

Heesch | 07-07-2025

Nota van inlichtingen

Beantwoording van vragen gesteld n.a.v. de publicatie van de openbare verkoopprocedure Blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 Heeswijkse Akkers





Inleiding

Als onderdeel van de verkoopprocedure zijn geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld om vragen in te dienen met betrekking tot de gepubliceerde openbare verkoopprocedure van Blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 Heeswijkse Akkers van de gemeente Bernheze. In totaal zijn hierover 24 vragen binnen gekomen. Deze zijn onderverdeeld in 3 categorieën, zijnde vragen die zien op de verkoopprocedure, vragen die zien op de koop- en ontwikkelovereenkomst en algemene vragen. Met publicatie van deze leidraad geeft de gemeente haar inhoudelijke reactie hierop. Er vindt geen aanpassing van de gepubliceerde planning plaats na aanleiding hiervan.

Per abuis heeft het beoordelingsteam pas na het opstellen van de eerste Nota van inlichtingen de vragen van een geïnteresseerde partij geconstateerd. Deze 2^e Nota van inlichtingen is derhalve een aanvulling op de eerste Nota van inlichtingen.

Vragen m.b.t. verkoopprocedure

Nr	Vragen
1	4.4 Achterpaden dienen in mandeligheid te worden uitgegeven. Is het ook toegestaan dit juridisch anders te regelen (bijv. erfdienstbaarheden over en weer) zolang de achterpaden maar worden onderhouden door de eigenaren? Reactie: De gemeente verkoopt de achterpaden mee en deze dienen ten alle tijden overgedragen te worden aan de uiteindelijke grondeigenaren. Het is toegestaan om het gebruik en het onderhoud van de achterpaden te regelen middels erfdienstbaarheden, mits daarbij wordt voorzien in een juridisch sluitende regeling die het gebruik van deze achterpaden door de overige perceeleigenaren blijvend waarborgt. Dit betekent dat over en weer erfdienstbaarheden van voetpad gevestigd worden ten behoeve van de achterliggende percelen. Deze erfdienstbaarheden worden opgenomen in de koopovereenkomst en notarieel vastgelegd (in de leveringsakte) en worden ingeschreven in de openbare registers. Het gebruiksrecht, de onderhoudsverplichting en de reikwijdte van de erfdienstbaarheid worden ondubbelzinnig omschreven in genoemde stukken. De erfdienstbaarheden worden tevens voorzien van een kettingbeding, zodat opvolgende eigenaren eveneens zijn gebonden aan de verplichtingen. In de koop- en realisatieovereenkomst wordt opgenomen dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het opstellen en vestigen van deze erfdienstbaarheden, alsmede voor de juridische en notariële afwikkeling daarvan in de levering van de kavels aan derden.
2	4.7 Omschreven is dat er een rioleringssysteem is zodat hemelwater naar het openbaar gebied wordt afgevoerd, maar ook dat er extra voorzieningen dienen te worden aangebracht ten behoeve van de infiltratie van hemelwater. Dit lijkt tegenstrijdig. Kan er gedefinieerd worden hoe omgegaan dient te worden met hemelwater (bijv. wat is de bergingseis op eigen terrein)? Reactie: Het HWA van de woningen moet oppervlakkig afgevoerd worden naar het openbaar gebied. Op eigen terrein moet 20 mm berging gerealiseerd worden per m2 verhard oppervlak. Het verhard oppervlak moet als volgt bepaald worden: Bij rijwoningen 100% van de kaveloppervlakte Bij tweekappers 60% van de kaveloppervlakte Bij vrijstaande woningen 50% van de kaveloppervlakte



Nr	Vragen
3	4.7 De grond wordt bouwrijp opgeleverd. Wat is de planning van het bouwrijp maken van de gronden?
	Reactie: De gronden zijn in september 2025 bouwrijp
4	4.7 Betekend bouwrijp dat de grond geschikt is voor beoogd gebruik (woningbouw)?
	Reactie: Onder bouwrijpe grond verstaat de gemeente dat de bouwgrond is voorzien van een ondergrondse vuilwaterrioolaansluiting, dat overtollig hemelwater oppervlakkig afgevoerd kan worden naar een rioleringsstelsel in de openbare ruimte, dat er bouwwegen zijn aangelegd en dat de bouwgrond opgeschoond en geëgaliseerd is. Indien er nog aanvullende werkzaamheden nodig zijn voor de bouw van woningen op de bouwgrond (zoals grondverbeteringen) dan zijn die voor rekening van de winnaar van deze verkoopprocedure.
5	4.7 Er staat voor de bouwrijpe grond aangegeven wat de bouwpeilen zijn. Is het mogelijk om hier in overleg met de Gemeente vanaf te kijken indien dit ten gunste komt voor de waterhuishouding?
	Reactie: De aangegeven peilen zijn geen bouwpeilen, maar de afwerkhogtes van de bouwpercelen. De bouwpeilen worden in overleg met de gemeente vastgesteld.
6	7.2.2 De aanbieding dient als zip bestand worden aangeleverd met 5 submappen met de stukken als omschreven in 7.2.1. Echter staan er in 7.2.1. maar vier onderdelen. Dienen er in het zipbestand 4 submappen te zitten?
	Reactie: Dit betreft een schrijffout. Het moet inderdaad een zipbestand met 4 submappen zijn.
7	7.3 Bij referentie-eis 1 en 3 wordt gevraagd naar een project van tenminste zes woningen. In eis 2 wordt gevraagd naar een gebiedsontwikkeling kunt u "gebiedsontwikkeling" nader specificeren?
	Reactie: Met Gebiedsontwikkeling wordt in deze verkoopprocedure hetzelfde bedoeld als ontwikkelingsproject en opdracht zoals genoemd onder referentie-eis 1 en 3.
8	7.4.3. Voor het onderdeel Kwaliteit kan maximaal 30 punten worden gescoord. Voor de subcategorie Nul op de meter maximaal 20 punten. Geldt voor de subcategorie Goedkope Sociale koop ook een maximaal aantal te behalen punten?
	Reactie: We zijn uitgegaan van 5 woningen omdat dit het minimaal aantal sociale koop bedraagt. Deze zouden kunnen omgezet worden naar <u>Goedkope</u> sociale koop. Vandaar de puntentoekenning van 2 per woning en 10 in totaal. Wanneer er meer en/of andere woningen worden omgezet naar <u>Goedkope</u> sociale koop zal voor elke woning 2 punten toegekend worden. In theorie is het dus mogelijk dat het voor dit onderdeel meer dan de in de leidraad benoemde 10 punten te behalen en op de totale inschrijving meer dan 100 punten.
9	7.4.3. De categorie Goedkope Sociale koop is niet opgenomen in het 'Kader Woningbouwpremies' geldt hiervoor ook een indexatie per 1 januari 2026? Zo ja, wat is die indexatie?



Nr	Vragen
	Reactie: De categorie goedkope sociale koop van € 300.000,- behoort niet tot de categorie sociale koop zoals bedoeld in het kader woningbouwprizen. De maximale VON prijs van een goedkope sociale koopwoning wordt niet geïndexeerd.



Vragen m.b.t. concept koop- en ontwikkelovereenkomst

Nr	Vragen
1	overweging c. In de overweging wordt alleen gesproken over rijwoningen. Graag ook de twee-onder-een kapwoningen benoemen.
	Reactie: Correct, hier moet ook twee-onder-een kapwoningen in opgenomen worden. De overeenkomst wordt hierop aangepast.
2	Artikel 4.1 Indien levering niet plaats kan vinden omdat de gronden niet bouwrijp zijn en/of de vergunning niet onherroepelijk wordt dan is het onredelijk dat gedurende die periode steeds een niet-terug te vorderen optievergoeding verschuldigd is. Is de Gemeente bereid deze optievergoeding aan te passen naar eenmalig 5% van de koopsom? Door de Gemeente wordt namelijk ook nog om een bankgarantie/waarborgsom/hypotheekrecht gevraagd, dus deze stapeling van zekerheden ten behoeve van de nakoming is onredelijk. Bovendien zou de optievergoeding van 5% wel teruggevorderd moeten kunnen worden indien er niet geleverd wordt als gevolg van een tekortkoming van de Gemeente. Is de Gemeente bereid dat aan te passen?
	Reactie: De overeenkomst wordt pas gesloten nadat de grond bouwrijp is gemaakt. Er hoeft dus geen uitzondering gemaakt te worden voor het geval dat de gronden niet geleverd kunnen worden omdat ze niet bouwrijp zijn. Overigens ziet de gevraagde garantiestelling/zekerheidstelling als bedoeld in artikel 23 op de ontwikkeling en realisatie van de te bouwen woningen, terwijl de optievergoeding in artikel 4 ziet op de levering van de grond en de voldoening van de koopsom. Er is dus geen sprake van stapeling van zekerheden ten behoeve van dezelfde verplichtingen. Voor het geval dat bezwaar/ beroep wordt ingesteld tegen de omgevingsvergunning kunnen wij wel een uitzondering opnemen. Aan artikel 4 van de overeenkomst wordt dus een derde lid toegevoegd: <i>Artikel 4 lid 3: De Ontwikkelaar kan de verplichting tot betaling van opvolgende optievergoedingen zoals bedoeld in lid 1 verdagen indien tijdens de procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning bezwaar en/of beroep wordt ingesteld. Verdaging kan plaatsvinden voor een termijn gelijk aan de periode tussen de indiening van het desbetreffende bezwaar en/of beroep tot aan de beslissing op bezwaar respectievelijk uitspraak van de rechtbank naar aanleiding van het beroep.</i>
3	Artikel 13 Er zijn extra punten te scoren (2 per woning) indien de woningen in de categorie goedkope sociale koop (< € 300.000 VON) worden gerealiseerd. Indien deze woningen als NOM worden uitgevoerd geldt dan een maximale VON prijs van € 330.000 VON cf. bijlage 7 Kader Woningbouwprijzen 2025?



Nr	Vragen
	Reactie: Er dienen minimaal 5 woningen te worden uitgegeven in de categorie sociale koop en 8 woningen in de categorie betaalbare koop. Dit conform de VON prijzen uit Kader woningbouwpreizen 2025. Er zijn extra punten te behalen door een deel van deze sociale koopwoningen voor een lagere prijs uit te geven, zijnde als <u>goedkope</u> sociale koop. Dus maximaal € 300.000,- i.p.v. € 309.000,- (BENG), € 324.000,- (ENG) € 330.000,- (NOM). Voor het overige zijn alle eisen zoals bepaald in het kader woningbouwpreizen voor sociale koopwoningen op de goedkope sociale koopwoningen van toepassing (onder andere de minimale oppervlakte en basispakket voorzieningen). Gezien de vraagstelling wil de gemeente graag verduidelijken wat de gemeente met haar woningprijs bedoelt: • De woningbouwpreizen zijn gebaseerd op volledige eigendomsoverdracht naar de uiteindelijke grondeigenaar. De gemeente wenst geen constructie met erfpacht en zal daartoe een uitsluitingsbepaling toevoegen in de overeenkomst. De categorie goedkope sociale koop van € 300.000,- behoort niet tot de categorie sociale koop zoals bedoeld in het kader woningbouwpreizen. De maximale VON prijs van een goedkope sociale koopwoning wordt niet geïndexeerd.
4	Artikel 14.4 Is de gemeente bereid toe te voegen dat Ontwikkelaar zich in zal spannen om binnen 12 maanden nalevering te starten met de bouw, doch nooit voordat 70% van de woningen zijn verkocht, de grond bouwrijp is en de vergunning onherroepelijk? Dit is in lijn met de Woningborg regels.
	Reactie: Grond wordt pas geleverd na onherroepelijk worden van de vergunning benodigd voor de bouw van de woningen, zoals bepaald in artikel 3 lid 1. Er kan dus geen sprake zijn van verplichting tot realisatie, zonder dat sprake is van een onherroepelijke bouwvergunning. Ook wordt de grond pas geleverd nadat de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken zijn verricht. Daarnaast heeft het artikel het over een inspanningsverplichting en niet een realisatieverplichting.
5	Artikel 15.1 Word hier bedoeld 3 maanden na ondertekening?
	Reactie: nadat aan de totstandkomingsvoorwaarden is voldaan.
6	Artikel 20.1 Voor indirecte schade kan zowel Ontwikkelaar of diens aannemer zich niet verzekeren. Kan "indirecte schade" worden doorgehaald?
	Reactie: akkoord, in artikel 20 lid 5 wordt de toerekenbaarheid van de schade reeds gewaarborgd.
7	Artikel 24.2 Ontwikkelaar is verplicht zich te houden aan de vastgestelde prijscategorieën. Kan deze bepaling worden aangepast van goedkeuring op de voorstelde prijzen naar een meldingsplicht van de te hanteren VON prijzen?
	Reactie: De instemming is zeer breed opgeschreven, met ook een verplichting op goedkeuring geven voor de gemeente wanneer de prijzen aan de overeengekomen prijs categorieën voldoen. De gemeente wil de bepaling daarom in tact houden. Als de woningen eenmaal zijn verkocht (en geleverd) voor een prijs die ligt boven de dan geldende maximale VON-prijs, dan kan de gemeente de verkoop en levering niet meer tegenhouden/terugdraaien. Vandaar de vereiste goedkeuring.



Nr	Vragen
8	Artikel 26.1d In dit artikel wordt gesproken over een zelfbewoningsplicht van 10 jaar. In de verkoopprocedure en de Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Bernheze 2020 wordt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding van 5 jaar beschreven. Mogen wij er vanuit gaan dat voor de woningen in de categorie sociale koop en betaalbare koop een zelfbewoningsverplichting en anti-speculatiebeding hebben van 5 jaar?
	Reactie: Voor sociale koop en betaalbare koopwoningen is de duur van 5 jaar voor zelfbewoning en anti-speculatiebeding van toepassing. De termijn van 10 jaar wordt in de koop-/realisatieovereenkomst aangepast naar 5 jaar.
9	Artikel 27 Is de Gemeente bereid op te nemen dat de levering plaatsvindt na grond bouwrijp, 70% onherroepelijk verkocht en een onherroepelijke omgevingsvergunning? Woningborg eist dat binnen 6 maanden na juridische levering gestart wordt met de bouw. Artikel 27 is dan niet aan de orde. Indien dat niet het geval is, kan Ontwikkelaar alleen maar aan die bepaling voldoen voor zover het onverkochte woningen/percelen betreft. De andere zijn namelijk ter goeder trouw verkocht aan woningkopers. In geval van rijwoningen zijn - onverhoopt - tussenliggende, onverkochte percelen eigenlijk niet terug te verkopen aangezien dan geen rijwoningen meer gemaakt kunnen worden zoals verkocht én waarmee de selectie is gewonnen. Is de gemeente ook in dat geval bereid af te zien van artikel 27?
	Reactie: Zoals eerder aangegeven vindt juridische levering pas plaats na onherroepelijke omgevingsvergunning. De gemeente wenst de aanbiedingsplicht bepaling voor het overige in tact te laten hier. Deze bepaling is expliciet opgenomen als extra stimulans voor een ontwikkelaar om te gaan bouwen en om te voorkomen dat een project stilvalt in het geval een ontwikkelaar in financiële problemen komt.
10	Artikel 30 Is de Gemeente bereid om toe te voegen dat de Ontwikkelaar evenmin aansprakelijk is jegens de Gemeente indien termijnen niet gehaald worden als gevolg van de oorzaken als genoemd onder lid 2 a t/m c?
	Reactie: De gemeente kan hiermee instemmen. De overeenkomst wordt hierop aangepast.
11	Artikel 30.2 Vrijwaring voor aanspraken/schade van derden is niet akkoord. Indien er bijvoorbeeld een planschadeclaim komt van een derde wegens de omgevingsvergunning dan hoort dit risico bij de Gemeente te liggen en niet bij Ontwikkelaar. Zou de gemeente de laatste zin van artikel 30.2 willen doorhalen/aanpassen?
	Reactie: Het indienen van een verzoek tot planschade betreft daarnaast ook geen belemmering die gevolgen heeft voor de "uitvoering van dit project". Dit risico wordt dan ook niet verlegd naar de gemeente met deze bepaling. De gemeente wil ermee voorkomen dat derden indirect namens de ontwikkelaar schadeclaims indienen voor het feit dat de procedure vertraagd wordt als gevolg van de beroepsprocedure. Als gemeente begrijpen wij wel dat de vrijwaring dermate breed is opgeschreven dat deze voor verwarring kan zorgen. De gemeente is bereid mee te werken aan aanpassingen aan deze bepaling om deze meer in lijn te brengen met het doel van deze bepaling.
12	Artikel 38.1b De omgevingsvergunning moet binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst aangevraagd zijn cf. de Ontbindende voorwaarden. In artikel 16.1 wordt gesproken over aanvragen van de omgevingsvergunning na akkoord op het DO. Het VO moet binnen 3 maanden gereed zijn, waarna de Gemeente dit accordeert. Daarna moet het DO akkoord worden bevonden door de projectleiders en Gemeente. Hierdoor kan dit proces in totaal langer dan 6 maanden duren. Kan de ontbindende voorwaarden met betrekking tot de vergunning verlengd worden naar 12 maanden?



Nr	Vragen
	Reactie: Doordat de ontwikkelaar gehouden is aan verschillende termijnen en ontbinding een uiterst middel is, wil de gemeente meewerken aan verlenging van deze termijn. Daarbij is 12 maanden wel een erg lange termijn, wat uitgaat van extreem lange beoordeling door de gemeente. De gemeente kan meewerken aan verlenging van de termijn uit artikel 38.1b van 6 naar 9 maanden.
13	Artikel 38.1c Kan de termijn van 31 december 2027 worden verlengd naar 31 december 2028? In geval van een procedure over de vergunning is de termijn te kort.
	Reactie: De gemeente wil meewerken aan een splitsing hierin. De ontwikkelaar kan kiezen voor of één datum van 31 december 2027 of een splitsing voor vaststelling naar verlening vóór 31 december 2026 en onherroepelijk worden vóór 31 december 2028.
14	Artikel 38.5 Wordt de optievergoeding dan ook niet terugbetaald? In dat geval is het onredelijk als de Ontwikkelaar ook nog alle kosten moet vergoeden. Graag lid 5 doorhalen, tenzij optievergoeding wordt terugbetaald in geval van ontbinding.
	Reactie: De optievergoeding wordt in geval van ontbinding op basis van deze voorwaarde verrekend met de in redelijkheid gemaakte kosten. Als na verrekening van de kosten nog een bedrag resteert dan wordt het restant van de optievergoeding terugbetaald.

Algemeen

Nr	Vragen
1	Indien de NVI daartoe aanleiding geeft, is er dan nog een mogelijkheid tot het stellen van aanvullende vragen?
	Reactie: Het is niet mogelijk om aanvullende vragen te stellen, dit gelet op de sluitingstermijn van de aanbiedingen op 16 juli.