



VERKOOPBROCHURE

Project Collectief Wonen Vliertpark
Gemeente 's-Hertogenbosch
Gunningsfase verkoopprocedure



's-Hertogenbosch

Het overnemen en vermenigvuldigen van (delen van) dit document ten behoeve van derden is slechts geoorloofd na schriftelijke toestemming van gemeente 's-Hertogenbosch.



GEZOCHT!

Woongroep voor (betaalbare)
koopappartementen in het Vliertpark

Project Collectief Wonen

Onderdeel van de selectiefase was de bijlage Ontwerppogave (251119_Bijlage 1 Document Ontwerppogave_Selectieleidraad gronduitgifte de Vliert Vliertpoort-zuidoost). Deze ontwerppogave wordt in dit document aangevuld. Het betreft een aanvulling op en dus geen vervanging van het eerdere document.

In deze digitale brochure leest u alles over de mogelijkheid om als woongroep in aanmerking te komen voor een bijzonder project in het Vliertpark. Een project waar je niet alleen als woongroep onderling verbonden bent, maar waar je ook van betekenis bent voor de andere bewoners van het Vliertpark.

De Vliert

De gemeente 's-Hertogenbosch wil in het gebied de Vliert, rond station 's-Hertogenbosch Oost, het transferium en stadion De Vliert in twee fasen een stadswijk realiseren voor in totaal 1.800-2.100 woningen en aanvullende voorzieningen. Hierin krijgen ambities als divers stedelijk woongebied, groen als identiteitsdrager, gezond en actief, collectief en optimaal verbonden een belangrijke plaats. De Vliert wordt een wijk waar mensen graag wonen en verblijven en waar men naar elkaar omziet.

In vervolg op het Ambitiedocument 'Omgeving Station Oost – Grootstedelijk leven in het groen' waarin de

gemeenteraad op 9 maart 2021 haar ambities heeft verwoord, heeft de gemeenteraad in mei 2025 het Ontwikkelkader de Vliert fase 1 vastgesteld.

De Vliert wordt een nieuwe, levendige buurt voor verschillende doelgroepen, waar een brede woningdifferentiatie met veel ruimte voor betaalbaar wonen, sociale cohesie en groen samenkomen. Gezondheid, bewegen en ontmoeten zijn daarbij belangrijke thema's.

Daarbij onderscheiden we twee buurten met elk een eigen karakter:

- Vliertpoort: een intensieve, hoogstedelijke invulling als entree naar de stad en de nieuwe wijk rondom Station 's-Hertogenbosch Oost.
- Vliertpark: wonen in een parkachtige groene setting rondom de Aartshertogenlaan en op het huidige transferium.

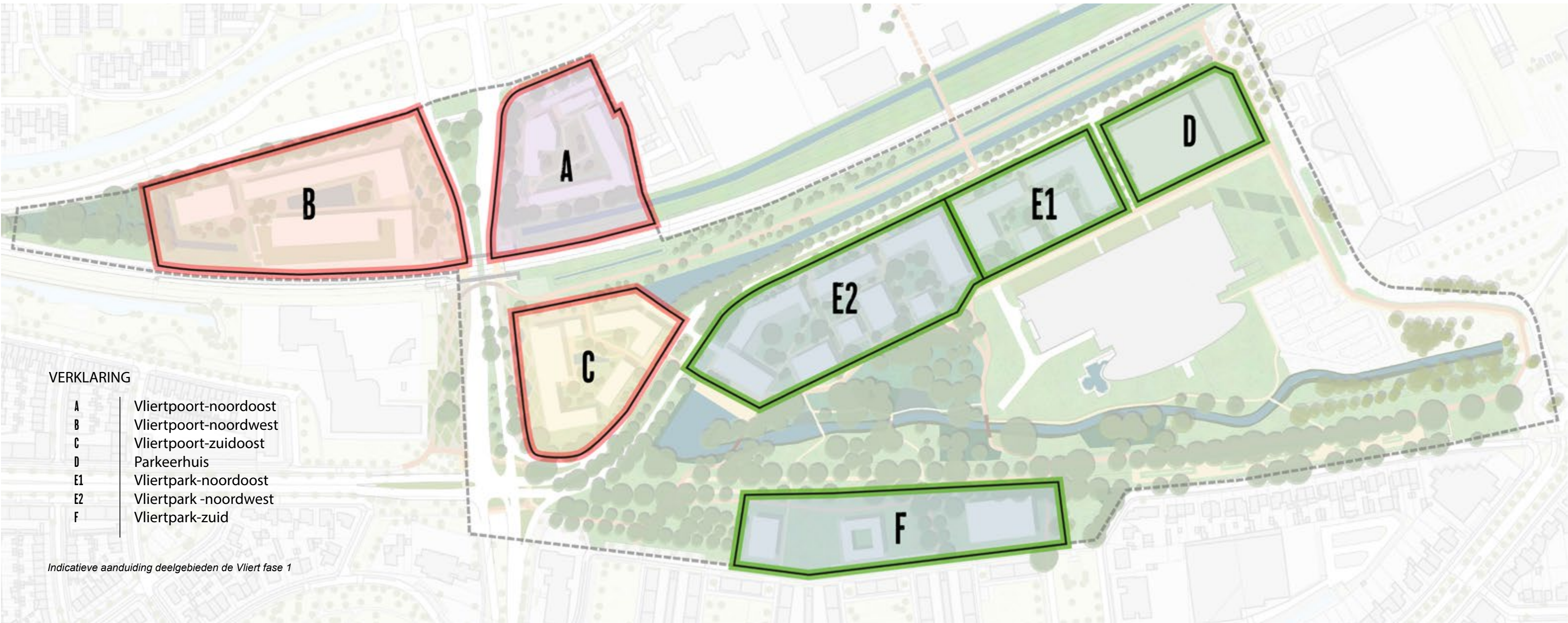
Ligging Vliertpark, deelgebied E1, project PCW

Binnen het Vliertpark wordt, naast het toekomstige Parkeerhuis, door woningcorporatie Mooiland deelgebied E1 (Vliertpark-noordoost) ontwikkeld en gerealiseerd. In dit deelgebied komen verschillende gebouwen in een parkachtige setting met in totaliteit circa 190 tot 220 wooneenheden. Daarbinnen hebben we ook ruimte gereserveerd voor een Project Collectief Wonen (voortaan: PCW) in het betaalbare koopsegment (vrij op naam prijs van maximaal € 420.000 per woning).

Het PCW krijgt vorm in een apart (appartementen) gebouw van 10-18 woningen.

De ligging van deelgebied E1 staat weergegeven op de situatietekening die in deze verkoopbrochure is opgenomen. De situering van de locatie voor het PCW is indicatief hierop aangegeven. Als we in het proces zo ver zijn gevorderd, dat er een concrete koopovereenkomst

wordt gesloten met de geselecteerde woongroep wordt deze schetsmatige tekening omgezet naar een concrete verkooptekening met maatvoering en dergelijke.



VERKLARING

A	Vliertpoort-noordoost
B	Vliertpoort-noordwest
C	Vliertpoort-zuidoost
D	Parkeerhuis
E1	Vliertpark-noordoost
E2	Vliertpark -noordwest
F	Vliertpark-zuid

Indicatieve aanduiding deelgebieden de Vliert fase 1

Ontwerpkaders PCW De Vliert

In het bij deze verkoopbrochure behorende document (“Ontwerpkaders PCW De Vliert deelgebied E1”) vindt u een overzicht van de vastgestelde kaders, zoals oppervlakte gebouw, bouwhoogtes, beeldkwaliteit en materiaalkeuze. Rekening houdend met die kaders en met bijvoorbeeld de (beuk)maten die (in relatie tot het bouwsysteem) in november/december van dit jaar duidelijk worden, kan de woongroep tot een verdere inkleuring van haar eigen gebouw komen. Met maximaal drie groepen die overblijven, (na de eerste selectieronde) houden we werksessies om de wensen en ideeën van de woongroep uit te werken tot een definitief Programma van Eisen.

Parkeren PCW De Vliert

Al het parkeren voor dit deelgebied vindt plaats in het Parkeerhuis dat naast het woonblok (in deelgebied D) wordt gerealiseerd. Eigenaren van woningen in het deelgebied kunnen een parkeerabonnement nemen en/of kunnen gebruikmaken van de deelauto's die in het Parkeerhuis beschikbaar zijn.

Collectieve warmteoplossing PCW De Vliert

Voor het deelgebied wordt in opdracht van Mooiland een collectieve warmteoplossing gerealiseerd. Daarop moet ook het PCW-blok worden aangesloten. De condities waaronder worden nog nader uitgewerkt.

De gemeente zoekt een woongroep die op zoek is naar een locatie om een gezamenlijk woonproject in een (appartementen) gebouw te realiseren (PCW).

Om geen woongroepen uit te sluiten, doorlopen we eerst een voorselectie na een openbare bekendmaking (eerste fase), waarna met maximaal drie partijen een niet-openbare selectieprocedure volgt (tweede fase, gunningsfase).

Door het tijdig indienen van het inschrijfformulier met de gevraagde documenten doet u mee aan de voorselectie.

Proces op hoofdlijnen

De verkoopprocedure begint met een voorselectie. De start van de procedure wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website. Hier staan alle relevante documenten, inclusief linkjes naar geldend beleid. Ook updates worden op de website geplaatst.

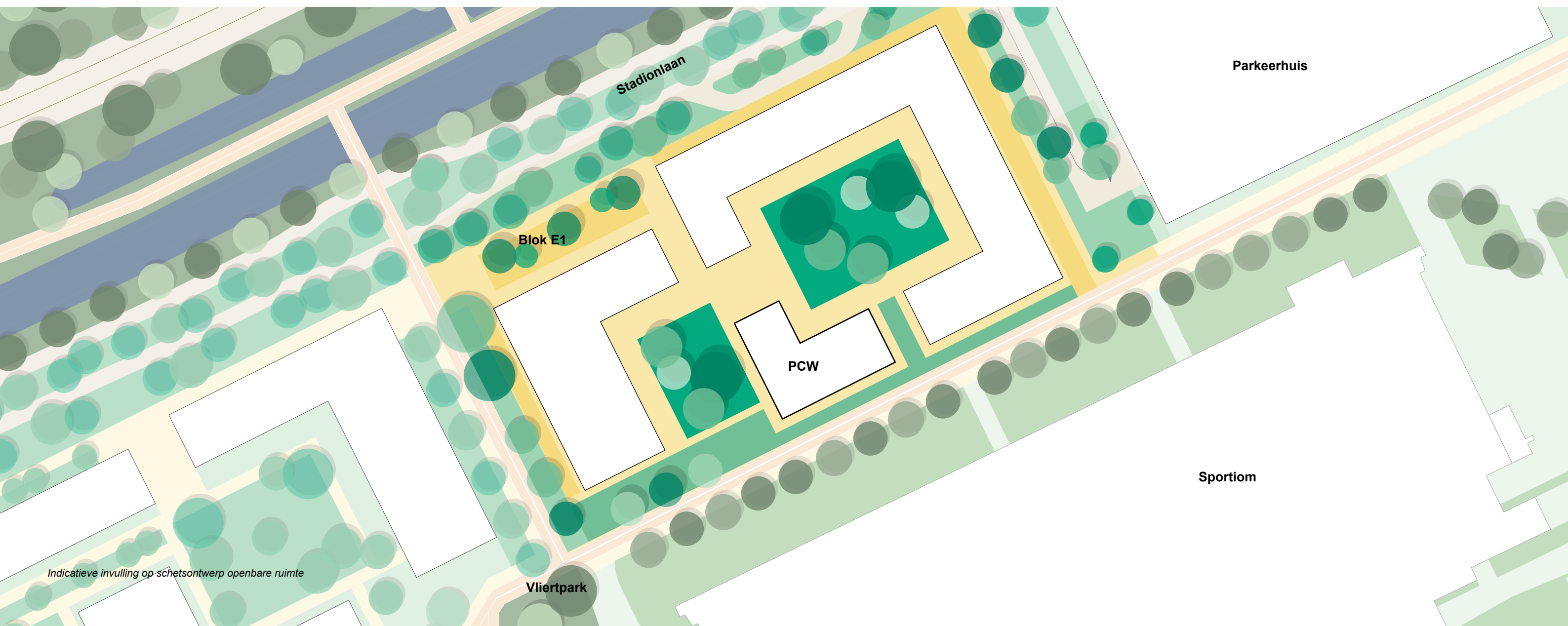
Iedere woongroep die belangstelling heeft en voldoet aan de inschrijvingsvereisten kan zich aanmelden door tijdig in te schrijven. In totaliteit worden maximaal drie woongroepen geselecteerd die het beste voldoen. Die drie woongroepen krijgen de kans om hun Visie op de Opgave, hun groepsvorming en hun Programma van Eisen uit te diepen, ook in samenspraak met de gemeente, met Mooiland en met De Zwarte Hond (architect). Uiteindelijk selecteren Mooiland en de gemeente één van die drie woongroepen. Met die woongroep worden vervolgens alle benodigde vervolgafspraken gemaakt en contracten gesloten.

Contact

Er is een e-mailadres aangemaakt dat u kunt gebruiken voor het stellen van de vragen naar aanleiding van deze verkoopbrochure. Dit e-mailadres is: devliert@s-hertogenbosch.nl

Via dat e-mailadres zullen wij gedurende de gehele selectieprocedure met u communiceren.

Vragen kunt u uitsluitend per e-mail stellen. De uiterste datum voor het stellen van vragen is 12 november 2026. Antwoorden ontvangt u niet rechtstreeks. Alle gestelde vragen worden in één of meer Nota's van Inlichtingen beantwoord. Deze Nota's van Inlichtingen (beantwoording van de vragen) worden op de website geplaatst. Op die manier borgen we dat alle geïnteresseerden dezelfde informatie hebben.



VERDERE INFORMATIE

Voor wie is Project Collectief Wonen (PCW) bedoeld?

U kunt zich inschrijven als u een woongroep vormt van circa 10-18 huishoudens die op zoek is naar een project voor collectief wonen.

Het is cruciaal, dat de woongroep onderling optimaal verbonden is en een meerwaarde heeft voor de buurt. Daarbij is het van belang dat de woongroep een actieve rol gaat spelen in het bevorderen van sociale samenhang en collectiviteit in de buurt. Alleen als de woongroep aan deze randvoorwaarden voldoet, kunt u inschrijven en voor selectie in aanmerking komen.

In het vervolg van deze verkoopbrochure lichten we dit verder toe.

Anders dan bij een zuivere CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) kunt u in dit project niet zelf rechtstreeks opdrachtgever worden van een architect. Dat heeft te maken met het feit, dat het bouwblok voor PCW De Vliert onderdeel uitmaakt van de ontwikkelopgave die bij Mooiland rust. Ook als het gaat om het bouwen (in ieder geval voor wat betreft het casco) geldt dat u gebonden bent aan de bouwer die hier ook de andere gebouwen voor Mooiland realiseert.

De redenen waarom dit zo wordt opgelegd:

- De gemeente en Mooiland willen snelheid in de ontwikkeling realiseren. De ambitieuze planning is erop gericht om in 2027 met de bouw van deelgebied E1 te kunnen starten en in één bouwstroom door te bouwen.
- De gemeente wil in ruimtelijke en architectonische zin samenhang tussen de bouwblokken rond de gezamenlijke hof in dit deelgebied realiseren.
- De locatie is te beperkt in omvang om met twee aparte bouwstromen van twee bouwers te werken, terwijl gelijktijdig ook het naastgelegen Parkeerhuis wordt gebouwd.

Voor wat betreft het ontwerp en de realisatie wordt de woongroep gefaciliteerd door Mooiland en De Zwarte Hond (de reeds geselecteerde architect). Het is wel een vereiste, dat de woongroep deze rolneming door woningcorporatie Mooiland en de binding aan de reeds bekende partners van Mooiland (architectenbureau De Zwarte Hond en naar verwachting aannemer Janssen de Jong) kan en wil accepteren. Om te borgen dat het ontwerp- en ontwikkelproces in samenwerking en afstemming met Mooiland, het ontwerpteam en de aannemer voortvarend kan verlopen, is een voorwaarde dat u een professionele procesbegeleider inschakelt die dit proces van uw kant begeleidt en daarbij voor de andere partijen het centrale aanspreekpunt vormt. Deze professionele procesbegeleider (die een passende achtergrond en ervaring heeft met dit soort (collectieve) bouwtrajecten) is dus een belangrijke schakel om het proces soepel te kunnen doorlopen.

De door u beoogde procesbegeleider schakelt u al in de fase van de voorselectie in. De professionaliteit en kracht van de procesbegeleider dient te blijken uit de pitch (waarbij hij/zij ook zelf aanwezig is) en de inschrijving en wordt meegewogen bij de beoordeling van uw woongroep.

Het Programma van Eisen van uw woongroep moet inpasbaar zijn in de voor het PCW-gebouw beschikbare ruimte en u moet dus samen met uw procesbegeleider kunnen samenwerken met Mooiland en haar partners.

Hoe verloopt de bouwplanontwikkeling?

Voordat u inschrijft, weegt u uiteraard af of u mogelijkheden ziet om uw woondromen te realiseren binnen de kaders van Ontwikkelkader en het document “Ontwerpkaders PCW De Vliert vlek E1” en de informatie uit deze verkoopbrochure. Bij uw inschrijving en uw pitch presenteert u uw eerste ideeën voor wat betreft uw Visie op de Opgave (bestaande uit een beschrijving van uw groep, uw beoogde betekenis voor de buurt, de rol van uw procesbegeleider en uw Programma van Eisen). Als u tot de drie geselecteerde woongroepen behoort, gaat u (samen met uw procesbegeleider) het traject in om via werksessies te komen tot een definitieve Visie op de Opgave. Als uw woongroep op basis van de gunningsfase wordt geselecteerd, vormt die Visie op de Opgave met het daarin opgenomen Programma van Eisen input voor de definitieve planuitwerking waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

In de te sluiten reserveringsovereenkomst worden procesafspraken en doorlooptijden vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt gesloten zodra de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. De betreffende akte wordt bij de notaris gepasseerd zodra alle benodigde vergunningen rond zijn en de benodigde aanneemovereenkomsten zijn gesloten.

De realisering van woningbouw in De Vliert past nog niet binnen de vigerende bestemming. Dit betekent, dat er een zogenaamde BOPA-procedure moet worden doorlopen, gericht op het verkrijgen van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan. In die procedure wordt getoetst of de aanvraag voldoet aan alle van toepassing zijnde kaders en regelgeving en of de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is. Gedurende het proces blijkt of het een separate BOPA-procedure moet worden, of dat deze mee kan gaan in de procedure voor het totale deelgebied.

In welke prijscategorie moeten de woningen worden gerealiseerd?

Over de prijsvorming op deze locatie wordt uitdrukkelijk het volgende opgemerkt. Voor het plangebied De Vliert is in het Ontwikkelkader een woningdifferentiatie per deelgebied bepaald. Daarbij is binnen deelgebied E1 voor het PCW ruimte voor betaalbare koopwoningen (met een bovengrens van

€ 420.000, vrij op naam; prijspeil 2026). Om die reden is dat een hard uitgangspunt en zullen de woningen ook binnen die prijscategorie gerealiseerd dienen te worden.

Dat betekent dat de oppervlakten van de woningen relatief klein zijn, zeker als er (veel) collectieve ruimtes worden ontwikkeld. Als indicatie dient u uit te gaan van woningen van circa 70 m2 GBO of kleiner (hoe meer gezamenlijke ruimtes u wilt realiseren, hoe kleiner de eigen woning).

Het gaat in het PCW dus om woningen in het betaalbare koopsegment (tot maximaal € 420.000 vrij op naam, inclusief de aan de gemeente te betalen grondprijs). In het verderop in deze verkoopbrochure opgenomen kostenoverzicht is toegelicht hoe de grondprijs wordt bepaald.

De leden van de woongroep moeten in staat en bereid zijn om woningen in dit prijssegment te realiseren. Vanzelfsprekend moet ook het totale Programma van Eisen (inclusief eventuele collectieve ruimten – voor eigen gebruik en/of voor gebruik door de omgeving- en voorzieningen) aansluiten op dit prijssegment.

Om indien nodig (bijvoorbeeld in relatie tot de kracht van de woongroep of de meerwaarde voor de wijk) enige flexibiliteit in deze prijscategorie en/of woninggrootte te bieden, zijn we bereid om uitzonderingen te overwegen, waarbij op voorhand minimaal aan de volgende basisvoorwaarden moet zijn voldaan:

- de gewenste afwijking wordt aan het begin van de voorselectie kenbaar gemaakt;
- het betreft een beperkt aantal woningen

Het kan zijn dat het bouwsysteem en de daaraan verbonden kosten het niet mogelijk maken om alle woningen onder de € 420.000 te realiseren. In voorkomende gevallen kan aan de gemeente (onderbouwd) worden gevraagd de bovengrens te verruimen. De gemeente zal dit verzoek niet op onredelijke gronden weigeren.

Indien een gevraagde uitzondering voor de maximale VON-waarde wordt gehonoreerd, heeft dat uiteraard ook gevolgen voor de hieraan gerelateerde grondprijs. Dit zal in voorkomende gevallen worden uitgewerkt aan de hand van het [gemeentelijk grondprijzenbeleid](#).

Mogelijkheden om huurwoningen te realiseren?

Wij kunnen ons voorstellen dat er wellicht ook leden in de woongroep zijn die uitsluitend kunnen of willen huren. In beginsel is het onderhavige project daar niet voor bedoeld.

Indien uw groep dit wel wenst, dient u dit expliciet aan te geven. Mocht uw groep geselecteerd worden, zal in de werksessies verder verkend worden of en hoe aan deze wens voldaan zou kunnen worden. Het kan uiteraard maar om een zeer beperkt aantal (huur)woningen gaan.

Mogen projectontwikkelaars inschrijven voor het PCW?

Projectontwikkelaars kunnen niet inschrijven op deze locatie.

Uitgangspunt is langdurige binding aan het project en de locatie

Om te bevorderen dat de leden van de woongroep voor langere tijd gebonden blijven aan de locatie, worden een zelfbewoningsverplichting (gedurende de eerste 5 jaar na oplevering van de woning) en een verkoopverbod opgelegd (anti-speculatiebeding gedurende 8 jaar na het sluiten van de koopovereenkomst). Ontheffingsmogelijkheden zijn er uitsluitend in bijzondere omstandigheden (zoals overlijden partner, echtscheiding en dergelijke). Als er geen sprake is van bijzondere omstandigheden zal de ontheffing worden gekoppeld aan het betalen van een geldsom. Dit wordt verder uitgewerkt in de koopovereenkomst.

Hoe ziet de selectieprocedure eruit?

Voor de gemeente en Mooiland is deze wijze van samenwerking met een woongroep voor een PCW nieuw. We zullen met de geselecteerde woongroep samen moeten ontdekken op welke wijze we deze aanpak kunnen realiseren.

Om de kans van slagen te vergroten hebben we het volgende proces voor ogen:

1. Opstellen en publiceren verkoopbrochure (eind september 2026) als start van de eerste fase van de selectieprocedure (de voorselectie).
2. Eind oktober wordt een informatiebijeenkomst gehouden (27 oktober 2026)
3. Doel van deze eerste fase is het selecteren van drie partijen die doorgaan naar fase 2 (gunningsfase).
4. Sluiting inschrijving eerste fase: donderdag 26 november 2026 om 19.00 uur.
5. Voor de inschrijvingsvereisten wordt verwezen naar de betreffende paragraaf in het vervolg van deze verkoopbrochure.
 - De ingeschreven woongroepen en hun procesbegeleider worden uitgenodigd voor een pitch (eerste helft van december 2026)
6. Alleen woongroepen die aantoonbaar onderling verbonden leden hebben, die een professionele procesbegeleider hebben en die bovendien aantoonbaar een meerwaarde voor de wijk bieden, kunnen door naar de tweede fase (gunningsfase).

7. Mooiland en de gemeente selecteren maximaal 3 woongroepen die het best aan de eisen als vermeld onder e voldoen en die doorgaan naar de tweede fase van de selectieprocedure (medio december 2026).
8. De drie woongroepen die doorgaan naar de tweede fase van de selectieprocedure (gunningsfase) maken een opzet van een hun Visie op de Opgave, inclusief hun Programma van Eisen (1e concept gereed medio januari 2027). Om tot een definitieve Visie op de Opgave, met definitief Programma van Eisen, te komen worden werksessies georganiseerd met de geselecteerde architect (door de gemeente en Mooiland) en aannemer. De werksessies gaan over:
 - de opzet en concretisering van het Programma van Eisen (de woonwensen van de woongroep)
 - mogelijke samenwerkingsmodellen (uitgaande van gebondenheid aan de ketenpartners van Mooiland)
 - de financiële haalbaarheid van het Programma van Eisen
 - Deze werksessies worden de tweede helft van januari en februari tot 2027 gehouden.
9. Na afronding van de werksessies krijgen de maximaal 3 geselecteerde woongroepen de kans om een definitieve Visie op de Opgave, inclusief definitief Programma van Eisen, te maken, met een voorstel voor planning en aanpak. Dit wordt medio maart 2027 ingediend bij de gemeente. Hierop

volgend mogen de 3 woongroepen de plannen presenteren. De gemeente en Mooiland maken (uitgaande van de hiervoor beschreven planning) eind maart 2027 een keuze uit de inschrijvingen.

10. De hiervoor bedoelde Visie op de Opgave is dus breder dan sec het Programma van Eisen voor de bouwopgave. Het gaat ook om het steeds verder uitdiepen van de groepsvorming en de betekenis voor de buurt. Eigenlijk gaat het om alle elementen die bij de eerste inschrijving aan beschreven moeten worden (zie verderop bij de Inschrijvingsvereisten). De onderdelen van de Visie op de Opgave zijn bij de eerste inschrijving richtinggevend, maar nog wel globaal van opzet. Gedurende het proces richting definitieve Visie op de Opgave wordt een en ander steeds concreter.
11. Met de geselecteerde partij sluit de gemeente een reserveringsovereenkomst. Een model wordt in oktober 2026 op de website geplaatst. Zodra de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, wordt de koopovereenkomst gesloten. Levering van de grond vindt pas plaats als alle vergunningen onherroepelijk zijn en een aannemingsovereenkomst is gesloten met de ketenpartner van Mooiland. Doelstelling is een aanvraag omgevingsvergunning uiterlijk in november 2027 (7 maanden na gunning) in te dienen.

Met welke kosten moet u rekening houden?

In deze eerste fase zijn nog geen kosten aan de orde die wij als gemeente in rekening brengen. In de tweede fase komen de kosten voor het opstellen van het schetsontwerp van de woongroep en de procesbegeleider wel voor uw rekening. De waarborgsom die we onderstaand benoemen is uiteraard alleen aan de orde voor de woongroep aan wie het project in de gunningsfase van de selectieprocedure wordt gegund. De koopsom voor de grond moet worden betaald op het moment dat de gronden bij de notaris worden overgedragen.

Waarborgsommen voor de grond

Met de woongroep aan wie het PCW wordt gegund, gaat de gemeente (vooruitlopend op de koopovereenkomst) een reserveringsovereenkomst aan, waarin contractueel wordt vastgelegd dat de gronden voor de woongroep worden gereserveerd ten behoeve van de planuitwerking. Omdat dit niet vrijblijvend is wordt hier een waarborgsom aan gekoppeld. Deze reservering komt uitsluitend tot stand als de verschuldigde waarborgsom wordt voldaan binnen een maand nadat de reserveringsovereenkomst is gesloten. De waarborgsom voor de woongroep bedraagt € 15.000.

Ten tijde van het sluiten van de definitieve koopovereenkomst is de woongroep een tweede waarborgsom van € 15.000 verschuldigd. Deze dient binnen een maand nadat de koopovereenkomst is gesloten voldaan te worden. De waarborgsommen voor de grond worden verrekend met de koopsom voor de grond. De waarborgsommen worden terugbetaald als

er geen onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verkregen.

Koopsom grond

De koopsom voor de grond is afhankelijk van de vrij op naam waarde van de woningen. De koopsom voor de grond wordt bepaald op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, op basis van het dan bekende programma. Voor de berekening van de grondprijs hanteren wij de gemeentelijke grondprijsbrief van het betreffende jaar. Deze wordt jaarlijks door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. In de [grondprijsbrief \(2026\)](#) staat, dat de grondprijs als percentage (quote) van de VON-prijs exclusief BTW wordt bepaald.

Onderdeel van de VON-prijs van de woningen vormt de kosten van de eventueel op te richten gemeenschappelijke ruimten. De kosten hiervan worden geacht proportioneel aan de woningen te worden toegerekend.

Hoe werkt dit?

Hieronder vindt u de percentages uit de grondprijsbrief (2026).

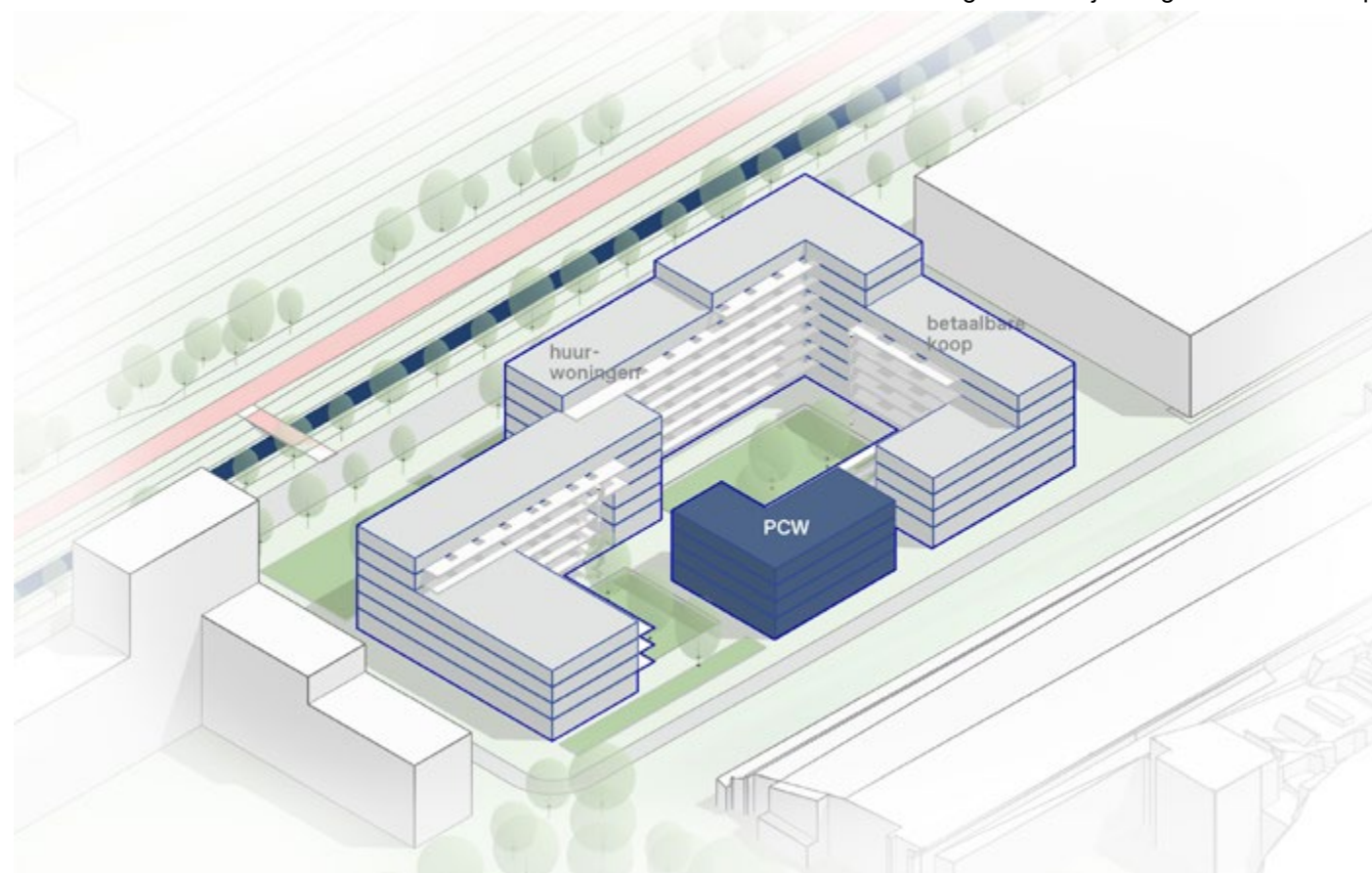
Gestapelde koopwoningen (appartementen)	
Prijsklasse (incl BTW)	Quote - Binnenstedelijk
< €350.000	19,50%
€350.000 - €390.000	24,50%
€390.000 - €435.000	27,50%

Een voorbeeld ter toelichting, voor een woning met een VON-waarde van € 420.000 (incl. BTW):

Op basis van de tabel behoort bij deze VON-waarde een grondquote van 27,5%. De grondquote gaat over de VON-prijs exclusief BTW, dus moeten we eerst de BTW van 21% uit de VON-prijs halen, zodat we een netto VON-prijs krijgen. Daarover berekenen we met de grondquote de grondprijs (exclusief BTW). Daarna wordt de belasting over de grondprijs weer bij de (netto) grondprijs opgeteld, zodat we tot de grondprijs inclusief BTW komen.

Dat leidt dan tot de volgende voorbeeldberekening:

- De bruto VON-prijs delen we door een factor 1.21. De bruto VON-waarde van € 420.000 resulteert in een netto VON-waarde van € 347.107.
- Op basis van de grondquote van 27,5 % bedraagt de grondprijs hierover € 95.455 (exclusief de verschuldigde BTW).
- Daarover wordt vervolgens de geldende BTW (thans 21 %) of overdrachtsbelasting in rekening gebracht, zijnde € 20.045. Indien de grond met BTW wordt belast
- Dat alles resulteert in de grondprijs van € 115.500 inclusief BTW.



De totale grondprijs wordt in rekening gebracht bij de woongroep. Met de notaris moet een goede afstemming plaatsvinden over de doorlevering van appartementsrechten aan de individuele leden van de woongroep. Dat is waarschijnlijk van belang voor de financiering.

Ook als er tussentijds leden afvallen moet wel de totale grondprijs en aanneemsom worden voldaan. Het is belangrijk dat u dus een achtervangconstructie heeft om een dergelijk probleem op te kunnen vangen. Uw eerste ideeën daarover moeten bij inschrijving worden geformuleerd. Bij indiening van het definitieve Programma van Eisen moet dit verder uitgewerkt en onderbouwd zijn.

Bijkomende kosten

U moet rekening houden met de bij ieder bouwproject gebruikelijke kosten, zoals (bouw-) leges, aansluitkosten op riolering en op (nuts)voorzieningen en andere bijkomende kosten. Denk aan onder meer ontwerp- en bouwkosten, onderzoekskosten, kosten sondering en fundering, kosten afvoer van grond, notariskosten, kadastrale kosten en omzetbelasting. Deze zijn voor uw rekening.

Kosten groepsvorming

De kosten van het formaliseren van de woongroep komen voor uw rekening. Denk hierbij aan de kosten voor het oprichten van de vereniging of stichting, zakelijke bankrekening en verzekeringen. Ook de kosten van de verplichte inschakeling van een procesbegeleider en de architect (voor het schetsontwerp) komen (risicodragend) voor uw rekening. Voor wat betreft de kosten van de verplichte inschakeling van een professionele procesbegeleider het volgende. Aan de drie partijen die doorgaan naar de gunningsfase zal de gemeente op dat moment een aanbod doen om bij te dragen in de kosten. Het gaat daarbij per woongroep om een bedrag van maximaal € 5.000, te voldoen in 5 maandelijkse termijnen van € 1.000 op basis van facturering door de woongroep. De gemeente behoudt zich het recht voor de betaling stop te zetten indien onvoldoende voortgang in het proces wordt geconstateerd. Uiteraard zal de gemeente een eventuele stopzetting altijd moeten motiveren.

Ontwerpkosten

Mooiland heeft voorafgaand aan deze selectie al (ontwikkel- en architect) kosten voor het opstellen van de Ontwerpkaders voor het PCW-project gemaakt. Het gaat om een bedrag van X1. De gemeente schiet dit bedrag voor tot en met het voorlopig ontwerp (VO). Mocht uw woongroep doorgaan naar de gunningsfase dan zal op dat moment een hercalculatie plaatsvinden en een aanvullende raming worden overlegd van de (architect)kosten tot en met het definitief ontwerp (DO)

van het bouwplan. Het bedrag wordt definitief bepaald zodra het bouwplan (en daarmee het ontwerp) is vastgesteld. De gecalculeerde kosten komen voor uw rekening. De definitieve kosten worden vastgelegd in de met de gemeente te sluiten koopovereenkomst.

Uitzondering hierop vormen de twee werksessies die de gemeente zal faciliteren. Dit zijn werksessies waarbij u als woongroep met de architect kan werken aan uw plan. De kosten van deze twee werksessies zullen door de gemeente worden betaald. Alle overige kosten die architect maakt om te komen tot een schetsontwerp zijn voor uw rekening

Na gunning dient de gegunde woongroep uiteraard het schetsontwerp uit te werken tot een definitief ontwerp. Deze ontwerpkosten zijn ook volledig voor rekening de betreffende woongroep.

Bouwkosten

Met de aannemer van Mooiland sluit u een aanneemovereenkomst voor het realiseren van uw project. Mooiland faciliteert een overleg over de prijsvorming met de aannemer. Waar nodig wordt de gemeente hierin betrokken. Aan Mooiland en daarmee aan de aannemer legt de gemeente op, dat er met marktconforme prijzen gewerkt dient te worden.

HOE KAN DE WOONGROEP ZICH INSCHRIJVEN?

Verkoop verloopt via een openbare inschrijving, gevolgd door een voorselectie met beoordeling van de inschrijvingen. U kunt zich op donderdag 26 november 2026 inschrijven door gebruik te maken van het inschrijfformulier dat in deze verkoopbrochure is opgenomen. De stukken dienen digitaal (op een USB-stick) en analoog (print) te worden ingediend. Analoge en digitale stukken dienen identiek te zijn.

Inschrijving geschiedt door de stukken op donderdag 26 november 2026 tussen 15.00 en 19.00 uur in een gesloten enveloppe af te geven op het Stadskantoor aan de Wolvenhoek 1 te 's-Hertogenbosch. Het telefoonnummer van de contactpersoon wordt op verzoek (verzoek per e-mail) medio november 2026 kenbaar gemaakt.

De stukken worden persoonlijk door de contactpersoon in ontvangst genomen.

Het is belangrijk dat u alle gevraagde gegevens aanlevert.

Inschrijvingsvereisten

U kunt zich inschrijven als u een woongroep vormt van circa 10-18 huishoudens die op zoek is naar een project voor collectief wonen.

SELECTIECRITERIUM

Selectiecriterium 1 Meerwaarde voor Vliertpark en de buurt

Wat vragen we?

Beschrijf hoe jullie woongroep wil bijdragen aan een levendige, sociale en inclusieve buurt. Laat zien welke ideeën, activiteiten, voorzieningen of initiatieven jullie voor ogen hebben en hoe deze bijdragen aan ontmoeting, verbinding en betrokkenheid van bewoners binnen én buiten de woongroep en het ontwikkelveld.

Bij de beoordeling van de meerwaarde voor Vliertpark en de buurt kijken we onder andere naar:

- De mate waarin het plan ontmoeting tussen mensen stimuleert.
- De bijdrage aan de sociale samenhang in Vliertpark en de omliggende buurt.
- De meerwaarde voor een bredere groep dan alleen de eigen bewoners.
- De geloofwaardigheid en uitvoerbaarheid van de voorgestelde ideeën.
- De mate waarin de groep bereid is hier langdurig verantwoordelijkheid voor te nemen.
- Welk Programma van Eisen kan de woongroep nu al formuleren voor de meerwaarde voor Vliertpark en de buurt (grootte van de woningen, visie op behoefte en invulling van de collectieve ruimtes, etc)?

Niet nodig: Een uitgewerkt ontwerp of volledig activiteitenprogramma. We zoeken vooral naar een duidelijke ambitie en overtuigende gedachte achter jullie bijdrage.

Selectiecriterium 2 Samenhang en kracht van de woongroep

Wat vragen we?

Beschrijf wie jullie zijn, wat jullie met elkaar verbindt en waarom jullie als groep samen willen wonen. Laat daarnaast zien hoe jullie de samenwerking organiseren en hoe jullie verwachten ook op langere termijn een sterke en betrokken gemeenschap te blijven.

Bij de beoordeling van de samenhang en kracht van de woongroep kijken we onder andere naar:

- De mate waarin de groep een gezamenlijke visie heeft en wat de leden met elkaar verbindt.
- De betrokkenheid, motivatie en langdurige inzet van de deelnemers voor het woonproject.
- De manier waarop de groep is georganiseerd en hoe samenwerking en besluitvorming worden vormgegeven.
- De rol van de procesbegeleider en de wijze waarop de groep met deze professional wil samenwerken.
- De organisatorische continuïteit van de groep, bijvoorbeeld bij het toetreden of vertrekken van leden.
- De haalbaarheid van het project voor de groep, waaronder de betaalbaarheid van de woningen en een beknopte financiële onderbouwing.
- Het vertrouwen dat de groep het ontwikkeltraject gezamenlijk succesvol kan doorlopen en na realisatie duurzaam kan samenleven.
- De manier waarop de groep haar langdurige verbondenheid aan het project en de locatie wil borgen.
- De motivatie van de groep voor deze specifieke locatie in Vliertpark.

Wij vragen u hierbij onder meer in te gaan op:

- De ontstaansgeschiedenis van de groep en de onderlinge binding tussen de leden.
- De beoogde omvang van de groep en de wijze waarop nieuwe leden worden geworven indien nodig.
- De visie op samen wonen, samen leven en het gebruik van eventuele collectieve voorzieningen.
- De samenwerking tijdens de uitwerking van het programma van eisen, het ontwerp- en bouwproces.
- De passendheid van het woonconcept binnen het betaalbare koopsegment.
- De wijze waarop continuïteit en onderlinge betrokkenheid op langere termijn worden gewaarborgd.

Niet nodig: Juridisch vastgelegde verenigingsstructuren of volledig uitgewerkte reglementen. Wel verwachten we dat duidelijk wordt hoe de groep de samenwerking voor zich ziet.

Omvang inschrijving

Criterium 1 - Meerwaarde voor Vliertpark en de buurt
Maximaal 3 pagina's A4 (tekst en eventuele afbeeldingen)

Criterium 2 - Samenhang en kracht van de woongroep
Maximaal 3 pagina's A4 (tekst en eventuele afbeeldingen)

Bijlagen

- Overzicht huishoudens (1 pagina A4 (tekst en eventuele afbeeldingen))
- Welke professionele procesbegeleider schakelt de woongroep in (inclusief portfolio en competenties procesbegeleider) inclusief referenties (maximaal 2 pagina's A4 (tekst en eventuele afbeeldingen))
- Eventuele inspirerende referentiebeelden of schetsen (maximaal 2 pagina's A4 (tekst en eventuele afbeeldingen))

Totaal: maximaal 11 pagina's A4 exclusief formulieren.

Uw inschrijving bestaat uit:

- Een ondertekend inschrijfformulier.
- Een beschrijving en toelichting van alle inschrijvingsvereisten in de hierboven genoemde paragraaf inschrijvingsvereisten.

Let op:

- Zorg voor het tijdig inleveren van uw inschrijfformulier - met bijbehorende stukken - want anders kan uw inschrijving niet in behandeling worden genomen. Ook inschrijvingen die onvolledig of onvoldoende zijn komen niet voor selectie/loting in aanmerking!
- Inschrijvingen die niet voldoen aan de vereisten worden in het vervolgproces buiten beschouwing gelaten. De gemeente zal dat gemotiveerd laten weten aan de woongroep die buiten beschouwing wordt gelaten.
- Als enig door de gemeente verstrekt document volgens u tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onjuistheden, of onduidelijkheden bevat, kunt u dat tot en met 5 november 2026 aan de gemeente melden via ons e-mailadres: devliert@s-hertogenbosch.nl.
- In ieder geval moet u tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden niet later dan 5 november 2026 schriftelijk of per e-mail kenbaar maken. Daarna kunt u geen beroep meer doen op tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden in de verstrekte documenten.

Status inschrijving

Het indienen van een aanmeldingsformulier houdt in dat uw woongroep zonder voorbehoud instemt met de bepalingen, voorwaarden en procedure van deze verkoop bij inschrijving, zoals beschreven in deze digitale verkoopbrochure en bijbehorende documenten, waaronder ook de reserveringsovereenkomst.

Schriftelijke vragen; opmerkingen naar aanleiding van verkoopinformatie

U kunt uiterlijk tot en met 12 november 2026 schriftelijke vragen stellen naar aanleiding van deze verkoopbrochure. Deze vragen kunt u stellen via ons e-mailadres devliert@s-hertogenbosch.nl.

De vragen worden gebundeld en de gemeentelijke reactie daarop wordt uiterlijk op 19 november 2026 geplaatst op de website en gemaild aan iedereen die vragen heeft gesteld. Via dit e-mailadres informeren we u ook nadat de inschrijving heeft plaatsgevonden.

Status besluitvorming gemeente

De beslissingen van de gemeente in het kader van de selectieprocedure zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling zodat daartegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

Bevoegdheid tot opschorten of beëindigen selectieprocedure

De gemeente heeft het recht deze selectieprocedure op elk gewenst moment om welke reden dan ook op te schorten of te beëindigen, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens deelnemers en/of bieders leidt.

SELECTIEPROCEDURE

Fase 1- Oriëntatie, inschrijving en voorselectie

Start voorselectie	Vanaf eind september 2026 staat de verkoopbrochure PCW op de gemeentelijke website
Informatiebijeenkomst	Op 27 oktober 2026 is er een informatiebijeenkomst waarin u een toelichting krijgt op het project en vragen kunt stellen.
Vragen	Heeft u vragen? Tot en met 12 november 2026 kunt u deze stellen. Dit kan uitsluitend per e-mail naar: devliert@s-hertogenbosch.nl
Antwoorden	Beantwoording van de schriftelijke gestelde vragen (Nota('s) van Inlichtingen) gebeurt continue maar uiterlijk op 12 november 2026. Alle vragen en antwoorden worden gepubliceerd op de website.
Inschrijven	Wilt u zich voor de voorselectie in aanmerking komen, dan kunt u zich inschrijven op donderdag 26 november 2026 van 15.00uur tot 19.00uur. De aan te leveren documenten dienen in een gesloten envelop digitaal (op USB-stick) en analoog (print) ingeleverd te worden bij de contactpersoon van de gemeente. • Locatie: Stadskantoor gemeente 's-Hertogenbosch (Wolvenhoek 1 's-Hertogenbosch)
Pitch	Na inschrijving wordt de woongroep uitgenodigd om de woongroep, de procesbegeleider en de visie te presenteren. De pitches vinden plaats in de 1e helft van december 2026.
Beoordeling voorselectie	• Mooiland en gemeente maximaal 3 groepen selecteren voor de volgende fase • De uitslag van de voorselectie zal medio december 2026 aan alle inschrijvers per e-mail bekend worden gemaakt. • Alle inschrijvers worden geïnformeerd over het moment van de uitslag. • Alle inschrijvers worden geïnformeerd over de toekomst van de voorselectie.

Fase 2 - Werksessies en selectie

1e concept Programma van Eisen	Medio januari 2027 hebben de 3 woongroepen een eerste concept van het Programma van Eisen ingediend.
Werksessies	Er wordt medio januari en februari 2027 een tweetal werksessies ingepland. De werksessies worden gebruikt om samen met de architect van concept naar definitieve visie op de Opgave (incl. Programma van Eisen) te komen. Indienen van definitieve Visie op de opgave met definitief Programma van Eisen (medio maart 2027)
Visie op de opgave (definitief)	
Presentatie	De 3 woongroepen houden eind maart 2027 een presentatie over hun Visie op de Opgave.
Presentatie	• Mooiland en gemeente zullen één groep selecteren. • De uitslag van de selectie (eind maart 2027) zal aan alle inschrijvers per e-mail bekend worden gemaakt. • Alle inschrijvers worden geïnformeerd over het moment van de uitslag • Alle inschrijvers worden geïnformeerd over de uitkomst van de selectie.

Fase 3 - Reserveringsovereenkomst en omgevingsvergunning

Reserveringsovereenkomst	- Gesprek met woongroep en aanbieding reserveringsovereenkomst. - Ondertekening door de woongroep binnen een week na ontvangst van de reserveringsovereenkomst. - Na ondertekening door woongroep en gemeente is de reserveringsovereenkomst tot stand gekomen. Deze datum geldt als uitgangspunt voor verdere vervolghandelingen in deze fase.
Waarborgsom	Binnen een maand na totstandkoming van reserveringsovereenkomst moet de woongroep de overeengekomen waarborgsom (€ 15.000) aan de gemeente 's-Hertogenbosch hebben voldaan.
Haalbaarheidsonderzoek	Werksessie met Mooiland en haar ketenpartners. Uitwerking Visie op de Opgave en maken van realisatieafspraken (maximaal zes maanden) op de volgende thema's: samenstelling groep, definitief ontwerp, meerwaarde voor de wijk en financiën & contracten (zie reserveringsovereenkomst)

Fase 4 - Koopovereenkomst, levering, uitvoering en oplevering

Koopovereenkomst	- Binnen zes maanden na sluiten reserveringsovereenkomst (mits is voldaan aan reserveringsvoorwaarden en termijnen) - Bepaling koopsom van de grond op basis van het dan bekende programma. - Sluiten aanneemovereenkomst met ketenpartner Mooiland.
Waarborgsom	Binnen één maand na totstandkoming van koopovereenkomst moet de woongroep de overeenkomen een tweede waarborgsom (€ 15.000) aan de gemeente 's-Hertogenbosch hebben voldaan.
Notariële levering	Binnen één maand na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en akkoord op de melding Wet kwaliteitsborging vindt het notarieel transport plaats.
Start bouw	Binnen één maand na eigendomsverkrijging moet worden gestart met bouwwerkzaamheden.
Oplevering	De bouw moet binnen 24 maanden na eigendomsoverdracht gereed zijn.