

Selectiedocument

'CPO De Hoogt II 13 woningen voor koopstarters'

Datum: 14 december 2022
Kenmerk: 455180

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen

- 1.1 Op hoofdlijnen
- 1.2 Géén Aanbestedingswet 2012 en aanverwante regelgeving
- 1.3 Definities
- 1.4 Leeswijzer en inhoud Selectiedocument
- 1.5 Selectieprocedure
- 1.6 Communicatie
- 1.7 Digitaal ter beschikking gesteld
- 1.8 Instemming toepasselijkheid
- 1.9 Eventuele gebreken, onvolkomenheden etc.
- 1.10 Aantal inschrijvingen
- 1.11 Planning

2. De Kavels en de minimumeisen ('poorteisen')

- 2.1 De Kavels
- 2.2 De kavelprijs
- 2.3 Minimumeisen ('poorteisen')

3. Selectieprocedure

- 3.1 Gemeente
- 3.2 De inschrijving
- 3.3 Te late inschrijving
- 3.4 Ongeldige inschrijvingen
- 3.5 Gestanddoeningstermijn
- 3.6 Inschrijving intrekken
- 3.7 Opening van de digitale kluis / geen openbare zitting
- 3.8 Inlichtingen en Nota van Inlichtingen
- 3.9 Voorbehouden en contracteringsvrijheid
- 3.10 Een (eventueel) gebrek

4. De gunning

- 4.1 Beoordeling door de Gemeente en loting door de notaris
- 4.2 Voornemen tot gunning en rechtsbescherming
- 4.3 Bevoegde rechter

5. Toewijzing en contractvorming

- 5.1 Interne toewijzing door de gegunde CPO
- 5.2 Contractvorming

6. Afrondende bepalingen

- 6.1 Kostenvergoeding

- 6.2 Voertaal
- 6.3 Diversen
- 6.4 Vertrouwelijkheid

Bijlagen:

Bijlage 1: De (Model) Koopovereenkomst (in **Pdf**)

Bijlage 2: Het inschrijvingsbiljet inclusief bijlage A 'Eigen Verklaring' (in **Pdf** en '**Word-doc**')

1. Algemeen

1.1 Op hoofdlijnen

Gemeente Roosendaal wil in kerkdorp Wouw onder voorwaarden en selectiecriteria dertien (13) bouwrijpe kavels bestemd voor woningbouw uitgeven aan koopstarters die zich hebben verenigd in een CPO.

Het gaat om de verkoop van kavels aan koopstarters in drie rijtjes van '4-5-4' in het plangebied De Hoogt II te Wouw.

Ten behoeve van onderhavige Selectieprocedure zal een Voorlichtingsbijeenkomst plaatsvinden op **donderdag 30 maart 2023**.

1.2 Géén Aanbestedingswet 2012 en aanverwante regelgeving

Hoewel bepaalde termen in dit document ('inschrijven', 'Nota van inlichtingen', 'inschrijving', 'gunnen', 'Merzell' e.d.) wellicht anders doen vermoeden, is de Aanbestedingswet 2012 en aanverwante regelgeving en/of Richtlijn 2014/24/EU en/of Richtlijn 2014/23/EU, niet van toepassing op onderhavige Selectieprocedure. Er is immers geen sprake van een 'overheidsopdracht' of 'concessieopdracht', noch van een 'schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel tot het verrichten van werken, leveringen of diensten' die door de gemeente Roosendaal gegund zal worden.

Onderhavige Selectieprocedure geeft wel gevolg aan het ('Didam'-) arrest Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Bedeco/gemeente Montferland).

1.3 Definities

In onderhavig document worden de navolgende begrippen - al dan niet geschreven met een hoofdletter - als volgt gedefinieerd:

Aankondiging:	De openbare aankondiging middels Merzell waarmee de Selectieprocedure start.
CPO:	Een ' <i>Collectief particulier opdrachtgeverschap</i> ' dat een 'vereniging opgericht bij een notariële akte' in de zin van artikel 2.27 Burgerlijk Wetboek is met als leden (uitsluitend) Koopstarters.
Dag:	Kalenderdag, behoudens uitdrukkelijk anders in het Selectiedocument bepaald.
Gemeente:	De gemeente Roosendaal.
Huishouden:	Twee of meer natuurlijke personen die samenleven.
Inschrijver:	Een CPO die een inschrijving heeft gedaan op/in de Selectieprocedure.
Kavels:	De dertien (13) bouwrijpe kavels ten behoeve van 13 (verschillende) Koopstarters die allen lid zijn van de in de Selectieprocedure gegunde CPO.
Koopstarter:	Een natuurlijk persoon die nog niet eerder de (mede-) eigendom van een zelfstandige koopwoning heeft gehad, en (dus) zijn/haar eerste huis

	koopt en bouwt. Een Koopstarter kan ook een (zijn/haar) Huishouden vertegenwoordigen.
Koopovereenkomst:	De als bijlage 1 aan dit Selectiedocument gehechte koopovereenkomst tussen de Gemeente en een Koopstarter.
Mercell:	Het inschrijfplatform Mercell.
Nota van inlichtingen:	Document waarin door de Gemeente nadere inlichtingen worden verstrekt en/of de vragen van een CPO worden beantwoord met betrekking tot het Selectiedocument en de Selectieprocedure.
Selectiedocument:	Onderhavig Selectiedocument 'CPO De Hoogt II 13 woningen voor koopstarters' inclusief bijlagen.
Selectieprocedure:	Onderhavige Selectieprocedure zoals beschreven in het Selectiedocument.

1.4 Leeswijzer en inhoud Selectiedocument

In dit Selectiedocument inclusief bijlagen wordt de te volgen Selectieprocedure beschreven. Dit Selectiedocument omvat een aantal bijlagen, zijnde:

- Bijlage 1: De (model) Koopovereenkomst (in **Pdf**)
- Bijlage 2: Het inschrijvingsbiljet inclusief bijlage A 'Eigen Verklaring' (in **Pdf** en '**Word-doc**')

1.5 Selectieprocedure

In de Selectieprocedure worden CPO's door middel van de Aankondiging praktisch en feitelijk 'uitgenodigd' om een inschrijving te doen.

1.6 Communicatie

Alle communicatie aangaande de Selectieprocedure verloopt uitsluitend via de contactpersoon als genoemd in par. 3.1 van dit Selectiedocument en/of via Mercell. Het is CPO's verboden om contact te zoeken met, of informatie in te winnen bij, andere betrokkenen van de Gemeente.

1.7 Digitaal ter beschikking gesteld

In de Selectieprocedure worden ALLE documenten digitaal ter beschikking gesteld.

Het aanbrengen van wijzigingen in/van door de Gemeente verstrekte/vermelde gegevens in de documenten die ter beschikking zijn gesteld, is NIET toegestaan.

1.8 Instemming toepasselijkheid

De CPO die tegenover de Gemeente blijf heeft gegeven voornemens te zijn een inschrijving te doen, dan wel concreet een inschrijving heeft gedaan, wordt geacht te hebben ingestemd met de toepasselijkheid en inhoud van dit Selectiedocument inclusief bijlagen.

1.9 Eventuele gebreken, onvolkomenheden etc.

Dit Selectiedocument inclusief bijlagen is met grote zorg samengesteld. Mocht een CPO echter onvolkomenheden, tegenstrijdigheden, gebreken of bepalingen in strijd met het recht constateren of anderszins bezwaren hebben tegen de Selectieprocedure en de daarin gestelde voorwaarden en eisen,

dan wordt de CPO dringend verzocht hiervan zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vóór publicatie van de Nota van Inlichtingen, schriftelijk melding te maken bij de Gemeente om zo nodig een en ander te (kunnen) corrigeren of bij te (kunnen) stellen.

Maakt een CPO van vorenbedoelde gelegenheid geen gebruik, dan is dat voor risico van die CPO en mogen de Gemeente en overige CPO's er in beginsel gerechtvaardigd op vertrouwen, dat ter zake geen onduidelijkheden en/of bezwaren aanwezig zijn/waren. *'Pro-actief'* reageren en handelen is in onderhavig verband (dringend) gewenst en vereist.

1.10 Aantal inschrijvingen

Een CPO kan slechts éénmaal op deze Selectieprocedure inschrijven.

Indien de Gemeente constateert dat is ingeschreven in strijd met het vorenstaande, zijn alle inschrijvingen van de betreffende CPO ongeldig. Ongeldige inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.

1.11 Planning

De thans voorgenomen, niet bindende, planning is te raadplegen in Mercell.

2. De Kavels, de kavelprijs, en de minimumeisen ('poorteisen')

2.1 De Kavels

De Kavels zijn, ten behoeve van de toewijzing aan de Koopstarters, alle afzonderlijk genummerd.

2.2 De kavelprijs

De in de Koopovereenkomst (**bijlage 1**) op te nemen (totale) kavelprijs is gebaseerd op € 300,- per m² exclusief BTW, en dat is € 363 per m² inclusief BTW.

2.3 Minimumeisen ('poorteisen')

De minimumeisen ('poorteisen') in de Selectieprocedure zijn:

Eis 1. Er kan slechts door middel van een CPO worden ingeschreven.

Eis 2. De CPO die inschrijft is een 'vereniging opgericht bij een notariële akte' in de zin van artikel 2.27 Burgerlijk Wetboek.

Aan te leveren document bij inschrijving: De statuten van de CPO.

Eis 3. Slechts de CPO schrijft in op de selectieprocedure, niet de Koopstarters/leden.

Aan te leveren document bij inschrijving: Het door de gemeente Roosendaal beschikbaar gestelde inschrijvingsbiljet (**bijlage 2** van dit Selectiedocument) inclusief bijlage A 'Eigen Verklaring'.

Eis 4. De CPO schrijft in op de Selectieprocedure ten behoeve van de aankoop van een (bouw-) kavel door (13 van) haar leden (de CPO zal dus geen kavels kopen).

Aan te leveren document bij inschrijving: Het door de gemeente Roosendaal beschikbaar gestelde inschrijvingsbiljet (**bijlage 2** van dit Selectiedocument).

Eis 5: De CPO heeft in verband met de 13 Kavels tenminste 13 leden.

Aan te leveren document bij inschrijving: Het door de gemeente Roosendaal beschikbaar gestelde inschrijvingsbiljet (**bijlage 2** van dit Selectiedocument).

Eis 6. Alle leden van de CPO zijn (slechts) natuurlijke personen.

Aan te leveren document bij inschrijving: De statuten van de CPO en het door de gemeente Roosendaal beschikbaar gestelde inschrijvingsbiljet (**bijlage 2** van dit Selectiedocument).

Eis 7. Alle leden van de CPO zijn Koopstarters volgens de definitie van 'Koopstarter' genoemd in paragraaf 1.3 van dit Selectiedocument. Een Koopstarter kan ook een (zijn/haar) Huishouden vertegenwoordigen.

Aan te leveren document bij inschrijving: Het door de gemeente Roosendaal beschikbaar gestelde inschrijvingsbiljet (**bijlage 2** van dit Selectiedocument).

Eis 8. Alle leden van de CPO hebben ieder op zich (een) aantoonbare affiniteit en binding met (de gemeenschap van) kerkdorp Wouw van de gemeente Roosendaal.

Aan te leveren document bij inschrijving: Document (max. 3 A4 enkelzijdig) waaruit blijkt, dat alle leden van de CPO ieder voor zich (een) aantoonbare affiniteit en binding met (de gemeenschap van) kerkdorp Wouw van de gemeente Roosendaal hebben.

Eis 9. 13 leden (Koopstarters) van de in de Selectieprocedure gegunde CPO kopen door middel van de Koopovereenkomst (**bijlage 1** van dit Selectiedocument) ieder afzonderlijk een van de Kavels na toewijzing aan hen door de CPO.

Eis 10. De CPO heeft een door de algemene ledenvergadering (ALV) vastgesteld objectief en transparant 'toewijzingsreglement' met betrekking tot de (na gunning) toewijzing van de Kavels onder (aan) haar leden.

Aan te leveren document bij inschrijving: Het 'toewijzingsreglement' van de CPO.

Eis 11. De CPO heeft een ervaren CPO-adviseur ingehuurd om de CPO en haar leden na gunning te begeleiden tot aan de ondertekening van de Koopovereenkomsten alsmede (daarna) gedurende het ontwerpproces en tijdens de bouw van de woningen van de Koopstarters.

Aan te leveren document bij inschrijving: Geanonimiseerd CV van de CPO-adviseur en het door de gemeente Roosendaal beschikbaar gestelde inschrijvingsbiljet (**bijlage 2** van dit Selectiedocument) inclusief bijlage A 'Eigen Verklaring'.

Eis 12. Door (mede-) ondertekening van de 'Eigen Verklaring' (bijlage A Inschrijvingsbiljet) verbindt de Koopstarter zich onvoorwaardelijk jegens de gemeente Roosendaal om na toewijzing van een Kavel door de CPO aan hem/haar de Koopovereenkomst (**bijlage 1** van dit Selectiedocument) met de gemeente Roosendaal aan te (zullen) gaan.

3. Selectieprocedure

3.1 Gemeente

De kerngegevens van de Gemeente voor de Selectieprocedure betreffen:

Gemeente Roosendaal

Bezoekadres: Stadserf 1, 4701 NK Roosendaal

Postadres: Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal

Telefoon: 14 0165 (algemeen)

Als contactpersoon in deze Selectieprocedure treedt op de heer Frank de Haan (06-22406343).

E-mail: f.de.haan@roosendaal.nl

3.2 De inschrijving

De inschrijving geschiedt digitaal middels Mercell. Inschrijvingen per post en/of per fax en/of per e-mail zullen (dan ook) niet in behandeling worden genomen.

De uiterste datum en het uiterste tijdstip voor de ontvangst van de inschrijvingen is aangegeven in Mercell.

De inschrijving is aldus uiterlijk op de in Mercell aangegeven datum en tijdstip ontvangen door de Aanbestedende dienst in de digitale kluis van Mercell.

De inschrijving moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in dit Selectiedocument inclusief bijlagen. De inschrijving dient op inschrijvingsdatum en -tijdstip te (be-) omvatten (**1 t/m 5**):

1. Het rechtsgeldig ondertekende en volledig ingevulde inschrijvingsbiljet inclusief de door iedereen rechtsgeldig (mede-) ondertekende bijlage A 'Eigen Verklaring', dat als **bijlage 2** aan dit Selectiedocument is gehecht.
2. De statuten van de CPO.
3. Het document (max. 3 A4 enkelzijdig) waaruit blijkt, dat alle leden van de CPO ieder voor zich (een) aantoonbare affiniteit en binding met (de gemeenschap van) kerkdorp Wouw van de gemeente Roosendaal hebben.
4. Het 'toewijzingsreglement' van de CPO.

5. Het geanonimiseerd CV van de betrokken ervaren CPO-adviseur.

3.3 Te late inschrijving

Inschrijvingen die na de in Mercell vermelde uiterste datum en het uiterste tijdstip voor de ontvangst van de inschrijvingen door de Gemeente worden ontvangen, worden zonder meer uitgesloten van de Selectieprocedure en zullen derhalve niet in behandeling worden genomen.

3.4 Ongeldige inschrijvingen

Een inschrijving die niet voldoet aan de eisen en voorwaarden gesteld in dit Selectiedocument inclusief bijlagen is ongeldig.

Eveneens ongeldig is een inschrijving waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden.

Ongeldige inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.

3.5 Gestanddoeningstermijn

De inschrijving moet een gestanddoeningstermijn hebben van tenminste twee (2) maanden. De Gemeente kan verzoeken de gestanddoeningstermijn te verlengen.

3.6 Inschrijving intrekken

Een Inschrijver kan (slechts) tot uiterlijk inschrijvingsdatum en -tijdstip door middel van een duidelijke, ondertekende verklaring zijn inschrijving intrekken.

3.7 Opening van de digitale kluis / geen openbare zitting

Zo spoedig mogelijk na het uiterste tijdstip voor de ontvangst van de inschrijvingen zal de opening van de kluis in Mercell plaatsvinden. Een en ander geschiedt NIET in het openbaar. Er worden derhalve geen Inschrijvers toegelaten bij de opening.

Van het openen van de kluis in Mercell wordt proces-verbaal opgemaakt. Het proces verbaal zal op zo kort mogelijke termijn aan alle inschrijvers (per e-mail) worden toegezonden.

3.8 Inlichtingen en Nota van Inlichtingen

Vragen en/of nadere inlichtingen met betrekking tot de Selectieprocedure en dit Selectiedocument inclusief bijlagen dienen via Mercell te worden gesteld tot de in Mercell vermelde datum en tijdstip.

De Nota van inlichtingen zal worden gepubliceerd op Mercell.

3.9 Voorbehouden en contracteringsvrijheid

De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder in het voorkomende geval tot enigerlei (vorm van) schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor (om in het voorkomende geval):

- De Selectieprocedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten, af te breken of te beëindigen;

- De (tijds-) planning te wijzigen;
- Niet tot gunning in de Selectieprocedure over te gaan en/of om niet tot het aangaan van de Koopovereenkomst (-en) over te gaan.

3.10 Een (eventueel) gebrek

In het geval van een gebrek met betrekking tot de inschrijving (-sdocumenten) stelt de Gemeente de betreffende Inschrijver in de gelegenheid om het gebrek te herstellen binnen een termijn van 2 werkdagen, te rekenen vanaf de dag van verzending van een verzoek daartoe. De Gemeente verzendt dit bericht per elektronisch bericht. Indien de Gemeente het gevraagde niet binnen de daartoe gestelde termijn heeft ontvangen of indien het gebrek niet door het antwoord van de Inschrijver is hersteld, komt de Inschrijver niet in aanmerking voor verdere deelname aan de Selectieprocedure.

4. De gunning

4.1 Beoordeling door de Gemeente en loting door de notaris

Na inschrijvingsdatum en -tijdstip zal de Gemeente de inschrijvingen op 'geldigheid' en de Inschrijvers op 'geschiktheid' beoordelen. Ter zake zijn de in paragraaf 2.2 van dit Selectiedocument genoemde minimumeisen ('poorteisen') relevant.

In het voorkomend geval kan en zal de Gemeente (een) Inschrijver (s) om (een) toelichting (-en) kunnen vragen.

Indien twee of meer Inschrijvers (aantoonbaar) voldoen aan de in paragraaf 2.2 van dit Selectiedocument genoemde minimumeisen ('poorteisen') en overigens geldig hebben ingeschreven zal een loting door een notaris plaatsvinden teneinde te bepalen welke Inschrijver voor gunning in aanmerking komt.

De Inschrijvers worden er tijdig van in kennis gesteld, dat een loting zal plaatsvinden en waar, wanneer en door wie de loting zal worden gehouden. Zij zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde tegenwoordig te zijn.

De betreffende notaris is notaris P.G.M.J. Bongaerts van Notariskantoor Wouw.

4.2 Voornemen tot gunning en rechtsbescherming

De Gemeente zal de uitslag van de loting, en daarmee het voornemen tot gunning in de Selectieprocedure, per elektronisch bericht, bekend maken aan alle inschrijvers op de Selectieprocedure.

De Gemeente zal in beginsel gedurende een termijn van tenminste tien (10) kalenderdagen (ingaaende de dag na verzending van het voornemen tot gunning per elektronisch bericht), geen uitvoering geven aan het voornemen tot gunning, teneinde inschrijvers gedurende die 'standstill-termijn' gelegenheid te bieden een kort geding aanhangig te maken tegen het voornemen tot gunning.

Een kort geding dient op straffe van verval van rechten binnen de standstill-termijn daadwerkelijk aanhangig te worden gemaakt, hetgeen onder meer betekent dat de betreffende dagvaarding binnen de standstill-termijn aan de Gemeente daadwerkelijk betekend dient te worden/zijn.

De concrete standstill-termijn zal in het schrijven inzake het voornemen tot gunning aan de Inschrijvers bekend worden gemaakt.

4.3 Bevoegde rechter

Op de Selectieprocedure is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Selectieprocedure dienen te worden voorgelegd aan de bevoegde (Voorzieningen-) rechter in het arrondissement van rechtbank Zeeland-West-Brabant.

5. Contractvorming

5.1 Interne toewijzing door de gegunde CPO

Van de (voorlopig) gegunde CPO wordt verwacht, daartoe heeft de CPO zich (immers) bij inschrijving jegens de Gemeente verbonden, dat zij op zo kort mogelijke termijn aan de hand van het eigen 'toewijzingsreglement' de Kavels zal toewijzen onder (aan) haar leden.

Toewijzing van de Kavels door de CPO vindt plaats aan de hand van de door de Gemeente vastgestelde nummering van de Kavels (zie paragraaf 2.1 van dit Selectiedocument). De Koopstarters krijgen dus een concrete (genummerde) kavel toegewezen.

Direct na verloop van de in paragraaf 4.2 genoemde 'standstill-termijn' zal de gegunde CPO de toewijzing onder (aan) haar leden schriftelijk kenbaar maken aan de Gemeente.

Voor zover mogelijk houdt de betreffende toewijzing door de CPO ook rekening met een 'reservelijst' van Koopstarters (nrs. 14 e.v.) voor die gevallen, dat (eerder) toegewezen Koopstarters (onverhoopt) niet in staat blijken te zijn om een Koopovereenkomst aan te (kunnen) gaan en/of (onverhoopt) niet in staat blijken te zijn om tot notariële levering over te (kunnen) gaan.

In het voorkomend geval zal de Gemeente de CPO aanspreken in verband met de 'reservelijst' voornoemd.

Indien geen sprake is van een 'reservelijst' voornoemd bepaalt de Gemeente om haar moverende redenen wat te doen met een (alsdan) niet toe te wijzen kavel.

5.2 Contractvorming

De toegewezen Koopstarters zullen, al dan niet tezamen met een persoon uit hun Huishouden, de Koopovereenkomst aangaan met de Gemeente.

Daartoe hebben de toegewezen Koopstarters zich (immers) middels (mede-) ondertekening van bijlage A ('Eigen Verklaring') van het Inschrijvingsbiljet onvoorwaardelijk jegens de Gemeente verbonden.

In de Koopovereenkomst is onder meer een bouwplicht voor de Koopstarter opgenomen.

6. Afrondende bepalingen

6.1 Kostenvergoeding

De door een Inschrijver (eventueel) gemaakte kosten in verband met de deelname aan de Selectieprocedure worden niet vergoed.

6.2 Voertaal

De voertaal in de Selectieprocedure is Nederlands. De bij en eventueel na de inschrijving te verstrekken bescheiden/documenten moeten in de Nederlandse taal zijn gesteld.

6.3 Diversen

Tijdens de Selectieprocedure geldt dat in geval van tegenstrijdigheden in opgestelde Nota's van Inlichtingen en de overige onderdelen en bijlagen van dit Selectiedocument inclusief bijlagen, de Nota's van Inlichtingen in rangorde vóór gaan op (de onderdelen van) dit Selectiedocument. Indien Nota's van Inlichtingen onderlinge tegenstrijdigheden bevatten, prevaleert een later opgestelde Nota van Inlichtingen boven de eerder opgestelde Nota van Inlichtingen.

Niettegenstaande bovenstaande rangorde dienen deelnemers aan de Selectieprocedure zo spoedig mogelijk de Gemeente op de hoogte te stellen van tegenstrijdigheden. Na sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijvingen kan hierop in beginsel geen beroep meer worden gedaan.

6.4 Vertrouwelijkheid

Onverminderd de op haar rustende wettelijke verplichtingen zal de Gemeente alle door haar tijdens de Selectieprocedure van een Inschrijver verkregen informatie en gegevens/documenten vertrouwelijk behandelen. Voornoemde bepaling is wederkerig, althans daar gaat de Gemeente van uit.

Bijlage 1: De (model) Koopovereenkomst

Bijlage 2: Het inschrijvingsbiljet inclusief bijlage A 'Eigen Verklaring' (in *Pdf* en '*Word-doc*')