

Heesch 15-09-2025

Openbare verkoopprocedure blok 1

Schaapsdijk fase 2

Verkoopprocedure gemeente Bernheze





Inhoudsopgave

Disclaimer	4
1. Begrippenlijst	5
2. Doelstelling	7
3. Ligging en omschrijving	8
3.1 Schaapsdijk fase 2	8
3.3 Blok 1	9
4. Uitgangspunten Blok 1	10
4.1 Bestemmingsplan	10
4.2 Sociale- en betaalbare koopwoningen	10
4.3 Overgang privé – openbaar gebied	11
4.5 Parkeren	11
4.6 Bodemkwaliteit	12
4.7 Bouwrijpe staat	12
5. Communicatie en planning	14
5.1 Communicatie	14
5.2 Planning	14
6. Overeenkomst	15
7. Aanbieding en beoordelingscriteria	16
7.1 Aanbiedingsdatum	16
7.2 Aanbiedingsvereisten	16
7.3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	17
7.3 Beoordelingscriteria	18
7.5 Beoordelingsproces	24
8. procedurele punten	27
8.1 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	27
8.2 Overige procedurele punten	27



Bijlage 1	Aanbiedingsformulier
Bijlage 2	Biedingsformulier
Bijlage 3	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst
Bijlage 4	Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Bernheze 2020
Bijlage 5	Kader woningbouwprices
Bijlage 6	Verkooptekening
Bijlage 7	Tekening drainage



Disclaimer

Deze Verkoop door de Gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. Dat wil zeggen dat dit een vormvrije Verkoopprocedure betreft, waarbij de Gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht neemt.



1. Begrippenlijst

Aanbieding: de door de Geïnteresseerden in te dienen documenten in de Verkoopprocedure, op basis waarvan de Winnaar geselecteerd wordt.

Blok 1: de nog te ontwikkelen en realiseren woningbouwkavels van woonwijk Berssse Hoeve (plan Schaapsdijk) in Loosbroek, die eigendom zijn van de Gemeente en op basis van de Verkoopprocedure door de Gemeente verkocht worden.

Geïnteresseerde(n): een onderneming die middels een Aanbieding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verkoopprocedure.

Gemeente: de gemeente Bernheze.

Inlichtingen: Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente de door Geïnteresseerden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.

Aanbiedingsformulier: document waarmee Geïnteresseerde aangeeft zich niet te bevinden in de in omstandigheden die de Geïnteresseerde uitsluit van deelname.

Overeenkomst: de door de Gemeente ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst om tot een afname van Blok 1 en de ontwikkeling van de woningen op deze gronden te komen.

Toewijzing: het op basis van de in de Verkoopprocedure omschreven criteria door de Gemeente aanwijzen van een Winnaar van de Verkoopprocedure.

Turn-key oplevering: Hierbij wordt bedoeld op de oplevering van een gebruiksklare woning. Daaronder wordt in ieder geval verstaan: een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.

Verkoopprocedure: het voorliggende en door de Gemeente opgestelde document, dat alle relevante en beschikbare informatie bevat, die de Geïnteresseerden nodig hebben om inzicht te verkrijgen in de inhoud van de Verkoop, om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanbieding in te dienen. De Verkoopprocedure beschrijft tevens de wijze waarop de Aanbiedingen beoordeeld worden en de uiteindelijk Winnaar wordt gekozen.

Verkoopprocedure: de totale openbare procedure, zoals omschreven in deze Verkoopprocedure (inclusief afspraken tot ontwikkeling) om te komen tot de verkoop van Blok 1 aan de Winnaar.

Verkoop: de verkoop door de Gemeente van Blok 1 aan de Winnaar.



Winnaar: de Geïnteresseerde aan wie de Verkoop, op basis van zijn Aanbieding in de Verkoopprocedure, gegund wordt.



2. Doelstelling

Bent u dé Geïnteresseerde die de gemeente Bernheze gaat helpen om duurzame woningen te realiseren in één van de nieuwste wijken van Loosbroek? Lees dan vooral snel verder. Voor u ligt namelijk de Verkoopprocedure voor de Verkoop door de Gemeente van Blok 1.

Met de Verkoop beoogt de Gemeente een Geïnteresseerde te vinden, die Blok 1 van haar koopt en op deze gronden vervolgens voor eigen rekening en risico woningbouw ontwikkelt en realiseert, binnen de kaders en randvoorwaarden, zoals omschreven in de Verkoopprocedure.

De Verkoop omvat daarmee voor de Winnaar uiteindelijk de navolgende elementen:

1. Het aangaan van de Overeenkomst met de Gemeente, die als bijlage 3 is bijgevoegd.
2. De afname binnen één (1) jaar na het sluiten van de Overeenkomst van Blok 1.
3. De realisatie van 6 rijwoningen. Waarvan een aantal in de categorieën betaalbaar en sociale koop zoals bepaald in paragraaf 4.2 van de woonvisie 2022-2026.
4. De verkoop aan particulieren van de gerealiseerde woningen met in acht name van de in de Verkoopprocedure c.q. de Overeenkomst gestelde voorwaarden.

3. Ligging en omschrijving

3.1 Schaapsdijk fase 2

Het plangebied is gelegen binnen de woonwijk Bersse Hoeve (plan 'Schaapsdijk, Loosbroek') en ligt daarmee te midden van recentelijk gerealiseerde en nog in aanbouw zijnde woningen. Het plangebied op zichzelf is onbebouwd en in gebruik als grasland. Navolgend is een (lucht)foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie. Rondom het plangebied is te zien dat de nieuwe woningen volop nog in aanbouw zijn. Het plangebied is hierop indicatief rood omkaderd.



Beoogd wordt het plangebied te herverkavelen van oorspronkelijk 2 vrijstaande woningen naar 6 rijwoningen ten behoeve van goedkope koop en betaalbare koop. De woonfunctie kan blijven behouden, echter het aantal wooneenheden wordt vermeerderd met 4, en het woningtype wijzigt van vrijstaand naar aaneengebouwd.

Op navolgende figuur is het stedenbouwkundige plan weergegeven. Hierop is het gehele plan Schaapsdijk inzichtelijk, met in het noordwesten de situatie na herverkaveling.



3.3 Blok 1

Blok 1 heeft een oppervlakte van indicatief 788 m² en is bestemd voor 6 rijwoningen
Onderstaande afbeeldingen geeft de locatie en afmetingen van het blok indicatief weer.





4. Uitgangspunten Blok 1

4.1 Bestemmingsplan

De gemeente Bernheze heeft in 2020 het Bestemmingsplan 'Schaapsdijk, Loosbroek vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De Aanbiedingen moeten voldoen aan de eisen gesteld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is te vinden via www.omgevingswet.overheid.nl bij Regels op de kaart met identificatiekenmerk: NL.IMRO.1721.BPSchaapsdijk-vg01

Bopa fase 1

Er wordt eerst een 'planologisch basisbesluit' genomen in de vorm van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). In de verleende Bopa voor een bouwplan wordt toestemming gegeven aan de precieze locatie van de ontwikkeling, door de woningen concreet aan te wijzen, evenals de differentiatie van de woningen vast te leggen. Via de Bopa wordt aangegeven welke maximale maatvoering (bijvoorbeeld de plaatsing in een bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume) de bouwwerken hebben. Ook zijn er mogelijkheden om al dan niet bij voorschriften toestemming te geven voor bouwrijp maken, kappen van bomen, grondverzet en het aanbrengen van verhardingen. De gemeente is verantwoordelijk voor deze fase 1. De procedure voor deze fase is recent gestart.

Bopa fase 2

Op een later moment – bij het concretiseren van het bouwplan – vindt bij een tweede aanvraag omgevingsvergunning de beoordeling plaats op die onderdelen waarin de vergunning uit fase 1 niet voorziet, zoals de beoordeling van de stedenbouwkundige-architectonische detaillering. Gelijktijdig kan de technische uitwerking van het bouwplan volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden uitgewerkt (gevolgklasse 1 Wet kwaliteitsborging). De Winnaar is verantwoordelijk voor fase 2.

4.2 Sociale- en betaalbare koopwoningen

De Gemeente heeft in haar woonvisie 2022-2026 (te vinden op: www.bernheze.org/inwoners-en-ondernemers/wonen/woonvisie) doelen gesteld om verschillende doelgroepen van woningen te voorzien. De Gemeente wil dat nieuwbouwwoningen betaalbaar blijven voor starters en dat natuurlijke doorstroming gewaarborgd blijft. Voor de ontwikkeling en realisatie van Blok 1 gelden daarom de volgende beperkingen.

- Dient te bestaan uit aaneengesloten rijwoningen.
- Waarbij minimaal 4 woningen dienen te worden uitgegeven in de categorie sociale koop en 2 woningen in de categorie betaalbare koop.



- De sociale koopwoningen dienen voor dit bedrag gebruiksklaar (Turn-Key) opgeleverd te worden.
- Alle projectwoningen dienen te bestaan uit minimaal 2 bouwlagen
- Maximale goothoogte van 6m en maximale bouwhoogte van 8m.
- Het Kader woningbouwpreizen is van toepassing op realisatie en uitgifte van alle woningen. Zie bijlage 5.
- De Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023 is van toepassing op alle woningen.

Om te waarborgen dat de sociale koop en betaalbare koopwoningen ook toekomen aan de uiteindelijke doelgroep van de gemeente geldt voor de uiteindelijke koper van deze woningen geldt zowel een zelfbewoningsplicht als een anti-speculatiebeding voor de duur van vijf jaar. Dit zoals beschreven in de algemene verkoopvoorwaarde gemeente Bernheze 2020 (Bijlage 5).

4.3 Overgang privé – openbaar gebied

De woningbouw dient c.q. de voordeuren dienen gericht te zijn naar de openbare weg. Blok 1 kijkt uit op de nieuwe ontsluitingsweg Bersse Hoeve. De woningen dienen allemaal bereikbaar te zijn via een 'achterom' die achterlangs alle kavels wordt gesitueerd. De achterpaden, dienen door de Winnaar zelf gerealiseerd te worden en in mandeligheid te worden uitgegeven aan de uiteindelijke kopers van de woningen.

4.5 Parkeren

Op 18 april 2024 heeft de gemeenteraad haar parkeerbeleid vastgesteld zoals verwoord in de 'Nota Parkeerbeleid Gemeente Bernheze'. Hierin zijn de parkeernormen (fiets en auto), aanwezigheids-percentages, loopafstanden enz. opgenomen.

Wonen*				
	eenheid	Zone 'Centrum'	Zone 'Rest bebouwde kom'	Zone 'Buiten gebied'
Koop, huis, vrijstaand	per woning	1,8	1,9	2,0
Koop, huis, twee onder een kap	per woning	1,7	1,8	1,8
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	1,5	1,6	1,6
Koop, appartement, groot (> 75 m² GO)	per woning	1,6	1,7	1,7
Koop, appartement, midden (50 tot 75 m² GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Koop, appartement, goedkoop (< 50 m² GO)	per woning	1,3	1,3	1,3
Huur, huis, vrije sector	per woning	1,5	1,6	1,6
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,3	1,3	1,3

Het plan voorziet in de realisatie van 6 nieuwe woningen binnen de zone 'Rest bebouwde kom'. Voor de rijwoningen worden er in de openbare ruimte, conform het parkeerbeleid, parkeerplaatsen gerealiseerd.



Bij de invulling van het plangebied is rekening gehouden met de van toepassing zijnde parkeernorm.

4.6 Bodemkwaliteit

De Gemeente heeft in het kader van het bestemmingsplan in 2025 een actualiserend onderzoek laten verrichten naar de bodemkwaliteit van het gehele plan Schaapsdijk fase 2. De resultaten van dit bodemonderzoek zijn te vinden in bijlage 1 van het bestemmingsplan op www.omgevingswet.overheid.nl bij Regels op de kaart Hier vloeien geen bezwaren uit voort, die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan. Blok 1 is geschikt voor bebouwing met woningen.

Wanneer bij de realisatie van de woningen grond vrij komt die afgevoerd dient te worden is de ontwikkelaar verplicht een partijkeuring op de af te voeren grond uit te voeren. Wordt de grond afgevoerd binnen de deelnemende regiogemeenten vervalt deze verplichting. Voor een verdere uitwerking van de voorwaarden verwijzen wij naar de Nota bodembeheer 2019-2024 (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR657260>).

4.7 Bouwrijpe staat

De Bouwgrond wordt bouwrijp opgeleverd. Dit houdt in dat bouwgrond is voorzien van ondergrondse vuilwaterrioolaansluitingen voor de woningen. In de nabijheid van de bouwgrond ligt een rioleringssysteem voor hemelwater zodat overtollig hemelwater oppervlakkig naar het openbaar gebied afgevoerd kan worden. Er zijn bouwwegen aangelegd en de bouwgrond is vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke. De bouwgrond is opgeschoond, geëgaliseerd en op onderstaande peilen afgewerkt:

- Blok 1: 7,75+ NAP

Kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen zijn aangelegd.

De winnaar moet voor zijn rekening en risico de volgende werkzaamheden op de bouwgrond uitvoeren: ontgraven tot onderkant fundering (bouwput), het eventueel afvoeren van vrijkomende overtollige grond, draineren, maken van huisaansluitingen ten behoeve van vuilwaterriool en nutsvoorzieningen, op hoogte brengen van de tuin, aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen en het aanbrengen van erfafscheidingen.

4.8 Zone onbebouwd

Naast het noordelijke hoekkavel ligt een drain in de grond met als functie ontwatering van het plangebied. Zie bijlage 7. Deze vervangt de sloot die daar heeft gelegen. In het bestemmingsplan Schaapsdijk is hier zone van 2m opgenomen met een bouwaanduiding (specifieke



bouwaanduiding – zone onbebouwd). Ter plaatse van deze zone onbebouwd zijn geen bouwwerken toegestaan. Tevens mag in de zone onbebouwd geen bomen worden geplant. Lage struiken en beplanting zijn wel toegestaan. Binnen deze zone dient de toegang tot het achterpad gerealiseerd te worden.

Het IT-riool op particulier terrein (achterpad) moet via een zakelijk recht voor de toekomst worden gegarandeerd.



Ligging drainage (Oude verkaveling)



5. Communicatie en planning

5.1 Communicatie

De communicatie in de Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via het e-mailadres nieuwbouw@bernheze.org en via de website van de Gemeente (www.bernheze.org). Aan informatie op een andere wijze verstrekt dan via deze kanalen, kunnen geen rechten worden ontleend.

5.2 Planning

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor gedurende de Verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede de overige in de Verkoopprocedure genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

	Omschrijving	Datum / Tijdstip*
1	Publicatie Verkoopprocedure	15 september 2025
2	Sluitingstermijn voor vragen	29 september 2025
3	Publicatie nota van inlichtingen	13 oktober 2025
4	Sluitingstermijn Aanbiedingen Geïnteresseerden	29 oktober 2025, 12:00 uur
5	Beoordeling Aanbiedingen door beoordelingscommissie	30 oktober 2025
6	Voorlopige Toewijzing	31 oktober 2025, 12:00 uur
7	Bezwaartermijn (20 dagen)	t/m 20 november 2025
8	Definitieve Toewijzing	21 november 2025
9	Contractering	27 november 2025

*uren in 24-uurs aanduiding.



6. Overeenkomst

Met de Winnaar wordt uiterlijk binnen twee (2) maanden na de definitieve Toewijzing de Overeenkomst gesloten. Het concept van de Overeenkomst is als bijlage 3 bij deze Verkoopprocedure gevoegd.

Met het indienen van een Aanbieding conformeert een Geïnteresseerde zich aan de inhoud van de Overeenkomst. Op sommige onderdelen, zoals aangegeven in de Overeenkomst, wordt de Overeenkomst verder aangevuld op basis van de winnende Aanbieding.

Een Geïnteresseerde kan in de inlichtingen-/vragenronde met betrekking tot onderdelen in de Overeenkomst vragen stellen en/of voorstellen doen. De Gemeente behoudt zich het recht voor om voorstellen gemotiveerd naast zich neer te leggen.

De Geïnteresseerden dienen als onderdeel van hun Aanbieding, middels het aanbiedingsformulier (bijlage 1) een schriftelijke akkoordverklaring te geven op de bijgevoegde concept Overeenkomst. De inhoud van de Overeenkomst is in beginsel niet onderhandelbaar, tenzij hierover vragen gesteld zijn en/of in de inlichtingenronde voorstellen gedaan zijn door de Geïnteresseerden, waarop in de nota van inlichtingen positief gereageerd is.



7. Aanbieding en beoordelingscriteria

7.1 Aanbiedingsdatum

De aankondiging van deze Verkoop heeft op 15 september 2025 plaatsgevonden via www.bernheze.org. Voor deelname aan de Verkoopprocedure dient de Geïnteresseerde de gevraagde stukken, zoals genoemd in paragraaf 5.2, uiterlijk op **29 oktober 2025 om 12.00 uur** ('s middags) in te dienen via nieuwbouw@bernheze.org. Deze deadline is hard. Aanbiedingen die binnen komen na 12.00 uur worden niet in behandeling genomen en ongeldig verklaard.

7.2 Aanbiedingsvereisten

7.2.1 In te dienen stukken

Een Geïnteresseerde dient de volgende stukken in te dienen om van een geldige Aanbieding te spreken:

1. een ingevuld en ondertekend **Aanbiedingsformulier** (Bijlage 1);
2. een of meerdere verifieerbare bewijsstukken dat Geïnteresseerde is aangesloten bij SWK, Bouwgarant of Woningborg.
3. een ingevuld en ondertekend **biedingsformulier** (Bijlage 2);
4. een **plan van aanpak** ten behoeve van het onderdeel proces.

7.2.2 Vormvereisten Aanbieding

Een Aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- indiening geschiedt *uitsluitend digitaal* via het mailadres nieuwbouw@bernheze.org ;
- de Aanbieding dient als onderwerp : 'Aanbieding Schaapsdijk fase 2 Blok 1 - [naam Geïnteresseerde]' te hebben;
- alle stukken dienen te zijn voorzien van de naam van de Geïnteresseerde;
- de stukken dienen in PDF te worden aangeleverd;
- de Aanbieding dient als één bestand in een .ZIP bestand te worden aangeleverd met daaronder vier sub-mappen met daarin per onderdeel de stukken, zoals omschreven in paragraaf 7.2.1;
- het maximale aantal pagina's dat bij een aantal onderdelen vermeld staat. Let op: levert een Geïnteresseerde meer aan, dan het genoemde aantal pagina's, dan worden deze extra pagina's niet meegenomen in de beoordeling;
- de stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's;



- de tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype;
- indien de aan te leveren bestanden een grotere omvang hebben, dan per e-mail in een .ZIP-bestand verzonden kan worden, dan mag in de e-mail een Wettransfer link gebruikt worden.

7.3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Om voor de Verkoop en de inhoudelijke beoordeling van de Aanbieding op de hierna omschreven beoordelingscriteria in aanmerking te komen, mogen er geen uitsluitingsgronden op de Geïnteresseerde van toepassing zijn. Daarnaast dient de Geïnteresseerde op basis van het in deze paragraaf bepaalde aan te tonen geschikt te zijn voor de ontwikkeling en realisatie van Blok 1. De Geschiktheidseisen laten zich onderscheiden in eisen aan beroepsbevoegdheid, eisen aan de technische bekwaamheid en eisen aan de financiële en economische draagkracht.

Uitsluitingsgronden

Geïnteresseerden dienen, door middel van het invullen en ondertekenen van het aanbiedingsformulier (bijlage 1) te verklaren, dat ze zich niet bevinden in de omstandigheden die de Geïnteresseerde uitsluit van deelname c.q. dat in de aanbiedingsformulier genoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Een Geïnteresseerde kan worden verzocht de bewijsstukken ter onderbouwing van de aanbiedingsformulier binnen vijf (5) kalenderdagen nadat de gemeente daarom verzoekt aan te leveren.

Het aanbiedingsformulier dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een vertegenwoordigingsbevoegde. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die het aanbiedingsformulier heeft getekend namens de Geïnteresseerde.

Geschiktheidseisen - beroepsbevoegdheid

Geïnteresseerde dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. Voor Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door het ondertekenen van de aanbiedingsformulier verklaart de Geïnteresseerde dat hieraan wordt voldaan. Op eerste verzoek van de Gemeente kan de Geïnteresseerde worden gevraagd om binnen vijf (5) kalenderdagen nadat de gemeente daarom verzoekt een uittreksel van het beroepsregister, die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanbieding weergeeft, aan te leveren. Vanwege de omvang van de aanvraag wenst de gemeente slechts zaken te doen met één (1) gegadigde voor deze inschrijving. Daardoor zijn combinatie inschrijvingen uitgesloten.



Geschiktheidseisen – aansluiting bij garantie- en waarborgregeling

De Gemeente heeft essentiële aspecten geformuleerd, maar wenst ook kleinere partijen met minder ervaring een kans te geven om mee te doen. Daartoe gaat zij geen verdere eisen opleggen dan dat de Geïnteresseerde dient aangesloten te zijn bij Bouwgarant, SWK of Woningborg.

De gemeente vindt het belangrijk dat de uiteindelijke koper van de woning zekerheid heeft van dekking voor zowel bouwkundige gebreken als voor het geval dat de aannemer failliet gaat.

Deze geschiktheidseis wordt beoordeeld op basis van (verifieerbaar) bewijsstuk(ken) dat de Geïnteresseerde is aangesloten bij Bouwgarant, SWK en/of Woningborg.

Geschiktheidseisen – financiële en economische draagkracht

De Winnaar dient in staat te zijn, conform de Overeenkomst, een first call bankgarantie van een bank of erkende financiële instelling of waarborgsom te verstrekken van tweeëneenhalf (2,5) procent van de totale koopsom. Indien gekozen wordt voor de storting van een waarborgsom op rekening van de Gemeente is de Winnaar hierover een beheervergoeding ter hoogte van één (1) procent van de waarborgsom per jaar verschuldigd. Deze wordt berekend over het bedrag dat bij de gemeente op 1 januari van het jaar in beheer staat.

Met het indienen van een Aanbieding verklaart een Geïnteresseerde tot het verstrekken van de bovenstaande garantie in staat te zijn. De gemeente kan de Winnaar bij twijfel voorafgaand aan ondertekening van de overeenkomst verzoeken tot het inzenden van een ondertekende bereidverklaring van een bank of erkende financiële instelling met betrekking tot voornoemde garantie.

7.3 Beoordelingscriteria

7.3.1 Beoordelingscriteria en totaalscore

De Aanbiedingen worden getoetst en beoordeeld aan de hand van drie beoordelingscriteria, die in onderstaande paragrafen nader worden toegelicht. De volgende beoordelingscriteria en daarbij horende maximale scores worden gehanteerd:

- Toewijzing	15 punten
- Kwaliteit	40 punten
- Financiën	<u>45 punten</u>
	100 punten

Het maximaal aantal punten dat een Aanbieding kan behalen bedraagt 100.



Om tot een transparante beoordeling van de Aanbiedingen te komen, wordt hierna toegelicht hoe de beoordeling van de Aanbiedingen per beoordelingscriterium plaatsvindt.

De geformuleerde eisen voor de verschillende beoordelingscriteria alsmede de geformuleerde uitgangspunten in hoofdstuk 3 vormen 'harde' eisen/uitgangspunten. Geïnteresseerden moeten aan deze eisen en uitgangspunten voldoen met hun Aanbieding om ontvankelijk c.q. geldig te zijn. Voldoet een Aanbieding hier niet aan, dan wordt deze ongeldig verklaard en niet verder inhoudelijk beoordeeld.

De beoordelingscriteria van de aanbidding zijn in de volgende paragrafen uitgewerkt.

7.4.2 Toewijzing

Initiatiefnemer kan 15 punten verdienen met keuze voor het "eigen inwoners eerst" uitgifteprotocol.

"Eigen inwoners eerst" protocol:

Het protocol houdt in dat wanneer een geïnteresseerde voor de optie voor de woningen eerst aanbiedt aan inwoners van de kern Loosbroek, met een beslisperiode van ten minste 2 weken een optie aan. Wanneer er geen of onvoldoende gegadigden zijn, dan wel dat geen van de gegadigden uit de kern Loosbroek gebruik maken van de optie, moeten zij vervolgens de woningen eerst de kandidaten die zich hebben ingeschreven en inwoners van de rest van de gemeente Bernheze een optie aanbieden van ten minste 2 weken. Wanneer er ook dan geen of onvoldoende gegadigden zijn, dan wel geen gegadigden gebruik maken van een optie, mag zij de woningen aan andere gegadigden aanbieden.

In het geval dat er meer gegadigden zijn voor een woning of verzameling woningen in een bepaalde prijsklasse dan dat er woningen beschikbaar zijn dient zij een openbare loting te organiseren voor de gegadigden. De locatie van de loting moet zich in de gemeente Bernheze plaatsvinden. Als alternatief kan de loting worden uitgevoerd door een notaris.

<i>De puntenwaardering is als volgt:</i>	
<i>Wettelijke eisen</i>	<i>0 punten</i>
<i>Eigen inwoners eerst protocol</i>	<i>15 punten</i>



7.4.3 Kwaliteit

Eisen

De Gemeente heeft duurzame ambities voor haar woningbouw. De woningen van de Geïnteresseerden dienen minimaal te voldoen aan:

- Een milieubelastingseis van 0,8 op de rijksindex MPG (MilieuPrestatie Gebouwen), zoals omschreven in de NEN norm: EN-15978:2011;
- de BENG-eisen (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen 1, 2 & 3) zoals omschreven in de NEN norm: NTA-8800:2020;
- de TOjuli-eis (temperatuurOverschrijding juli), zoals omschreven in de NEN norm: NTA-8800:2020;
- De realisatie van hemelwatervoorziening die minimaal 20 mm regenwater per m2 verhard oppervlak kan verwerken conform artikel 3.4.3 van de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) Bernheze 2021 (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR663111/>);
- Ongeacht het wel of niet in werking treden van de omgevingswet dient het project getoetst te worden door een onafhankelijke kwaliteitsborger hierbij dient geconfirmeerd te worden aan de gestelde kaders door de stichting Instituut voor Bouwkwiteit (<https://www.stichtingibk.nl/instrumenten/>).

De Geïnteresseerde moet met zijn Aanbieding aantonen hieraan te voldoen.

Wensen

Duurzaamheid

De gemeentelijke woonvisie geeft aan dat het ontwikkelende partijen wil stimuleren om nieuwe woningen zo veel mogelijk duurzaam te realiseren. Daarom kent dit deel van het document extra punten toe voor woningen die duurzamer worden gerealiseerd. Hiervoor wordt aangesloten bij de klassen uit de woonvisie zijnde energieneutrale woning en Nul-op-de-meter.

Dat de te realiseren woningen voldoen aan de eisen van een energieneutrale woningen dient te blijken doordat bij realisatie een gecertificeerd energielabeladviseur (voor het registeren van energielabels op basis van de NEN norm NTA-8800:2020) een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt gelijk of lager dan nul afgeeft en als er sprake is van een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m2 per jaar.

Een energie neutrale woning heeft een energielabel van A++++. Wanneer gekozen wordt voor dit type woning zal de gemeente tijdens de uitgifte ook controleren dat de woning wordt aangeboden met dit type energielabel.



Dat het een Nul-op-de-Meter-woning is, dient te blijken uit een door de aannemer die de woningen gaat realiseren afgegeven garantie van minimaal 10 jaar, waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestroom bij een normaal leefpatroon op jaarbasis nul of lager is.

Een energie neutrale woning heeft een energielabel van A++++ met een energieprestatiegarantie. Wanneer gekozen wordt voor dit type woning zal de gemeente tijdens de uitgifte ook controleren dat de woning wordt aangeboden met dit type energielabel.

De Geïnteresseerde doet haar opgave van de te realiseren woningen door het invullen van bijlage 2 . Ter onderbouwing dient de Geïnteresseerde de hiervoor genoemde bewijsstukken aan te leveren.

Puntentoekenning

De Geïnteresseerde kan voor dit onderdeel maximaal 15 punten krijgen toebedeeld.

<i>De puntenwaardering is als volgt:</i>	
<i>Wettelijke eisen (BENG)</i>	<i>0 punten</i>
<i>Energie neutraal</i>	<i>Maximaal 7,5 punten</i>
<i>Nul-op-de Meter</i>	<i>Maximaal 15 punten</i>

Het maximaal te behalen aantal punten geldt alleen als alle woningen voldoen aan de gestelde eisen. Per woning die voldoet aan energieneutraal valt 1,25 punt te behalen en per woning die voldoet aan Nul-op-de-meter valt 2,5 punt te behalen.

Voorbeeld: een inschrijver verwacht 4 woningen als Nul-op-de-Meter (hierna: NOM) te kunnen aanbieden, 2 woningen als energieneutraal en 0 woningen als BENG. Dan behaalt de initiatiefnemer $4 \times 2,5 \text{ punt} + 2 \times 1,25 \text{ punt} + 0 \times 0 \text{ punten} = 12,5 \text{ punten}$.

Extra sociale koop

De gemeente wenst het voor zo'n breed mogelijk groep starters mogelijk te maken om toe te treden tot de woningmarkt. Om de ontwikkelende partijen zoveel mogelijk te stimuleren om zogenaamde "sociale koopwoningen" te realiseren kent dit deel van het document extra punten toe als een ontwikkelaar er vrijwillig voor kiest om een betaalbare koop woning uit te voeren voor sociale koop.

Bij keuze omzetting betaalbare koop in sociale koop worden de maximale VON-prijzen als volgt:

- Rijwoning NOM 'sociale koop' < € 330.000
- Rijwoning Energie neutraal 'sociale koop' < € 324.000
- Rijwoning BENG 'sociale koop' < € 309.000



Puntentoekenning

De Geïnteresseerde kan voor dit onderdeel maximaal 5 punten per woning krijgen toebedeeld.

De puntenwaardering is als volgt:

<i>Ingewisselde betaalbare koop voor sociale koop</i>	<i>5 punten per woning</i>
---	----------------------------

Het maximaal te behalen aantal punten geldt alleen voor de woningen die voldoen aan de gestelde eisen.

Voorbeeld: een inschrijver verwacht alle 6 de woningen als sociale koop te kunnen aanbieden en wisselt beide betaalbare koop woningen in voor sociale koop. Dan behaalt de initiatiefnemer 2 x 5 punten = 10 punten.

Goedkope sociale koop

De gemeente wenst het voor zo'n breed mogelijk groep starters mogelijk te maken om toe te treden tot de woningmarkt. Om de ontwikkelende partijen zoveel mogelijk te stimuleren om zogenaamde "goedkope sociale koopwoningen" te realiseren kent dit deel van het document extra punten toe voor woningen die tot maximaal € 300.000,- worden gebouwd.

Puntentoekenning

De Geïnteresseerde kan voor dit onderdeel maximaal 2,5 punten per woning krijgen toebedeeld.

De puntenwaardering is als volgt:

<i>Goedkope sociale koop</i>	<i>2,5 punten per woning</i>
------------------------------	------------------------------

Het maximaal te behalen aantal punten geldt alleen voor de woningen die voldoen aan de gestelde eisen.

Voorbeeld: een inschrijver verwacht 6 woningen als Goedkope sociale koop te kunnen aanbieden. Dan behaalt de initiatiefnemer 6 x 2,5 punten = 15 punten.

Stapelen van punten

De te behalen punten voor het onderdeel kwaliteit zijn stapelbaar. Wanneer een inschrijver een betaalbare koop woning inwisselt voor een goedkope sociale koop woning en deze als nul-op-de-meter uitvoert dan krijgt de inschrijver daarvoor 5 (inwisseling betaalbaar) + 2,5 (verlaging maximumprijs) + 2,5 (uitvoering NOM) = 10 punten op het onderdeel kwaliteit voor deze woning.



7.4.4 Financiën

Naast de eisen en wensen, die beschreven zijn onder de onderdelen Kwaliteit en Proces is optimalisatie van de financiële bieding van belang voor de gemeente Bernheze. Geïnteresseerden dienen te voldoen aan het minimale grondbod van **€ 337.000, - (zegge: driehonderdzevendertigduizend euro)** exclusief omzetbelasting. Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor Geïnteresseerden om deel te kunnen nemen aan de Verkoopprocedure. Wanneer een Geïnteresseerde een bod indient beneden dit minimale bod, zal deze Geïnteresseerde worden uitgesloten van verdere deelname. De Geïnteresseerde doet haar prijsopgave door het invullen van bijlage 2.

Het grond bod is een 'best-bid', dat wil zeggen een eerste en enig onvoorwaardelijk bod; er wordt niet nader onderhandeld over de prijs van dit bod.

Puntenwaardering

Voor het gunningscriterium financiën kan maximaal 50 punten behaald worden. De Geïnteresseerde kan punten verdienen op basis van het door hem ingediende grondbod. Het hoogste grondbod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Geïnteresseerde krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Geïnteresseerde. Voor de puntberekening telt alleen het geboden bedrag boven het minimale grondbod mee. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{punten} = \frac{\begin{array}{l} \text{(grondbod te beoordelen} \\ \text{Geïnteresseerde – minimale grondbod)} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{(grondbod hoogste Geïnteresseerde} \\ \text{– minimale grondbod)} \end{array}} \times 45 \text{ punten}$$

7.4.5 Proces

Eisen

Naast bovenstaande onderdelen Kwaliteit en Financiën dienen Geïnteresseerden ook aan de eisen binnen het onderdeel Proces te voldoen, namelijk:

- Het opleveren van een (balken)planning vanaf de definitieve Toewijzing tot aan oplevering van de woningen, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn aangegeven. Deze moeten onder andere inzicht geven in wanneer de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de woningen staat gepland, het moment van afname (en onherroepelijke omgevingsvergunning) van de grond



voor de woningen (bijvoorbeeld gekoppeld aan voorverkooppercentages voor de start bouw), de verkoop en de oplevering van de woningen.

- Verkoopinspanning: het communicatieplan om de woningen tijdig verkocht te krijgen binnen de daarvoor bestemde doelgroep (woningen bedoeld voor zelfbewoning);
- Geïnteresseerde dient minimaal 5% van de bouwsom te besteden aan social return on investment (SROI). Indien inschrijver prestatielader socialer ondernemen (PSO) trede 2 of hoger is gecertificeerd wordt geacht te zijn voldaan aan deze SROI eis. Indien geïnteresseerde gebruik maakt van een afzonderlijk aannemings- of bouwbedrijf voor de realisatie van de woningen dient die organisatie de gevraagde PSO certificering te bezitten.

Voor het onderdeel proces vallen geen punten te behalen. Dit onderdeel wordt door de beoordelingscommissie alleen getoetst op volledigheid en of de aangeboden planning en verkoopinspanningen realistisch zijn.

7.5 Beoordelingsproces

7.5.1 Samenstelling beoordelingscommissie

Voor deze verkoopprocedure is een beoordelingscommissie geformuleerd, bestaande uit een vertegenwoordiging van verschillende adviseurs binnen de Gemeente. De beoordelingscommissie bestaat uit:

- De projectleider woningbouw voor het woningbouwproject “Schaapsdijk fase 2”
- De projectadviseur civiele techniek voor het woningbouwproject “Schaapsdijk fase 2”
- De planeconoom

7.5.2 Toetsing door beoordelingscommissie

Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Als de Aanbiedingen zijn ontvangen, worden deze getoetst door de beoordelingscommissie op volledigheid, tijdigheid en het voldoen aan de toetsingseisen/vormvereisten. Wanneer een Aanbieding niet tijdig is binnengekomen, niet de toetsing van de uitsluitingsgronden en/of geschiktheidseisen doorkomt en/of niet voldoet aan de vormvereisten, dan wordt deze Aanbieding uitgesloten van verdere deelname. De Geïnteresseerde wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Vervolgens vindt de inhoudelijke beoordeling (van de overgebleven Aanbiedingen) plaats.

Toetsing geschiktheid

Van de Geïnteresseerden, die niet zijn uitgesloten wordt allereerst getoetst of zij voldoen aan de in paragraaf 5.3 gestelde geschiktheidseisen. Wanneer een Aanbieding niet aan deze eisen voldoet,



dan wordt deze uitgesloten van verdere deelname en niet verder inhoudelijk beoordeeld. De Geïnteresseerde wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Toetsing eisen beoordelingscriteria

Van de Geïnteresseerden, die vervolgens niet zijn uitgesloten wordt getoetst of zij voldoen aan de eisen, die gesteld zijn bij de beoordelingscriteria Kwaliteit en Proces. Wanneer een Aanbieding niet aan deze eisen voldoet of aan de Aanbieding voorwaarden zijn verbonden, dan wordt deze uitgesloten van verdere deelname en niet verder inhoudelijk beoordeeld. De Geïnteresseerde wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Inhoudelijke beoordeling wensen beoordelingscriteria

De beoordelingscommissie beoordeelt het onderdeel kwaliteit eerst individueel alvorens het dit onderdeel in een gezamenlijke sessie definitief beoordeeld.. Vervolgens worden de Aanbiedingen op basis van de totaalscore gerangschikt.

7.5.3 Ranking

Wanneer meerdere Geïnteresseerden een gelijk aantal punten haalt, wordt de Geïnteresseerde met het hoogst aantal punten voor het beoordelingscriterium Kwaliteit als eerste van die Geïnteresseerden gerangschikt. Wanneer er vervolgens nog een aantal Geïnteresseerden met een gelijk positie in de ranking overblijven, zal er een loting plaatsvinden om te bepalen wie als eerste van die Geïnteresseerden wordt gerangschikt.

De Geïnteresseerde die als eerste op de ranking is geëindigd wordt als winnaar aangewezen. De niet uitgesloten inschrijver(s) zullen schriftelijk op de hoogte gesteld van de resultaten van deze ranking. Eveneens zal het college van de gemeente Bernheze via een notitie ter informatie worden geïnformeerd over de resultaten van de Aanbieding.

7.5.4 Besluitvormingsproces Toewijzing en bezwaartermijn

De Toewijzing en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

1. Besluitvorming omtrent Toewijzing

Deze Verkoopprocedure inclusief haar procedure is ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeesters & wethouders. Hiermee is ook een akkoord gegeven op de besluitvorming omtrent de geselecteerde Winnaar. Het beoordelingsrapport van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan de teamcoach Ruimtelijke Ordening die de uitslag formeel bevestigt. Het college van burgemeester en wethouders worden middels een notitie ter informatie geïnformeerd over het resultaat.



2. Voorlopig toewijzingsbesluit

De Gemeente neemt een voorlopig toewijzingsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het toewijzingsbesluit;
- de afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Geïnteresseerde als Winnaar.

3. Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de toewijzing, hebben de Geïnteresseerden die niet de Winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de Verkoopprocedure, 20 kalenderdagen na verzending van het toewijzingsbesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding. Indien de Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij enig recht om op te komen tegen het toewijzingsbesluit.

4. Definitief toewijzingsbesluit

Wanneer de termijn van 20 kalenderdagen is verlopen en er geen bezwaar is ontvangen wordt het voorlopig toewijzingsbesluit definitief.

5. Contracteren

De Gemeente streeft ernaar uiterlijk binnen twee (2) weken na definitieve Toewijzing de Overeenkomst te sluiten. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten overeenkomst wordt overschreden, kan de Gemeente, na overleg over de reden hiertoe met de Winnaar, ervoor kiezen een Overeenkomst met de nummer twee te sluiten. Ook als de Winnaar wegens haar moverende redeneren wenst af te zien het sluiten van de Overeenkomst, kan de Gemeente besluiten om de Overeenkomst te sluiten met de nummer twee van de Verkoopprocedure en zo verder.



8. procedurele punten

8.1 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Verkoopprocedure met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien een Geïnteresseerde meent dat dit document (c.q. de bijbehorende documenten) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, dan dient de Geïnteresseerde hierover een vraag te stellen in de nota van Inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de nota van Inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Gemeente uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalt.

8.2 Overige procedurele punten

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet tot Toewijzing over te gaan of tijdens de Verkoopprocedure deze tijdelijk of definitief te staken, om welke reden dan ook. In zo'n geval is de Gemeente niet gehouden tot het aangaan van de Overeenkomst en/of tot een vergoeding van kosten of schade aan de Geïnteresseerden. De deelnamevoorwaarden staan uitgewerkt in het aanbiedingsformulier.