



# VERKOOPPROTOCOL

Reigerskant fase III te Esch

## Uitvrager

Gemeente Boxtel

---

## Status

Definitieve versie

---



<b>Projectnaam</b>	Verkoopprotocol   Reigerskant fase III te Esch
<b>Uitvrager</b>	Gemeente Boxtel
<b>Kenmerk</b>	1061.268-V1d4
<b>Auteurs</b>	mr. H. Schepens ing. J. Meester
<b>Status</b>	Definitieve versie
<b>Datum</b>	17 april 2026

## 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>6</b>
1.1.	De ontwikkellocatie: Reigerskant te Esch .....	6
1.2.	Beschrijving te verkopen kavels op de locatie .....	7
1.3.	Doel verkoop ofwel de opgave .....	8
1.4.	Communicatie en planning .....	9
1.5.	Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	9
<b>2.</b>	<b>KADERS EN RANDVOORWAARDEN .....</b>	<b>11</b>
2.1.	Planologie .....	11
2.2.	Omgevingsfactoren .....	13
2.3.	Beleid bij de opgave .....	13
2.4.	Bouwplanning .....	14
2.5.	Aandachtspunten ontwikkeling .....	15
2.6.	Contract(voorwaarden).....	17
<b>3.</b>	<b>BEOORDELINGSCRITERIA .....</b>	<b>19</b>
3.1.	Beoordelingscriterium referentie .....	19
3.2.	Beoordelingscriterium prijs.....	19
<b>4.</b>	<b>INSCHRIJVINGSVEREISTEN .....</b>	<b>21</b>
4.1.	Inschrijfformulier .....	21
4.2.	Deelnamevoorwaarden .....	21
4.3.	Vervallen inschrijving na toewijzing.....	22
4.4.	Vertrouwelijkheid.....	22
4.5.	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden .....	22
4.6.	Staken verkoopprocedure .....	22
4.7.	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	23
4.8.	Bibob-toets .....	23
4.9.	Deelnamevergoeding .....	23
<b>5.</b>	<b>VERLOOP VERKOOPPROCEDURE .....</b>	<b>25</b>
5.1.	Inlichtingen .....	25
5.2.	Inschrijven.....	25
5.3.	Beoordeling .....	25
5.4.	Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn .....	26
<b>6.</b>	<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>28</b>



# INLEIDING

## 1. INLEIDING

Voor u ligt het verkoopprotocol voor de uitgifte van de woningbouwlocatie Reigerskant fase III in Esch (hierna: de locatie). Dit verkoopprotocol omvat alle informatie voor het doen van een inschrijving voor de aankoop van de bouw kavels op de locatie voor de projectmatige realisatie van twaalf (12) woningen, inclusief de realisatie van het achter de woningen gelegen binnenterrein.

### 1.1. De ontwikkellocatie: Reigerskant te Esch

De ontwikkellocatie Reigerskant is gelegen aan de noordoostzijde van het dorp Esch in de gemeente Boxtel. Het dorp Esch is hemelsbreed op circa twee kilometer afstand gelegen van de noordwestzijde van Boxtel. De A2 – de dichtstbijzijnde snelweg – is in minder dan 5 minuten te bereiken met de auto. De noord-, zuid- en westzijde van de locatie grenzen aan de huidige bebouwing van het dorp en de oostzijde grenst aan agrarische gronden, waarmee de locatie een logische afronding vormt richting het landschap.

Fase I en II van de woningbouw zijn reeds gerealiseerd en opgeleverd begin 2023. Fase III betreft in totaal de bouw van twintig (20) woningen, waarvan er acht (8) worden ontwikkeld door de woningcorporatie Woonveste. De resterende twaalf (12) kavels, met bijbehorende buitenruimte, wenst de gemeente voor projectmatige woningbouw uit te geven middels deze verkoopprocedure.

In figuur 1 is de ligging van de totale ontwikkellocatie Reigerskant weergegeven ten opzichte van het dorp Esch. Fase III van ontwikkeling is in rood omlijnd.

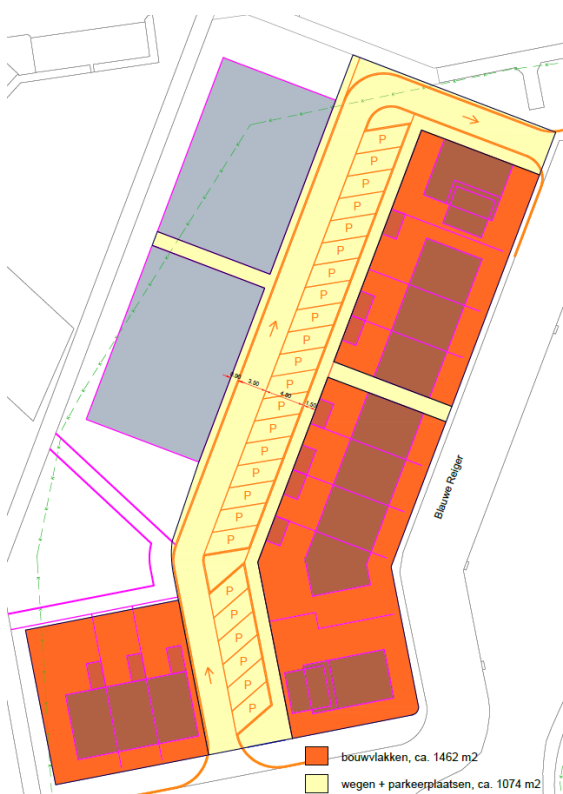


**Figuur 1: de ontwikkellocatie e.o. (fase III in rood omlijnd).**

## 1.2. Beschrijving te verkopen kavels op de locatie

Gemeente Boxtel is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Esch, sectie B, nummers 3214 en 3090, met een gezamenlijke oppervlakte van 27.779 vierkante meter. De gemeente wenst een deel hiervan ter grootte van c.a. 2.536 vierkante meter te verkopen aan een professionele bouwer/ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van twaalf (12) grondgebonden woningen, inclusief de realisatie van het achter de woningen gelegen binnenterrein. Het binnenterrein bestaat uit een eenrichtingstoegangsweg, achterpaden/brandgangen en vijfentwintig (25) parkeerplaatsen, waarvan twaalf (12) parkeerplaatsen voor de bewoners van de twaalf (12) grondgebonden woningen en dertien (13) parkeerplaatsen voor woningcorporatie Stichting Woonveste.

In figuur 2 is een uitsnede van de verkooptekening weergegeven.



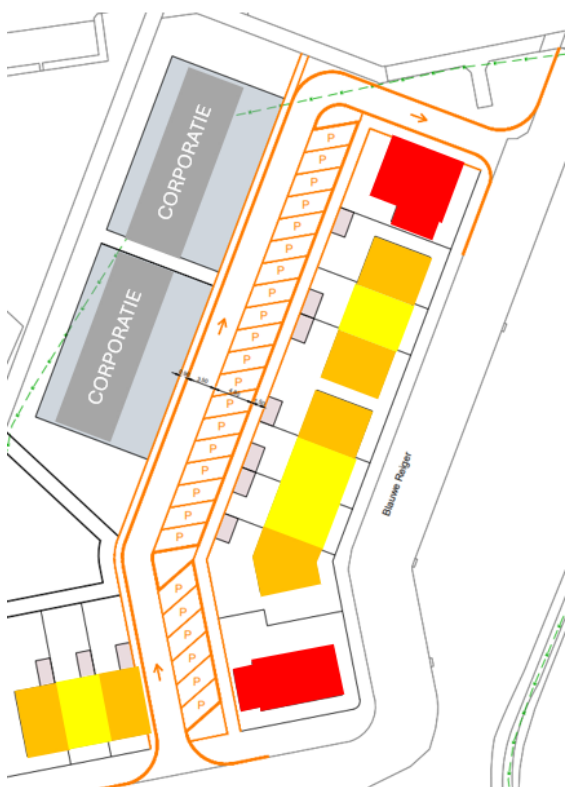
**Figuur 2: uitsnede verkooptekening.**

De verkooptekening is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Voor de ontwikkeling van fase III van de Reigerskant heeft de gemeente op basis van het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023 – 2027 het volgende woonprogramma vastgesteld:

Kleur (Figuur 3)	Aantal	Woningcategorie	Maximale V.O.N-prijs (prijspeil 2026)
Geel	4	Goedkope koop	< € 294.000,-
Oranje	6	Betaalbare koop	€ 294.000,- tot € 420.000,-
Rood	2	Dure koop	Geen maximum (> € 420.000,-)

De verkaveling voor de locatie (inclusief aanduiding van de woningcategorieën) is weergegeven in figuur 3. Het DWG-bestand van de verkaveling is bijgevoegd als **bijlage 1**.



**Figuur 3: verkaveling incl. aanduiding woningcategorieën Reigerskant fase III.**

### 1.3. Doel verkoop ofwel de opgave

De locatie Reigerkant fase III voor de realisatie van twaalf (12) grondgebonden woningen (roze kleur op Figuur 2) en het achter de woning gelegen binnenterrein (gele kleur op Figuur 2) beoogt de gemeente met deze openbare verkoopprocedure 'Didam-proof' te verkopen aan een professionele marktpartij (ontwikkelaar/bouwer), die hiervoor de beste prijs biedt. Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koopovereenkomst gesloten.

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

- de aankoop van de locatie (bouwrijpe grond), zoals omschreven in paragraaf 1.2.;
- de uitwerking van het bouwplan voor de twaalf (12) grondgebonden woningen, inclusief binnenterrein, op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Reigerskant, Esch', opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de overige kaders en randvoorwaarden, zoals omschreven in dit verkoopdocument;
- de aanvraag van alle benodigde omgevingsvergunning(en) en/of ontheffing(en) ten behoeve van de realisatie van zijn bouwplan 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, inclusief een deel van het binnenterrein;

- de realisatie van het achter de woning gelegen binnenterrein een toegangsweg, achterpaden/brandgangen en vijftientig (25) parkeerplaatsen, waarvan dertien (13) parkeerplaatsen voor woningcorporatie Stichting Woonveste.
- de uitgifte in mandeligheid van het binnenterrein aan de kopers van de op de locatie te realiseren woningen, met uitzondering van de dertien (13) parkeerplaatsen van woningcorporatie Stichting Woonveste.

De openbare ruimte op de ontwikkellocatie Reigerskant, gelegen rondom de te verkopen locatie, wordt door de gemeente gerealiseerd.

## 1.4. Communicatie en planning

De communicatie in deze verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Het rechtstreeks benaderen van medewerkers en/of bestuurders van de gemeente tijdens de procedure is niet toegestaan en kan leiden tot uitsluiting. Aan informatie die via andere kanalen dan TenderNed wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend.

**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.

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

Activiteit	Datum/Tijdstip
Publicatie verkoopprotocol	24 april 2026
Sluitingstermijn voor indienen vragen	15 mei 2026, 13:00 uur
Publicatie Inlichtingen	22 mei 2026
<b>Sluitingstermijn voor indienen inschrijving</b>	<b>5 juni 2026, 13:00 uur</b>
Besluit voorlopige toewijzing college van B&W	30 juni 2026
Bekendmaking voornemen tot toewijzing	1 juli 2026
Bezwaarperiode 20 dagen	2 juli – 22 juli 2026
Bekendmaking definitieve toewijzing	23 juli 2026
Ondertekenen koopovereenkomst	augustus/september 2026

## 1.5. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De verkoop van bouwrijpe grond op de locatie door Gemeente Boxtel op basis van dit verkoopprotocol is geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht 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 Gemeente Boxtel bij deze verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



# KADERS EN RANDVOORWAARDEN

## 2. KADERS EN RANDVOORWAARDEN

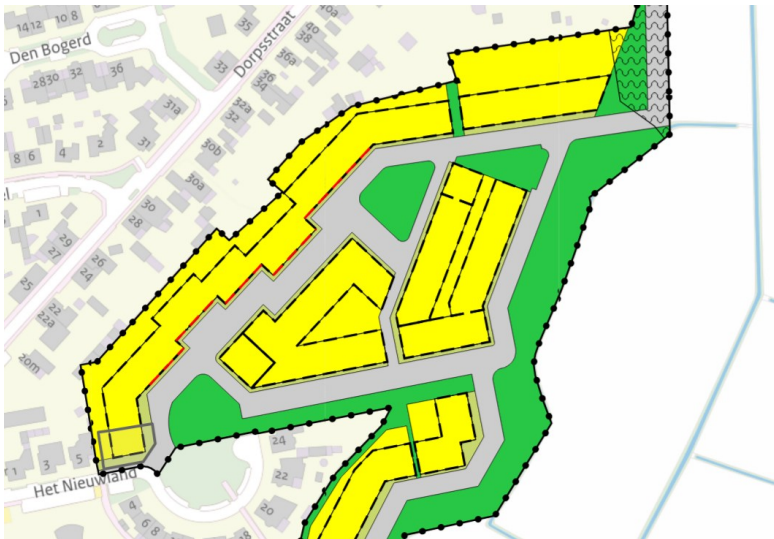
### 2.1. Planologie

#### 2.1.1. Omgevingsplan

De locatie moet ontwikkeld worden conform het ruimtelijk kader, dat volgt uit het onherroepelijke bestemmingsplan 'Reigerskant, Esch', opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het bestemmingsplan is op 20 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

Op de locatie rust de bestemmingen 'Wonen'. In het bestemmingsplan zijn voor de bouwvlakken maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen, variërend van 6 tot 8 meter voor de goothoogtes en 10 tot 12 meter voor de bouwhoogtes.

In figuur 4 is de uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



**Figuur 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Reigerskant, Esch'.**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn conform de bestemmingsomschrijving bestemd voor:

- a) *wonen, waarbij uitsluitend vrijstaande woningen, geschakelde woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aangebouwde woningen zijn toegestaan en het aantal woningen binnen de bestemming maximaal 75 bedraagt;*
- b) *aan huis verbonden beroepen, mits de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;*

*met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.*

Voor de bouwregels op de locatie wordt verwezen naar paragraaf 7.2 in de regels van het vigerende bestemmingsplan.

#### 2.1.2. Beeldkwaliteit

De ontwerpuitwerking van de winnaar dient te voldoen aan de in paragraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Reigerskant, Esch' omschreven beeldkwaliteitskaders. Het algemeen streefbeeld voor de

'beeldkwaliteitsrichtlijnen bebouwing' is als volgt beschreven:

*"Het streven is aan te sluiten op de dorpschaal en het dorps karakter van Esch. Naast de stedenbouwkundige opzet die hier al uiting aan geeft, betekent dit onder meer het toepassen van bescheiden volumes met een kap, zorgen voor variatie in het bebouwingsbeeld en inzetten op individuele herkenbaarheid van de woningen."*

In de toelichting van het bestemmingsplan worden referentiebeelden gebruikt als aanvulling op de gestelde beeldkwaliteitseisen. De referentiebeelden zijn weergegeven in figuur 5.



**Figuur 5: referentiebeelden beeldkwaliteit.**

Voor de volledige beschrijving van de beeldkwaliteitseisen voor de locatie wordt verwezen naar paragraaf 2.4 in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan.

Aanvullend op de beeldkwaliteitskaders uit het bestemmingsplan dient de toekomstige vormgeving van de woningen op de locatie te getuigen van een eigentijdse, ingetogen sfeer, waarbij binnen de totale ontwikkeling (Reigerskant fase 1 t/m 3) geen nadrukkelijke hiërarchie in het straatbeeld ontstaat. Het geheel moet een harmonieus beeld vormen en qua architectuur en vormtaal aansluiten op de reeds gerealiseerde fases 1 en 2. Dit betekent niet dat de nieuwe bebouwing een exacte kopie hoeft te zijn van de bebouwing in fase 1 en 2; wel wordt verwacht dat deze op een passende en respectvolle manier refereert aan het bestaande ensemble.

De uitstraling van het binnenterrein, de toegangsweg, de achterpaden en de parkeerplaatsen moet aansluiten bij de openbare ruimte zoals de gemeente deze reeds heeft gerealiseerd op de ontwikkellocatie Reigerskant in fase 1 en 2.

### 2.1.3. Verkaveling

De bouwvelden en woningaantallen staan vast. De winnaar van de verkoopprocedure dient zich aan het stramien van de verkaveling te houden voor de realisatie van de woningen en het binnenterrein. In figuur 3 is de verkaveling voor de locatie weergegeven.

## 2.2. Omgevingsfactoren

### 2.2.1. Kabels en leidingen

Er is door de gemeente een KLIC-melding gedaan op de locatie, deze is opgenomen in **bijlage 3**.

### 2.2.2. Geluid / wegverkeerslawaai

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan is het besluit hogere grenswaarden ter besluitvorming voorgelegd. Bij besluit van 14 maart 2017 zijn de hogere grenswaarden door het college van burgemeester en wethouders verleend. De beschikking hogere grenswaarde is opgenomen in **bijlage 4**.

Vanuit het gemeentelijke geluidbeleid dient er rekening mee te worden gehouden dat de woningen zullen beschikken over een geluidluwe gevel of, indien dat niet mogelijk is, er een geluidluwe buitenruimte is. Met de aanvraag omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan het geluidniveau van maximaal 33 dB in de woningen.

### 2.2.3. Overige omgevingsfactoren

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Reigerkant, Esch' zijn onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot diverse omgevingsfactoren. Naast geluid vormen geen van de omgevingsfactoren een belemmering voor de realisatie van woningbouw op de locatie. De belangrijkste bevindingen uit de gedane onderzoeken zijn samengevat in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

## 2.3. Beleid bij de opgave

### 2.3.1. Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023 – 2027

Het Programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023 - 2027, vastgesteld op 4 juli 2023, biedt de kaders voor het te realiseren woningbouwprogramma in Reigerskant fase III.

Conform het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023 - 2027 wordt voor de gehele ontwikkellocatie Reigerkant de volgende verdeling in het programma gehanteerd: 30% sociaal, 25% goedkope koop, 20% betaalbare koop/middenhuur en 25% dure koop. In fase I en II zijn overwegend middeldure en dure koopwoningen gerealiseerd, derhalve heeft het college van B&W besloten om het plan verder te verdichten om zo meer kleine en goedkopere woningen mogelijk te maken. Dit heeft voor fase III geleid tot de volgende verdeling van het programma: 40% sociaal, 20% goedkope koop, 30% betaalbare koop en 10% dure koop. In deze fase neemt de woningcorporatie Stichting Woonveste de bouw van 8 sociale huurwoningen (40% van het totaal in deze fase) voor zijn rekening. De realisatie van de sociale huurwoningen maakt dan ook geen onderdeel uit van deze verkoopprocedure.

In tabel 1 zijn de woningaantallen op basis van bovenstaand woonprogramma voor Reigerskant Fase III, oftewel de locatie, opgenomen.

### 2.3.2. Doelgroepenverordening Gemeente Boxtel

De gemeente richt zich vooral op woningen waar nu en in de toekomst behoefte aan is. Het gaat dan om betaalbare huur- en koopwoningen voor met name starters en woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën. Dit geldt voor de woningen in het goedkope en betaalbare koopsegment. In de Doelgroepenverordening van de gemeente zijn de prijsgrenzen en minimale vierkante meters gebruiksoppervlak (GBO) aangegeven, waaraan de nieuw te realiseren woningen moeten voldoen. Ook is een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor de goedkope en betaalbare koopwoningen gedefinieerd. De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd door de rijksoverheid waarbij de prijsgrens van

goedkope koop 70% bedraagt van de prijsgrens van betaalbare koop.

In tabel 1 is het woonprogramma inclusief de eisen t.a.v. prijs en metrage conform de doelgroepenverordening voor de koopwoningen in Reigerskant Fase III opgenomen.

**Tabel 1: woonprogramma koopwoningen Reigerskant Fase III.**

Woningcategorie	Percentage	Aantal	Prijsgrens (prijspeil 2026)	m2 GBO
Goedkope koop	20%	4	< € 294.000,00 v.o.n.	> 50
Betaalbare koop	30%	6	€ 294.000,00 – € 420.000,00 v.o.n.	> 65
Dure koop	10%	2	> € 420.000,00 v.o.n.	vrij

Voor de woningcategorieën goedkope koop en betaalbare koop worden in de doelgroepenverordening maximale inkomensgrenzen op basis van de DAEB-norm voorgeschreven. In tabel 2 zijn de maximale inkomensgrenzen opgenomen.

**Tabel 1: maximale inkomensgrenzen o.b.v. DAEB-norm.**

Woningcategorie	Maximale inkomensgrens (prijspeil 2026)
Goedkope koop	1,25x DAEB-norm: eenpersoonshuishoudens: < € 64.421,25 meerpersoonshuishoudens: < € 71.137,50
Betaalbare koop	1,5x DAEB-norm: meerpersoonshuishoudens: < € 85.365,00
Dure koop	Geen maximale inkomensgrens

De geïnteresseerde mag de maximale v.o.n.-prijzen en DAEB-normen hanteren op basis van het ten tijde van de verkoop van de woningen geldende indexering op basis van het beleid.

### 2.3.3. Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen 2020

De 'Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, de eis tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding in de gemeente Boxtel' is van toepassing op de verkoop van de locatie. De toewijzingsregeling schrijft het gebruik van een lotingsysteem voor om de verdeling van nieuwe woningen zo eerlijk mogelijk te laten verlopen. Tevens wordt een zelfbewoningsplicht gedurende twee (2) jaren na eerste bewoning van de woning voorgeschreven en is een antispeculatie-beding van toepassing.

De volledige toewijzingsregeling inclusief de voorwaarden behorend bij de zelfbewoningsplicht en het antispeculatie-beding is bijgevoegd als **bijlage 5**.

## 2.4. Bouwplanning

### 2.4.1. Planning bouw- en woonrijp maken

De locatie wordt bouwrijp geleverd aan de winnaar van de verkoopprocedure. De openbare ruimte rondom de locatie wordt na de realisatie van Reigerskant fase IV in opdracht van de gemeente gerealiseerd. Tot die tijd zal de huidige asfaltweg grenzend aan de locatie in stand worden gehouden door de gemeente.

## 2.4.2. **Bouwplanning woningcorporatie Woonveste**

Woningcorporatie Woonveste heeft reeds een vooroverleg omgevingsvergunning aangevraagd ten behoeve van de door haar in Reigerskant fase III te realiseren acht (8) grondgebonden woningen. Indien geen bezwaar en beroep wordt aangetekend, dan kan Woonveste medio 2027 starten met de realisatie van de sociale huurwoningen.

## 2.5. **Aandachtspunten ontwikkeling**

### 2.5.1. **Realisatie binnenterrein (toegangsweg, achterpaden en parkeerplaatsen)**

De winnaar van de verkoopprocedure dient voor de te realiseren woningen binnen deze verkoopprocedure het achtergelegen binnenterrein te realiseren bestaande uit: een toegangsweg, achterpaden/brandgangen, zestien (16) parkeerplaatsen ten behoeve van de toekomstige bewoners en bezoekers van de koopwoningen en dertien (13) parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de sociale huurwoningen van woningcorporatie Stichting Woonveste. De toegangsweg, het achterpad en de zestien (16) parkeerplaatsen worden door de winnaar in mandeligheid uitgegeven aan de kopers van de op de locatie door hem te realiseren woningen, zodat deze gemeenschappelijk eigendom worden van de toekomstige eigenaren van de koopwoningen op de locatie.

Aanvullend hier op dient de winnaar van de verkoopprocedure, als onderdeel van deze verkoopprocedure, het achterpad en de 13 parkeerplaatsen behorend bij de sociale huurwoningen van Stichting Woonveste als onderdeel van het totale binnenterrein te realiseren. In de tussen de gemeente en Stichting Woonveste gesloten 'koop- en realisatieovereenkomst voor 8 grondgebonden sociale huurwoningen en parkeerplaatsen gelegen in Reigerskant fase 3 te Esch Woonveste' is ten aanzien van de 13 parkeerplaatsen het volgende opgenomen:

- *"Woonveste is zelf verantwoordelijk voor de instandhouding van 13 parkeerplaatsen in het Parkeergebied, zoals aangegeven op de tekening in bijlage 1. De Projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aanleg van alle parkeerplaatsen alsmede de toegangsweg in het Parkeergebied, hetgeen wordt vastgelegd in de met de geselecteerde Projectontwikkelaar te sluiten Koop- en realisatieovereenkomst."*
- *"Bij de selectie van de Projectontwikkelaar wordt de voorwaarde gesteld dat er een recht van overpad (erfdienstbaarheid) wordt gevestigd ten laste van de toegangsweg van de Projectontwikkelaar en ten dienste van de 13 parkeerplaatsen van Woonveste als garantie voor de bereikbaarheid. Ook dit wordt vastgelegd in de met de geselecteerde Projectontwikkelaar te sluiten Koop- en realisatieovereenkomst."*
- *"De van de Grond Gemeente deel uitmakende percelen voor de parkeerplaatsen zijn indicatief aangegeven op de tekening in Bijlage 2. De exacte situering van deze percelen en parkeerplaatsen kan wijzigen als gevolg van het plan van de te selecteren Projectontwikkelaar die het Parkeergebied inricht. De Projectontwikkelaar stemt de situering, aanleg en oplevering van de parkeerplaatsen tijdig af met Woonveste. De Gemeente stemt de juridische levering van de Grond Gemeente tijdig af met Woonveste."*
- *"De grondprijs en aanlegkosten voor de van de Grond Gemeente deel uitmakende parkeerplaatsen in het Parkeergebied is verdisconteerd in de Koopprijs van de Grond Gemeente zoals opgenomen in artikel 10.1. Woonveste is voor de levering van de grond en aanleg van de parkeerplaatsen in het Parkeergebied geen afzonderlijke vergoeding meer verschuldigd aan de Gemeente en/of aan de Projectontwikkelaar."*
- *"De feitelijke levering van de Grond Gemeente voor de parkeerplaatsen vindt plaats op aangeven van de Projectontwikkelaar zodra het Parkeergebied is gerealiseerd."*

In artikel 17 van voornoemde overeenkomst zijn de voorwaarden voor de winnaar ten aanzien van de realisatie van de dertien (13) parkeerplaatsen voor Woonveste als volgt samengevat/verwoord:

### **"17. Grondoverdracht en erfdienstbaarheid Parkeergebied**

**17.1 Het Bouwplan maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling Reigerskant fase 3 te**

*Esch. De andere gronden binnen fase 3 worden na selectie verkocht aan een nader te bepalen Projectontwikkelaar. In de door de Gemeente opgestelde selectieleidraad is opgenomen dat **de Projectontwikkelaar de koopwoningen alsmede alle parkeerplaatsen en de toegangsweg in het Parkeergebied voor eigen rekening en risico zal ontwikkelen en realiseren**. Woonveste is zelf verantwoordelijk voor instandhouding van de toegewezen parkeerplaatsen in het Parkeergebied na oplevering daarvan door de Projectontwikkelaar aan Woonveste.*

*17.2 Bij de selectie van de Projectontwikkelaar wordt de voorwaarde gesteld dat er bij de juridische levering aan de Projectontwikkelaar c.q. de kopers van een koopwoning **een recht van overpad** (erfdienstbaarheid) wordt gevestigd ten laste van (het perceel van) de toegangsweg en ten dienste van (het perceel van) de parkeerplaatsen van Woonveste in het Parkeergebied.*

*17.3 **Woonveste is geen vergoeding verschuldigd** voor de erfdienstbaarheid en is niet verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, vervanging hieronder begrepen, aan de toegangsweg. De Gemeente draagt er zorg voor dat dit als voorwaarde bij de vestiging van de erfdienstbaarheid wordt vastgelegd.*

*17.4 Woonveste is verplicht het perceel met de toegewezen parkeerplaatsen in het Parkeergebied als zodanig in te richten, te (laten) gebruiken en in stand te houden zolang als de betreffende huurwoningen worden geëxploiteerd. Als borging voor deze verplichtingen wordt bij de juridische levering een kwalitatieve verplichting gevestigd ten behoeve van de Gemeente.*

*17.5 Woonveste is niet toegestaan het perceel met de toegewezen parkeerplaatsen (geheel dan wel gedeeltelijk) te vervreemden afzonderlijk van de betreffende huurwoningen. Als borging voor deze verplichtingen wordt bij de juridische levering een kwalitatieve verplichting gevestigd ten behoeve van de Gemeente."*

Deze voorwaarden zijn, voor zover relevant, opgenomen in de door de gemeente met de winnaar van de verkoopprocedure te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst, die als **bijlage 6** bij dit verkoopprotocol is gevoegd.

### **2.5.2. Netcongestie**

De voorgenomen woningbouw op de locatie is door de gemeente kenbaar gemaakt bij de netbeheerder. De netbeheerder kan op dit moment geen garantie bieden ten aanzien van de beschikbare netcapaciteit. De netbeheerder heeft aangegeven, dat de kans bestaat dat 'netbewuste woningen' op korte termijn aangesloten kunnen worden en 'gewone' woningen niet. De aansluiting op het net komt voor eigen rekening en risico van de winnaar van de verkoopprocedure.

### **2.5.3. Vuil- en hemelwater afvoer**

De afvoer van vuilwater vanuit de woningen dient bij de erfafscheiding gerealiseerd te worden middels een aansluiting op het bestaande rioolstelsel. De afvoer van hemelwater vanaf de woningen en het binnenterrein dient te worden aangesloten op de ontwikkellocatie aanwezige wadi's.

### **2.5.4. Bouwverkeer**

De definitieve bestrating op de Ooievaar is met de realisatie van fase II van de Reigerskant aangelegd. Om bouwverkeerschade te voorkomen dient het bouwverkeer voor de realisatie van de woningen in fase III geheel via de Blauwe Reiger en de Kievit te worden geleid. In figuur 6 is de route van het bouwverkeer met gele

markering aangegeven.



**Figuur 6: route bouwverkeer t.b.v. realisatie fase III.**

### 2.5.5. Koopconstructies niet toegestaan

Het is niet toegestaan om voor de op de locatie te realiseren goedkope en betaalbare woningen gebruik te maken van een 'KoopGarant', 'Slimmerkopen' of vergelijkbare constructie, die tot gevolg heeft dat een duurdere woning (marktwaarde) toch onder de prijsgrens van de overeengekomen prijscategorie kan worden overgedragen. Ook erfpachtconstructies zijn niet toegestaan.

## 2.6. Contract(voorwaarden)

Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koopovereenkomst (hierna: overeenkomst) gesloten door de gemeente. De conceptversie daarvan, is als **bijlage 6** bij dit verkoopprotocol gevoegd.

Door het indienen van het inschrijfformulier (**bijlage 7**), verklaren inschrijvers 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, uiterlijk in juli 2026 plaats.



## BEOORDELINGSCRITERIA

## 3. BEOORDELINGSCRITERIA

### 3.1. 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 goedkope en/of betaalbare woningen.

De referentie-eis is als volgt:

#### **Referentie-eis – goedkope en/of betaalbare grondgebonden woningen**

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

1. het project omvat minimaal zeven (7) nieuwbouwwoningen;
2. het project omvat minimaal vier (4) rijwoningen in het goedkope en/of 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 moet daarmee volledig voor eigen rekening en risico van de geïnteresseerde ontwikkeld en gerealiseerd zijn.

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.

### 3.2. Beoordelingscriterium prijs

#### 3.2.1. Grondbod

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.

Voor het grondbod dient de geïnteresseerde zijn bieding in het inschrijfformulier (**bijlage 7**) in te vullen.

#### 3.2.2. 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.

#### 3.2.3. Indexatie grondbod

Het grondbod wordt over de periode van 1 januari 2027 tot het moment van levering geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, CPI, alle huishoudens (2015 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de oude index het meest benadert.



# INSCHRIJVINGSVEREISTEN

## 4. INSCHRIJVINGSVEREISTEN

### 4.1. Inschrijfformulier

Inschrijven voor de aankoop van de locatie kunnen tot uiterlijk de datum en het tijdstip als genoemd in de planning van paragraaf 1.4, door middel van het digitaal indienen via TenderNed van:

- (1) een volledig ingevuld inschrijfformulier (**bijlage 7**);
- (2) een volledig ingevuld referentieformulier (**bijlage 8**);

### 4.2. 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 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, belangenverstremgeling, 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.

### **4.3. 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.

### **4.4. 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.

### **4.5. 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.

### **4.6. 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.

#### 4.7. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van inschrijving als combinatie of met derden (c.q. onderaanneming) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als combinatie moeten de desbetreffende geïnteresseerden een ingevulde combinatieverklaring van **bijlage 9** bij hun inschrijving voegen.
2. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te zijn aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
3. Wijzigen van combinaties na inschrijving is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de combinanten, kan de geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de combinatie bij Gemeente Boxtel indienen. Gemeente Boxtel beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt Gemeente Boxtel in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle geïnteresseerden in ogenschouw.
4. Een geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien een geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere rechtspersonen (derden) moet de geïnteresseerde een ingevulde verklaring beroep op derden (onderaanneming) van **bijlage 10** bij hun inschrijving voegen.
6. Rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie met andere rechtspersonen en vennootschappen - als geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden alle rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
  - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
  - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek, of;
  - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

#### 4.8. 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.

#### 4.9. Deelnamevergoeding

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



# VERLOOP VERKOOPPROCEDURE

## 5. VERLOOP VERKOOPPROCEDURE

### 5.1. Inlichtingen

Na publicatie van dit verkoopprotocol op TenderNed hebben geïnteresseerden conform de planning uit paragraaf 1.4, 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.

### 5.2. Inschrijven

Inschrijvingen kunnen tot uiterlijk 13:00 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 'knock-out'-criterium. Te laat is te laat, ook als dit slechts 1 minuut is.

### 5.3. Beoordeling

#### 5.3.1. 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 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Op grond van dit advies bepaalt het college van burgemeester en wethouders welke geïnteresseerde als winnaar wordt uitgeroepen en de verkoop krijgt toegewezen.

De beoordelingscommissie is als volgt:

- projectleider;
- beleidsmedewerker wonen;
- planeconoom.

#### 5.3.2. 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.

#### 5.3.3. 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.

#### 5.3.4. Beoordeling referentie-eisen

De inschrijvingen die voldoen aan de voorwaarden uit paragraaf 5.3.3 worden getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 3.1. en 3.2. 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.

### 5.3.5. 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 grondbieding. De beoordelaars rangschikken de prijsbiedingen van hoog naar laag.

### 5.3.6. 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.

## 5.4. Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn

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

### 5.4.1. 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.

### 5.4.2. 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. Hierbij worden de naam van de winnaar en de hoogte van zijn grondbieding aan de overige inschrijvers bekendgemaakt. Verder krijgen de overige inschrijvers te horen op welke plaats in de ranking zij zijn geëindigd ten opzichte van de andere (geanonimiseerde) inschrijvers.

### 5.4.3. 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.

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.

### 5.4.4. Definitief toewijzingsbesluit

Als de kort-gedingstermijn 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.

### 5.4.5. Contracteren

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



# BIJLAGEN

## 6. BIJLAGEN

1. DWG-bestand verkaveling
2. Verkooptekening (d.d. 31-03-2026)
3. KLIC-melding (d.d. 02-05-2025)
4. Beschikking Hogere grenswaarde geluid Reigerskant, Esch
5. Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, de eis tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding in de gemeente Boxtel
6. Concept koop- en ontwikkelovereenkomst (d.d. 26-03-2026)
7. Inschrijfformulier
8. Referentieformulier
9. Indien van toepassing: combinatieverklaring
10. Indien van toepassing: verklaring beroep op derden (onderaanneming)