



VERKOOPPROTOCOL

Amundsenstraat Valkenswaard

Uitvrager

Gemeente Valkenswaard

Status

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Projectnaam	Verkoopprotocol Amundsenstraat Valkenswaard
Uitvrager	Gemeente Valkenswaard
Kenmerk	1450.214-V1d3
Auteurs	mr. H. Schepens mr. R. Verhoeven
Status	Definitief
Datum	4 februari 2026

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1.	De Locatie	6
1.2.	Doel verkoop ofwel de opgave	7
1.3.	Communicatie en planning	9
1.4.	Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	9
2.	KADERS EN RANDVOORWAARDEN	12
2.1.	Planologie	12
2.2.	Omgevingsfactoren	16
2.3.	Beleid bij de opgave	18
2.4.	Inrichting openbare ruimte	19
2.5.	Overige aandachtspunten	20
2.6.	Bouwplanning	20
3.	CONTRACT(VOORWAARDEN)	22
4.	BEOORDELINGSCRITERIA	24
4.1.	Beoordelingscriterium referentie	24
4.2.	Beoordelingscriterium prijs	24
5.	INSCHRIJVINGSVEREISTEN	27
5.1.	Inschrijfformulier	27
5.2.	Deelnamevoorwaarden	27
5.3.	Vervallen inschrijving na toewijzing.....	28
5.4.	Vertrouwelijkheid.....	28
5.5.	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	28
5.6.	Staken verkoopprocedure	29
5.7.	Bibob-toets	29
5.8.	Deelnamevergoeding	29
6.	VERLOOP VERKOOPPROCEDURE	31
6.1.	Inlichtingen	31
6.2.	Inschrijven.....	31
6.3.	Beoordeling	31
6.4.	Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn	32
7.	BIJLAGEN.....	34



INLEIDING

1. INLEIDING

Voor u ligt het verkoopprotocol voor de uitgifte door gemeente Valkenswaard (hierna: de gemeente) van de inbreidingslocatie Amundsenstraat in Valkenswaard. Dit verkoopprotocol omvat alle informatie voor het doen van een inschrijving voor de aankoop van (bouw)kavels voor de projectmatige realisatie van negentien (19) grondgebonden woningen op de ontwikkellocatie Amundsenstraat (hierna: de Locatie). De gemeente is op zoek naar een (ontwikkende) bouwer die op basis van de kaders en randvoorwaarden, zoals omschreven in dit verkoopprotocol, de woningen kan (uit)ontwikkelen, verkopen en realiseren.

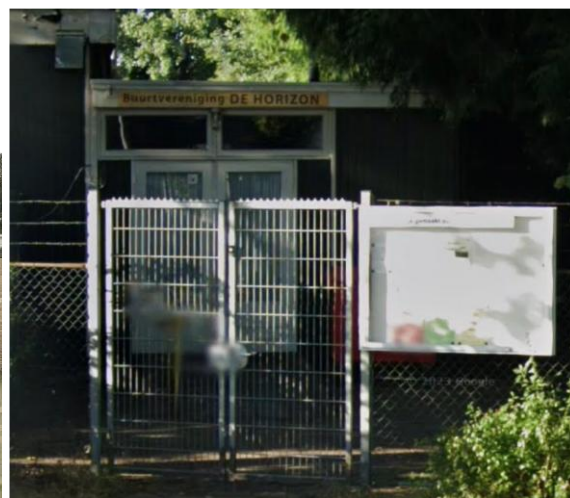
1.1. De Locatie

De Locatie ligt in de wijk Kerkakkers aan de Amundsenstraat en aan de rand van het centrum van Valkenswaard. Op de Locatie stond voorheen een sporthal, de Amundsenhal. Deze sporthal is in opdracht van de gemeente in 2020 gesloopt.

Op dit moment bevindt zich aan de noordwestzijde van de Locatie nog één opstal, die in gebruik is bij buurtvereniging De Horizon. Deze wordt in opdracht van de gemeente gesloopt, nadat de buurtvereniging is verhuisd naar een nieuw te realiseren ruimte in de nieuw te realiseren school aan de overzijde van de Locatie. Naar verwachting vindt deze verhuizing plaats eind 2026.



Figuur 1 Voormalige sporthal



Figuur 2 Buurtvereniging De Horizon

De gemeente is eigenaar van de Locatie. De Locatie c.q. de percelen, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie D nummer 5882 en 4808 gedeeltelijk heeft een totale oppervlakte van circa 4.306 vierkante meter.



Figuur 3 Kadastrale kaart Locatie

De gemeente heeft de Locatie aangewezen als woningbouwlocatie, waar negentien (19) woningen op gerealiseerd kunnen worden. De openbare ruimte op de Locatie wordt in opdracht van de gemeente gerealiseerd. Hiervoor is het inrichtingsplan opgesteld, zoals opgenomen in paragraaf 2.1.4. van dit verkoopprotocol.

1.2. Doel verkoop ofwel de opgave

Deze verkoopprocedure behelst de verkoop van bouwrijpe grond bestemd voor de bouw van 19 grondgebonden woningen, inclusief achterpad (weergegeven in grijze kleur op het inrichtingsplan), bestaande uit:

- **9 betaalbare rijwoningen** (één blok met vier rijwoningen en één blok met vijf rijwoningen) met een **maximale v.o.n.-prijs van € 420.000,00** (prijsspeil 2026) – kavels 5 tot en met 13 uit het inrichtingsplan; en
- **6 drie-onder-één kapwoningen** in de vrije sector – kavels 14 tot en met 19 uit het inrichtingsplan; en
- **2 vrijstaande woningen** in de vrije sector – kavels 1 en 2 uit het inrichtingsplan; en
- **2 geschakelde woningen** in de vrije sector – kavels 3 en 4 uit het inrichtingsplan.

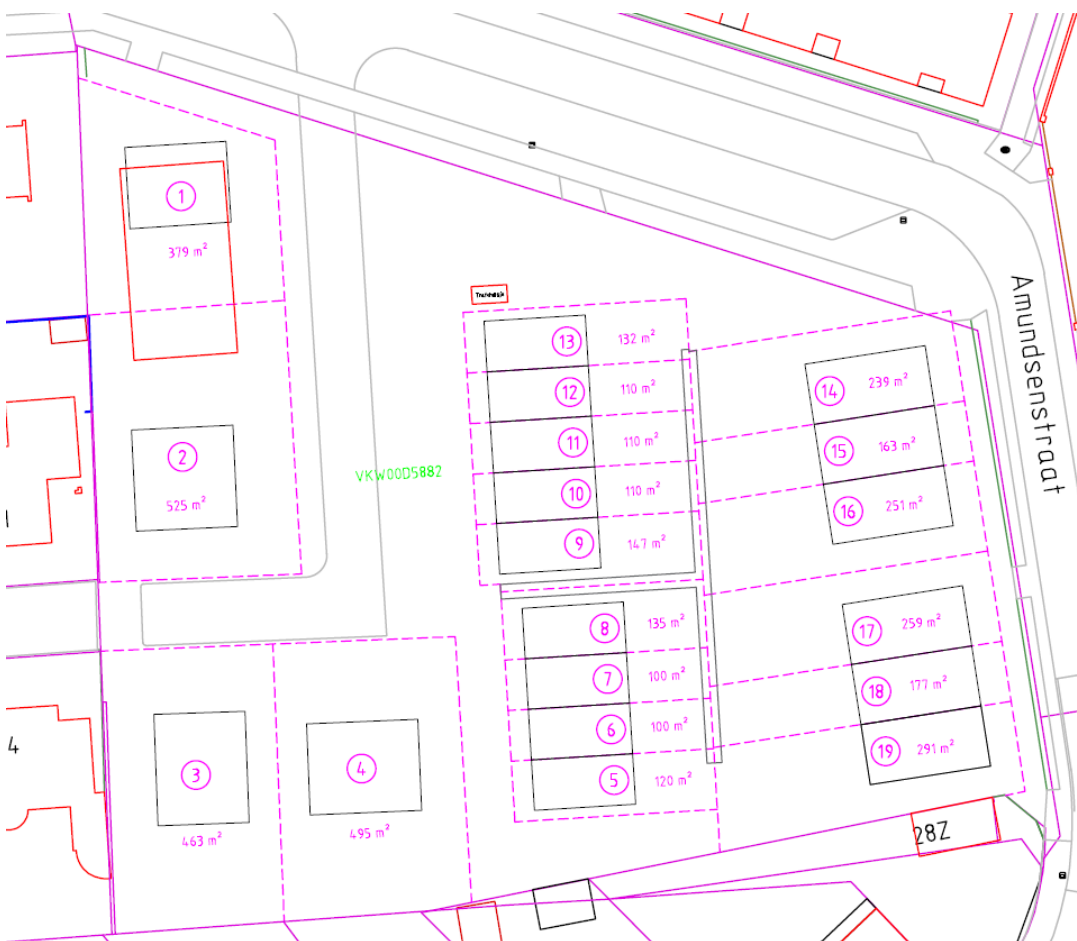
De gemeente stelt de volgende eisen aan de woningen:

- alle op de Locatie te realiseren woningen dienen conform het beeldkwaliteitsplan uitgevoerd te worden in twee lagen met een kap;

- de betaalbare rijwoningen hebben twee volwaardige woonlagen, een minimale gebruiksoppervlakte van 100 vierkante meter en een vaste trap naar zolder (NEN 2580);
- de vrije sector drie-onder-één kapwoningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 130 vierkante meter (NEN 2580);
- voor de kavels 3, 4, 14, 16, 17 en 19 uit het inrichtingsplan geldt dat hier een garage bij de woning gerealiseerd moet worden. Deze garages dienen minimaal 3,5 meter breed te zijn en geschikt te zijn voor het stallen van een auto (garageafmeting NEN 2443);
- voor kavels 1 en 2 dient één parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De maximale v.o.n.-prijzen voor de betaalbare koopwoningen zijn gebaseerd op de MRE-begrippenlijst en worden jaarlijks geïndexeerd.

De Locatie heeft een totale oppervlakte van 4.306 vierkante meter. De verkooptekening is hieronder weergegeven als uitsnede en tevens bijgevoegd als **bijlage 1**.



Figuur 4 Uitsnede verkooptekening

Met deze openbare verkoopprocedure wil de gemeente de Locatie 'Didam-proof' verkopen aan een professionele marktpartij (ontwikkelaar/bouwer), die op basis van eerdere ervaring in staat is om het project te realiseren en hiervoor de hoogste prijs biedt. Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koop-ontwikkelovereenkomst gesloten. De conceptversie hiervan is bijgevoegd als **bijlage 2**.

De winnaar van de verkoopprocedure is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:

- de aankoop van de Locatie (in bouwrijpe staat);
- de uitwerking van het bouwplan voor de negentien (19) grondgebonden woningen, inclusief achterpad, op de Locatie, conform de kaders en randvoorwaarden zoals opgenomen in dit verkoopprotocol;
- de aanvraag van alle benodigde omgevingsvergunning(en) en/of ontheffing(en) ten behoeve van de realisatie van de woningen op de Locatie en de betaling van de bijbehorende leges;
- 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;
- de verkoop van de op de Locatie te realiseren woningen;
- de realisatie van de woningen, inclusief het bijbehorende achterpad.

1.3. 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. Het rechtstreeks benaderen van medewerkers en/of bestuurders van de gemeente tijdens de procedure is niet toegestaan en kan leiden tot uitsluiting.

Let op! Om uw vragen en/of inschrijving in te kunnen dienen is een TenderNed account (en daarmee eHerkenning) vereist. Indien u niet beschikt over een TenderNed account ofwel eHerkenning dient u deze tijdig aan te vragen. Dit kan enkele werkdagen duren. Houd hier rekening mee.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente behoudt het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen in dit verkoopprotocol gedurende de verkoopprocedure voor, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Activiteit	Datum/Tijdstip
Publicatie verkoopprotocol TenderNed	4 februari 2026
Sluitingstermijn voor indienen vragen	25 februari 2026 om 13:00 uur
Publicatie Inlichtingen	10 maart 2026
Sluitingstermijn voor indienen inschrijving	24 maart 2026 om 13:00 uur
Besluit voorlopige toewijzing	9 april 2026
Bekendmaking voornemen tot toewijzing	10 april 2026
Kort-geding-periode	tot en met 5 mei 2026 (i.v.m. meivakantie)
Bekendmaking definitieve toewijzing	6 mei 2026
Uiterlijke datum sluiten koopovereenkomst	1 juni 2026

1.4. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De verkoop van de Locatie door de gemeente op basis van dit verkoopprotocol is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedingswet-

en -regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze verkoopprocedure. Wel is de gemeente bij deze verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



KADERS EN RANDVOORWAARDEN

2. KADERS EN RANDVOORWAARDEN

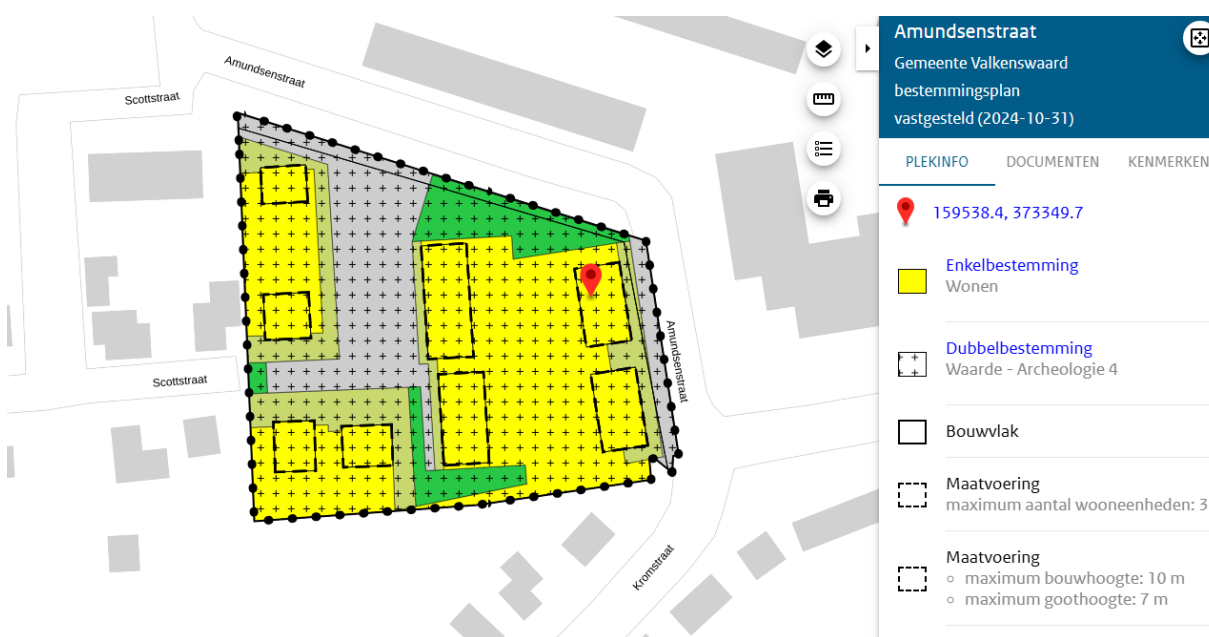
2.1. Planologie

2.1.1. Omgevingsplan

De Locatie moet ontwikkeld worden conform het ruimtelijk kader, dat volgt uit het onherroepelijke bestemmingsplan 'Amundsenstraat', opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het bestemmingsplan is op 31 oktober 2024 vastgesteld door de gemeenteraad (NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01).

Op de Locatie rusten de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer' en 'Tuin'. Daarnaast bevat de Locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Het bestemmingsplan bevat 8 bouwvlakken. Per bouwvlak zijn de maximum wooneenheden vastgelegd. In het bestemmingsplan zijn voor de bouwvlakken maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen, deze zijn respectievelijk 7 en 10 meter.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 5 Bestemmingsplan Amundsenstraat

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- tuinen en erven;
- aan-huis-verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- in- en uitritten;

- g. parkeervoorzieningen;*
- h. groenvoorzieningen;*
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.*

Voor de bouwregels op de Locatie wordt verwezen naar paragraaf 6.2 in de regels van het bestemmingsplan.

2.1.2. Stedenbouwkundig plan

Het ontwerpbureau NieuwBlauw heeft in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat in de basis als hard kader geldt voor de verkaveling en positionering van de woningen op de Locatie. Het staat de geïnteresseerden vrij om binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan in beperkte mate te schuiven met de kavelgrenzen.

Het stedenbouwkundig plan is opgenomen als **bijlage 3** bij dit verkoopprotocol.



Figuur 6 Stedenbouwkundig plan

2.1.3. Beeldkwaliteitsplan

Het formele toetsingskader voor de ontwikkeling van de Locatie is het bestemmingsplan 'Amundsenstraat' (tegenwoordig onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). In de toelichting wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Amundsenstraat. Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit voor zowel de woningen als de openbare ruimte hanteert de gemeente Valkenswaard dit beeldkwaliteitplan. Voor zaken die niet omgevingsvergunningplichtig zijn, fungeert het beeldkwaliteitsplan als inspiratiekader. Het beeldkwaliteitsplan is als **bijlage 4** bij dit verkoopprotocol gevoegd.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen:

1. **Deel I: Beeldkwaliteit van de bebouwing** (algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte criteria bebouwing);
2. **Deel II: Beeldkwaliteit van de openbare ruimte** (beeldkwaliteit openbare ruimte).

Op de ontwikkeling van de Locatie is Deel I van het beeldkwaliteitsplan van toepassing.

Uit paragraaf 3.3.2. van het beeldkwaliteitsplan volgt: *“De toegestane stijl van de woningen is dorps, modern (niet historiserend) waarbij gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen in een rustig kleurgebruik.”* Op pagina 9 van het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende referentiebeelden te vinden van de bouwmassa/kapvorm/gevelopbouw:



Figuur 7 Referentiebeelden bouwmassa/kapvorm/gevelopbouw (pagina 9. beeldkwaliteitsplan)

De erfafscheidingen bij de woningen op de Locatie die grenzen aan de openbare ruimte zijn van beeldbepalend belang en dienen conform paragraaf 4.2. van het beeldkwaliteitsplan in een levende groene erfafscheiding uitgevoerd te worden. De erfafscheidingen die grenzen aan particulier gebied zijn vrij van inrichtingseisen, al geldt ook hiervoor dat deze bij voorkeur met levend groen worden uitgevoerd.

2.1.4. Inrichtingsplan

Ook het inrichtingsplan vormt een belangrijk document voor de ontwikkeling van de Locatie. Hieruit zijn de kavelgroottes en de positionering van de woningen en het achterpad op te maken en de wijze waarop de gemeente de openbare ruimte gaat inrichten. Hieronder is een uitsnede van het inrichtingsplan opgenomen. Het inrichtingsplan is in PDF en DWG opgenomen als **bijlage 5** bij dit verkoopprotocol. **Let op:** de metrages van een aantal kavels op het inrichtingsplan wijken af van de verkooptekening. De metrages op de verkooptekening zijn leidend voor de verkoop van de Locatie.



Figuur 8 Inrichtingsplan

2.2. Omgevingsfactoren

2.2.1. Bodem

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan zijn er bodemonderzoeken door Aeres Milieu B.V. uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek uit 2020 (paragraaf 4.2.2, toelichting bestemmingsplan) blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met cadmium. Om een beeld te krijgen van de omvang van de verontreiniging heeft een nader bodemonderzoek plaatsgevonden in 2022.

Uit het nadere bodemonderzoek blijkt dat de Locatie vanuit milieukundig oogpunt geschikt is voor woningbouw en dit dus geen belemmering vormt voor ontwikkeling van de Locatie. De Locatie is in de basis als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem aangemerkt, al doet het onderzoek geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest. De Locatie wordt in eigendom overgedragen in de huidige (milieukundige) staat. De bodemonderzoeken zijn als bijlagen 1 en 3 bij het bestemmingsplan te vinden via de volgende link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01/b_NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01_tb.html

2.2.2. Archeologie

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door Transect op 26 februari 2020. De Locatie is inmiddels vrijgegeven voor archeologie. Het onderzoek is als bijlage 9 bij het bestemmingsplan te vinden via de volgende link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01/b_NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01_tb.html.

2.2.3. Kabels en leidingen

Voor deze Locatie heeft de gemeente een KLIC melding uitgevoerd. Deze is als **bijlage 6** bij dit verkoopprotocol gevoegd.

2.2.4. Geluid / wegverkeerslawaai

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieruit volgt: *"Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het onderzoek wordt de geluidsbelasting op de gevels van het te realiseren woongebouw inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat voor de meeste woningen zonder meer een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor enkele woningen is sprake van een geringe overschrijding van de geluidsbelasting op de gevel. Deze overschrijding is echter zo gering, dat ook voor deze woningen door het treffen van goede geluidsisolerende gevelmaatregelen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd."* Dit onderzoek is als bijlage 7 bij het bestemmingsplan te vinden via de volgende link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01/b_NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01_tb.html.

2.2.5. Stikstof

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening (november 2023). De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage 5 bij het bestemmingsplan.

2.2.6. Flora- en fauna

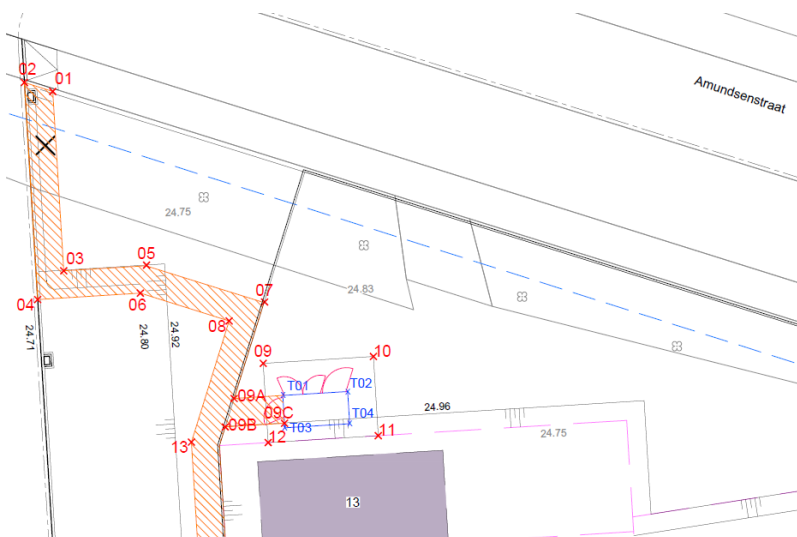
Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is er een quickscan 'natuurwetgeving' uitgevoerd (bijlage 4 bij

het bestemmingsplan). Hieruit volgt: *“Nader onderzoek naar grondgebonden zoogdieren, planten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden is niet nodig aangezien geschikt habitat voor deze soorten binnen en in de omgeving van het plangebied ontbreekt. Wel is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de functie van het plangebied voor vleermuizen. Naar aanleiding van dit aanvullend onderzoek kan antwoord gegeven worden op de vraag of een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.”*

In verband met de aanwezigheid van vleermuizen is de winnaar verplicht om op de Locatie minstens vier platte vleermuiskasten te realiseren. Deze moeten aan de op de Locatie te realiseren woningen worden opgehangen op minimaal 3 meter hoogte. De situering van de kasten is erg belangrijk. De winnaar dient ten behoeve van de juiste plaatsing van de vleermuiskasten een ecooloog te betrekken.

2.2.7. Elektravoorzieningen

Op 29 oktober 2025 is er een trafo c.q. middenspanningsstation in het ontwikkelgebied geplaatst door Enexis, dat de aansluitcapaciteit voor de Locatie regelt. Deze trafo is in de toekomstige openbare groene ruimte gesitueerd, zoals op onderstaande kaart en afbeelding weergegeven.



Figuur 9 Positionering Trafo



Figuur 10 Trafo

2.3. Beleid bij de opgave

2.3.1. Huisvestingsverordening gemeente Valkenswaard 2025-2029

Op basis van de huisvestingsverordening vallen de op de Locatie te realiseren woningen met een maximale v.o.n.-prijs van € 420.000,00 onder 'betaalbare nieuwbouw koopwoning'. Hieronder wordt verstaan: *“een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de Huisvestingswet 2014 met een kooprijsgrens van maximaal €420.000 (prijspeil 2026). De prijsgrens wordt jaarlijks aangepast op basis van de indexering zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven (MRE).”*

De gemeente Valkenswaard vindt het belangrijk dat de in de gemeente te realiseren woningen bij voorkeur bewoond worden door woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Dat geldt ook voor de op de Locatie te realiseren woningen.

In de huisvestingsverordening is daarover het volgende artikel opgenomen:

“Artikel 25. Voorrang in verband met maatschappelijke binding

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 11, eerste lid onder b aangewezen categorie woonruimte wordt voor projecten vanaf 10 woningen voorrang gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Valkenswaard. Het aantal vanaf 10 woningen betreft het totaal aantal woningen in het project, het aantal betaalbare koopwoningen kan lager zijn.

2. Voor het bepaalde onder het eerste lid geldt dat bij maximaal het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde percentage van het aanbod voorrang kan worden verleend.”

Uit artikel 14 lid 2 van de Huisvestingswet 2014 volgt dat deze voorrangsregeling kan worden toegepast op 50% van specifieke categorieën woningen. Voor de Locatie betekent dit dat minimaal 4 van de betaalbare koopwoningen door de winnaar van de verkoopprocedure toegewezen moeten worden aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Valkenswaard. Voor deze vier betaalbare woningen waarvoor de voorrangsregel geldt, dient de koper een huisvestingsvergunning aan te vragen.

Onder maatschappelijk verbonden wordt conform de huisvestingsverordening en in lijn met artikel 14 lid 4 onder b van de Huisvestingswet 2014 verstaan: ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Valkenswaard.

De bekendmaking en meldingen van voor de verkoop beschikbare woningen, door de winnaar van de verkoopprocedure, voor woningzoekenden met maatschappelijke binding vindt plaats conform artikel 26 en 27 van de huisvestingsverordening.

De huisvestingsverordening is te vinden via de volgende link:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR741222>.

Meer informatie over de huisvestingsvergunning is te vinden via:

<https://www.valkenswaard.nl/huisvestingsvergunning>

2.3.2. MRE Begrippenlijst Wonen 2026 Metropoolregio Eindhoven

De prijsgrenzen voor de woningen voor 2026 zijn conform de MRE Begrippenlijst vastgesteld op:

Tabel 4: prijsgrenzen koop

Sociale koop	Koop tot € 250.000
Lage middeldure koop	Koop van € 250.000 tot 295.000
Midden middeldure koop	Koop van € 295.000 tot € 345.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 345.000 tot € 420.000
Dure koop	Koop vanaf € 420.000
Betaalbare koop ¹	Koop tot € 420.000 (indexering conform circulaire rijksoverheid)

Op basis van de MRE Begrippenlijst worden hieraan de volgende voorwaarden gekoppeld:

“Voorwaarden

- *Een koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand inclusief grond aan de koper wordt overgedragen. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water, en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.*
- *Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van ‘extra’s’ bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen of gemeenschappelijke ruimtenvoorzieningen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.”*

De maximale v.o.n.-prijzen voor de op de Locatie te realiseren betaalbare rijwoningen zijn opgenomen in paragraaf 1.2 van dit verkoopprotocol.

In aanvulling op bovenstaande voorwaarde wordt onder gebruiksklaar niet verstaan de aanwezigheid van keukenapparatuur, vloerbedekking, gordijnen en behang. Voor de keuken is in de verkoopprijs een stelpost opgenomen van € 5.000,- inclusief BTW. De toekomstige koper kan ervoor kiezen de woning zonder keuken op te laten leveren onder volledige restitutie van de stelpost door de ontwikkelaar.

Het is niet toegestaan om voor de op de Locatie te realiseren woningen gebruik te maken van een ‘KoopGarant’, ‘Slimmerkopen’ of vergelijkbare constructies, die tot gevolg hebben dat een duurdere woning (marktwaarde) toch onder de prijsgrens van de overeengekomen prijscategorie kan worden overgedragen. Ook erfpachtconstructies zijn niet toegestaan.

De MRE begrippenlijst wonen is te vinden via de volgende link:

<https://static.metropoolregioeindhoven.nl/assets/Bestanden/2026-Regionale-Begrippenlijst-Wonen.pdf>.

2.4. Inrichting openbare ruimte

De gemeente laat de openbare ruimte, waaronder het openbaar groen en de ten behoeve van de ontwikkeling benodigde bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen, op de Locatie realiseren conform het inrichtingsplan.

2.5. Overige aandachtspunten

2.5.1. Parkeren op eigen terrein

Bij de vier hoekwoningen van de rijwoningen en de twee geschakelde woningen dient een garage én een parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd door de winnaar van de verkoopprocedure. Bij de twee vrijstaande woningen dient één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden. De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn met grijze pijlen weergegeven op de inrichtingstekening bij de kavels 1, 2, 3, 4, 14, 16, 17 en 19. De kopers van de woningen op de betreffende kavels dienen deze parkeerplaatsen eeuwigdurend in stand te houden. De parkeerplaatsen moeten qua afmetingen conform de 'Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard' uitgevoerd worden. De beleidsnota is te raadplegen via de volgende link: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR680565/1>

2.6. Bouwplanning

2.6.1. Planning bouw- en woonrijp maken

De Locatie wordt bouwrijp geleverd aan de winnaar van de verkoopprocedure. Met de werkzaamheden is reeds gestart. De Locatie is naar verwachting in Q1 2026 bouwrijp, inclusief de hemelwaterberging in het openbaar gebied. Met het woonrijp maken van de Locatie wordt door de gemeente gestart nadat de laatste woning op de Locatie wordt opgeleverd door de winnaar.

2.6.2. Bouwplanning school, verplaatsing en sloop buurthuis

De winnaar dient rekening te houden met de verbouwing van de school c.q. de kinderopvang aan de overzijde van de Locatie tot en met eind 2026. Zoals ook vermeld in paragraaf 1.1. kan buurtvereniging De Horizon naar verwachting eind 2026 verhuizen naar een ruimte in het nieuwe schoolgebouw. Daarna wordt het buurthuis gesloopt door de gemeente.

De winnaar dient de woningen op de Locatie in één bouwstroom / in één fase te realiseren. In zijn bouwplanning dient de winnaar rekening te houden met het nog te verplaatsen buurthuis. Mogelijk kunnen de woningen op de kavels 1 en 2 hierdoor pas later gerealiseerd worden, deze afwijking is voor de gemeente akkoord.



CONTRACT(VOORWAARDEN)

3. CONTRACT(VOORWAARDEN)

Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst overeenkomst (hierna: overeenkomst) gesloten door de gemeente. De conceptversie daarvan is als **bijlage 2** bij dit verkoopprotocol gevoegd.

Door het indienen van het inschrijfformulier (**bijlage 7**), 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 kunnen worden in de overeenkomst. De overeenkomst wordt enkel aangevuld op basis van de winnende inschrijving als dit in de overeenkomst met gele markering is aangegeven.

Ondertekening van de overeenkomst met de winnaar vindt, conform de planning in paragraaf 1.3 plaats.



BEOORDELINGSCRITERIA

4. BEOORDELINGSCRITERIA

4.1. Beoordelingscriterium referentie

Om voor de koop van de Locatie in aanmerking te komen, werkt de gemeente met een referentie-eis als knock-out criterium om de ervaring en geschiktheid van de geïnteresseerden voor de opgave te toetsen.

De geïnteresseerde toont zijn geschiktheid voor de opgave aan door het omschrijven van ervaring op het gebied van de ontwikkeling, verkoop en realisatie van grondgebonden (betaalbare) woningen. De referentie-eis is als volgt:

Referentie-eis – betaalbare grondgebonden woningen

Geïnteresseerden moeten beschikken over een referentieproject, dat voldoet aan de volgende eisen:

1. het project omvat minimaal elf (11) nieuwbouwwoningen;
2. het project omvat minimaal zeven (7) rijwoningen in het betaalbare segment (prijspeil verkoop);
3. het aangeleverde project is volledig opgeleverd en is voltooid in de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterlijke datum van inschrijving.

Geïnteresseerden moeten in het referentieproject volledig verantwoordelijk zijn geweest voor de ontwikkeling, verkoop en de realisatie van de woningen. Het referentieproject is dus volledig voor eigen rekening en risico van de geïnteresseerde gerealiseerd. Het is **niet** mogelijk om in te schrijven als combinatie, in te schrijven met onderaannemers of een vergelijkbare constructie voor onderhavige verkoopprocedure.

Voor de referentie-eis wordt door de geïnteresseerden een volledig ingevuld referentieformulier (**bijlage 8**) ingediend bij de inschrijving.

Als een geïnteresseerde niet voldoet aan de gestelde referentie-eis, dan wordt hij uitgesloten van de verkoopprocedure.

4.2. Beoordelingscriterium prijs

4.2.1. Grondbod

Naast het beoordelingscriterium referentie hanteert de gemeente in deze verkoopprocedure het beoordelingscriterium prijs. De geïnteresseerde met het hoogste grondbod voor de Locatie wint de verkoopprocedure. Indien een grondbod naar het oordeel van de gemeente niet realistisch is, dan kan dit leiden tot uitsluiting van de verkoopprocedure.

4.2.2. Onvoorwaardelijk

Het door de geïnteresseerden in te dienen grondbod (prijspeil 1 januari 2026) moet onvoorwaardelijk zijn, dat wil zeggen dat een inschrijver hieraan geen voorwaarden of voorbehouden mag verbinden, dit op straffe van uitsluiting van de verkoopprocedure.

Geïnteresseerden kunnen hun grondbod invullen op de biedingsmodule (**bijlage 9**). In de biedingsmodule dient de geïnteresseerde aan te geven welk grondbod hoort bij de kavels voor de betaalbare woningen, welk grondbod hoort bij de drie-onder-één kapwoningen en welk grondbod hoort bij de vier vrijstaande woningen. De grondbiedingen voor alle woningtypes worden bij elkaar opgeteld en vormen het totale grondbod van een geïnteresseerde. De beoordeling vindt plaats op basis van het totale grondbod.

4.2.3. Prijssegment betaalbare koopwoningen

Het prijssegment voor de betaalbare koopwoningen worden elk jaar herzien op basis van de MRE Begrippenlijst. De geïnteresseerde mag de maximale v.o.n.-prijzen voor de betaalbare woningen hanteren op basis van het ten tijde van de verkoop van de woningen geldende beleid.

4.2.4. Indexatie grondbod

Het grondbod ofwel de koopsom voor de Locatie wordt met ingang van 1 januari 2027 tot aan de datum van de juridische levering van de Locatie geïndexeerd met een vast percentage van 3,5% per jaar.



INSCHRIJVINGSVEREISTEN

5. INSCHRIJVINGSVEREISTEN

5.1. Inschrijfformulier

Inschrijven voor de aankoop van de Locatie kan tot uiterlijk de datum en het tijdstip als genoemd in de planning van paragraaf 1.3, door middel van het digitaal indienen via TenderNed van:

- (1) een volledig ingevuld inschrijfformulier (**bijlage 7**);
- (2) een volledig ingevuld referentieformulier (**bijlage 8**);
- (3) een volledig ingevulde biedingsmodule (**bijlage 9**).

5.2. 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 redelijke termijn 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 de redelijke termijn na eventuele navraag van de gemeente op basis van punt 3, de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de gemeente deze inschrijving aan als niet-geldig en is de geïnteresseerde daarmee uitgesloten van deelname aan de verkoopprocedure.
5. Met het doen van een inschrijving en het indienen van het inschrijfformulier (**bijlage 7**), 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. Het is een geïnteresseerde niet toegestaan om tot het toewijzingsbesluit van deze verkoopprocedure rechtsreeks contact op te nemen met medewerkers en/of bestuurders van de gemeente over deze verkoopprocedure, anders dan uitsluitend via TenderNed. Een geïnteresseerde die hiermee in strijd handelt en via andere contacten binnen de gemeente de verkoopprocedure tracht te beïnvloeden, kan worden uitgesloten van de verkoopprocedure.
7. 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. Hetzelfde geldt voor handelingen van een geïnteresseerde gedurende de verkoopprocedure, waarmee hij de verkoopprocedure tracht te beïnvloeden.
8. 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.
9. De geïnteresseerde conformeert zich er bij inschrijving aan om op eigen initiatief melding te maken, als zijn onderneming of zijn werknemers – of een aan geïnteresseerde verwante onderneming en/of zijn 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, belangenverstremming, 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.
10. De inschrijving mag niet tot stand gekomen zijn onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.
 11. Met het doen van een inschrijving en het indienen van het inschrijfformulier gaat de geïnteresseerde ermee akkoord dat zijn naam en grondbod openbaar bekend gemaakt worden met het delen van de uitslag van de verkoopprocedure aan de overige geïnteresseerde deelnemers als hij de verkoopprocedure wint.
 12. Met het doen van een inschrijving en het indienen van het inschrijfformulier gaan de geïnteresseerden die de verkoopprocedure niet winnen ermee akkoord dat hun grondbod in geanonimiseerde vorm wordt gedeeld met de overige geïnteresseerde deelnemers uit de verkoopprocedure.

5.3. 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 de namens het college van burgemeester en wethouders gemandateerde is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

5.4. 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.

5.5. 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.

Bij het doen van een inschrijving, wordt de geïnteresseerde geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en de 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.

5.6. Staken verkoopprocedure

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de verkoopprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot toewijzing over te gaan. 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.

5.7. Bibob-toets

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

5.8. Deelnamevergoeding

Aan de deelnemers van deze verkoopprocedure c.q. de geïnteresseerden wordt geen deelnamevergoeding toegekend.



VERLOOP VERKOOPPROCEDURE

6. VERLOOP VERKOOPPROCEDURE

6.1. Inlichtingen

Na publicatie van dit verkoopprotocol op TenderNed hebben geïnteresseerden conform de planning uit paragraaf 1.3, drie weken de tijd om via TenderNed vragen te stellen over de verkoopprocedure. 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.

6.2. Inschrijven

Inschrijvingen kunnen tot uiterlijk 13:00 uur Nederlandse tijd conform de planning van paragraaf 1.3 worden ingediend. Inschrijvingen die te laat worden ingediend, worden uitgesloten van deelname. Let op: dit is een hard 'knock-out'-criterium. Te laat is te laat, ook als dit slechts 1 minuut is.

6.3. Beoordeling

6.3.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. De beoordelingscommissie stelt op basis van hun beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan een door het college van burgemeester en wethouders gemandateerde persoon van de gemeente. Op basis van dit advies bepaalt de gemandateerde persoon namens het college van burgemeester en wethouders welke geïnteresseerde als winnaar wordt uitgeroepen en de verkoop krijgt toegewezen.

De beoordelingscommissie is als volgt:

- een projectleider;
- een planeconoom;
- een vastgoedadviseur planeconomie.

6.3.2. Opening kluis TenderNed

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

6.3.3. 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.

6.3.4. Toetsing eisen beoordelingscriteria

De inschrijvingen die voldoen aan de vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden worden getoetst aan de gestelde eisen uit hoofdstuk 4. Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de geïnteresseerde, worden door de gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

6.3.5. Inhoudelijke beoordeling wensen beoordelingscriteria

Inschrijvingen die overblijven na de toetsing zoals in de twee stappen hierboven beschreven, worden

beoordeeld door de beoordelingscommissie aan de hand van de door hen ingediende grondbieding. De beoordelaars rangschikken de prijsbiedingen van hoog naar laag. De geïnteresseerde met de hoogste grondbieding is de winnaar.

6.3.6. Gelijke score

Indien tijdens de beoordeling blijkt dat er meerdere geïnteresseerden zijn met een gelijke grondbieding, dan vindt er een loting plaats onder deze geïnteresseerden om de ranking te bepalen.

6.4. Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn

De toewijzing en communicatie over de uitslag vinden plaats via de volgende stappen:

6.4.1. Besluitvorming toewijzing winnaar

Gloudemans stelt een beoordelingsrapport op in afstemming met de beoordelingscommissie, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan een namens het college van burgemeester en wethouders gemandateerde persoon. Op grond van het beoordelingsrapport besluit de gemandateerde persoon namens het college van burgemeester en wethouders aan welke geïnteresseerde de verkoop voorlopig wordt toegewezen.

6.4.2. Voorlopig toewijzingsbesluit

De communicatie van de uitslag vindt plaats via TenderNed. Alle geïnteresseerden worden geïnformeerd over het voorlopige toewijzingsbesluit en de winnaar van de procedure. Hierbij worden de naam van de winnaar en de hoogte van zijn grondbieding aan de overige geïnteresseerden bekendgemaakt. Verder krijgen de overige geïnteresseerden te horen op welke plaats in de ranking zij zijn geëindigd ten opzichte van de andere (geanonimiseerde) geïnteresseerden.

6.4.3. 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 Oost-Brabant, locatie Eindhoven.

De geïnteresseerde dient de gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te brengen via TenderNed door middel van het toesturen van het exploit van de dagvaarding.

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.

6.4.4. Definitief toewijzingsbesluit

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

6.4.5. Contracteren

De gemeente streeft er conform de planning uit paragraaf 1.3 naar om zo snel mogelijk nadat de toewijzing definitief is, de overeenkomst te sluiten met de winnaar.



BIJLAGEN

7. BIJLAGEN

De volgende bijlagen worden separaat bijgevoegd:

1. Verkooptekening
2. Concept koop- en ontwikkelovereenkomst
3. Stedenbouwkundigplan
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Inrichtingsplan
6. KLIC melding d.d. 22 januari 2026
7. Inschrijfformulier
8. Referentieformulier
9. Biedingsmodule