



# VERKOOPPROTOCOL

Woningbouwkavels Baverdestraat Lieshout

## Uitvrager

Gemeente Laarbeek

---

## Status

Definitief

---

# HET LAND VAN MORGEN

<b>Projectnaam</b>	Verkoopprotocol – Woningbouwkavels Baverdestraat Lieshout
<b>Uitvrager</b>	Gemeente Laarbeek
<b>Kenmerk</b>	1042.64-V1d1
<b>Auteurs</b>	mr. H. Schepens mr. R. Verhoeven
<b>Status</b>	Definitief
<b>Datum</b>	16 juni 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>4</b>
1.1.	Ontwikkellocatie Baverdestraat .....	4
1.2.	Verkoop Locatie ofwel de opgave .....	5
1.3.	Communicatie en planning .....	8
1.4.	Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	8
<b>2.</b>	<b>KADERS EN RANDVOORWAARDEN</b> .....	<b>9</b>
2.1.	Omgevingsplan .....	9
2.2.	Omgevingsfactoren .....	9
2.3.	Beeldkwaliteit .....	10
2.4.	Duurzaamheid.....	11
2.5.	Openbare ruimte .....	12
2.6.	Overig beleid bij de opgave .....	12
2.7.	Overige aandachtspunten ontwikkeling .....	14
2.8.	Bouwplanning .....	14
2.9.	Contractvoorwaarden .....	17
<b>3.</b>	<b>BEOORDELINGSCRITERIA</b> .....	<b>18</b>
3.1.	Beoordelingscriterium referentie .....	18
3.2.	Beoordelingscriterium prijs .....	18
<b>4.</b>	<b>INSCHRIJVINGSVEREISTEN</b> .....	<b>20</b>
4.1.	Inschrijfformulier .....	20
4.2.	Deelnamevoorwaarden .....	20
4.3.	Vervallen inschrijving na toewijzing.....	21
4.4.	Vertrouwelijkheid.....	21
4.5.	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden .....	21
4.6.	Staken verkoopprocedure .....	21
4.7.	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	22
4.8.	Bibob-toets .....	22
4.9.	Deelnamevergoeding .....	22
<b>5.</b>	<b>VERLOOP VERKOOPPROCEDURE</b> .....	<b>23</b>
5.1.	Inlichtingen .....	23
5.2.	Inschrijven.....	23
5.3.	Beoordeling .....	23
5.4.	Besluitvorming toewijzing en kort-geding-termijn .....	24
<b>6.</b>	<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>25</b>

## 1. INLEIDING

De gemeente Laarbeek (hierna: de gemeente) wenst een gedeelte van de ontwikkellocatie Baverdestraat in Lieshout te verkopen voor de realisatie van woningbouw. Dit document beschrijft de wijze waarop de verkoop plaatsvindt en aan welke voorwaarden moet worden voldaan voor een geldige inschrijving voor de aankoop van de bouwkavels voor **de projectmatige realisatie van zestien (16) zorggeschikte nultreden woningen** op de ontwikkellocatie Baverdestraat. De gemeente is op zoek naar **een ontwikkelende bouwer** die, op basis van de kaders en randvoorwaarden, zoals omschreven in dit verkoopprotocol, de woningen kan (uit)ontwikkelen, verkopen en realiseren.

### 1.1. Ontwikkellocatie Baverdestraat

In Lieshout worden er onder regie van de gemeente in onder andere de Baverdestraat nieuwe woningen gerealiseerd. Lieshout ligt ten noorden van Helmond en Eindhoven en ten westen van de kern Beek en Donk.

De ontwikkellocatie Baverdestraat heeft een centrale ligging binnen de kern Lieshout. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Baverdestraat, de oostzijde door de Nieuwstraat, de zuidzijde door de Kuiperstraat en de westzijde door de Dorpsstraat. Op onderstaande kaart is de ontwikkellocatie weergegeven.



**Figuur 1. Indicatieve verkaveling - verbeelding ontwikkellocatie**

Aan de Baverdestraat gaat woCom vanaf Q4 2026 drie blokken met rijwoningen realiseren. Het gaat in totaal om tweeëntwintig (22) sociale huurwoningen, die uitgevoerd worden in maximaal twee bouwlagen met kap. Het bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan), dat deze woningbouwontwikkeling mogelijk maakt, is op 19 december 2024 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk geworden.



**Figuur 2. Plankaart bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving'**

Op het 'achterterrein' van de ontwikkellocatie kunnen in totaal zestien (16) woningen gerealiseerd worden, bestaande uit tenminste negen (9) betaalbare koopwoningen en maximaal zeven (7) vrije sectorwoningen. De gemeente is volledig eigenaar van deze gronden. Deze verkoopprocedure heeft betrekking op de uitgifte van de bouw kavels ten behoeve van de realisatie van de zestien (16) zorggeschikte nultreden woningen op het 'achterterrein'.

Op de ontwikkellocatie zijn op dit moment geen woningen meer aanwezig. Deze zijn in Q1 van 2026 in opdracht van woningcorporatie woCom gesloopt. Hiertoe heeft woCom een ontheffing van de Wet natuurbescherming verkregen van de Omgevingsdienst Brabant Noord voor de periode van 1 oktober 2022 tot en met 31 december 2026. De gemeente is op dit moment (mei 2026) bezig met het bouwrijp maken van de gehele ontwikkellocatie.

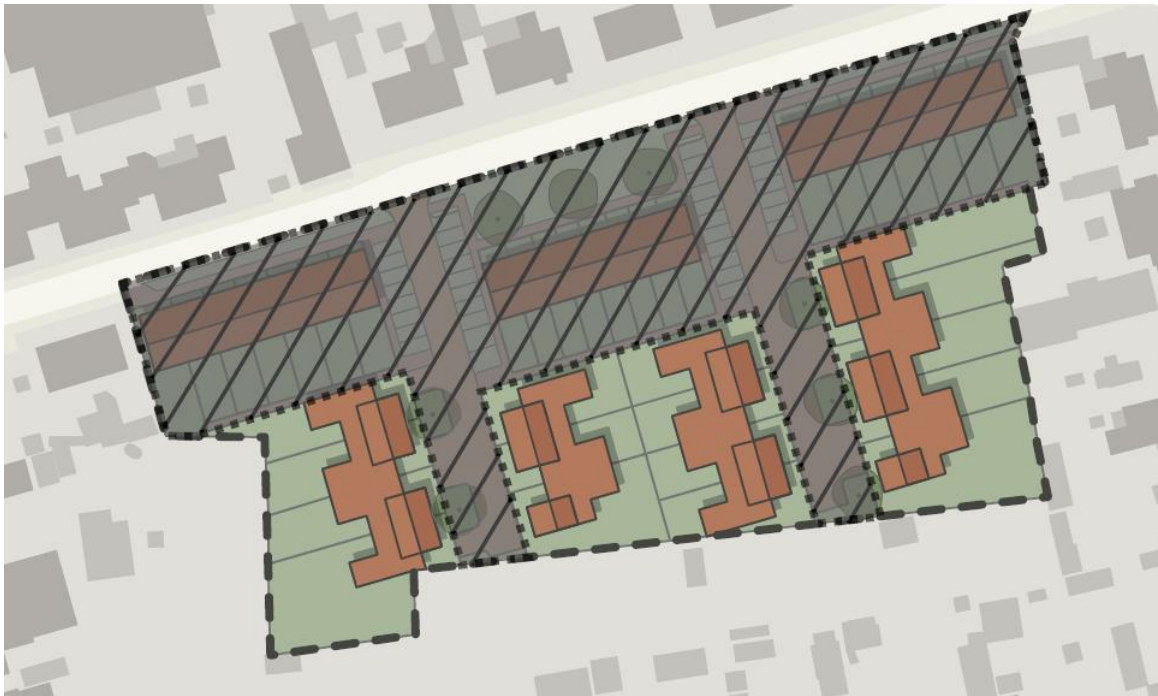
Om inzichtelijk te maken hoe de in totaal achtendertig (38) op de ontwikkellocatie te realiseren woningen en de bijbehorende openbare ruimte ingepast kunnen worden op de ontwikkellocatie hebben de gemeente en woCom een "proefverkaveling" opgesteld (zie figuur 1 hierboven), die als **bijlage 1** bij dit verkoopprotocol gevoegd is.

## 1.2. Verkoop Locatie ofwel de opgave

De onderhavige verkoop heeft betrekking op de gronden op het 'achterterrein' van de ontwikkellocatie, ten behoeve van de realisatie van in totaal zestien (16) bouw kavels voor de projectmatige bouw van zorggeschikte nultreden woningen, bestaande uit:

- **tenminste negen (9) betaalbare koopwoningen** met een **maximale v.o.n.-prijs van € 420.000,00** (prijsspeil 2026); en
- **maximaal zeven (7) vrije sectorwoningen.**

De definities van 'zorggeschikte' en 'nultreden' woning volgen uit de Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023 (zie ook paragraaf 2.6.3. van dit verkoopprotocol). Op de volgende pagina is een uitsnede opgenomen van de bouwvelden, die met deze verkoopprocedure worden uitgegeven. De woningen van WoCom en de twee woonstraten maken geen onderdeel uit van de verkoop en zijn met zwarte streeparcering weergegeven op onderstaande afbeelding.



**Figuur 3. Indicatieve verkaveling van de zestien bouwkvelds (de Locatie c.q. het verkochte)**

De gemeente is op zoek naar een **ontwikkелende bouwer**, die in verband met de door de gemeente verkregen Financiële Bijdrage Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (WMRE) uiterlijk in 2030 kan starten met de bouw van de laatste woning op de locatie en alle woningen uiterlijk in 2033 oplevert aan de kopers hiervan. Wat de gemeente verstaat onder een ontwikkelende bouwer volgt uit paragraaf 3.1.

Het verkochte ('het achterterrein') omvat drie bouwvelden, kadastraal bekend als gemeente Lieshout, sectie I, nummers 347, 561, 562, 1098, 1099, 1784, 1849, 1939, 1940, 2331, 2361, 2363 en 2365 gedeeltelijk, met een totale oppervlakte van circa 4.493 m<sup>2</sup> (hierna: de Locatie), zoals met blauwe streeparparcering weergegeven op de concept verkooptekening van **bijlage 2**. Hieronder is deze tekening als figuur 4 opgenomen.

**Let op:** dit betreft een concept verkooptekening, mogelijk vinden er nog (kleine) wijzigingen plaats in verband met de grondtransactie(s) met woCom. De definitieve verkooptekening wordt met het inlichtingendocument gedeeld met de geïnteresseerden.



**Figuur 4. Concept verkooptekening**

Zoals in paragraaf 1.1. is aangegeven, betreffen figuur 1 (**bijlage 1**) en figuur 3 slechts een proefverkaveling. De exacte verkaveling binnen de drie bouwvelden is ter vrije invulling van de winnaar van de verkoopprocedure, zolang voldaan wordt aan de kaders en randvoorwaarden uit dit verkoopprotocol. Een belangrijk kader is het omgevingsplan. Op basis daarvan ligt de begrenzing van de drie bouwvelden vast net als het aantal te realiseren woningen binnen elk van de drie bouwvelden. Ook de locatie/de begrenzing van de openbare ruimte behorend bij de woningen ligt vast.

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

- de aankoop van de Locatie (in bouwrijpe staat);
- de uitwerking van het bouwplan voor de zestien (16) zorggeschikte nultreden woningen op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving', opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de overige kaders en randvoorwaarden, zoals omschreven in dit verkoopprotocol;
- de aanvraag van alle benodigde omgevingsvergunning(en) en/of ontheffing(en) ten behoeve van de realisatie van zijn bouwplan, de betaling van de bijbehorende leges en de bijbehorende participatie/omgevingsdialoog;
- 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 realisatie van zestien (16) parkeerplaatsen op eigen terrein, te weten één parkeerplaats bij elke woning met een afmeting van 3,50 meter breed en 6 meter lang (afmeting mindervalide parkeerplaats);
- de verkoop van de op de Locatie te realiseren woningen; en
- de realisatie van de woningen, waarbij de woningen op zijn laatst in 2033 klaar zijn en de bouw van de laatste woning start uiterlijk op 31 december 2030.

Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. De conceptversie hiervan is bijgevoegd als **bijlage 3**.

### 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 schadelijkheid gehouden te zijn.

Activiteit	Datum
Publicatie verkoopprotocol	17 juni 2026
Sluitingstermijn indienen vragen	1 juli 2026 om 13:00 uur
Publicatie inlichtingen	10 juli 2026
<b>Sluitingstermijn indienen bod</b>	<b>28 augustus 2026 om 13:00 uur</b>
Besluit voorlopige toewijzing	10 september 2026
Bekendmaking voornemen tot toewijzing	10 september 2026
Kort-geding-periode 7 dagen	Tot en met 17 september 2026
Bekendmaking definitieve toewijzing	18 september 2026
<b>Uiterlijke datum sluiten koopovereenkomst</b>	<b>30 september 2026</b>

De uiterlijke datum voor het sluiten van de overeenkomst van 30 september 2026 is een zeer belangrijke en fatale termijn. In verband met de voorrangsaanvraag van netcapaciteit bij Enexis moet de getekende overeenkomst uiterlijk op 1 oktober 2026 bij Enexis bekend zijn. Dit is ook de reden dat de gemeente in dit geval een kort-geding termijn van zeven (7) kalenderdagen in plaats van twintig (20) kalenderdagen hanteert.

### 1.4. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De gemeente beoogt de Locatie met deze verkoopprocedure 'Didam-proof' te verkopen aan een professionele marktpartij (**een ontwikkelende bouwer**), die op basis van eerdere ervaring in staat is om het project te ontwikkelen en te realiseren en hiervoor de beste prijs biedt.

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.

## 2. KADERS EN RANDVOORWAARDEN

### 2.1. Omgevingsplan

De Locatie moet ontwikkeld worden conform het ruimtelijk kader, dat volgt uit het onherroepelijke bestemmingsplan "Baverdestraat en omgeving" (NL.IMRO.1659.BPLHBaverdestraat-VG01), opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De ontwikkellocatie heeft de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Daarnaast bevat de ontwikkellocatie de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone'. Er kunnen op basis van het omgevingsplan op de ontwikkellocatie in totaal maximaal 38 wooneenheden gerealiseerd worden.

Voor de zestien (16) woningen, waarop deze verkoop betrekking heeft, geldt een maximale bouw- en goothoogte van 3,5 meter. De bouwvelden bevatten allen de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - patio" met een maximum bebouwingspercentage van 75 procent.

Het aantal op de Locatie te realiseren woningen is op basis van het omgevingsplan gemaximeerd op zestien (16) verdeeld over drie bouwvelden. Binnen het linker bouwveld kunnen vier (4) wooneenheden gerealiseerd worden. Binnen het middelste bouwveld zeven (7) wooneenheden en binnen het rechter bouwveld vijf (5) wooneenheden. Er dienen hoe dan ook tenminste negen (9) betaalbare koopwoningen gerealiseerd te worden op de Locatie. Het staat de winnaar van de verkoopprocedure vrij om de tenminste negen (9) betaalbare koopwoningen te verdelen over de drie bouwvelden.

### 2.2. Omgevingsfactoren

#### 2.2.1. Bodem

De gemeente laat in juni 2026 een actualiserend bodemonderzoek uitvoeren op de Locatie. Het rapport is naar verwachting in augustus 2026 beschikbaar. De gemeente streeft ernaar dit rapport nog voor de deadline van het inschrijven te delen met de geïnteresseerden.

#### 2.2.2. Kabels en leidingen

De Klic-melding van 1 december 2025 van de ontwikkellocatie is als **bijlage 4** bij dit verkoopprotocol gevoegd.

#### 2.2.3. Archeologie

De Locatie is vrijgegeven voor archeologie.

#### 2.2.4. Flora en fauna

Uit artikel 5.5.3 van de regels van het omgevingsplan volgt een 'Voorwaardelijke verplichting mitigerende maatregelen'. Sub a: (bouw)werkzaamheden binnen het plangebied mogen alleen worden uitgevoerd met inachtneming van de voorschriften die zijn verbonden aan de ontheffingsbeschikking Wet natuurbescherming zoals opgenomen als bijlage 1 bij het omgevingsplan. Sub b: woningen binnen deze bestemming mogen alleen worden gebruikt conform artikel 5.1 als de permanente (bouwkundige) maatregelen aan de woningen als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a. in stand worden gehouden. Ook onder sub b wordt verwezen naar de ontheffingsbeschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Voor de ontwikkeling van de Locatie zijn ten aanzien van te realiseren permanente voorzieningen de onderdelen 18 en 19 onder 'Specifieke voorschriften' uit de ontheffingsbeschikking van belang:

"18. *Permanente voorzieningen*: Indien de daken toegankelijk worden gemaakt voor huismussen dienen zowel de voor- als achterzijde van de woningen geschikt te worden gemaakt. Dit dient te gebeuren door voldoende

ruimte voor de huismus over te laten onder de dakpannen (conform Kennisdocument Huismus). Onder de derde panlat mag vogelschroot geplaatst worden. De wijze van uitvoering en locatie van de permanente voorzieningen dient te worden opgenomen in het logboek.

19. *Permanente voorzieningen:* Indien er voor inbouwkasten voor de huismus wordt gekozen dienen deze kasten te voldoen aan het Kennisdocument Huismus met betrekking tot locatie en afmetingen. De wijze van uitvoering en locatie van de permanente voorzieningen dient te worden opgenomen in het logboek."

Uit de ontheffingsbeschikking volgen hiermee twee opties voor de realisatie van permanente voorzieningen voor de huismus. Het is aan de winnaar van deze verkoopprocedure om hierin een keuze te maken. Als er pannendaken toegepast worden, dan moeten er nieuwe nestplaatsen voor huismussen onder de dakpannen met een noord -en of oost expositie gerealiseerd worden, conform de ontheffingsbeschikking. Het betreft voorzieningen bij zeven (7) van de op de Locatie te realiseren woningen, maar dan wel over de volle breedte van het pannendak. Uit bijlage 2 van de ontheffingsbeschikking volgt welke zeven (7) woningen zijn aangewezen als locatie voor de permanente voorzieningen.

### 2.3. Beeldkwaliteit

De gemeente hecht waarde aan het behoud en de versterking van het omgevingsbeeld met de ontwikkeling van de Locatie. De te ontwikkelen woningen zullen dan ook moeten passen en aansluiten bij de door woCom te realiseren woningen op de ontwikkellocatie wat betreft situering, vorm, maatvoering, materiaalgebruik en detaillering. Zie paragraaf 2.8.1. van dit verkoopprotocol voor de impressies van het voorlopig ontwerp van de door woCom op de ontwikkellocatie te realiseren woningen. Het door de winnaar van de verkoopprocedure te maken voorlopig- en definitief ontwerp voor de woningen wordt door de gemeente getoetst op de onderstaande aspecten.

#### Ligging

- de gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon;
- de rooilijnen zijn per blok of cluster in samenhang;
- de gebouwen richten zich met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte.

#### Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster, waarbij met name de kapvorm sturend is;
- de gebouwen hebben, afhankelijk van de bouwaanduiding, platte daken of een zadeldak met dakpannen;
- bij de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' moet een zadeldak met dakpannen toegepast worden. Eventueel kan het achterste gedeelte van de eerste bouwlaag uitgevoerd worden met een plat dak;
- bij de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' moet de eerste bouwlaag uitgevoerd worden met een plat dak. Eventuele opbouwen moeten uitgevoerd worden als zadeldak met dakpannen;
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen in beginsel per woningtype gelijk uitvoeren;
- aanbouwen eventueel met doorschietende dakvlakken kunnen uitgevoerd worden, als dit past binnen het cluster.

#### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk, waarbij evenwicht moet worden gezocht tussen individualiteit en samenhang;
- per rij of cluster spelen de samenhang in de gevelindeling en architectonische elementen zoals puin of entreepartijen een rol;

- elementen in de gevel, zoals deuren en ramen worden in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel geplaatst. In de kopgevels van eventuele opbouwen van de meeste zuidelijke woningen mogen geen ramen komen.

#### **Materiaal en kleur**

- materialen en kleuren zijn verzorgd, in samenhang met de omgeving, de rij of het cluster en in beginsel terughoudend;
- de gevels worden in hoofdzaak in baksteen uitgevoerd dan wel ingevuld met puin of houten delen;
- hellende daken worden voorzien van oranje rode pannen.

#### **Erfafscheiding met aangrenzende omwonenden**

- de winnaar van de verkoopprocedure draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van erfafscheidingen rondom de Locatie en de aangrenzende percelen van derden. Dit betreft in hoofdzaak de erfgrenzen met omwonenden en, waar van toepassing, de overgang tussen de te ontwikkelen kavels en de openbare ruimte. De situatietekening in **bijlage 5** verduidelijkt de ligging;
- het door de winnaar van de verkoopprocedure te voeren overleg met omwonenden over de te plaatsen erfafscheiding vindt plaats via een omgevingsdialoog conform de Handreiking Omgevingsdialoog (**bijlage 6**);
- nieuwe erfafscheidingen worden in het hart van de perceelsgrens gesitueerd en gelden daarmee als gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van de aangrenzende percelen, waaronder de opvolgende eigenaren na verkoop van de nieuw te realiseren woningen en bijbehorende ondergrond. Het toekomstig onderhoud van de op de erfgrens geplaatste erfafscheiding komt daarmee voor gezamenlijke rekening van de betreffende eigenaren van de percelen waarop de erfafscheiding staat.

#### **Reeds overeengekomen afspraken rondom erfafscheiding**

- met de eigenaren van de kadastrale percelen Gemeente Lieshout, sectie I, nummers 1853 en 1737 (eigenaars woonachtig te Kuiperstraat 12 - Lieshout) zijn de volgende afspraken gemaakt over de toekomstige erfafscheiding:
  - de erfafscheiding is gedefinieerd als: *“een afscheiding in de vorm van een houten, onderhoudsvriendelijke schutting van 2 meter hoog, gemeten vanaf het hoogste maaiveldniveau van de twee percelen.”*;
  - de erfafscheiding dient in het hart van de perceelsgrens geplaatst te worden en geldt daarmee als gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van de betrokken percelen, waaronder de opvolgende eigenaren na verkoop van de nieuw te realiseren woningen en bijbehorende ondergrond (nieuw te vormen percelen);
- de winnaar van de verkoopprocedure is verantwoordelijk voor de plaatsing van de gehele erfafscheiding (ook ter hoogte van de twee woonstraten), grenzend aan de percelen I nummers 1853 – 1737, zoals weergegeven op de situatietekening van **bijlage 5**;
- met de overige eigenaren van aan de Locatie grenzende percelen zijn geen nadere afspraken gemaakt ten aanzien van erfafscheidingen.

#### **Erfafscheidingen voortuinen**

- erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen grenzend aan openbaar gebied worden voor rekening van de winnaar van de verkoopprocedure gerealiseerd en dienen een groene erfafscheiding van beplanting te hebben.

## **2.4. Duurzaamheid**

De gemeente heeft het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit hoog in het vaandel staan. Met

eenvoudige natuurinclusieve voorzieningen aan de woningen, zoals architectonische aanpassingen aan het ontwerp, kan al veel bereikt worden voor de biodiversiteit. Te denken valt aan maatregelen als een regenton, groene daken, verticale muurvegetatie, minder verharding en meer groen in de tuinen of het inbouwen van nestkasten voor vogels. Hoewel dit geen eis is, vraagt de gemeente aan de winnaar van de verkoopprocedure om hier in zijn ontwerp zoveel als mogelijk rekening mee te houden en uitvoering aan te geven.

Ook biobased bouwen is belangrijk voor de gemeente. Zij heeft op het gebied van biobased bouwen een convenant gesloten met 19 andere gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Het doel van dit convenant is onder meer het stimuleren van het bouwen met biobased materialen om zo stikstof te verminderen en de bouw meer circulair te maken. Hoewel biobased bouwen geen eis is, vraagt de gemeente aan de winnaar van de verkoopprocedure om hier in zijn ontwerp zoveel als mogelijk rekening mee te houden en uitvoering aan te geven.

## 2.5. Openbare ruimte

Ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte op de ontwikkellocatie heeft de gemeente een concept inrichtingsplan opgesteld, dat als **bijlage 7** bij dit verkoopprotocol is gevoegd. De openbare ruimte wordt door de gemeente conform dit inrichtingsplan gerealiseerd. De gemeente is bereid om het concept inrichtingsplan af te stemmen c.q. te optimaliseren op basis van de planuitwerking door de winnaar van de verkoopprocedure.

Er komen twee waterbergende wegen (ondergrondse waterberging) op de ontwikkellocatie. In de groene vlakken in de twee woonstraten komen bomen in combinatie met raingardens. Een raingarden is een verlaagde groenstrook en is doelmatig op kleinere onverharde locaties (vanaf circa 10 m<sup>2</sup>). Water kan hierbij ondiep worden geborgen. Naast waterberging dragen raingardens ook bij aan de biodiversiteit en een prettige leefomgeving in bebouwd gebied.

Het (bezoekers)parkeren wordt door de gemeente opgelost in de openbare ruimte in parkeerkoffers bij de entrees van de twee 'hofjes'. Aan de voorzijde van de woningen worden geen openbare langspaarkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte.

## 2.6. Overig beleid bij de opgave

### 2.6.1. Welstandsnota (herziening 2012)

In de welstandsnota heeft de gemeente het kader voor het welstandsbeleid neergelegd. Naast het omgevingsplan en de gemeentelijke bouwverordening is de welstandsnota een gemeentelijk instrument om bouwplannen te toetsen. De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan de beoordeling van elk plan dat aan welstandstoetsing onderhevig is. De algemene welstandscriteria zijn altijd van toepassing. Indien er uit het gebiedsgerichte welstandsbeleid geen onderscheidende welstandscriteria te benoemen zijn, vormen ze zelfs het enige toetsingskader. De algemene welstandscriteria zijn te vinden in hoofdstuk 3 van de welstandsnota, die als **bijlage 8** is bijgevoegd aan dit verkoopprotocol.

### 2.6.2. MRE Begrippenlijst Wonen Metropoolregio Eindhoven

De vrij op naam prijs voor de minimaal negen (9) op de Locatie te realiseren betaalbare koopwoningen bedraagt maximaal €420.000,00 (prijsspeil 2026), dit volgt uit de paragraaf 'Prijsgrenzen koop' uit de 'Regionale begrippenlijst wonen'.

Uit de begrippenlijst volgen daarnaast de volgende voorwaarden, die gelden voor de realisatie van de betaalbare koopwoningen op de Locatie:

- 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 ruimten-voorzieningen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
- Als de ontwikkelaar/verkoper van een woning een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning (marktwaarde) toch onder de prijsgrens van de overeengekomen prijscategorie kan worden overgedragen, mag deze woning alleen tot de betreffende prijscategorie worden gerekend als de koopconstructie langdurig de betaalbaarheid van de woning waarborgt. Gedacht kan worden aan constructies zoals KoopGarant en Slimmerkopen.”.

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.

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

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

### 2.6.3. Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023

Ook uit de Doelgroepenverordening volgt dat voor de maximale v.o.n.-prijzen in de betaalbare categorie wordt aangesloten bij de 'Regionale begrippenlijst wonen', zoals omschreven in paragraaf 2.6.2.. Daarnaast worden de volgende artikelen uit de Doelgroepenverordening met deze verkoopprocedure op de Locatie van toepassing verklaard:

- Artikel 1 sub x: **Zorggeschikte woning:** een zelfstandige woning waarin mensen met een Wlz-indicatie intensieve zorg kunnen ontvangen.
- Artikel 1 sub y: **Nultredenwoning:** een woning waarbij tenminste de noodzakelijke leefruimtes, zoals woonkamer, toilet, badkamer en één slaapkamer, te bereiken zijn zonder een trap te betreden en zonder drempels bij de deuren hoger dan 20 mm.
- Artikel 4 lid 3: “Een grondgebonden huur- of koopwoning dient een gebruiksoppervlak van ten minste 80m<sup>2</sup> te hebben.”.
- Artikel 4 lid 4: “Zorggeschikte woningen voldoen ten minste aan de eisen volgens het handboek Woonkeur 2025, Woonkeur Nieuwbouw, Basispakket deel 1 ontwerpeisen, onderdeel woning (A) en, indien van toepassing, onderdeel woongebouw (B)”.
- Artikel 5 lid 5: “Als doelgroep voor betaalbare koopwoningen wordt aangemerkt de huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 1,75 keer de DAEB-inkomensnorm.”.
- Artikel 5 lid 6: “De koper van een sociale of betaalbare koopwoning dient deze woning zelf te gaan bewonen.”.
- Artikel 6 lid 5: “Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname als betaalbare koopwoning voor de doelgroep, als bedoeld in artikel 5, lid 5, beschikbaar te blijven.”.
- Artikel 7 lid 3: “De verkoper van een sociale koopwoning of een betaalbare koopwoning, als bedoeld in artikel 1 onder o. en p. van deze verordening, dient per (deel)project een overzicht van potentiële kopers ter toetsing voor te leggen aan het college. Na een positieve toetsing waaruit blijkt dat de potentiële kopers voldoen aan de inkomensnorm, als bedoeld in artikel 5, lid 4 of 5, van deze verordening, kan de verkoper de woningen aan deze personen verkopen.”.

Uit de toelichting op artikel 4 bij de Doelgroepenverordening volgt het volgende: “Voor reguliere woningen

*beperken de kwaliteitskaders zich tot een minimaal te bereiken aantal m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak. Zorggeschikte woningen zijn woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen 'zorggeschikt'. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat nieuwe wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoelgeschikt (en bestaande woningen rollatorgeschikt) zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. (N.B. In de Subsidieregeling zorggeschikte woningen wordt het minimale programma van eisen voor zorggeschikte woningen uiteengezet)."*

## **2.7. Overige aandachtspunten ontwikkeling**

### **2.7.1. Toewijzing woningen**

Hoewel de gemeente geen toewijzingsverordening heeft, verwacht zij dat de winnaar van de verkoopprocedure de woningen eerst via een lokale makelaar in de markt zet, om de woningen op deze manier zoveel als mogelijk te verkopen aan personen met een economische en/of sociale binding met de gemeente. Daarnaast geldt voor de betaalbare koopwoningen hetgeen is opgenomen in artikel 5 lid 3 en artikel 7 lid 3 van de Doelgroepenverordening, zoals hiervoor omschreven.

### **2.7.2. Netbewust bouwen en netcongestie**

De voorgenomen woningbouw op de Locatie is door de gemeente kenbaar gemaakt bij netbeheerder Enexis. Enexis kan echter op dit moment geen garantie bieden ten aanzien van de beschikbare netcapaciteit. De gemeente heeft voor de Locatie een concept huisnummerbesluit aangevraagd.

De verwachting is dat 'netbewuste woningen' meer kans hebben op een aansluiting op het elektriciteitsnet dan 'gewone' woningen. De gemeente verzoekt de winnaar van de verkoopprocedure daarom nadrukkelijk om in te zetten op netbewust bouwen. Op de website van Enexis valt te lezen wat hieronder verstaan wordt: <https://www.enexisgroep.nl/actuele-themas/energietransitie/nieuwe-ontwerpprincipes-voor-netbewust-bouwen/>. Aanvullend hierop zijn de ontwerpprincipes voor netbewuste nieuwbouw te vinden via de volgende link: <https://www.bouwendnederland.nl/nieuws/algemeen/ontwerpprincipes-netbewuste-nieuwbouw-beschikbaar>.

De aansluiting van de woningen op het elektriciteitsnet komt voor rekening en risico van de winnaar van de verkoopprocedure.

## **2.8. Bouwplanning**

### **2.8.1. Bouwplanning woCom en gemeente**

WoCom wenst zo spoedig mogelijk nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onherroepelijk is, te starten met de realisatie van de sociale huurwoningen op de ontwikkellocatie. Het streven is om te starten in Q4 van 2026. De gemeente verwacht daarmee dat woCom eerder start met bouwen, dan de winnaar van deze verkoopprocedure. Het is aan de winnaar van de verkoopprocedure om de coördinatie van zijn bouwwerkzaamheden op de Locatie goed af te stemmen met de aannemer van woCom.

De impressies van de woningen van woCom uit het voorlopig ontwerp zijn vanaf de volgende pagina opgenomen.



**Figuur 5. Blok A**



**Figuur 6. Blok B**

**Figuur 7. Blok C****Figuur 8. Overview**

### **2.8.2. Planning bouw- en woonrijp maken**

De Locatie wordt bouwrijp geleverd aan de winnaar van de verkoopprocedure. De Locatie is naar verwachting in Q4 2026 of anders in Q1 2027 bouwrijp, inclusief de realisatie van hemelwaterberging in het openbaar gebied. Ook de parkeervakken in de twee parkeerkoffers aan het begin van de twee woonstraten naar de Locatie worden als onderdeel van het bouwrijp maken al dan niet in een tijdelijke uitvoering aangelegd.

Met het woonrijp maken van de twee woonstraten naar de Locatie wordt door de gemeente gestart nadat de laatste woning op de Locatie wordt opgeleverd door de winnaar van de verkoopprocedure. De aanplant van het groen in de twee woonstraten vindt plaats in de herfst tot het voorjaar.

Na de realisatie van alle woningen op de ontwikkellocatie, zal de gemeente de Baverdestraat opnieuw in (laten) richten.

## 2.9. Contractvoorwaarden

Met de winnaar van de verkoopprocedure wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten door de gemeente. De conceptversie daarvan is als **bijlage 3** bij dit verkoopprotocol gevoegd.

Door het indienen van het inschrijfformulier, het referentief formulier en het biedingsformulier (**bijlage 9, 10 en 11**), 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 worden in de koop- en ontwikkelovereenkomst. De overeenkomst wordt enkel aangevuld op basis van de winnende inschrijving als dit in de overeenkomst met gele markering is aangegeven.

Ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst met de winnaar vindt, conform de planning uit paragraaf 1.3 plaats vóór 1 oktober 2026.

## 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. Geïnteresseerden dienen één referentieproject in te dienen dat aan alle referentie-eisen voldoet.

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

#### **Referentie-eis – betaalbare grondgebonden woningen**

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

1. het project omvat minimaal negen (9) grondgebonden nieuwbouwwoningen;
2. het project omvat minimaal vijf (5) grondgebonden betaalbare koopwoningen (prijsspeil verkoop). De geïnteresseerde dient hierbij aan te geven in welk jaar en voor welke V.O.N.-prijs de betaalbare koopwoningen in het referentieproject zijn opgeleverd;
3. het aangeleverde project is volledig opgeleverd en is voltooid in de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterlijke datum van inschrijving; en
4. geïnteresseerden moeten in het referentieproject als ontwikkelende bouwer volledig verantwoordelijk zijn geweest voor de ontwikkeling, de verkoop en de daadwerkelijke bouw van de woningen. Het referentieproject is dus volledig voor eigen rekening en risico van de geïnteresseerde ontwikkeld én gerealiseerd.

Voor de referentie-eis wordt door de geïnteresseerden een volledig ingevuld referentieformulier (**bijlage 10**) ingediend bij de inschrijving.

**Let op:** om te voldoen aan de referentie-eis is het onvoldoende als een geïnteresseerde de woningen als ontwikkelaar onder zijn verantwoordelijkheid heeft laten realiseren. Een geïnteresseerde moet de woningen ook zelf gebouwd hebben. Andersom geldt hetzelfde, een bouwer die de woningen gerealiseerd, maar niet ontwikkeld heeft, voldoet ook niet aan de referentie-eis.

Voor zelfstandige ontwikkelaars en zelfstandige bouwers is het enkel mogelijk om in te schrijven als combinatie, met onderaannemers of een vergelijkbare constructie voor onderhavige verkoopprocedure. Indien er wordt ingeschreven met een combinatie of met een onderaannemer, dient bij de inschrijving een combinatieverklaring of een verklaring beroep op derden ingediend te worden (**bijlage 12** of **bijlage 13**). Indien de geïnteresseerde winnaar van de verkoopprocedure wordt, dan moeten de woningen op de Locatie ook in deze combinatie of met de onderaannemer ontwikkeld en gerealiseerd worden.

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

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.

### **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.

Geïnteresseerden kunnen hun grondbod invullen op het biedingsformulier (**bijlage 11**). Op het biedingsformulier dient de geïnteresseerde aan te geven welk grondbod hoort bij de kavels voor de betaalbare woningen en welk grondbod hoort bij de vrije sector 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.

### **3.2.3. Prijssegment betaalbare koopwoningen**

Het prijssegment voor de betaalbare koopwoningen wordt 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.

### **3.2.4. Indexatie grondbod**

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

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

## 4. INSCHRIJVINGSVEREISTEN

### 4.1. 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 9**);
- (2) Een volledig ingevuld referentieformulier (**bijlage 10**); en
- (3) een volledig ingevuld biedingsformulier (**bijlage 11**).
- (4) **indien nodig**: een ingevulde combinatieverklaring of beroep op derden (onderaanneming) (**bijlage 12 of 13**).

### 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 9**), 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 gunning. 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 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.

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.

### **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 12** 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 Laarbeek indienen. Gemeente Laarbeek beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt Gemeente Laarbeek 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 13** 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. Deelnamervergoeding

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

## 5. VERLOOP VERKOOPPROCEDURE

### 5.1. 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.

### 5.2. 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.

### 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 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 bestaat uit:

- een projectleider;
- een planeconoom; en
- een adviseur grondzaken.

#### 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. Toetsing referentie-eis

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.

#### 5.3.5. Beoordeling prijs

De inschrijvingen die overblijven na de controle zoals in de twee stappen hierboven beschreven, worden inhoudelijk beoordeeld 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.

#### **5.3.6. Gelijke grondbieding**

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 vindt plaats via de volgende stappen.

#### **5.4.1. Besluitvorming toewijzing winnaar**

Gloudemans stelt een beoordelingsrapport op, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan een namens het college van burgemeester en wethouders gemandateerde persoon. Op grond van het beoordelingsrapport besluit de gemandateerde namens 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 wordt de naam van de winnaar en de hoogte van zijn grondbieding aan de overige inschrijvers bekend gemaakt. 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, zeven (7) 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.

#### **5.4.4. Definitief toewijzingsbesluit**

Als de kort-geding termijn van zeven (7) kalenderdagen is verstreken en er geen kort geding aanhangig is gemaakt, dan wordt het toewijzingsbesluit definitief en kan de koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten worden met de winnaar.

#### **5.4.5. Contracteren**

De gemeente streeft ernaar om zo snel mogelijk nadat de toewijzing definitief is, de koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten met de winnaar.

## 6. BIJLAGEN

Alle bijlagen zijn separaat toegevoegd.

1. Indicatieve verkaveling – verbeelding ontwikkellocatie
2. Concept verkooptekening
3. Concept koop- en ontwikkelovereenkomst
4. KLIC melding d.d. 01-12-2025
5. Situatietekening
6. Handboek Omgevingsdialoog
7. Concept inrichtingsplan
8. Welstandsnota
9. Inschrijfformulier
10. Referentieformulier
11. Biedingsformulier
12. Combinatieverklaring
13. Verklaring beroep op derden (onderaanneming)