

Inschrijfdocument

Gunning ontwikkeling
van de locatie
Oude Velddijk 26 te Peize

Plaats / datum

Roden / 20-12-2022

Opgesteld door

Gemeente Noordenveld

Status document

Definitief

1 Inhoudsopgave

1.	Ter inleiding	3
1.1	Achtergronden en aanleiding	3
1.2	Doel van de inschrijfprocedure	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Ontwikkeling locatie Oude Velddijk 26 te Peize	5
2.1	Duiding van de locatie	5
2.2	Algemene kaders voor de ontwikkeling	5
2.3	Grondreserveringsvoorwaarden	6
2.4	Grondverkoop en specifieke verkoopvoorwaarden	8
2.5	Samenwerking met Woonborg	10
3	Inschrijf- en selectieprocedure	11
3.1	Gemeente	11
3.2	Inschrijving	11
3.3	Nota van Inlichtingen	13
3.4	Planning	14
3.5	Gunning	15
3.6	Sluiten grondreserveringsovereenkomst en grondverkoopovereenkomst	15
3.7	Overige bepalingen	16

Bijlagen

- A Verkooptekening van de locatie
- B Programma van Eisen
- C Concept grondreserveringsovereenkomst
- D Concept grondverkoopovereenkomst
- E Gunningsystematiek

1. Ter inleiding

1.1 Achtergronden en aanleiding

In 1999 kocht de gemeente Noordenveld het perceel Oude Velddijk 26 in Peize. De aankoop betrof een boerenerf met boerderij en aangrenzend weiland. In 2005 werd de boerderij gesloopt met de bedoeling hier nieuwe woningen te bouwen. De plannen stuitten op weerstand van omwonenden.

Een gemeentelijke werkgroep boog zich vervolgens over het gebied en ging met omwonenden in gesprek. Dit leidde niet tot de gewenste resultaten. In 2011 stelde het college van B&W concretere randvoorwaarden vast voor afmetingen en beeldkwaliteit van de beoogde bebouwing met het idee om de ontwikkeling van het gebied aan de markt over te laten. Dit kwam niet van de grond.

In 2019 heeft de gemeente met een nieuwe startnotitie de ontwikkeling van het gebied weer opgepakt. Met een enquête onder de bewoners van Peize onderzocht ze in 2020 het draagvlak voor haar plannen. Op 7 april 2021 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

- 1 In de plan/ontwerpfase zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen uitwerken, passend in de omgeving, indien mogelijk in de vorm van een hofje.
- 2 Een ontwerp bestemmingsplan opstellen.
- 3 Een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar stellen en deze kosten ten laste te brengen van de nog op te stellen grondexploitatie of de opbrengsten uit een aanbestedingsprocedure.

Daarnaast is er een motie aangenomen waarin verzocht is om in te zetten op de realisatie van een Noaberhof. Dit in samenwerking met Woonborg en bij voorkeur in een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)-achtige constructie. In overleg met Woonborg zijn de randvoorwaarden geformuleerd waaronder zij hieraan kunnen deelnemen met het realiseren van huurwoningen.

Op basis van het besluit van de gemeenteraad is de gemeente in gesprek gegaan met de omwonenden om, waar mogelijk, hun wensen mee te nemen in het op te stellen (stedenbouwkundig) Programma van Eisen voor het gebied. Het opgestelde (gewijzigde) Stedenbouwkundige Programma van Eisen Oude Velddijk 26 (hierna ook 'PvE') is op 13 december 2022 door het college van B&W vastgesteld. Niet alle wensen/eisen van omwonenden zijn in het PvE overgenomen. Voorbeelden van punten die omwonenden aangedragen hebben en zijn overgenomen in het PvE:

- de locatie van de ontsluitingsweg;
- de schuine aansluiting van de ontsluitingsweg zodat koplampen niet of minder inschijnen in woningen;
- geen fietsverbinding met De Vennen maar slechts een voetgangersverbinding;
- groenstructuren langs de randen waarin geen bijgebouwen kunnen worden opgericht;
- het weglaten van bomen in zichtlijnen van De Vennen 13 en vergroten bebouwingsvrijvlak naast uitbouw.

Een paar voorbeelden van wensen/eisen van de omwonenden die niet in het PvE zijn overgenomen zijn:

- Nokhoogte maximaal gelijk aan omliggende woningen (6,25 meter).
- Inschakelen landschaparchitect.

Deze laatste twee punten worden hier specifiek benoemd zodat de verschillende CPO groepen er wellicht toch rekening mee kunnen houden. Dit is niet verplicht maar de omwonenden hechten er veel waarde aan. Op [Oude Velddijk 26 in Peize | Gemeente Noordenveld](#) is desgewenst meer informatie over de inbreng van omwonenden te vinden.

1.2 Doel van de inschrijfprocedure

Dit Inschrijfdocument is bedoeld voor de uiteindelijke verkoop van de locatie aan de Oude Velddijk 26 te Peize en beoogt een transparante manier van selectie van een CPO vereniging waarmee een grondreserveringsovereenkomst voor de locatie kan worden gesloten. Dit met inachtneming van de in dit Inschrijfdocument (met bijlagen) gestelde eisen, randvoorwaarden, kaders en uitgangspunten. Gunning aan een CPO vereniging gebeurt op basis van criteria zoals nader geduid bij de uitwerking van de gunningssystematiek in hoofdstuk 3.

De CPO vereniging mag tijdens de inschrijfprocedure nog 'In Oprichting' zijn. Met andere woorden: de notariële akte met de statuten van de vereniging hoeft nog niet bij de notaris te zijn ondertekend. De CPO vereniging aan wie gegund wordt en waarmee dus een grondreserveringsovereenkomst wordt gesloten zal wel direct na gunning de vereniging moeten oprichten via het ondertekenen van de notariële akte met statuten bij de notaris en door het inschrijven van de vereniging bij de Kamer van Koophandel. Op deze manier worden onnodige kosten voorkomen en worden niet onnodig verenigingen opgericht. De CPO verenigingen (in oprichting) die willen deelnemen aan deze inschrijfprocedure moeten al wel (concept)statuten hebben en een definitieve ledenlijst om mee te doen aan de inschrijfprocedure.

1.3 Leeswijzer

In het vervolg van dit Inschrijfdocument wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de locatie van de Oude Velddijk 26, de uitgangspunten voor de ontwikkeling, het financieel kader en de planning. Aansluitend wordt in hoofdstuk 3 de inschrijf- en selectieprocedure uitgewerkt. Daar waar van toepassing wordt verwezen naar de aangehechte bijlagen die integraal deel uitmaken van dit document.

2 Ontwikkeling locatie Oude Velddijk 26 te Peize

2.1 Duiding van de locatie

De te ontwikkelen locatie ligt aan de Oude Velddijk in Peize, waar eerst de boerderij Oude Velddijk 26 heeft gestaan met het achterliggende weiland. Aan de oostkant grenst de locatie deels direct aan de Oude Velddijk en deels aan achterkanten van nr. 24 en nr. 22 aan de Oude Velddijk. Langs de westkant van de locatie ligt de Grote Masloot. De noordkant van de locatie grenst aan de woonbuurt De Vennen. Aan de zuidkant grenst de locatie aan het perceel van de Oude Velddijk 28. De locatie is op dit moment nog kadastraal bekend als gemeente Peize sectie G nummer 2018. Met uitzondering van enkele gedeelten (langs de randen) van de locatie die de gemeente in eigendom houdt ten behoeve van openbare voorzieningen (water/groen-voorzieningen en toegangsweg met bermen) wordt deze verkocht zoals omschreven in dit Inschrijfdocument. Het te verkopen gedeelte van de locatie is weergegeven op de Verkooptekening (**Bijlage A**). In het PvE (**Bijlage B**) is veel meer informatie over de locatie te vinden.



2.2 Algemene kaders voor de ontwikkeling

Het algemene kader voor de invulling van de locatie is in ruimtelijke, programmatische en procesmatige zin neergelegd in het PvE (het Stedenbouwkundige Programma van Eisen Oude Velddijk 26; **Bijlage B**). In onderstaand figuur is de opgave voor de locatie van Oude Velddijk 26 te Peize (hierna de Locatie) samengevat.



De gemeente is bezig met het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan om de gewenste invulling voor de locatie planologisch mogelijk te maken. Het (ontwerp)bestemmingsplan is (mede) gebaseerd op het PvE. In het PvE wordt uitgegaan van circa 16 woningen. In het (ontwerp)bestemmingsplan zal een maximum aantal woningen opgenomen worden van 25. Door het hogere aantal woningen in het bestemmingsplan wordt ruimte geboden om bij een goed ontwerp toch meer dan 16 woningen te realiseren. Uiteraard binnen de kaders van het PvE en het bestemmingsplan. Pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is woningbouw mogelijk. De planning van de bestemmingsplanprocedure is toegelicht in paragraaf 2.4 Planning. Er dient rekening te worden gehouden met mogelijk een gang naar de Raad van State. Als dit zich voordoet kan op voorhand niet gezegd worden binnen welke termijn het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Wanneer er niet binnen twee jaar een onherroepelijk bestemmingsplan tot stand is gekomen dan zal in onderling overleg met de CPO vereniging de gemeente het besluit kunnen nemen om deze inschrijf- en gunningsprocedure te staken.

2.3 Grondreserveringsvoorwaarden

Voor de locatie wordt door de gemeente een grondreserveringsovereenkomst (conceptversie zie **Bijlage C**) aangegaan met de CPO vereniging aan wie de locatie gegund wordt (na de selectie zoals omschreven in dit Inschrijfdocument).

(Voorlopige) gunning van de locatie via deze grondreservering geeft de geselecteerde CPO vereniging het recht om gedurende 6 maanden het ingediende plan verder uit te werken als (leden op de definitieve ledenlijst van de) vereniging onderling en met Woonborg waar het gaat over de sociale huurwoningen die Woonborg zal realiseren, de gemeenschappelijke (buiten)ruimte

en het toekomstig beheer (als eigenaren). Verder gaat de vereniging samen met Woonborg in overleg met de direct omwonenden (via de gemeente kan contact gelegd worden) om hun plannen verder toe te lichten en waar mogelijk rekening te houden met de wensen van omwonenden waar het gaat om positionering en afmetingen van de bebouwing en inrichting van de erfgrans. Gedurende de termijn van het verder uitwerken van het plan zullen, zo de gemeente dit vraagt, de CPO vereniging en Woonborg de gemeente in (een) bijpraatsessie(s) op de hoogte brengen van de voortgang van de planuitwerking. Het op de voorgeschreven wijze door de CPO vereniging verder uitgewerkte plan zal moeten voldoen aan het PvE, het (ontwerp-)bestemmingsplan en de overige voorwaarden/eisen zoals geformuleerd in dit Inschrijfdocument en uiteraard ook aan (bouw)wet- en regelgeving. Uit het uitgewerkte plan moet ook voldoende duidelijk blijken op welke wijze het gezamenlijke eigendom, onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen op de locatie tussen de (toekomstige) eigenaren wordt geregeld (bijvoorbeeld via een concept-notariële akte daarvoor). Het door de CPO vereniging uitgewerkte plan moet ook op die wijze door de CPO vereniging gerealiseerd (kunnen) worden (hierna ook genoemd 'realiseerbaar plan'). Het realiseerbaar plan zal door de CPO vereniging binnen genoemde termijn van 6 maanden ter beoordeling en goedkeuring ingediend moeten worden bij de gemeente. De gemeente zal het realiseerbaar plan beoordelen op basis van het PvE en het (ontwerp-)bestemmingsplan en niet op basis van bouw- en andere wet- en regelgeving. Een goedkeuring door de gemeente van het realiseerbaar plan houdt dus op generlei wijze in dat er een (omgevings)vergunning verleend is of kan worden voor (de onderdelen uit) het realiseerbaar plan. De CPO vereniging zal voor het verkrijgen van de benodigde (omgevings)vergunningen de daartoe benodigde aanvragen (met benodigde bijlagen) moeten indienen die daarna overeenkomstig de daarvoor geldende criteria beoordeeld zullen worden.

Wanneer de gemeente goedkeuring geeft aan het ingediende realiseerbaar plan zal overgegaan worden tot verkoop van de locatie aan de CPO vereniging (met uitzondering van die gedeelten die de gemeente zelf in eigendom houdt voor water/groen-voorzieningen en toegangsweg met bermen). Daartoe zal met de CPO vereniging een grondverkoopovereenkomst worden gesloten.

Wanneer de CPO vereniging niet binnen de gestelde termijn van 6 maanden tot een realiseerbaar plan komt, dan kan deze termijn in gezamenlijk overleg en instemming verlengd worden. Mocht ook na deze verlenging er geen realiseerbaar plan opgeleverd zijn, dan wordt de grondreservering ingetrokken en zal deze overgaan naar de CPO vereniging met de daaropvolgend hoogste score (die dan op gelijke wijze de gelegenheid krijgt om een realiseerbaar plan te ontwikkelen). Als die vereniging niet meer wil of niet meer aan de voorwaarden voldoet is het aan de gemeente zelf om te besluiten of de grondreservering dan overgaat op de CPO vereniging die dan weer de hoogste score heeft, en zo de lijst met opvolgende hoogste scores af te gaan, of om te besluiten deze inschrijf- en gunningsprocedure te staken.

Als Woonborg tijdens het proces van het verder uitwerken van het plan tot het besluit komt dat zij om hun moverende redenen niet meer willen overgaan tot het realiseren van huurwoningen op de locatie zullen de CPO vereniging en de gemeente in onderling overleg treden om te bezien of het voor de CPO vereniging mogelijk is om het plan verder uit te werken voor het geheel van de locatie, dus zonder (huurwoningen voor) Woonborg, en of de gemeente de CPO vereniging daartoe de gelegenheid wil bieden. Het is in dat geval aan de gemeente zelf om te besluiten of zij de CPO vereniging daartoe de gelegenheid willen bieden en onder welke voorwaarden (waaronder het eventueel verlengen van termijn(en), het ruimte bieden om nieuwe leden te

vinden die een woning in het plan wensen, en dergelijke) of om te besluiten deze inschrijf- en gunningsprocedure te staken.

2.4 Grondverkoop en specifieke verkoopvoorwaarden

Zoals in paragraaf 2.3 omschreven zal de gemeente nadat zij goedkeuring heeft gegeven aan het ingediende realiseerbaar plan overgaan tot verkoop van de locatie aan de CPO vereniging (met uitzondering van die gedeelten die de gemeente zelf in eigendom houdt voor water/groenvoorzieningen en toegangsweg met bermen) overeenkomstig de grondverkoopovereenkomst (conceptversie zie **Bijlage D**) en de aan die conceptversie gehechte Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009.

Verkoopprijs

De aan te houden verkoopprijs van de te verkopen locatie is voor de CPO vereniging vastgesteld op **€ 125,00 exclusief BTW** (zegge: honderdvijfentwintig euro) per vierkante meter grond. De totale oppervlakte van de aan de CPO vereniging te verkopen locatie is ca. 4.065 m² (zegge: vierduizend en vijfenzeestig vierkante meter), de totale verkoopprijs bedraagt hiermee € 508.125,- (excl. BTW).

De CPO vereniging is verplicht om aan Woonborg voor de vaste verkoopprijs van € 19.200,- (zegge: negentienduizend en tweehonderd euro) per woning excl. BTW, die gedeelten van de locatie in bouwrijpe staat over te dragen die bedoeld zijn voor hun huurwoningen met erf/tuin, alsmede het 'aandeel' van Woonborg in de gezamenlijke eigendom van de gemeenschappelijke voorzieningen.

Welke werkzaamheden zal de gemeente (nog) verrichten

De gemeente zal voor eigen rekening en risico de locatie nog met grond ophogen tot maximaal (de hoogte van) het peil zoals genoemd in het PvE (waarin verwezen wordt naar de (hoogte van de) bouwgrens in het Waterhuishouding en rioleringsplan). Om ervoor te zorgen dat er zo weinig mogelijk grond van buiten de locatie behoeft te worden aangevoerd zal zoveel mogelijk de grond (her)gebruikt worden die vrijkomt (bij werkzaamheden) op de locatie zelf, rekening houdend met de onderdelen uit het realiseerbaar plan en de realisatie van de openbare voorzieningen die bij de gemeente in eigendom blijven (watergangen/groenvoorzieningen, openbare weg en bermen). De grond die uiteindelijk nog moet worden aangevoerd voor de ophoging van het terrein moet aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen. In eerste instantie moet deze grond qua zetting en gebruik voor dit doel geschikt zijn (dus geen teelaarde of straatzand). Daarnaast mag de milieu-hygiënische kwaliteit van de bestaande bodem niet verslechteren. Voor deze locatie betekent dit dat de aan te voeren grond minimaal moet voldoen aan de klasse 'Wonen' volgens de Bodemkwaliteitskaart die hierop van toepassing is. Het gaat dus niet om grond voor de specifieke onderdelen uit het realiseerbaar plan, zoals teelaarde voor de (gemeenschappelijke) tuin of (funderings-/stabilisatie)zand voor verhardingen. De CPO vereniging zal hier voor eigen rekening en risico voor moeten zorgen.

De gemeente zal tevens voor eigen rekening en risico zorgen voor het realiseren van de openbare voorzieningen die bij de gemeente in eigendom blijven (watergangen/groenvoorzieningen, openbare weg en bermen en het hoofdriool in/langs de toegangsweg vanaf de Oude Veldwijk tot aan de locatie die verkocht wordt aan de CPO vereniging).

Het ophogen van de locatie met grond en het realiseren van de openbare voorzieningen zal in twee fasen uitgevoerd worden. In de eerste fase zal de gemeente zorgen voor het graven van de watergangen en de wadi, het ophogen van de locatie met grond, de aanleg van het hoofdriool vanaf de Oude Veldijk tot aan de locatie die verkocht wordt aan de CPO vereniging en de aanleg van de toegangsweg in de vorm van een bouwweg. Deze eerste fase zal uitgevoerd worden uiterlijk binnen één jaar nadat het bestemmingsplan zoals genoemd in paragraaf 2.2 onherroepelijk is.

In de tweede fase zal de gemeente zorgen voor het aanplanten van het groen in de openbare (groen)voorzieningen die bij de gemeente in eigendom blijven alsmede voor het definitief bestraten van de toegangsweg (in de vorm van een openbare weg). Deze tweede fase zal uitgevoerd worden uiterlijk binnen één jaar nadat de CPO vereniging schriftelijk aan de gemeente heeft laten weten dat zij klaar is met het uitvoeren van de werkzaamheden op hun eigen locatie / hun eigen locatie woonrijp is (met andere woorden: alle werkzaamheden die nodig zijn om het realiseerbaar plan (feitelijk) te realiseren in definitieve vorm zijn uitgevoerd).

Welke werkzaamheden zal de CPO vereniging zelf moeten verrichten

De CPO vereniging zal voor eigen rekening en risico alle werkzaamheden moeten verrichten die nodig zijn voor het realiseren van het realiseerbaar plan, met uitzondering van de onder het vorige kopje genoemde werkzaamheden die (nog) door de gemeente verricht worden en de (bouw)werkzaamheden van Woonborg op de percelen grond/kavels die door de CPO vereniging aan Woonborg in bouwrijpe staat (voldoende opgehoogd en vrij van feitelijke belemmeringen in de grond) geleverd moeten worden. Dit houdt onder meer in (het gaat dus niet om een uitputtende opsomming) dat de CPO vereniging 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 rioolstelsel op de eigen locatie en het aansluiten daarvan op het gemeentelijke hoofdriool (indien door de gemeente gewenst na afstemming daarover met de gemeente), 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) tuin(en).

Voor wat betreft het aansluiten/de aansluiting van het rioolstelsel op de eigen locatie van de CPO vereniging op het hoofdriool van de gemeente wordt hierbij nog specifiek verwezen naar de uitleg daarover in het PvE. Zoals daar omschreven gaat de voorkeur van de gemeente uit naar het aansluiten onder vrij verval maar, voor zover dit niet/slecht mogelijk is, dat een minigemaal is toegestaan. In het geval dat er gebruik wordt gemaakt van een minigemaal en de CPO vereniging de wens uitspreekt om het minigemaal aan de gemeente over te doen is de gemeente in beginsel bereid om het minigemaal 'om niet' (zonder vergoeding) en op kosten van de CPO vereniging in eigendom over te nemen (en daarmee dus ook het beheer en onderhoud daarvan over te nemen). Wil de gemeente overgaan tot overname zal het minigemaal wel moeten voldoen aan de eisen van de gemeente. Pas op het moment dat de situatie zich voordoet zal in onderling overleg bekeken moeten worden of tot overname door de gemeente kan worden overgegaan.

Tevens zal de CPO vereniging voor eigen rekening en risico moeten zorgen voor het aanvragen en verkrijgen van alle (omgevings)vergunningen die nodig zijn voor het realiseren van het

realiseerbaar plan, de toewijzing van de kavels/woningen aan de individuele leden op de ledenlijst en ervoor zorgen dat er een passende juridische regeling komt om te zorgen dat de (toekomstige) eigenaren van de kavels/woningen, inclusief Woonborg, (mede-)eigenaar worden van de gemeenschappelijke voorzieningen op de locatie en ook het (toekomstig) beheer en onderhoud (inclusief benodigde (vervangings- en herstel)werkzaamheden daarvan alsmede het 'Naoberschap' (zoals hierna in paragraaf 3.2 onder Ad. 3 benoemd wordt) gewaarborgd is en deze juridische regeling via een notariële akte vastleggen.

Voorbehouden aangaande de verkoop en levering aan de CPO vereniging

Er wordt slechts overgegaan tot verkoop en levering van de locatie aan de CPO vereniging wanneer bij levering van de grond de vereniging voor minimaal 75% uit dezelfde leden bestaat als bij het indienen van het plan waarop de grondreservering gegund is en zij ook de leden van de vereniging zijn die op de locatie een woning in eigendom krijgen en daar zelf gaan wonen. Als de CPO vereniging niet meer kan voldoen aan het percentage van 75% dezelfde leden doordat de desbetreffende leden als gevolg van hun persoonlijke omstandigheden niet meer willen of kunnen overgaan tot het realiseren van een woning op de locatie (bijvoorbeeld door het beëindigd zijn van huwelijk/relatie, verhuizing naar ander deel (buiten)land wegens verandering werkring, geen financiering kunnen verkrijgen, eigen huis niet verkocht krijgen, en dergelijke) dan zullen de gemeente en de CPO vereniging in overleg treden om te zien óf en, zo ja, op welke wijze er een gepaste oplossing hiervoor kan worden gevonden (bijvoorbeeld door toch akkoord te gaan met afname door nieuwe leden van de CPO vereniging). De CPO vereniging zal wel voldoende schriftelijk onderbouwd moeten uitleggen waarom er niet meer voldaan kan worden aan het vereiste van 75% dezelfde leden. Wanneer de schriftelijke onderbouwing naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is en/of wanneer er in onderling overleg geen gepaste oplossing kan worden gevonden dan zal de locatie niet aan de CPO vereniging worden verkocht en geleverd maar zal de grondreservering overgaan op de CPO vereniging met de daaropvolgend hoogste score (die dan op gelijke wijze de gelegenheid krijgt om een realiseerbaar plan te ontwikkelen). Als die vereniging niet meer wil of niet meer aan de voorwaarden voldoet is het aan de gemeente zelf om te besluiten of de grondreservering dan overgaat op de CPO vereniging die dan weer de hoogste score heeft, en zo de lijst met opvolgende hoogste scores af te gaan, of om te besluiten deze inschrijf- en gunningsprocedure te staken.

2.5 Samenwerking met Woonborg

Voor Woonborg is het belangrijk dat de CPO vereniging en Woonborg als gelijkwaardige partners het plan ontwikkelen. Dit doet Woonborg vanuit de disciplines Wonen, Leefbaarheid en Projecten gezamenlijk. Woonborg hecht veel waarde aan participatie en een goede afstemming en relatie met de omgeving en andere belanghebbenden zoals o.a. huurders, burens en gemeente.

In Hoofdstuk 6 van het PvE is het Programma van Eisen woningen woningcorporatie Woonborg opgenomen. Voor Woonborg is hun Programma van Eisen het vertrekpunt voor de samenwerking.

3 Inschrijf- en selectieprocedure

3.1 Gemeente

De kerngegevens van de gemeente voor deze selectieprocedure zijn als volgt:

Gemeente Noordenveld

Postbus 109

9300 AC Roden

Telefoon 088-0508888

Email postbus@noordenveld.nl

Het bezoekadres van de gemeente is Raadhuisstraat 1 te Roden .

3.2 Inschrijving

De door de gemeente verlangde inschrijving van de CPO vereniging bestaat uit de navolgende zes onderdelen:

- [1] Algemene visie op de locatie
- [2] Visie op het collectief particulier opdrachtgeverschap in relatie tot elkaar en tot Woonborg
- [3] Visie op gebruik en beheer na oplevering, in relatie tot elkaar als woningeigenaren, huurders, Woonborg en omwonenden
- [4] Massastudie bebouwing en schetsontwerp 1:200, doorsnede Noord-Zuid, Oost-West, bezonningsstudie
- [5] CPO vereniging In Oprichting
- [6] Offerte procesbegeleider

Ad. 1 – Algemene visie op de locatie

De locatie aan de Oude Velddijk 26 is een bijzondere inbreidingslocatie. De gemeente is geïnteresseerd in de visie van de CPO vereniging op de ruimtelijke en programmatische invulling van de locatie. In het visiedocument (schriftelijk en pdf-formaat) wordt daarom ten minste beschreven:

- Wat de visie is op de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie, ook in relatie tot haar omgeving
- Wat de visie is op het aantal woningen dat men denkt te realiseren en wat daarin het aandeel huurwoningen voor Woonborg is. Alsmede de visie die men heeft op de (inrichting en het gebruik van de) buitenruimten en de duurzaamheidsaspecten (bijvoorbeeld op het gebied van gebruik van groen/natuur, energieopwekking- en gebruik, wateropvang/-gebruik, e.d.)

Ad. 2 – Visie op collectief particulier opdrachtgeverschap

De gemeente hecht waarde aan het ontwikkelen/invullen van de locatie in collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarom moet in het visiedocument (schriftelijk en pdf-formaat) worden aangegeven op welke manier de vereniging vorm wil geven aan haar collectief particulier opdrachtgeverschap, welke de periode tot aan oplevering van de woningen beslaat. In het visiedocument wordt ten minste beschreven:

- Op welke manier het collectief particulier opdrachtgeverschap vormgegeven wordt binnen de vereniging
- Op welke manier de vereniging de samenwerking met Woonborg wil vormgeven
- Op welke manier de vereniging samen met Woonborg de directe omgeving (omwonenden) betreft bij de ontwikkeling
- Hoe de vereniging de organisatie van en communicatie rond het ontwikkelproces gaat vormgeven en welke andere partijen daarbij (kunnen) worden betrokken
- De hoofdlijnen van het tijdpad voor de ontwikkeling / overallplanning

Ad. 3 – Visie op gebruik en beheer

De gemeente hecht waarde aan het beheer en gebruik van de locatie in 'Naoberschap'. Daarom moet in het visiedocument (schriftelijk en pdf-formaat) worden aangegeven op welke manier de vereniging vorm wil geven aan dit Naoberschap, welke de periode na oplevering van de woningen beslaat. In het visiedocument wordt ten minste beschreven;

- Op welke manier het Naoberschap vorm gegeven wordt binnen de vereniging
- Op welke manier de vereniging de samenwerking ziet met Woonborg en haar huurders, zowel in Naoberschap als concreet beheer en gebruik
- Op welke manier de vereniging samen met Woonborg de directe omgeving (omwonenden) in haar Naoberschap betreft

Ad. 4 – Massastudie en schetsontwerp

Voor zowel de gemeente, Woonborg, als de omwonenden is het belangrijk te weten waar en hoe de diverse woningen en overige bebouwing op de kavel geplaatst worden, wat de positionering, hoogte van de massa en ruimtebeleving zal zijn. Daarom moet in het visiedocument (schriftelijk en pdf-formaat) worden aangegeven waar de vereniging van plan is om de bebouwing te situeren, wat daar de globale afmetingen van zal zijn en welke functie het krijgt. In het visiedocument wordt ten minste beschreven;

- Massastudie t.b.v. de positionering van de bebouwing op de kavel en de plek die de woningen van Woonborg daarin krijgen
 - Schetsontwerp van verschijningsvorm met daarbij twee doorsneden van de kavel over de (grofweg) lijn N-Z en W-O, schaal 1:200
 - Bezonningsstudie van de massa's ten opzichte van eigen kavel en direct omwonenden
- Deze drie punten dienen door een architect verzorgd te worden.

Ad. 5 – CPO vereniging

- Concept statuten met daarin ten minste het doel van de vereniging omschreven (schriftelijk en pdf-formaat)
- Ledenlijst (schriftelijk en pdf-formaat)
- Financieringstoets leden voor het evenredig deel van de kavel en het beoogd gebruiksoptervlak van de eigen woning, eventueel met het evenredig deel van een collectieve binnenruimte (schriftelijk en pdf-formaat)

Statuten en financieringstoets kunnen door de procesbegeleider (Ad. 6) begeleid worden

Ad. 6 – Procesbegeleiding

- Offerte procesbegeleider op basis waarvan subsidie bij de provincie Drenthe kan worden aangevraagd (schriftelijk en pdf-formaat)

De inschrijving dient op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure in het bezit te zijn van gemeente, **uiterlijk op 15 maart 2023 voor 12.00 uur**, verzonden per post dan wel afgegeven aan de balie van het gemeentehuis in Roden (let op dat er een datum en tijdstip bij de balie genoteerd worden).

Een inschrijving die niet voldoet aan de eisen gesteld in dit Inschrijfdocument – inclusief bijlagen – is ongeldig. Eveneens ongeldig is een inschrijving waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden.

De inschrijvingen worden separaat gedeeld (met vertegenwoordigers van) de omwonenden en de werkgroep Seniorenhuisvesting Peize. Zij krijgen twee weken de tijd om hun voorkeur (afzonderlijk) kenbaar te maken aan de gemeente.

Het beoordelingsteam van de gemeente bestaat in ieder geval uit de volgende personen:

- Projectleider verkoop Locatie
- Stedenbouwkundige gemeente
- Afvaardiging Woonborg

3.3 Nota van Inlichtingen

De gemeente stelt de geïnteresseerde CPO verenigingen in de gelegenheid vragen te stellen over de inhoud en strekking van dit Inschrijfdocument. Deze vragen kunnen alleen per email worden gesteld (email-adres: m.smit@noordenveld.nl). Beantwoording door de gemeente geschiedt in de vorm van een Nota van Inlichtingen die aan ieder van de geïnteresseerde CPO verenigingen per email zal worden verzonden. Vragen dienen uiterlijk op **1 februari 2023** in het bezit te zijn van de gemeente, die binnen twee weken de Nota van Inlichting zal opstellen en verzenden.

3.4 Planning

Samengevat ziet de planning van de verkoopprocedure er als volgt uit:

Publiceren stukken openbare inschrijving	20-12-2022
Indienen vragen	1-2-2023 (4 weken + 2 weken kerst)
Nota van inlichtingen/beantwoorden vragen	15-2-2023 (2 weken)
Indienen inschrijving/sluitingsdatum	15-3-2023 12.00 uur (4 weken)
Opening inschrijvingen	15-3-2023 12.15 uur
Beoordeling van de inschrijvingen (incl. mening omwonenden/Dorpsbelangen)	5-4-2023 (maximaal 3 weken)
Bekendmaken voornemen tot voorlopige gunning	Week 15
Definitieve gunning/ondertekening grondreserveringsovereenkomst	Week 17
Ingangsdatum grondreserveringsovereenkomst	28-4-2023

Het beschikbaar komen van de Locatie voor ontwikkeling hangt af van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure. Als voorlopige planning op weg naar (en concretisering van) de beoogde ontwikkeling, wordt het volgende aangehouden:

	2022 Q4	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4
Selectie en Gunning grondreservering aan CPO									
schrijven ontwerp bestemmingsplan									
vooroverleg bestemmingsplan met provincie en waterschap									
Ter inzage legging bestemmingsplan									
Behandeling bestemmingsplan in de gemeenteraad ter vaststelling									
Uitwerking plannen door CPO									
Koopovereenkomst kavel									
Ontwikkeling kavel									

3.5 Gunning

Het gunningscriterium voor de met dit Inschrijfdocument beoogde verkoop van de locatie wordt gevormd door de hoogste totaalwaardering op navolgende selectiecriteria:

Selectiecriterium
Algemene visie op de locatie
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
Naoberschap
Welke fysieke plek krijgen de huurwoningen in het project
Voor hoeveel (huur)woningen is er ruimte
Duurzaamheid
Buitenruimten

De mogelijke scores, de weging hiervan over voorgaande criteria en de berekening van de totaalwaardering zijn uitgewerkt in een Gunningsystematiek die als **Bijlage E** is toegevoegd.

Bij een gelijke totaalwaardering is de voorkeur zoals omwonenden die hebben aangegeven doorslaggevend voor de keuze voor de CPO vereniging. Is er dan nog steeds een gelijke totaalwaardering dan wordt er geloot door de notaris.

3.6 Sluiten grondreserveringsovereenkomst en grondverkoopovereenkomst

Met de CPO vereniging aan wie overeenkomstig paragraaf 3.4 de locatie gegund wordt zal de grondreserveringsovereenkomst worden gesloten. Het Programma van Eisen, dit Inschrijfdocument met de bijlagen, de Nota van Inlichtingen en het ingediende plan van de CPO vereniging maken deel uit van de grondreserveringsovereenkomst (zoals blijkt uit de conceptversie in **Bijlage C**).

Voorwaarde voor het ondertekenen van de grondreserveringsovereenkomst is dat de CPO vereniging op het moment van ondertekenen formeel is opgericht (door het ondertekenen van de notariële akte waarbij de vereniging wordt opgericht en de statuten worden vastgesteld) en de CPO vereniging is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Als de CPO vereniging overeenkomstig de voorschriften van dit Inschrijfdocument en de grondreserveringsovereenkomst binnen de gestelde termijn met een realiseer plan komt dat door de gemeente wordt goedgekeurd zal aansluitend de verkoop van de locatie aan de CPO vereniging plaats vinden via de grondverkoopovereenkomst. Het Programma van Eisen, dit Inschrijfdocument met de bijlagen, de Nota van Inlichtingen en het door de gemeente goedgekeurde realiseerbaar plan van de CPO vereniging vormen maken deel uit van de grondreserveringsovereenkomst (zoals blijkt uit de conceptversie in **Bijlage D**).

3.7 Overige bepalingen

Naast het bepaalde in de paragrafen 3.1 t/m 3.5 geldt overigens het navolgende:

- De door een (in oprichting zijnde) CPO vereniging (eventueel) gemaakte kosten in verband met de deelname aan de selectieprocedure zullen worden vergoed tot een bedrag van € 1.000,-. Op basis van facturen die betrekking hebben op het inhuren van expertise voor het plan. Een beroep op deze vergoedingsregeling zal gedaan kunnen worden door een email te sturen naar het emailadres: factuur@noordenveld.nl onder de vermelding 'CPO Oude Velddijk 26 t.a.v. M. Smit' met toevoeging van de facturen als bijlagen. De email en de meegezonden facturen van de ingehuurd experts moeten voldoende duidelijkheid bieden om welke (in oprichting zijnde) CPO vereniging het gaat en welke expertise is ingehuurd. Wanneer de ingehuurd expertise voor vergoeding in aanmerking komt zal de gemeente de factuur rechtstreeks voldoen door overmaking van het factuurbedrag aan het desbetreffende ingehuurd bedrijf/expert.
- Door deel te nemen aan deze inschrijf-/verkoopprocedure verklaren de CPO verenigingen (in oprichting) zich onvoorwaardelijk akkoord met de geest en inhoud van dit Inschrijfdocument en de daarbij horende bijlagen. Door het indienen van een inschrijving verklaart de betreffende CPO vereniging (in oprichting) volledig kennis te hebben genomen van- en akkoord te zijn met de gestelde eisen, randvoorwaarden, kaders en uitgangspunten uit dit Inschrijfdocument en de daarbij horende bijlagen.
- Tijdens deze selectieprocedure geldt dat in geval van tegenstrijdigheden in de opgestelde Nota van Inlichtingen, dit Inschrijfdocument en bijlagen, de Nota van Inlichtingen in rangorde voorgaat op (de onderdelen van) dit Inschrijfdocument en de bijlagen. Los van voorgaande rangorde dient de CPO vereniging de gemeente zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van tijdens de procedure geconstateerde tegenstrijdigheden.
- De gemeente zal alle informatie welke verkregen wordt van de inschrijvers zoveel mogelijk vertrouwelijk behandelen. Inschrijvers moeten zich wel realiseren dat de ingediende plannen gedeeld zullen worden met de omwonenden van de Locatie, de werkgroep Senioren-huisvesting van Dorpsbelangen Peize en ook met een aantal adviserende partijen vanuit de provincie en binnen de gemeente zelf. Alhoewel de gemeente de partijen met wie de plannen gedeeld worden wel zal vragen daar vertrouwelijk mee om te gaan kan deze vertrouwelijkheid niet gegarandeerd worden. Door het indienen van een inschrijving verklaart de CPO vereniging dit te accepteren (de mogelijke nadelige gevolgen daarvan).
- De gemeente behoudt zich zonder meer én zonder in het voorkomende geval tot enigerlei (vorm van) schadeplechtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:
 - de tijdsplanning te wijzigen
 - de grondreserveringsovereenkomst en/of de grondverkoopovereenkomst niet te sluiten
 - de selectieprocedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten, af te breken en/of te beëindigen