

# VERKOOPPROTOCOL BOUWKAVELS VIER RIJWONINGEN

Hart van Haghorst

## Uitvrager

Gemeente Hilvarenbeek

---

## Status

Definitieve versie, d.d. 31 oktober 2024

---

# HET LAND VAN MORGEN

<b>Projectnaam</b>	Verkoopprotocol bouw kavels vier rijwoningen   Hart van Haghorst
<b>Uitvrager</b>	Gemeente Hilvarenbeek
<b>Kenmerk</b>	1020.180-V1d1
<b>Auteurs</b>	mr. H. Schepens mr. R. Verhoeven
<b>Status</b>	Definitieve versie
<b>Datum</b>	31 oktober 2024

## Gloudemans

Postbus 5044  
5201 GA 's-Hertogenbosch  
Dorpstraat 28  
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch  
073 641 33 12  
[www.gloudemans.nl](http://www.gloudemans.nl)

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Hart van Haghorst .....	4
1.2.	Verkoop locatie .....	5
1.3.	Overeenkomst.....	6
1.4.	Communicatie en planning .....	6
1.5.	Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	6
<b>2.</b>	<b>OMSCHRIJVING OPGAVE .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Ontwikkelmogelijkheden en aandachtspunten.....	8
2.2.	Verkoopvoorwaarden .....	9
2.3.	Beoordelingscriterium prijs.....	9
<b>3.</b>	<b>INSCHRIJVINGSVEREISTEN .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Inschrijfformulier .....	11
3.2.	Deelnamevoorwaarden .....	11
3.3.	Vervallen inschrijving na toewijzing.....	11
3.4.	Vertrouwelijkheid.....	12
3.5.	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden .....	12
3.6.	Staken verkoopprocedure .....	12
3.7.	Bibob-toets .....	12
<b>4.</b>	<b>VERLOOP VERKOOPPROCEDURE .....</b>	<b>13</b>
4.1.	Inlichtingen .....	13
4.2.	Inschrijven.....	13
4.3.	Beoordeling .....	13
4.4.	Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn .....	13
<b>5.</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>15</b>

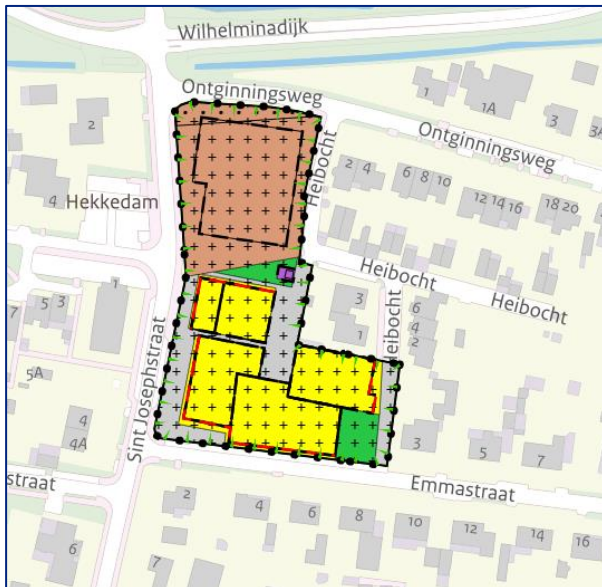
## 1. INLEIDING

De gemeente wenst een gedeelte van de locatie Hart van Haghorst te verkopen voor woningbouwontwikkeling. Dit document beschrijft de wijze waarop de verkoop plaatsvindt en aan welke voorwaarden voldaan moet worden voor een geldige inschrijving.

### 1.1. Hart van Haghorst

Haghorst ligt ten oosten van Hilvarenbeek en ten noorden van de kern Diessen. In Haghorst wordt onder regie van de gemeente Hilvarenbeek (hierna: de gemeente) een nieuw dorpscentrum gerealiseerd. Zo wordt er in het centrum, in opdracht van de gemeente, een multifunctionele accommodatie (hierna: MFA) gebouwd. In de MFA worden de school Samenwijs St. Jozef opvang & onderwijs en het ontmoetingscentrum D'n Deel ondergebracht. Het ontmoetingscentrum werd tot 1 september 2024 gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.

Om het 'Hart van Haghorst' te (her)ontwikkelen heeft de gemeente op 28 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Hart van Haghorst' in procedure gebracht. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In het plangebied bevinden zich naast de basisschool en het ontmoetingscentrum, zoals hiervoor genoemd, twee horecagelegenheden en een gymzaal; verspreid over vijf losstaande gebouwen. Het bestemmingsplan is op 4 juli 2024 vastgesteld door de gemeenteraad en in oktober 2024 onherroepelijk geworden.



**Figuur 1** Plankaart bestemmingsplan 'Hart van Haghorst'

Het plangebied heeft een centrale ligging binnen de kern Haghorst. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Ontginningsweg en aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Sint Josephstraat. Tot de (her)ontwikkeling behoren de percelen (of gedeelten hiervan) welke kadastraal bekend staan als gemeente Diessen, Sectie D, nummers 823, 1110, 1122, 1123, 1149, 1338, 1433 en 1434.

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van de bestaande gebouwen, de realisatie van een MFA en in totaal maximaal drieëntwintig (23) wooneenheden. De MFA bestaande uit een basisschool, kinderopvang, gymzaal en dorps huis met horeca heeft een footprint van circa 1.450 m<sup>2</sup>.

Het plangebied wordt gefaseerd gerealiseerd. De locatie, waarop ontmoetingscentrum D'n Deel is gesitueerd, is als eerste beschikbaar ten behoeve van de realisatie van in totaal vijf (5) woningen. De gemeente is voornemens het ontmoetingscentrum in de eerste helft van 2025 te slopen en de locatie daarna (fiscaal) bouwrijp op te leveren c.q. te verkopen. De onderhavige verkoop heeft betrekking op vier (4) van de vijf (5) te realiseren woningen, zoals hierna omschreven in paragraaf 1.6.

Ondertussen wordt het bouwplan voor de MFA, die gerealiseerd wordt op de plek waar nu nog twee horecapanden staan, uitgewerkt door de gemeente. Zodra de MFA gerealiseerd is, kan de verhuizing van de in het plangebied gelegen school en gymzaal daarnaartoe plaatsvinden. Op de vrijkomende school- en gymzaallocatie is vervolgens ruimte voor de realisatie van maximaal 18 woningen.



Huidige situatie (plangebied rood omcirkeld)

## 1.2. Verkoop locatie

De locatie Sint Josephstraat 3 (huidige locatie ontmoetingscentrum D'n Deel), kadastraal bekend gemeente Diessen, sectie D, nummer 1433 gedeeltelijk, met een oppervlakte van circa 410 m<sup>2</sup> (hierna: de locatie), maakt zoals hiervoor geschreven onderdeel uit van de totale (her)ontwikkeling Hart van Haghorst.

Op deze locatie is woningbouw voorzien voor de realisatie van één (1) vrijstaande woning en vier (4) aaneengesloten woningen (rijwoningen). Voor de realisatie van de vrijstaande woning op de locatie heeft de gemeente in het kader van de herontwikkeling van het centrum al afspraken gemaakt met een particuliere koper. De kavels voor de realisatie van de vier rijwoningen beoogt de gemeente met deze openbare verkoopprocedure 'Didam-proof' te verkopen aan een professionele marktpartij (ontwikkelaar/bouwer), die hiervoor de beste prijs biedt. De verkooptekening is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Dit verkoopprotocol omvat alle informatie voor het doen van een inschrijving voor de aankoop van de grond voor de realisatie van vier (4) rijwoningen in het Hart van Haghorst.

### 1.3. Overeenkomst

Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koopovereenkomst gesloten door de gemeente. De conceptversie daarvan, inclusief de bijbehorende 'Algemene uitgiftevoorwaarden bouwgrond gemeente Hilvarenbeek 2014', is als **bijlage 2** bij dit verkoopprotocol gevoegd. Door het indienen van het inschrijfformulier (**bijlage 3**), verklaren geïnteresseerden akkoord te gaan met de inhoud van deze overeenkomst. De koop is onvoorwaardelijk, dat wil zeggen dat er geen aanvullende voorwaarden of voorbehouden opgenomen worden in de koopovereenkomst.

Ondertekening van de koopovereenkomst met de winnaar vindt, conform onderstaande planning plaats binnen 4 weken na definitieve toewijzing van de locatie.

### 1.4. Communicatie en planning

De communicatie in deze verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente behoudt te allen tijde het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning, evenals andere termijnen gedurende de verkoopprocedure.

Activiteit	Datum
Publicatie verkoopprotocol	31 oktober 2024
Sluitingstermijn indienen vragen	Uiterlijk donderdag 21 november 2024 om 12.00 uur
Publicatie inlichtingen	28 november 2024
<b>Sluitingstermijn indienen bod</b>	<b>Uiterlijk donderdag 19 december 2024 om 12.00 uur</b>
Collegebesluit	Dinsdag 21 januari 2025
Bekendmaking voornemen tot toewijzing	Woensdag 22 januari 2025
Kort-geding-periode 20 dagen	Tot en met 11 februari 2025
Bekendmaking definitieve toewijzing	Woensdag 12 februari 2025
Uiterlijke datum sluiten koopovereenkomst	Vrijdag 28 februari 2025
Uiterlijke datum (juridische) levering locatie	Verwacht Q2 2025 (na sloop huidige bebouwing en onherroepelijke omgevingsvergunning)

### 1.5. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De gemeente heeft voor de verkoop van de locatie gekozen voor een openbare verkoopprocedure. De verkoop van de locatie door de gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en

regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedings wet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze verkoopprocedure. Wel is de gemeente bij deze verkoopprocedure, conform 'Didam' gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

## 2. OMSCHRIJVING OPGAVE

### 2.1. Ontwikkelmogelijkheden en aandachtspunten

De locatie moet ontwikkeld worden conform het ruimtelijk kader, dat volgt uit het bestemmingsplan “Hart van Haghorst” (NL.IMRO.0798.BPHartvanHaghorst-ON01), opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De locatie heeft de enkelbestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Daarnaast bevat de locatie de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - straatpad’. Er kunnen op basis van het bestemmingsplan maximaal vier aaneengebouwde wooneenheden gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 5 meter. De woningen zijn rijwoningen en moeten in de betaalbare categorie vallen. De maximum vrij op naam prijs in de betaalbare categorie bedraagt € 390.000,00 (prijspeil 2024) op basis van de landelijke betaalbaarheidsgrens.

In aanvulling hierop zijn de belangrijkste voorwaarden bij de ontwikkeling van de locatie:

- de grond wordt, na de sloop van de opstallen door de gemeente, (fiscaal) bouwrijp geleverd;
- ten behoeve van de sloop van de opstallen op de locatie heeft de gemeente op 12 september 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (op grond van de Omgevingswet) ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord, dit in verband met de aanwezigheid van de huismus. De aanvraag omgevingsvergunning is in behandeling genomen door de Omgevingsdienst. Afhankelijk van de datum waarop de vergunning verleend wordt, kan de gemeente in 2025 overgaan tot de sloop van de opstallen. Vooralnog gaat de gemeente er van uit dat dit in Q2 2025 kan plaatsvinden;
- koper is verantwoordelijk voor:
  - o de uitwerking van het bouwplan voor de vier rijwoningen op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Hart van Haghorst, opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de eisen uit het beeldkwaliteitplan ‘Hart van Haghorst’, dat is opgenomen als **bijlage 4**;
  - o de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van zijn bouwplan en de betaling van de bijbehorende leges;
- de gemeente is bevoegd gezag voor de toetsing van het bouwplan voor de locatie aan het bestemmingsplan en verleent de omgevingsvergunning;
- de koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de aansluiting van de te stichten bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen;
- in verband met de realisatie van de woningen in de nabijheid van de toekomstige MFA met basisschool en kinderopvang is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de geluiduitstraling van de beoogde inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor de realisatie van de woningen betekent dit dat zij met een dove gevel uitgevoerd moeten worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is op pagina 31 en 32 het volgende te lezen: *“Door K+ Adviesgroep is derhalve een akoestisch onderzoek verricht naar de geluiduitstraling van de beoogde inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hiermee wordt aangetoond dat de basisschool met kinderopvang vanuit akoestisch oogpunt inpasbaar zijn. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de berekeningsresultaten is gebleken dat de basisschool met kinderopvang niet zonder het treffen van maatregelen inpasbaar is op de beoogde locatie. Adres Type Cat. Richtafstand Werkelijke afstand milieugevoelige bestemming MFA (binnen plangebied Basisschool 2 10 meter 15 meter MFA (binnen plangebied Gymzaal 2 0 meter 15 meter MFA (binnen plangebied Horeca 1 0 meter 15 meter MFA (binnen plangebied Dorpshuis 2 10 meter 15 meter MFA (binnen plangebied Kinderopvang 2 10 meter 15 meter Witvenstraat 1 Fysiotherapiepraktijk 1 0 meter 20 meter Witvenstraat ong. Begraafplaats 1 0 meter 125 meter Sint Josephstraat 13 Vervaardiging van metalen constructies 3.2 50 meter 150 meter Bedrijventerrein Wilhelminadijk Bedrijventerrein 3.2 50 meter 380 meter | 32 NL.IMRO.0798.BPHartvanHaghorst-VG01 Bestemmingsplan Hart van Haghorst Uit onderzoek is gebleken dat met toepassing van twee schermen aan de*

*zuid- en oostzijde van de speelplaats kan worden voldaan aan stap 2 van de VNG-handreiking. Aandachtspunt hierbij is de aankleding van het scherm, hiermee dient overlast ten gevolge van balspel te worden voorkomen. Met toepassing van de schermen is de basisschool met kinderopvang vanuit akoestisch oogpunt inpasbaar. Indien er installaties op het dak worden geplaatst dient rekening te worden gehouden met de geluidemissie richting de omliggende geluidgevoelige bestemming. Alternatief voor het geluidsscherm aan de zuidzijde van het schoolplein is **het toepassen van dove gevels ter plaatse van de nieuwe woningen**. In deze situatie zijn enkel de schermen aan de oostzijde nodig om ter plaatse van de bestaande woningen te voldoen aan stap 2 van de VNG handreiking. In deze situatie wordt geadviseerd om gevelmaatregelen te treffen zodat het binnenniveau aan 35 dB(A) en het maximale geluidniveau binnen aan 55 dB(A) voldoet.”* Het akoestisch onderzoek is te vinden als bijlage bij het bestemmingsplan, tijdelijk deel van het omgevingsplan;

- bij de toewijzing van de woningen op de Locatie moet de koper zich houden aan het gemeentelijke inschrijfsysteem op basis van de 'Toewijzingsverordening'. Concreet houdt de verordening in dat de gemeente beschikt over een lijst met personen die zich als geïnteresseerden hebben aangemeld voor een woning in Hilvarenbeek. Om in aanmerking te komen voor een woning op de Locatie dient een geïnteresseerde dan ook ingeschreven te staan bij de gemeente. Bij de verkoop van de woningen moet de koper afstemming hebben met de gemeente en de namen van kandidaat-kopers te overleggen, zodat de gemeente hier een controle op kan uitvoeren. Starters en senioren krijgen voorrang bij de toewijzing van de woningen op de locatie. De Toewijzingsverordening is te raadplegen via de volgende link: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR381701>;
- de woningen moeten met een Woningborg-certificaat verkocht worden aan de particuliere kopers hiervan;
- de gemeente draagt zorg voor de realisatie van het openbaar gebied rondom de locatie, waaronder ook de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen bij de woningen in de openbare ruimte.

## 2.2. Verkoopvoorwaarden

Bij de verkoop van de locatie gelden de volgende verkoopvoorwaarden, die ook zijn opgenomen in de concept koopovereenkomst, dan wel in de Algemene uitgiftevoorwaarden bouwgrond gemeente Hilvarenbeek 2014 behorend bij de koopovereenkomst (**bijlage 2**):

- levering en betaling van de grond vindt ineens plaats bij notariskantoor Inge Arts te Hilvarenbeek, binnen vier (4) weken na de sloop van de opstallen door de gemeente én na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van de vier woningen op de locatie;
- indien gewenst is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan ABC-leveringen aan de uiteindelijke kopers van de woningen, mits de grond uiterlijk op voornoemde datum wordt afgenomen;
- de uiteindelijke kopers van de woningen zijn verplicht de woning, nadat zij zijn ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie, gedurende één (1) jaar uitsluitend zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning met de daarbij behorende grond in dit jaar niet aan derden te verhuren of door te verkopen.

Inschrijvingen die niet voldoen aan deze verkoopvoorwaarden en/of waaraan voorbehouden of andere voorwaarden worden gekoppeld, worden ongeldig verklaard en uitgesloten van de verkoopprocedure.

## 2.3. Beoordelingscriterium prijs

Het enige beoordelingscriterium, dat de gemeente hanteert in deze verkoopprocedure is de prijs. De geïnteresseerde met het hoogste grondbod voor de locatie wint de verkoopprocedure.

Het door de geïnteresseerden in te dienen grondbod moet onvoorwaardelijk zijn, dat wil zeggen dat een geïnteresseerde hieraan geen voorwaarden of voorbehouden mag verbinden, dit op straffe van uitsluiting van de verkoopprocedure.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek kan te allen tijde besluiten om af te zien van de verkoop, wanneer de biedingen naar haar oordeel niet redelijk en/of niet marktconform zijn.

## 3. INSCHRIJVINGSVEREISTEN

### 3.1. Inschrijfformulier

Inschrijven voor de aankoop van de bouwkvavels kan tot uiterlijk de datum en het tijdstip als genoemd in de planning van paragraaf 1.4, door middel van het digitaal indienen van een volledig ingevuld inschrijfformulier (**bijlage 3**) via TenderNed.

### 3.2. Deelnamevoorwaarden

1. De inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal.
2. Indien door de geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende geïnteresseerde direct uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.
3. Het is de gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de inschrijving binnen een termijn van één (1) week door de geïnteresseerde te laten herstellen.
4. Als een geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit verkoopprotocol gestelde eisen, door binnen één (1) week na eventuele navraag van de gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de gemeente deze inschrijving aan als niet-geldig en is de geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.
5. Met het doen van een inschrijving en het indienen van het inschrijfformulier (**bijlage 3**), dat door een rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde ondertekenaar van de geïnteresseerde getekend moet worden, verklaart een geïnteresseerde dat er op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het inschrijfformulier.
6. De gemeente behoudt zich het recht voor om manipulatieve inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve inschrijving is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve inschrijving ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
7. De geïnteresseerde moet zijn inschrijving gestand doen gedurende 90 dagen na bekendmaking van de voorlopige toewijzing. De gemeente kan verzoeken om de termijn van gestanddoening eenmalig met nog eens 90 dagen te verlengen.
8. De geïnteresseerde conformeert zich er bij inschrijving aan om op eigen initiatief melding te maken, als haar onderneming of haar werknemers – of een aan geïnteresseerde verwante onderneming en/of haar werknemers - op enige voor deze procedure relevante wijze betrokken is bij de gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van een geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
9. De inschrijving mag niet tot stand gekomen zijn onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.

### 3.3. Vervallen inschrijving na toewijzing

Indien een inschrijving na bekendmaking van de toewijzingsbeslissing om wat voor reden dan ook vervalt, dan nemen de overige inschrijvingen de rangorde in, conform de beoordeling, zoals die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

### **3.4. Vertrouwelijkheid**

Alle informatie die door of namens de gemeente in deze verkoopprocedure wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de gemeente verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven. Geïnteresseerden tonen deze alleen aan medewerk(st)ers, die van de verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze verkoopprocedure deelnemende geïnteresseerden op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de gemeente zijn of worden verstrekt.

### **3.5. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden**

Dit verkoopprotocol en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in deze stukken voorkomen. De gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de geïnteresseerden. Als geïnteresseerden onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in het verkoopprotocol of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk via TenderNed te melden. Na het indienen van zijn inschrijving kan een geïnteresseerde zich niet meer beroepen op onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden.

Bij het doen van een inschrijving, wordt de geïnteresseerde geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen in te stemmen. Hij kan dan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Daarom verwerkt hij met zijn inschrijving het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het verkoopprotocol. De gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de geïnteresseerde.

### **3.6. Staken verkoopprocedure**

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot toewijzing over te gaan, bijvoorbeeld in het geval het bestemmingsplan Hart van Haghorst niet onherroepelijk wordt. De gemeente is op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de geïnteresseerde gemaakte kosten of gederfde inkomsten, als zij zou besluiten de procedure te staken. Net zo min is de gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het voortzetten van de onderhandelingen hierover.

### **3.7. Bibob-toets**

De gemeente heeft het recht om na de onherroepelijke toewijzing een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur uit te laten voeren naar de winnaar van de verkoopprocedure.

## **4. VERLOOP VERKOOPPROCEDURE**

### **4.1. Inlichtingen**

Na publicatie van dit verkoopprotocol op TenderNed hebben geïnteresseerden conform de planning uit paragraaf 1.4, twee weken de tijd om via TenderNed vragen te stellen over de verkoop. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle geïnteresseerden. Door middel van een inlichtingendocument worden de antwoorden op de gestelde vragen in geanonimiseerde vorm openbaar beantwoord. Het inlichtingendocument wordt gepubliceerd op TenderNed.

### **4.2. Inschrijven**

Inschrijvingen kunnen tot uiterlijk 12.00 uur Nederlandse tijd conform de planning van paragraaf 1.4. worden ingediend. Inschrijvingen die te laat worden ingediend, worden uitgesloten van deelname. Let op: dit is een hard uitsluitingscriterium. Te laat is te laat, ook als dit slechts 1 minuut is.

### **4.3. Beoordeling**

#### **4.3.1. Opening kluis TenderNed**

Na het verstrijken van de deadline voor het inschrijven wordt de digitale kluis in TenderNed geopend. Alle inschrijvers ontvangen hiervan een bericht via TenderNed.

#### **4.3.2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden**

Alleen tijdig ingediende en volledige inschrijvingen worden inhoudelijk beoordeeld. De inschrijving wordt getoetst op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden.

#### **4.3.3. Beoordeling prijs**

De inschrijvingen die overblijven na de controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden worden inhoudelijk beoordeeld aan de hand van de door hen ingediende prijs. De beoordelaars rangschikken de prijsbiedingen van hoog naar laag.

#### **4.3.4. Gelijke score**

Indien tijdens de beoordeling blijkt dat er meerdere geïnteresseerden zijn met een gelijke hoogste bieding, dan vindt er een loting plaats onder deze geïnteresseerden om de winnaar van de verkoopprocedure te bepalen.

## **4.4. Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn**

De toewijzing en communicatie over de uitslag vindt plaats via de volgende stappen.

### **4.4.1. Besluitvorming toewijzing winnaar**

De beoordelaars stellen een beoordelingsrapport op, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Op grond van het beoordelingsrapport besluit het college van burgemeester en wethouders, aan welke geïnteresseerde de verkoop voorlopig wordt toegewezen.

#### **4.4.2. Voorlopig toewijzingsbesluit**

De communicatie van de uitslag vindt plaats via TenderNed. Alle inschrijvers worden geïnformeerd over het voorlopige toewijzingsbesluit en de winnaar van de procedure.

#### **4.4.3. Kort-geding-termijn**

Na bekendmaking van de uitslag, hebben geïnteresseerden die niet de winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de verkoopprocedure, twintig (20) kalenderdagen de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit door middel van het aanhangig maken van een kort-geding bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant. De geïnteresseerde dient de gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te brengen. Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente geen gevolg geven aan de toewijzingsbeslissing totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

#### **4.4.4. Definitief toewijzingsbesluit**

Als de kort-geding termijn van twintig (20) kalenderdagen is verstreken en er geen kort geding aanhangig is gemaakt, dan wordt het toewijzingsbesluit definitief en kan de koopovereenkomst gesloten worden met de winnaar.

#### **4.4.5. Contracteren**

De gemeente streeft ernaar om zo snel mogelijk nadat de toewijzing definitief is, de koopovereenkomst te sluiten met de winnaar.

## 5. BIJLAGEN

1. Verkooptekening
2. Concept koopovereenkomst en Algemene uitgiftevoorwaarden 2014
3. Inschrijfformulier
4. Beeldkwaliteitplan Hart van Haghorst d.d. 30 april 2024