het aan te bevelen, dat u kennis neemt van alle verkoopinformatie die u per e-mail is toegestuurd. De hierna vermelde vragen en antwoorden kunnen u helpen bij het doornemen van deze informatie.

- 6.1 Waarom wordt deze procedure gevolgd?
- 6.2 Wanneer start de verkoop van de locatie?
- 6.3 Waar vind ik de verkoopinformatie?
- 6.4 Hoe ziet de verkoopprocedure eruit?
- 6.5 Wat moet ik doen om de locatie te kunnen kopen?
- 6.6 Zijn er subsidieregelingen van toepassing?
- 6.7 Zijn er andere vormen van financiering mogelijk?
- 6.8 Waaruit moet mijn bieding bestaan?
- 6.9 Ben ik gebonden aan mijn inschrijving?
- 6.10 Welke verplichting heb ik na gunning?
- 6.11 Mag ik als koper tot doorverkoop overgaan?
- 6.12 Heeft u nog andere vragen?

6.1 Waarom wordt deze procedure gevolgd?

Deze procedure van 'verkoop bij inschrijving' wordt gevolgd omdat de gemeente sturing wil geven aan de invulling van de locatie en alle inschrijvers een gelijke kans wil geven om hierop een bieding te doen.

6.2 Wanneer start de verkoop van de locatie?

De start van de verkoop start op maandag 25 oktober en wordt bekend gemaakt via social media.

6.3 Waar vind ik de informatie voor de inschrijving?

Alle verkoopinformatie wordt u per e-mail toegestuurd.

6.4 Hoe ziet de inschrijvingsprocedure eruit?

De procedure verloopt via een openbare inschrijving, gevolgd door een selectie van de inschrijvingen. Inschrijven kan tot en met maandag 17 januari 2022, vóór 12.00 uur. Uw inschrijving bestaat uit een inschrijfbedrag van minimaal € 900.000,00 (kosten koper, exclusief belastingen prijspeil 1 januari 2021) en een 'projectvisie'. Bij deze minimale inschrijfsom wordt uitgegaan van een levering van de locatie in de huidige staat, waarbij de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. De projectvisie is een beschrijving van uw CPO-groep en een uitwerking van uw plan voor deze plek. In de bijlagen bij dit verkoopdocument vindt u het inschrijfformulier.

Alle inschrijvingen die aan de eisen voldoen, worden beoordeeld op een aantal thema's. De volledige selectiecriteria vindt u in onderhavig verkoopdocument. Als geen enkel plan aan de ambities van de gemeente voldoet, kan de gemeente afzien van gunning.

6.5 Wat moet ik doen om de locatie te kunnen kopen?

Om voor koop in aanmerking te komen, moet u een bieding doen. Hiervoor maakt u gebruik van het inschrijfformulier. Dit formulier moet samen met uw projectvisie (dit is de uitwerking van uw plan) uiterlijk op 17 januari 2022, vóór 12:00 uur worden aangeleverd bij de gemeente.

6.6 Zijn er subsidieregelingen van toepassing?

Voor vernieuwende vormen van wonen met zorg voor senioren (een woonzorgarrangement) kan misschien gebruik gemaakt worden van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg: Een aanvraag hiervoor moet de groep zelf verzorgen. Het maximale subsidiebedrag per plan is € 20.000,00. Kosten die in aanmerking komen voor subsidie zijn de kosten die gemaakt worden voor het onderzoeken van de haalbaarheid van het woonzorgarrangement. Meer informatie hierover bij het ministerie van VWS en RvO.

6.7 Zijn er andere vormen van financiering mogelijk?

Er bestaat de mogelijkheid om op individueel niveau een starterslening aan te vragen bij de gemeente. De gemeente zal alsdan een besluit nemen over de voorwaarden en de hoogte van de starterslening.

Indien gegund wordt aan een groep koopstarters en de woningen een waarde houden onder de NHG grens is de gemeente bereid voor de individuele koopstarter startersleningen beschikbaar te stellen.

6.8 Waaruit moet mijn bieding bestaan?

Die bieding bestaat uit drie onderdelen:

2. Een volledig ingevuld inschrijfformulier
3. Een bedrag in euro's (minimaal € 900.000,00 excl. kosten koper, belastingen, kadastrale kosten en dergelijke)
4. Een projectvisie
 - Omschrijving van de koper / initiatiefnemers
 - In de projectvisie beschrijft het woonconcept. U laat hierbij zien hoe uw bouwplan eruit ziet. Hierbij wordt expliciet vermeld dat dit geen op detail uitgewerkt bouwplan hoeft te zijn. U kunt hierbij referentiebeelden gebruiken, een intekening van de voetprint van de bebouwing op een kadastrale ondergrond en een geschreven visie van het plan en woonconcept. Wel moet u hierbij alvast rekening houden met de ruimtelijke kaders die in onderhavige selectiedocument zijn opgenomen, de welstandsnota en de wet- en regelgeving zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.
 - Er dient een globale toelichting te zijn opgenomen over de financiële haalbaarheid. U moet als inschrijver aangeven en zichtbaar maken dat het geboden aankoopbedrag en de ontwikkeling tot realisatie financieel haalbaar zijn.

De gemeente zal uw inschrijving beoordelen aan de hand van de minimum eisen en de selectiecriteria als vastgelegd in deze verkoopbrochure. Als de gemeente de verkoop gaat gunnen, dan vindt de verkoop plaats aan de partij met de beste score.

6.9 Ben ik gebonden aan mijn inschrijving?

Als de verkoop aan u wordt gegund, dan bent u gebonden aan de bieding in euro's en uw projectvisie. Het is daarom belangrijk, dat u vooraf uw financiële mogelijkheden onderzoekt. Bovendien moet u bij uw bieding globaal aangeven, dat het ingediende plan financieel haalbaar is.

6.10 Welke verplichting heb ik na gunning?

Als de verkoop aan u wordt gegund, heeft u de volgende verplichtingen:

- Sluiten reserveringsovereenkomst (in deze verkoopbrochure is een concept reserveringsovereenkomst opgenomen)
- Betalen waarborgsom (€ 30.000,-) met een eerste afdracht van € 10.000,- binnen 2 weken na gunning
- Indien de voorwaarden van de reserveringsovereenkomst zijn vervuld en er sprake van een 'haalbaar plan' sluiten partijen een koopovereenkomst (in deze verkoopbrochure is een concept koopovereenkomst opgenomen)
- Aanvragen omgevingsvergunning binnen 6 maanden na totstandkoming koopovereenkomst.
- Notariële levering binnen 1 maand na onherroepelijk worden omgevingsvergunning.
- Bouw opleveren binnen 18 maanden na eigendomsverkrijging.

6.11 Mag ik als koper tot doorverkoop overgaan?

U hebt hiervoor schriftelijke toestemming van de gemeente nodig. Als uw verzoek komt voordat de verbouwing is afgerond geeft de gemeente die toestemming alleen als verzekerd is, dat het plan – op basis waarvan de verkoop aan u is gegund – daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

6.12 Heeft u nog andere vragen?

In dit traject maken we onderscheid tussen formele en informele vragen. Formele vragen zijn vragen die nieuwe informatie opleveren. Informele vragen zijn vragen die enkel dienen ter verduidelijking van de al gegeven informatie. Vragen kunt u enkel per e-mail stellen.

Het kan zijn dat uw vraag als een formele vraag wordt opgevat. Alle informele vragen worden individueel beantwoord en alle formele vragen en antwoorden worden gebundeld en op 30 november 2021 gepubliceerd op onze website, zodat alle gegadigden hiervan kennis kunnen nemen.

7. Bijlagen

In deze verkoopbrochure zijn de volgende bijlagen opgenomen:

- A Huidige bestemmingsplan
- B Stappen tot aan oplevering
- C Inschrijfformulier
- D Concept model reserveringsovereenkomst
- E Concept model koopovereenkomst
- F Transactietekening