

Selectieleidraad Selectie- en verkoop- procedure

Ontwikkeling bouwka­vel Constantijnstraat/Wilhelmina­laan in Oranjewijk voor grondgebonden (midden)huurwoningen

Gemeente Urk

Datum: 22 april 2025

Versie: V-1

Status: Definitief



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding procedure	4
1.2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	4
1.3. Platform	4
1.4. Geheimhouding	5
1.5. Nederlandse taal	5
1.6. Te hanteren definities	5
1.7. Globale planning	6
1.8. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document	7
1.9. Inlichtingen	7
2. Aanmelding selectie- en verkoopprocedure	8
2.1. Aanmelding	8
2.2. Voorwaarden Aanmelding	8
2.3. Indienen Aanmeldingsformulier bij samenwerkingsverbanden	9
2.4. Vorm en inhoud van de Aanmelding	10
2.6. Bewijsstukken Aanmeldingsformulier onderdeel 3	11
2.7. Selectie- en beoordelingsprocedure	11
2.8. Checklist in te dienen documenten	12
3. De omschrijving van de opdracht	12
3.1. Algemeen	12
3.2. Oranjewijk fase 3	12
3.3. Opdrachtomschrijving en voorwaarden	12
3.3.1. Exploitatie	12
3.3.2. Stedenbouwkundige kaders	12
3.3.3. Parkeren	13
3.3.4. Grondprijs	13
3.3.5. Puntentelling en maximale huurprijs midden huurwoningen	13
3.3.6. Bouwperiode	13
3.3.7. Instandhoudingstermijn woningen	13
3.4. Vorm en omvang van de koopovereenkomst	13
3.5. Afname van de gronden	13



Inhoudsopgave

4. Geschiktheidseisen	14
4.1. Geschiktheidseisen	14
4.1.1. Kamer van Koophandel inschrijving	14
4.1.2. Waarborgcertificaat	14
4.1.3. Vca-certificaat	14
4.1.4. Financieel-economische draagkracht	14
4.1.5. Capaciteitsvraag	14
4.1.6. Verzekering	14
4.2. Niet voldoen aan de geschiktheidseisen	14
5. Geschiktheidscriteria	15
5.1. Geschiktheidscriteria	15
5.2. Geschiktheids criterium 1. Visie op de realisatie van de opgave	15
5.3. Geschiktheids criterium 2. Visie op de exploitatie	15
5.4. Geschiktheids criterium 3. Schetsplan	15
5.5. Beoordeling	16
5.6. Beoordeling Geschiktheidscriteria 1 en 2	16
5.7. Beoordeling Geschiktheids criterium 3	17
5.8. Uitleg score en mogelijke loting	18
5.9. Beoordelingscommissie	18
5.10. Selectiebeslissing	18
5.11. Toewijzing	18
5.12. Verplichtingen van winnaar na toewijzing	19
5.13. Hardheidsclausule	19
5.14. Bijlagen	19



1. Inleiding

1.1. Aanleiding procedure

De Gemeente Urk (hierna: de Gemeente) zet zich in voor de ontwikkeling en bouw van woningen in de uitleggebieden van Urk. Het college van de gemeente Urk heeft de 'Memo Interventie Woningbouw' vastgesteld. In de memo zijn een aantal maatregelen opgenomen om woningbouw op Urk te stimuleren, waaronder het toevoegen van alternatieve woonconcepten. Snelheid van realisatie is hier belangrijk, zodat er op korte termijn woningen beschikbaar komen boven op de geplande woningen in de Zeeheldenwijk.

Voor u ligt de selectieleidraad van de Gemeente Urk met betrekking tot de selectie- en verkoopprocedure voor de bouwkaavel aan de Constantijnstraat/Wilhelminalaan, Oranjewijk fase 3. Geïnteresseerde(n) die zelfstandig of in een vorm van een samenwerkingsverband aan de geschiktheidseisen voldoen, worden van harte uitgenodigd om zich aan te melden.

De uitgifte van gronden is geen overheidsopdracht onder de werkingssfeer van de Aanbestedingswet 2012. Het aanbestedingsrecht is niet van toepassing op de door de Gemeente uit te voeren selectie- en verkoopprocedure.

1.2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Bij de uitgifte van gronden moet de Gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De Gemeente dient een passende mate van openbaarheid te verzekeren en mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden met betrekking tot de beschikbaarheid van een onroerende zaak. Hierbij wordt het gelijkheidsbeginsel in acht genomen. Hieronder vallen ook de selectie- en verkoopprocedure, het tijdschema en de toe te passen objectieve, toetsbare en redelijke selectie-, geschiktheids- en beoordelingscriteria. De Gemeente zal bij elk type gronduitgifte moeten bepalen welke procedure gevolgd gaat worden. Het uitgangspunt van de Gemeente is dat gronduitgifte plaatsvindt op basis van bovenstaande criteria. De te stellen criteria vergen maatwerk per (soort) uitgifte.

De Gemeente heeft voor haar uitgiftebeleid van gronden voor woningbouw het volgende doel gesteld: "Het tijdig beschikbaar hebben van geschikte en toekomstbestendige woningen, die toegankelijk en bereikbaar zijn voor de diverse doelgroepen binnen een daarvoor geschikte woon- en leefomgeving". Kortom "De juiste woning, op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep (koper), voor de juiste prijs door de juiste Geïnteresseerde."

1.3. Platform

Deze selectie- en verkoopprocedure verloopt via TenderNed. In het geval van verschillen tussen de informatie uit het systeem van TenderNed en dit document, gaat de tekst in dit document voor. Voor vragen die uitsluitend betrekking hebben op de functionaliteit of techniek van TenderNed, kan Geïnteresseerde contact opnemen met de Servicedesk van TenderNed via 0800 836 33 76. De Gemeente zal deze vragen en antwoorden niet opnemen en beantwoorden in de Nota van inlichtingen.

Communicatie met betrekking tot inhoudelijke aspecten en aspecten rondom de selectie- en verkoopprocedure dienen te allen tijde elektronisch te geschieden via de berichtenfunctionaliteit/de vraag- & antwoordmodule van TenderNed.

De contactpersoon voor deze procedure is:

Naam: mevrouw L. Hakvoort – van der Bijl

Functie: Medewerker Grondzaken

Het is niet toegestaan om andere dan bovengenoemde contactpersoon over deze selectie- en verkoopprocedure direct dan wel indirect te benaderen zonder toestemming van bovengenoemde contactpersoon. De Gemeente kan een Geïnteresseerde uitsluiten van verdere deelname als deze geprobeerd heeft het besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te gebruiken die onrechtmatige voordelen in de procedure kan opleveren.



1.4. Geheimhouding

De ingediende gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waar zij voor zijn verstrekt.

De Aanmelding die Geïnteresseerde indient, wordt na ontvangst eigendom van de Gemeente. Deze gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

1.5. Nederlandse taal

De Geïnteresseerde moet de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate beheersen voor de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden en de contractuele verplichtingen.

1.6. Te hanteren definities

1. Geïnteresseerde: een partij die zich aanmeldt als Geïnteresseerde voor de selectie- en verkoopprocedure voor de ontwikkeling van een bouwkegel aan de Constantijnstraat/Wilhelminalaan in Oranjewijk voor grondgebonden(midden) huurwoningen bestaande uit één onderneming of meerdere ondernemingen in een samenwerkingsverband of bouwcombinatie.
2. College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Urk.
3. Gemeente: de Gemeente Urk
4. Aanmelding: een Aanmelding als bedoeld in hoofdstuk 2 van deze selectieleidraad voor de openbare selectie- en verkoopprocedure voor de ontwikkeling van een bouwkegel aan de Constantijnstraat/Wilhelminalaan in Oranjewijk welke voldoet aan de eisen zoals genoemd in deze selectieleidraad;
5. Aanmeldingsformulier: het Aanmeldingsformulier zoals opgenomen in de bijlagen, welke ingediend dient te worden om deel te kunnen nemen aan de selectieprocedure voor de ontwikkeling van een bouwkegel aan de Constantijnstraat/Wilhelminalaan in Oranjewijk voor grondgebonden (midden)huurwoningen;
6. Nota van Inlichtingen: Een document dat wordt gebruikt om alle vragen en opmerkingen van potentiële Geïnteresseerden te verzamelen en te beantwoorden.
7. Schetsplan: eerste schets (op schaal) in het ontwerpproces waarbij het voorgenomen bouwplan visueel wordt gemaakt inclusief architectonische (optioneel) impressie van de te bouwen woningen.
8. De Gronden: de gronden aan de Constantijnstraat/Wilhelminalaan welke zullen worden uitgegeven op basis van een selectie- en verkoopprocedure.
9. Verkoopovereenkomst: de op schrift te stellen overeenkomst tot verkoop van de Gronden, op welke verkoop de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk van toepassing zijn.
10. Notariële akte: De voor de eigendomsoverdracht vereiste, notarieel opgemaakte akte van levering.
11. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2 van de Omgevingswet.
12. Verkoper: De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Urk, vertegenwoordigd door de burgemeester van Urk of zijn gevolmachtigde.



1.7. Globale planning

Activiteiten	Datum
Publicatie in het Urkerland	17 april 2025
Start aanmeldingsprocedure	22 april 2025
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen – 1e vragenronde	30 april 2025 tot 12.00 uur
Verzenden 1e Nota van inlichtingen	7 mei 2025 uiterlijk 17.00 uur
Uiterste datum Aanmelding	Vrijdag 6 juni 2025 tot 12:00 uur
Beoordeling geschiktheidseisen en geschiktheidscriteria	10 juni tot 17 juni 2025
Mededeling voornemen tot loting/selectie	18 juni 2025
Loting (indien de situatie zich voordoet als beschreven bij 5.8)	19 juni 2025
Selectiebeslissing	25 juni 2025
Einde bezwaartermijn	15 juli 2025
Definitieve selectiebeslissing	16 juli 2025
Ontwikkeltraject	Juli - september 2025
Sluiten koopovereenkomst	Juli 2025
Presentatie bouwplan aan BAC	12 augustus 2025
Vergunningstraject	Augustus – oktober 2025
Start bouw	Q4 2025

De Gemeente behoudt zich het recht voor de beoogde tijdsplanning te wijzigen. In geval de Gemeente overgaat tot wijziging van de beoogde planning wordt dit naar alle betrokken Geïnteresseerden gecommuniceerd. Geïnteresseerden kunnen geen rechten ontleen aan deze planning. De in dit (of het gewijzigde) tijdschema genoemde data over het indienen van vragen en het indienen van aanmeldingen gelden als fatale termijnen.



1.8. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

De Gemeente verwacht van Geïnteresseerden een proactieve houding. Dit betekent dat:

- Als door de Gemeente verstrekte documenten volgens Geïnteresseerde tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient Geïnteresseerde dit bij de vragenronde(n) kenbaar te maken. Indien Geïnteresseerde dit nalaat, heeft dat de consequentie dat de Geïnteresseerde zijn rechten ter zake de tegenstrijdigheid, onjuistheid of onduidelijkheid heeft verworpen.
- Indien Geïnteresseerde van mening is dat er voor onderdelen in dit document verbeteringen en/of alternatieven mogelijk zijn, dan is het van belang dat Geïnteresseerde dit bij de vragenronde aan de orde stelt. De Gemeente zal vervolgens bepalen of deze verbeteringen/alternatieven acceptabel zijn.

De Gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Uitdrukkelijk wordt gemeld dat het met opzet verstrekken van onjuiste gegevens en het bewust niet of niet volledig verstrekken van gevraagde gegevens kan leiden tot uitsluiting van deze procedure.

1.9. Inlichtingen

De Gemeente heeft tijdens deze procedure één vragenronde voorzien. Alle tijdig en op de juiste wijze ingediende verzoeken tot nadere informatie (via de vraag en antwoord functionaliteit van TenderNed) zullen door de Gemeente geanonimiseerd worden beantwoord en uiterlijk op genoemde data aan alle Geïnteresseerde beschikbaar worden gesteld door publicatie van een Nota van inlichtingen via TenderNed. Na 25 april 2025 heeft de Geïnteresseerde zijn recht ten aanzien van het inwinnen van informatie of het doen van voorstellen verwerkt.

De tijdens deze procedure aan Geïnteresseerde verstrekte informatie in de vorm van brieven, documenten, verslagen en nota('s) van inlichtingen maakt integraal deel uit van dit document. In geval van strijdigheid van de Nota van inlichtingen met dit document heeft de Nota van inlichtingen voorrang. Een later uitgevaardigde Nota van inlichtingen heeft voorrang op een eerder uitgevaardigde Nota van inlichtingen.

Een Geïnteresseerde kan de Gemeente verzoeken om bepaalde informatie niet in de Nota van inlichtingen op te nemen, indien openbaarmaking van deze informatieschade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de Geïnteresseerde. In dat geval kan de Gemeente aan Geïnteresseerde individuele inlichtingen verstrekken.



2. Aanmelding selectie- en verkoopprocedure

2.1. Aanmelding

Iedere Geïnteresseerde kan zich via TenderNed aanmelden voor deze procedure. De aanmeldingstermijn eindigt op vrijdag 6 juni 2025 om 12.00 uur. Na dit uiterste aanmeldingsmoment is het niet meer mogelijk om een Aanmelding in te dienen. Er wordt dringend geadviseerd om niet tot het laatste moment te wachten met het indienen van een Aanmelding.

Uitsluitend digitale Aanmeldingen die voor of op het uiterste termijn zijn ingediend in TenderNed, worden door de Gemeente verder in behandeling genomen. Overige Aanmeldingen worden terzijde gelegd en van de beoordeling van de Aanmeldingen uitgesloten.

Het risico van het te laat doen van een Aanmelding en/of indiening van een onvolledige Aanmelding ligt bij Geïnteresseerde. De sluitingstijd voor indienen van Aanmeldingen die wordt getoond in TenderNed, is leidend en gaat boven alle andere tijdsaanduidingen.

De Gemeente is niet verantwoordelijk en niet aansprakelijk voor de gevolgen die de Geïnteresseerde ondervindt van een te laat, incorrect of onvolledig ingediende Aanmelding.

2.2. Voorwaarden Aanmelding

Voor het indienen van een Aanmelding gelden de volgende voorwaarden:

- **Eén keer aanmelden:** Een Geïnteresseerde mag zich slechts één keer Aanmelden, hetzij zelfstandig, hetzij in combinatie met een exploitant of via hoofd-onder aanneming. Wordt in strijd met voorstaande gehandeld, dan zijn de desbetreffende Aanmeldingen ongeldig. Dat geldt voor alle verbonden Geïnteresseerde(n). Als een Geïnteresseerde zich naast een combinatie ook zelfstandig aanmeldt wordt deze Aanmelding en de combinatie uitgesloten van verdere deelname van de procedure.
- **Concernverhouding:** Onder een concern wordt verstaan: een rechtspersoon tezamen met haar dochtermaatschappijen in de zin van artikel 2:24 Burgerlijk Wetboek. Van een concern mag zich slechts één rechtspersoon aanmelden. Meer rechtspersonen van een concern kunnen zich wel tezamen in de vorm van een combinatie aanmelden. Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan als door Geïnteresseerde wordt aangetoond dat de Aanmelding in onafhankelijkheid is opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst. Als dit niet kan worden aangetoond, dan leidt dit op elk moment tot uitsluiting van alle betrokken rechtspersonen/combinaties.



2.3. Indienen Aanmeldingsformulier bij samenwerkingsverbanden

Een samenwerkingsverband/bouwcombinatie dient één Aanmelding in voor het hele samenwerkingsverband. Alle Geïnteresseerden en leden van een samenwerkingsverband/bouwcombinatie dienen bij de deelname elk afzonderlijk de Aanmeldingsformulieren in te vullen en te ondertekenen. In navolgend schema is voorts aangegeven welk onderdeel van het formulier dient te worden ingevuld. Daarnaast moeten de uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van alle leden van het samenwerkingsverband of de bouwcombinatie bij de Aanmelding worden gevoegd.

Met het indienen van een ondertekend Aanmeldingsformulier verklaren alle leden van een samenwerkingsverband/bouwcombinatie dat de Geïnteresseerde daadwerkelijk aan alle geschiktheidseisen voldoet. In navolgend schema staat aangegeven wat aangeleverd dient te worden bij het Aanmeldingsformulier.

Vorm	Ondertekenen Aanmeldingsformulier	Wat verder nog aan te leveren
Samenwerkingsverband (of bouwcombinatie)	Van alle leden van het samenwerkingsverband/ bouwcombinatie dient een afzonderlijk ingevuld en ondertekend exemplaar van het Aanmeldingsformulier bij de Aanmelding gevoegd te worden.	In het Aanmeldingsformulier onder 'gegevens van de ondernemer' moeten de bedrijfsnamen van alle leden en hun eigen rol worden ingevuld, waarbij dient opgegeven te worden welke ondernemer de leiding van het samenwerkingsverband heeft en als verantwoordelijk gemachtigde namens het samenwerkingsverband als contactpersoon voor de Gemeente zal optreden.



2.4. Vorm en inhoud van de Aanmelding

De Aanmelding dient onderstaande te bevatten:

Document	Als onder bestandsnaam
Een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van Aanmelding niet ouder is dan zes maanden. Uit het uittreksel/de uittreksels dient te blijken wie de bestuurder van de organisatie van Geïnteresseerde is (natuurlijk persoon).	KvK_<<naam Geïnteresseerde>>
Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldformulier onderdeel 1 van het Aanmeldingsformulier volgens bijlage 3. Ingeval van een combinatie, dienen beide combinanten het Aanmeldingsformulier in te vullen en te ondertekenen.	Aanmeldformulier_onderdeel1.
Verklaring voldoen aan geschiktheidseisen onderdeel 2 van het Aanmeldingsformulier volgens bijlage 3.	Aanmeldformulier_onderdeel2.
Verklaring uitsluitingsgronden niet van toepassing volgens onderdeel 3 van het Aanmeldingsformulier volgens bijlage 3.	Aanmeldformulier_onderdeel3.
Uitwerking van geschiktheids criterium 1	Geschiktheids criterium 1_<<naam Geïnteresseerde>>
Uitwerking van geschiktheids criterium 2	Geschiktheids criterium 2_<<naam Geïnteresseerde>>
Uitwerking van geschiktheids criterium 3	Geschiktheids criterium 3_<<naam Geïnteresseerde>>

De Aanmelding moet volledig zijn. Dit houdt in dat in de Aanmelding alle stukken op de in dit document voorgeschreven wijze zijn opgenomen. Een onvolledige Aanmelding wordt uitgesloten van de verdere procedure, tenzij de Gemeente het ontbreken van bepaalde informatie aanmerkt als een kennelijk materiële fout of de Aanmelding een eenvoudige precisering behoeft.

Rechtsgeldige ondertekening

Ondertekening van de in te dienen documenten voor de Aanmelding dient te geschieden door een functionaris die rechtsgeldig bevoegd is om namens de Geïnteresseerde op te treden en in voorkomend geval door de rechtsgeldig vertegenwoordiger van de betreffende leden van het samenwerkingsverband/bouwcombinatie. Doorgaans zal uit het handelsregister blijken wie (eventueel gezamenlijk) rechtsgeldig bevoegd is. Wanneer een specifieke schriftelijke volmacht voor ondertekening van de gevraagde documenten wordt afgegeven door de bevoegde vertegenwoordiger van de rechtspersoon, moet deze volmacht bij de Aanmelding worden gevoegd.



2.5. Bewijsstukken Aanmeldingsformulier onderdeel 2

Door het ondertekenen van het Aanmeldingsformulier geeft de Geïnteresseerde aan dat deze voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen.

De Gemeente zal de Geïnteresseerde pas na selectie verzoeken de nadere bewijsmiddelen te overleggen en te controleren. De Geïnteresseerde heeft hiermee ingestemd. De bewijsmiddelen moeten binnen 7 kalenderdagen zijn ingeleverd bij de Gemeente via TenderNed. Als de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, dan wordt de selectie ingetrokken. Geïnteresseerde wordt dan ook uitgesloten van deelname aan toekomstige selectie- en verkoopprocedures van de Gemeente Urk.

Het betreft de volgende bewijsmiddelen:

- Waarborgcertificaat, volgens paragraaf 4.1.2.;
- Vca-certificaat, volgens paragraaf 4.1.3.;
- Overzicht van de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaren, volgens paragraaf 4.1.4.

2.6. Bewijsstukken Aanmeldingsformulier onderdeel 3

Door het invullen van het betreffende deel en ondertekenen van het Aanmeldingsformulier geeft de Geïnteresseerde aan dat bepaalde omstandigheden niet op de onderneming van toepassing zijn.

De Gemeente zal de Geïnteresseerde pas na selectie verzoeken de nadere bewijsmiddelen te overleggen en te controleren. De bewijsmiddelen moeten binnen 7 kalenderdagen worden ingediend bij de Gemeente via TenderNed. Als de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, wordt de selectie ingetrokken.

Het betreft de volgende bewijsmiddelen:

- Een verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen van de Belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding, niet ouder is dan zes maanden;
- Polis bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering en CAR-verzekering, volgens paragraaf 4.1.6.

2.7. Selectie- en beoordelingsprocedure

De ingediende Aanmeldingen worden in vier stappen beoordeeld:

Stap 1: Controle op volledigheid en geldigheid;

Stap 2: Check geschiktheidseisen;

Stap 3: Beoordeling van de ingediende toelichting op de geschiktheidscriteria;

Stap 4: Selectiebeslissing.

Als een Geïnteresseerde niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen (stap 2) zal het geschiktheidscriteria (stap 3) niet worden beoordeeld.

De Gemeente kan gedurende de gehele beoordelingsprocedure besluiten om, in het kader van verificatie, vragen te stellen dan wel nadere bewijsmiddelen te laten overleggen door Geïnteresseerde. De bewijsmiddelen moeten binnen 7 kalenderdagen zijn ingediend via het platform TenderNed.



2.8. Checklist in te dienen documenten

De volgende documenten moeten bij de Aanmelding ingediend worden:

In te dienen documenten	Check
Uittreksel(s) Kamer van Koophandel	
Toelichting op de geschiktheidscriteria	
Overzicht jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar	

3. De omschrijving van de opdracht

3.1. Algemeen

De Oranjewijk ligt aan de zuidoostelijke hoek van Urk. Het is de opvolger van het plan Zeewijk. Met de ontwikkeling van de Oranjewijk wordt een vervolg gegeven aan de rechthoekige grondvorm van de Zeewijk, dit om toekomstige planvorming mogelijk te maken.

Het Uitwerkingsplan Oranjewijk, fase 3 is op 9 oktober 2018 vastgesteld door de Gemeenteraad van Urk en is digitaal raadpleegbaar via: [Oranjewijk, fase 3: Regels](#). Het betreffende Uitwerkingsplan Oranjewijk fase 3, maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van de Gemeente Urk.

3.2. Oranjewijk fase 3

De Oranjewijk bestaat uit drie fases. Het grootste deel van de woningen (ongeveer 700) in de Oranjewijk is al gerealiseerd en de wijk is woonrijp gemaakt. De laatste nog beschikbare en te bebouwen bouwkvavel bevindt zich aan de Constantijnstraat/Wilhelminalaan in fase 3 van de Oranjewijk en heeft een oppervlakte van ca. 1.500 m². Het is zeer wenselijk om deze bouwkvavel op korte termijn te bebouwen, zodat de bouwactiviteiten in de wijk kunnen worden afgerond.

3.3. Opdrachtomschrijving en voorwaarden

De Gemeente gaat door middel van een openbare selectie- en beoordelingsprocedure op zoek naar een geschikte partij die op de bouwkvavel aan de Constantijnstraat/Wilhelminalaan minimaal 16 woningen voor de (midden)huursector gaat ontwikkelen, realiseren en exploiteren.

3.3.1. Exploitatie

De exploitatie van de woningen mag enkel door één rechtspersoon worden uitgevoerd. Deze partij dient al kenbaar gemaakt te worden bij de Aanmelding. De exploitant is verplicht de woningen op niveau te beheren op technisch, administratief, sociaal en commercieel vlak.

3.3.2. Stedenbouwkundige kaders

De Gemeente Urk heeft voor deze bouwkvavel stedenbouwkundige kaders (bijlage 1) opgesteld die eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit van de gebouwen, de verharding en het onverharde oppervlak aangeven.



3.3.3. Parkeren

In de Notitie Parkeernormen Urk 2014 is de parkeernorm vastgesteld op 1,4 per wooneenheid. Parkeren op eigen terrein is verplicht. Een deel van het totale aantal parkeerplaatsen moet gerealiseerd worden aan de Constantijnstraat. Daarbij is het verplicht dat de bestaande parkeer- en groenstructuur aan de Constantijnstraat doorgetrokken wordt, vanwege de beeldkwaliteit (bijlage 1). Deze parkeerplaatsen dienen in overeenstemming met het Handboek Openbare Ruimte, Gemeente Urk te worden gerealiseerd.

3.3.4. Grondprijs

De waarde van de bouwkevel is bepaald op basis van het grondprijsbeleid van de Gemeente. Voor deze gronduitgifte geldt een vaste grondprijs van € 25.000, - excl. btw per te realiseren wooneenheid. De minimale grondprijs bedraagt € 400.000, - excl. btw, prijspeil 2025.

3.3.5. Puntentelling en maximale huurprijs midden huurwoningen

Geïnteresseerde dient tijdens een exploitatieperiode van ten minste 15 jaar de woningen onafgebroken beschikbaar te stellen in de gereguleerde huursector (sociale huurwoningen en midden huurwoningen). Dit betekent dat de woningen vallen in de puntencategorie tot maximaal 'midden huur' (op dit moment tot en met 186 punten) met de daarbij behorende maximale huurprijs op grond van de Wet Betaalbare Huur en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor de betreffende huurwoningen is het uitdrukkelijk niet toegestaan een nieuwbouwopslag toe te passen. De Gemeente zal controles uitvoeren op de huurprijzen.

3.3.6. Bouwperiode

Snelheid bij ontwikkeling is een vereiste voor deze bouwkevel. Voor de ontwikkeling van deze bouwkevel geldt een bouwperiode van maximaal één (1) jaar vanaf start bouw tot oplevering van de woningen.

3.3.7. Instandhoudingstermijn woningen

De Gemeente wil dat de woningen beschikbaar blijven voor de juiste doelgroep en wil daarom een instandhoudingstermijn opleggen. De instandhoudingstermijn wordt gesteld op minimaal 15 jaar. Verzoeken om af te wijken van de instandhoudingstermijn worden niet gehonoreerd. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen in de koopovereenkomst.

3.4. Vorm en omvang van de koopovereenkomst

De Gemeente en de winnende Geïnteresseerde sluiten een koopovereenkomst. De Concept koopovereenkomst is onderdeel van deze procedure (bijlage 4). Als vanuit de bouwplanafstemmingscommissie (BAC) is aangegeven dat het bouwplan in principe vergunbaar is, kan de koopovereenkomst worden getekend. De winnende Geïnteresseerde verplicht zich om binnen twee weken na het ontvangen van de koopovereenkomst, deze getekend te retourneren aan de Gemeente.

Op de koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2022 van de Gemeente Urk van toepassing (bijlage 5), voor zover daar niet van wordt afgeweken in de overeenkomst. Algemene voorwaarden van de Geïnteresseerde worden uitdrukkelijk van de hand gewezen en zijn daarom niet van toepassing op deze koopovereenkomst.

3.5. Afname van de gronden

De gronden kunnen niet eerder worden afgenomen dan dat er een toetsbaar bouwplan is ingediend, en deze als vergunbaar aangemerkt wordt door de Gemeente. Meer informatie over de afname van de gronden is te vinden in de (concept) koopovereenkomst. De Koper is aansprakelijk voor de nakoming van de koopovereenkomst. Binnen drie maanden na het tekenen van de koopovereenkomst moeten de gronden worden geleverd bij de notaris.



4. Geschiktheidseisen

4.1. Geschiktheidseisen

De Geïnteresseerde dient aan de volgende eisen te voldoen:

4.1.1. Kamer van Koophandel inschrijving

De Geïnteresseerde dient op het moment van aanmelding minimaal 3 jaar te zijn ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

4.1.2. Waarborgcertificaat

De Geïnteresseerde (of één van haar leden) is ten tijde van de Aanmelding in het bezit van een Waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend. Dit waarborgcertificaat moet binnen 7 kalenderdagen na de selectiebeslissing zijn ingeleverd bij de Gemeente via TenderNed.

4.1.3. Vca-certificaat

Uitgangspunt is dat eenieder die een bouwplaats betreedt een Vca-certificaat dient te hebben. Dit Vca-certificaat moet binnen 7 kalenderdagen na de selectiebeslissing zijn ingeleverd bij de Gemeente via TenderNed.

4.1.4. Financieel-economische draagkracht

De Geïnteresseerde is financieel in staat om de woningen te realiseren. De Gemeente stelt een omzeteis van € 1.000.000,- per jaar, per Geïnteresseerde. Een overzicht van de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar moeten bij de Aanmelding worden bijgevoegd.

Voor de omzeteis zijn de volgende aspecten van belang:

- o De omzet wordt bepaald aan de hand van een gemiddelde van de afgelopen drie boekjaren;
- o In het geval van bouwcombinaties of samenwerkingsverbanden dienen twee Geïnteresseerden een gezamenlijke omzet van de afgelopen drie jaar te hebben van minimaal € 2.000.000, - per jaar.

4.1.5. Capaciteitsvraag

Geïnteresseerde heeft voldoende capaciteit om de woningen binnen één jaar (na startbouw) te realiseren. Geïnteresseerde ondertekent bij de Aanmelding een verklaring voor het voldoen van deze geschiktheidseis. Als niet kan worden voldaan aan de capaciteitsvraag, dan leidt dit tot het terzijde leggen van de Aanmelding.

4.1.6. Verzekering

Geïnteresseerde is voldoende verzekerd tegen bedrijfsaansprakelijkheid. De minimale dekking voor een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering per incident, bedraagt

€ 2.000.000,-. De Geïnteresseerde verklaart bij de Aanmelding dat deze (na opdrachtverlening) kan beschikken over een CAR-verzekering, welke is voorzien van een primary clause. Als de verzekering een schadebedrag uitkeert, is de Gemeente Urk de begunstigende.

4.2. Niet voldoen aan de geschiktheidseisen

Als een Geïnteresseerde niet voldoet aan de geschiktheidseisen zal de Aanmelding niet verder worden beoordeeld.

Geïnteresseerde kan in de gelegenheid worden gesteld om binnen 7 kalenderdagen zijn zienswijze te geven. Ook is er dan een mogelijkheid om de gevraagde bewijsstukken alsnog in te dienen.

Als na beoordeling blijkt dat Geïnteresseerde niet voldoet aan de geschiktheidseisen, leidt dit tot het terzijde leggen van de Aanmelding. De ingediende uitwerkingen van de geschiktheidscriteria zullen dan niet worden beoordeeld. De Gemeente zal dit dan kenbaar maken aan de Geïnteresseerde.



5. Geschiktheidscriteria

5.1. Geschiktheidscriteria

De Geïnteresseerde dient een uitwerking in voor geschiktheidscriteria 1, 2 en 3. In deze uitwerking dient de Geïnteresseerde in te gaan op de onderwerpen zoals hieronder beschreven.

Het geschiktheidscriteria bestaat uit drie beoordelingscriteria, namelijk:

Geschiktheidscriteria	Score
Geschiktheids criterium 1. Visie op de realisatie van de opgave	0 punten/1 punt/3 punten
Geschiktheids criterium 2. Visie op de exploitatie van de opgave	0 punten/1 punt/3 punten
Geschiktheids criterium 3. Schetsplan	0 punten/1 punt/3 punten

0 punten op één van de onderdelen = uitgesloten van verdere deelname aan de procedure

5.2. Geschiktheids criterium 1. Visie op de realisatie van de opgave

Van Geïnteresseerde wordt verwacht een toelichting te geven op de planning van de bouw en oplevering van de woningen. Daarnaast dient Geïnteresseerde een toelichting te geven hoe de snelheid van het bouwproces gewaarborgd blijft en de daarmee in te zetten capaciteit. Omdat de bouwplaats midden in een woonwijk is gesitueerd, wordt een toelichting verwacht op de inrichting van het bouwterrein en hoe overlast voor omwonenden wordt beperkt.

De Geïnteresseerde dient de visie op de realisatie van de opgave toe te lichten op maximaal 2 A4-pagina (lettertype: Arial, lettergrootte minimaal: 10) inclusief bijlagen.

5.3. Geschiktheids criterium 2. Visie op de exploitatie

Van Geïnteresseerde wordt een visie op de exploitatie van de woningen met een huurprijs tot maximaal de grens van midden huur verwacht, inclusief beheer, administratie, klantcontact en onderhoud van de woningen. Het is van belang dat de woningen in de toekomst beschikbaar blijven voor de doelgroep waarvoor deze woningen zijn gebouwd, waarbij rekening moet worden gehouden met een instandhoudingsverplichting van minimaal 15 jaar.

Geïnteresseerde dient de beschrijving van de exploitatie van de opgave toe te lichten op maximaal 2 A4-pagina (lettertype: Arial, lettergrootte minimaal: 10) inclusief bijlagen.

5.4. Geschiktheids criterium 3. Schetsplan

3D visualisatie is niet verplicht, maar wordt op prijs gesteld. Het schetsplan moet aan onderstaande minimumeisen voldoen:

- Situatietekening met maatvoering (schaal 1:500), inclusief vereiste aantal parkeerplaatsen volgens parkeernotitie Gemeente Urk;
- Tekening(en) van plattegrond(en) (schaal 1:100);
- Tekening(en) van lengte- en dwarsdoorsneden, inclusief peil- dakvoet en bouwhoogte (schaal 1:100);
- Tekening(en) van gevelaanzichten (schaal 1:100);
- Materiaallijst en kleurschema;



5.5. Beoordeling

De bovengenoemde onderdelen worden per onderdeel beoordeeld via onderstaande puntenscore.

Onderdelen	Punten toekenning
Goed	3
Voldoende	1
Slecht	0

5.6. Beoordeling Geschiktheidscriteria 1 en 2

Beoordeeld zal worden in hoeverre de beknopte visie maximaal vier A4-pagina (lettertype: Arial, lettergrootte min. 10) exclusief inleiding en voorblad aansluit bij de visie van de Gemeente. De eerdergenoemde onderdelen worden per onderdeel beoordeeld met aan de hand van onderstaande beoordelingskader:

Score	Uitleg	Punten
Goed	De gegeven informatie is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. Er is sprake van veel toegevoegde waarde en een goede borging van de kwaliteit. Alle gevraagde onderwerpen komen aan bod en zijn concreet beantwoord. Er zitten geen tot enkele tegenstrijdigheden in de uitwerkingen. De uitwerkingen zijn aansluitbaar/toepasbaar voor de gemeente. De wijze van beantwoording door de Geïnteresseerde is overtuigend.	3
Voldoende	De gegeven informatie is grotendeels in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. Er is sprake van beperkte toegevoegde waarde en beperkte borging van de kwaliteit. Er ontbreken enkele gevraagde onderwerpen in de uitwerking en/of de beschreven uitwerkingen zijn redelijk concreet beantwoord. Er zitten enkele tot meerdere tegenstrijdigheden in de uitwerking. De uitwerkingen zijn redelijk aansluitbaar/toepasbaar voor de gemeente. De wijze van beantwoording door de Geïnteresseerde is niet geheel overtuigend.	1
Slecht	De gegeven informatie is niet in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. Er is sprake van geen toegevoegde waarde en de borging van de kwaliteit ontbreekt. De meeste onderwerpen ontbreken in de uitwerking en deze zijn niet of nauwelijks concreet beantwoord. Er zitten meerdere tot veel tegenstrijdigheden in de uitwerking. De uitwerkingen zijn niet of nauwelijks aansluitbaar/toepasbaar voor de gemeente. De wijze van beantwoording door de Geïnteresseerde is niet overtuigend.	0



5.7. Beoordeling Geschiktheids criterium 3

Beoordeeld zal worden in hoeverre het Schetsplan aansluit op de eisen en wensen die opgenomen zijn in bijlage 1 (stedenbouwkundige kaders). Het schetsplan moet later worden vertaald naar een definitief bouwplan dat moet voldoen aan het bestemmingsplan. Geïnteresseerde dient daarvoor de bij het Aanmeldformulier opgenomen verklaring te ondertekenen. Het onderdeel Schetsplan wordt beoordeeld met 0, 1 of 3 punten aan de hand van navolgende beoordelingskader:

Score	Uitleg	Punten
Goed	Het schetsplan is in goede overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De gevraagde stijl is traditioneel dan wel op zichzelf staand en passend bij de omgeving. In het ontwerp is een aangenaam woon- en leefklimaat gecreëerd van zowel de binnen- als buitenzijde van de woningen, waarbij aandacht voor toegankelijkheid, groen en zichtrelaties aanwezig zijn. De hoekoplossing is kwalitatief uitgevoerd door middel van een subtiel hoogteaccent en een duidelijk verschil van de hoekwoning ten opzichte van de naastgelegen woningen.	3
Voldoende	Het schetsplan is grotendeels in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. De gevraagde stijl is traditioneel dan wel op zichzelf staand en passend bij de omgeving. In het ontwerp is zichtbaar dat een redelijk woon- en leefklimaat is getracht te creëren. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, maar mist elementen die het wonen op de plek meer aangenaam kunnen maken, zoals een groene omgeving, een toegankelijke woning of een aangenaam zicht vanuit en naar de woning. De hoekoplossing is aanwezig, maar er is minimaal sprake van een aanwezig hoogteverschil en een afwijkende verschijningsvorm ten opzichte van de naastgelegen woningen. Het plan voldoet daarentegen aan de basiselementen van wat is gevraagd in het stedenbouwkundig plan.	1
Slecht	Het schetsplan is niet in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. Er is sprake van geen toegevoegde waarde en borging van de kwaliteit. Het schetsplan voldoet niet aan de gestelde eisen en heeft geen vertaling van de wensen van de stedenbouwkundige kaders. De gedane toelichting is niet overtuigend.	0



5.8. Uitleg score en mogelijke loting

Elk geschiktheidscriteria wordt beoordeeld en per criterium kunnen maximaal 3 punten worden behaald. In totaal kunnen er maximaal 9 punten worden behaald. De Geïnteresseerde met de hoogste totaalscore is de winnaar. In het geval van een gelijke hoogste score bij meer dan één Geïnteresseerde, vindt een loting plaats tussen deze Geïnteresseerden. Er wordt alleen geloot tussen partijen met een geldige Aanmelding. Als deze situatie zich voordoet zal er een besloten bijeenkomst worden gehouden op donderdag 19 juni 2025.

Indien blijkt dat er geen winnaar geselecteerd kan worden, wordt er een nieuwe selectie- en verkoopprocedure opgestart.

5.9. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de geschiktheidseisen en de geschiktheidscriteria worden eerst door de beoordelingscommissie individueel beoordeeld aan de hand van het beoordelingskader. Vervolgens zal in consensus de definitieve score worden bepaald. De bezetting van de commissie bestaat uit:

- Projectleider Oranjewijk
- Beleidsmedewerker Wonen
- Beleidsmedewerker Stedenbouw
- Medewerker Grondzaken
- Medewerker Bouwen & Wonen
- Planeconoom

5.10. Selectiebeslissing

De Gemeente zal de selectiebeslissing kenbaar maken aan alle Geïnteresseerden. Als een Geïnteresseerde het niet eens is met de selectiebeslissing heeft zij twintig kalenderdagen om een kortgedingprocedure aanhangig te maken bij de rechtbank Midden-Nederland, waarbij het maken van bezwaar binnen tien dagen kenbaar moet zijn gemaakt aan de Gemeente. Indien Geïnteresseerde niet binnen twintig kalenderdagen een kort geding aanhangig heeft gemaakt, wordt Geïnteresseerde geacht zich niet te verzetten tegen de selectiebeslissing. Daarnaast wordt Geïnteresseerde geacht haar rechten ter zake te hebben verwerkt.

5.11. Toewijzing

Nadat de termijn van 20 kalenderdagen is afgelopen en er geen kortgeding aanhangig is gemaakt, vindt de toewijzing van de bouwkaavel plaats aan de winnaar van de procedure.



5.12. Verplichtingen van winnaar na toewijzing

De winnaar heeft na de toewijzing verplichtingen tegenover de Gemeente. Deze verplichtingen zijn:

1. De winnende Geïnteresseerde verplicht zich om een bouwplan te realiseren welke voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan. De winnaar presenteert vóór 12 augustus 2025 een toetsbaar bouwplan aan de bouwplanafstemmingscommissie (BAC).
2. Als vanuit de bouwplanafstemmingscommissie (BAC) is aangegeven dat het bouwplan in principe vergunbaar is, kan de koopovereenkomst worden getekend. De winnende Geïnteresseerde verplicht zich om binnen twee weken na het ontvangen van de koopovereenkomst deze getekend te retourneren.
3. Uiterlijk drie maanden na dagtekening van de koopovereenkomst, moet een aanvraag tot een omgevingsvergunning worden ingediend.
4. In de koopovereenkomst worden ook de zaken overgenomen en bekrachtigd die de winnende Geïnteresseerde tijdens de procedure heeft opgevoerd en verklaard op basis van de gestelde geschiktheidseisen en geschiktheidscriteria.
5. Voor de uitgifte van bouwkavels zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2022 van de Gemeente Urk van toepassing voor zover daar in de koopovereenkomst niet van wordt afgeweken.
6. De betreffende Geïnteresseerde verplicht zich te houden aan de bepalingen in de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen.

5.13. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om te beslissen in gevallen waarin deze procedure niet voorziet.

5.14. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Selectie- en verkoopprocedure;

1. Overzicht stedenbouwkundige kaders;
2. Overzichtskaart van de bouwkavel;
3. Aanmeldingsformulier en verklaring voldoen aan de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden;
4. (Concept) Koopovereenkomst + bijlagen;
5. Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Urk 2022.