

Heesch | 03-06-2026

# Openbare verkoopprocedure blok 2, 4 en 6 Weijen West fase 1, Nistelrode

Verkoopprocedure gemeente Bernheze





# Inhoudsopgave

<b>Disclaimer</b>	<b>4</b>
<b>1. Begrippenlijst</b>	<b>5</b>
<b>2. Doelstelling</b>	<b>7</b>
<b>3. Ligging en omschrijving</b>	<b>8</b>
3.1 Weijen West fase 1	8
3.3 Blok 2, 4 en 6	10
<b>4. Uitgangspunten Blok 2, 4 en 6</b>	<b>11</b>
4.1 Bestemmingsplan	11
4.2 Sociale- en betaalbare koopwoningen	11
4.3 Overgang privé – openbaar gebied	12
4.5 Parkeren	12
4.6 Bodemkwaliteit	13
4.7 Bouwrijpe staat	13
<b>5. Communicatie en planning</b>	<b>15</b>
5.1 Communicatie	15
5.2 Planning	15
<b>6. Overeenkomst</b>	<b>16</b>
<b>7. Aanbieding en beoordelingscriteria</b>	<b>17</b>
7.1 Aanbiedingsdatum	17
7.2 Aanbiedingsvereisten	17
7.3 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	18
7.4 Beoordelingscriteria	21
7.5 Beoordelingsproces	26
<b>8. procedurele punten</b>	<b>29</b>
8.1 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	29
8.2 Overige procedurele punten	29



- Bijlage 1    Aanbiedingsformulier**
- Bijlage 2    Referentiegegevens**
- Bijlage 3    Biedingsformulier**
- Bijlage 4    Concept koop- en ontwikkelovereenkomst**
- Bijlage 5    Kaderwoningbouwprizen 2026**
- Bijlage 6    Verkooptekening**



## 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 2, 4 en 6:** de nog te ontwikkelen en realiseren woningbouwkavels van woonwijk Weijen West fase 1 in Nistelrode, 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 2, 4 en 6 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 2, 4 en 6 aan de Winnaar.



**Verkoop:** de verkoop door de Gemeente van Blok 2, 4 en 6 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 Nistelrode? Lees dan vooral snel verder. Voor u ligt namelijk de Verkoopprocedure voor de Verkoop door de Gemeente van Blok 2, 4 en 6.

Met de Verkoop beoogt de Gemeente een Geïnteresseerde te vinden, die Blok 2, 4 en 6 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 4 is bijgevoegd.
2. De afname binnen één (1) jaar na het sluiten van de Overeenkomst van Blok 2, 4 en 6.
1. De realisatie van 14 rijwoningen. Waarvan een aantal in de categorieën betaalbaar en sociale koop zoals bepaald in het Programma Volkshuisvesting 2026-2030.
3. 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 Weijen West fase 1

De nieuwbouwwijk Weijen West fase 1 vormt de nieuwe dorpsrand van Nistelrode. Het betreft de eerste fase van het uiteindelijke plan Weijen-West, als uitbreiding van de kern Nistelrode op termijn.

Het plangebied is in het noorden gelegen aan de Weverstraat en in het zuiden wordt het plangebied ontsloten op de Dijkstraat, tussen Dijkstraat 8 en Dijkstraat 12 te Nistelrode.

Navolgend is een (lucht)foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie. Het plangebied is hierop indicatief rood omkaderd.





Op navolgende figuur is het stedenbouwkundige plan weergegeven. Hierop is het gehele plan Weijen West fase 1 inzichtelijk. Het verkavelingsplan biedt ruimte aan 14 rijwoningen en 4 twee-onder-een-kap woningen, allen in het koopsegment. Daarnaast worden er 9 rijwoningen in het sociale huursegment gerealiseerd.





### 3.3 Blok 2, 4 en 6

Blok 2, 4, en 6 zijn gesitueerd in het nieuw te creëren binnen gebied.

- Blok 2 heeft een oppervlakte van indicatief 519 m<sup>2</sup> en is bestemd voor 4 rijwoningen
- Blok 4 heeft een oppervlakte van indicatief 511 m<sup>2</sup> en is bestemd voor 4 rijwoningen
- Blok 6 heeft een oppervlakte van indicatief 1166 m<sup>2</sup> en is bestemd voor 6 rijwoningen

Onderstaande afbeeldingen geeft de locatie en afmetingen van de blokken indicatief weer.





## 4. Uitgangspunten Blok 2, 4 en 6

### 4.1 Bestemmingsplan

De gemeente Bernheze heeft in 2023 het Bestemmingsplan 'Weijen-West fase 1' 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](http://www.omgevingswet.overheid.nl) bij Regels op de kaart met identificatiekenmerk: NL.IMRO.1721.BPWeijenWestFase1N-vg01

### 4.2 Sociale- en betaalbare koopwoningen

De Gemeente heeft in haar Programma Volkshuisvesting 2026-2030

<https://www.bernheze.org/inwoners-en-ondernemers/wonen/programma-volkshuisvesting/> 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 2, 4 en 6 gelden daarom de volgende beperkingen

- Dienen te bestaan uit aaneengesloten rijwoningen.
- Waarbij minimaal 4 woningen dienen te worden uitgegeven in de categorie sociale koop en 8 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 1 of 2 bouwlagen met daarbovenop een schuine kap.
- Blok 2 en 6: Maximale goothoogte van 6m en maximale bouwhoogte van 10m.
- Blok 4: Maximale goothoogte van 4m en maximale bouwhoogte van 10m.
- Het Kader woningbouwrijzen is van toepassing op realisatie en uitgifte van alle woningen. Zie bijlage 5.

Om te waarborgen dat de sociale koopwoningen ook toekomen aan de uiteindelijke doelgroep van de gemeente geldt voor de uiteindelijke koper van deze woningen zowel een instandhoudingstermijn en een zelfbewoningsplicht voor de duur van 10 jaar.

Om te waarborgen dat de 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.



### 4.3 Overgang privé – openbaar gebied

De woningbouw dient c.q. de voordeuren dienen gericht te zijn naar de openbare weg. Blokken 2, 4 en 6 kijken uit op de nieuwe ontsluitingsweg Het Esveld in het binnengebied. De woningen dienen allemaal bereikbaar te zijn via een 'achterom' of vanaf de voorzijde langs de woning. De achterpaden, dienen door de Winnaar zelf gerealiseerd te worden en in mandeligheid te worden uitgegeven aan de uiteindelijke kopers van de woningen. De achterpaden dienen gepositioneerd te worden zoals aangegeven in bijlage 6 verkooptekening. Er zal sprake zijn van mandeling eigendom met het naastgelegen blok sociale huurwoningen.

### 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 'Buitengebied'
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 m <sup>2</sup> GO)	per woning	1,6	1,7	1,7
Koop, appartement, midden (50 tot 75 m <sup>2</sup> GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Koop, appartement, goedkoop (< 50 m <sup>2</sup> 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 27 nieuwe woningen binnen de zone 'Rest bebouwde kom'. Op grond van de geldende parkeernorm betekent dit een taakstellende parkeercapaciteit van 42 parkeerplaatsen. Bij het woningtype twee-onder-een-kap woning moet er per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Bij de dure (hoek)rijwoning moet er 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de overige 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 2023 onderzoek laten verrichten naar de bodemkwaliteit van het gehele plan Weijen West fase 1. De resultaten van dit bodemonderzoek zijn te vinden in bijlage 5 van het bestemmingsplan op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) bij Regels op de kaart Hier vloeien geen bezwaren uit voort, die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan. Blok 2, 4 en 6 zijn geschikt voor bebouwing met woningen.

Wanneer bij de realisatie van de woningen grond vrijkomt 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 rioleringsstelsel 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 2: 11,25 + NAP
- Blok 4: 11,70 + NAP
- Blok 6: 11,25 – 11,45 + NAP

Kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen zijn of kunnen worden aangelegd. De gemeente spant zich in om ervoor te zorgen dat nutsbedrijven de benodigde nutsvoorzieningen tijdig realiseren, maar kan niet aansprakelijk worden gesteld voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen/handelmwijze van de nutsbedrijven.



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.



## 5. Communicatie en planning

### 5.1 Communicatie

De communicatie in de Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via het e-mailadres [nieuwbouw@bernheze.org](mailto:nieuwbouw@bernheze.org) en via de website van de Gemeente ([www.bernheze.org](http://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	4 mei 2026
2	Sluitingstermijn voor vragen	18 mei 2026
3	Publicatie nota van inlichtingen	3 juni 2026
4	Sluitingstermijn Aanbiedingen Geïnteresseerden	15 juni 2026, 12:00 uur
5	Beoordeling Aanbiedingen door beoordelingscommissie	t/m 22 juni 2026
6	Voorlopige Toewijzing	23 juni 2026 12:00 uur
7	Bezwaartermijn (20 dagen)	t/m 13 juli 2026
8	Definitieve Toewijzing	16 juli 2026
9	Contracteren	16 september 2026

\*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 4 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 4 mei 2026 plaatsgevonden, onder meer via [www.bernheze.org](http://www.bernheze.org), [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en via de mooi Bernheze krant. Voor deelname aan de Verkoopprocedure dient de Geïnteresseerde de gevraagde stukken, zoals genoemd in paragraaf 5.2, uiterlijk op **15 juni 2026 om 12.00 uur** ('s middags) in te dienen via [nieuwbouw@bernheze.org](mailto:nieuwbouw@bernheze.org). Deze deadline is hard. Aanbiedingen die binnenkomen 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 ingevuld en ondertekend **formulier referentiegegevens**, inclusief bijbehorende stukken (Bijlage 2);
3. een ingevuld en ondertekend **bidingsformulier** (Bijlage 3);
4. een **plan van aanpak** ten behoeve van het onderdeel proces.
5. een of meerdere verifieerbare bewijsstukken dat Geïnteresseerde is aangesloten bij SWK, Bouwgarant of Woningborg.

#### 7.2.2 Vormvereisten Aanbieding

Een Aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- indiening geschiedt *uitsluitend digitaal* via het mailadres [nieuwbouw@bernheze.org](mailto:nieuwbouw@bernheze.org) ;
- de Aanbieding dient als onderwerp: 'Aanbieding Weijen West fase 1 Blok 2, 4 en 6 [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 vijf 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 2, 4 en 6. 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 het 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 – technische bekwaamheid

De Gemeente heeft essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om de ontwikkeling en realisatie van Blok 2, 4 en 6 goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde kerncompetenties. Deze kerncompetenties betreffen kennis, kunde en ervaring, die door middel van eerder verrichtte vergelijkbare opdrachten (projectreferenties) kunnen worden aangetoond. De referentie-eisen (die



gekoppeld zijn aan kerncompetenties) betreffen de minimale eisen waaraan de Geïnteresseerde moet voldoen (knock-out).

De kerncompetenties worden beoordeeld op basis van onderstaande door de Geïnteresseerde aan te leveren referenties:

**1. Referentie-eis 1: Risicodragende ontwikkeling**

De Geïnteresseerde heeft tenminste één (1) ontwikkelingsproject voor eigen rekening en risico uitgevoerd, waarbij zij minimaal zes (6) hoek- en rijwoningen heeft gerealiseerd/ laten realiseren.

**2. Referentie-eis 2: Architectuur in de woningbouw**

De Geïnteresseerde heeft tenminste één (1) gebiedsontwikkeling voltooid, waarbij de architectuur van de woningbouw van hoogstaande kwaliteit is. Deze referentie dient aan te sluiten bij het beeldkwaliteitsplan voor dit gedeelte van de woonwijk, zijnde architectuur waarbij een zekere dorpsheid in acht dient te worden gehouden met kappen, met een kleine schaal en zonder symmetrie of monumentaliteit

**3. Referentie-eis 3: Duurzaamheid woningbouw**

De Geïnteresseerde heeft tenminste één (1) opdracht uitgevoerd met betrekking tot het ontwerpen en realiseren van tenminste zes (6) nieuwbouw hoek- en rijwoningen, waarbij de gerealiseerde EPC-waarde lager dan 0,2 uit het dan geldende Bouwbesluit of voor een realisatie van na 1-1-2021 voldaan heeft aan de BENG-eisen die op het moment van realisatie van kracht waren. Indien de Geïnteresseerde in zijn Aanbieding duurzamere ontwikkelingen toezegt dan de gestelde BENG-eisen, dient bij deze referentie ook de toegezegde duurzamere ontwikkeling te zijn toegepast.

De Geïnteresseerde toont zijn geschiktheid per referentie-eis aan door het overleggen van (maximaal) één referentie per referentie-eis, middels bijlage 2, waaruit blijkt dat hij in de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaand aan de datum van Aanbieding voor de Verkoopprocedure een project heeft opgeleverd en voltooid, dat aantoont dat hij aan de gestelde referentie-eis kan voldoen.

Op eerste verzoek van de gemeente dient de Geïnteresseerde een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever van de betreffende referentie te overleggen.

Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de kerncompetentie gekoppeld is aan de partij, die zich als Geïnteresseerde aanmeldt voor deze Verkoopprocedure. De genoemde referenties mogen in één of meerdere projecten gerealiseerd zijn. Het kan dus zijn dat één referentie meerdere malen wordt gebruikt voor de diverse kerncompetenties. De Geïnteresseerde dient aan te geven welke referentie voor welke kerncompetentie ingezet wordt en op welke wijze hij deze kerncompetentie zelf uitgevoerd heeft.



Het niet kunnen aanleveren van een referentie voor een bepaalde kerncompetentie en/of het inhoudelijk niet voldoen aan een referentie-eis leidt tot directe uitsluiting van een 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 het 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.



## 7.4 Beoordelingscriteria

### 7.4.1 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	41 punten
- Financiën	<u>45 punten</u>
	101 punten

Het maximaal aantal punten dat een Aanbieding kan behalen bedraagt 101.

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 Nistelrode, met een beslisperiode van ten minste 2 weken een optie aan. Wanneer er geen of onvoldoende gegadigden zijn, danwel dat geen van de gegadigden uit de kern Nistelrode 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, danwel 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.

<b><i>De puntenwaardering is als volgt:</i></b>	
<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 m<sup>2</sup> verhard oppervlak kan bergen conform artikel 3.4.3 van de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) Bernheze 2021 (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR663111/>);
- Het project dient 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 Programma Volkshuisvesting 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 Programma Volkshuisvesting zijnde energie neutrale woning en Nul-op-de-meter.



Dat de te realiseren woningen voldoen aan de eisen van een energie neutrale woningen dient te blijken doordat bij realisatie een gecertificeerd energielabeladviseur (voor het registreren van energie labels 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/m<sup>2</sup> 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.

Onder een NOM-woning wordt verstaan: een woning waarvan de ingaande en de uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, ventilatie, warm tapwater en hulpenergie) bij normaal gebruik op jaarbasis per saldo nul of lager zijn, én die daarnaast beschikt over additionele opwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie (huishoudelijk apparatuur, verlichting, koken, etc.). Voor rijwoningen bedraagt die additionele opwekkingscapaciteit ten minste 2.100 kWh per jaar. Onder 'normaal gebruik' wordt verstaan gemiddeld bewonersgebruik onder standaard Nederlandse klimaatcondities.

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 20 punten krijgen toebedeeld.

<b><i>De puntenwaardering is als volgt:</i></b>	
<i>Wettelijke eisen (BENG)</i>	<i>0 punten</i>
<i>Energie neutraal</i>	<i>Maximaal 10,5 punten</i>
<i>Nul-op-de Meter</i>	<i>Maximaal 21 punten</i>

Per woning die voldoet aan energieneutraal valt 0,75 punt te behalen en per woning die voldoet aan Nul-op-de-meter valt 1,5 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  $4 \times 1,5 \text{ punt} + 2 \times 0,75 \text{ punt} + 0 \times 0 \text{ punten} = 7,5 \text{ punten}$ .



### 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 koopwoning uit te voeren voor sociale koop.

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

- |  |             |
|--|-------------|
| 2. Rijwoning NOM 'sociale koop'              | < € 336.000 |
| 3. Rijwoning Energie neutraal 'sociale koop' | < € 330.000 |
| 4. Rijwoning BENG 'sociale koop'             | < € 318.000 |

### Puntentoekenning

De Geïnteresseerde kan voor dit onderdeel maximaal 20 punten per woning krijgen toebedeeld.

#### ***De puntenwaardering is als volgt:***

<i>Ingewisselde betaalbare koop voor 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 alle 8 betaalbare woningen als sociale koop te kunnen aanbieden. Dan behaalt de initiatiefnemer 8 x 2,5 punten = 20 punten.

## 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 groundbod van **€ 1.105.000, - (zegge: een miljoen honderdvijfduizend 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 3.

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 45 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:**

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

## 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 “Weijen West fase 1”
- De projectadviseur civiele techniek voor het woningbouwproject “Weijen West fase 1”
- 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.

Het minimale bod voor het onderdeel Financiën wordt vooraf door een onafhankelijke persoon getoetst, die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie. Voor de leden van de beoordelingscommissie blijft het onderdeel Financiën ongezien, tot het onderdeel Kwaliteit inhoudelijk is beoordeeld.



## **Inhoudelijke beoordeling wensen beoordelingscriteria**

Als laatste zal door de beoordelingscommissie een inhoudelijke beoordeling plaatsvinden op de wensen van het onderdeel Kwaliteit. De beoordelingscommissie beoordeelt het onderdeel kwaliteit eerst individueel alvorens het dit onderdeel in een gezamenlijke sessie definitief beoordeeld. Het beoordelingscriterium Financiën wordt apart gehouden en door de onafhankelijk adviseur beoordeeld.

Na het in gezamenlijkheid door de beoordelingscommissie vaststellen van de punten per Geïnteresseerde voor het onderdeel kwaliteit wordt de totaalscore opgemaakt door de toevoeging van de behaalde punten voor het onderdeel Financiën. 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) maanden 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 schaden aan de Geïnteresseerden. De deelnamevoorwaarden staan uitgewerkt in het aanbiedingsformulier.