

Beoordelingsleidraad openbare verkoopprocedure, Fase 2 de Akkers, Veld A.1, van de Zeeheldenwijk



Datum: 27 mei 2025
Versie: V-4
Status: Concept

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	4
1.3. Type verkoopprocedure	5
1.4. Platform	6
1.5. Geheimhouding	6
1.6. Nederlandse taal	6
1.7. Te hanteren definities	6
1.8. Globale planning	8
1.9. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document	9
1.10. Inlichtingen	9
1.11. Rekenvergoeding	10
1.12. Bijlagen	10
2. In te dienen documenten	10
2.1. Algemeen	10
2.2. Opbouw Bieding en voorwaarden	10
2.3. Indienen van de Bieding	11

Inhoudsopgave

3. De omschrijving van de uitgifte/opdracht	11
3.1. Algemeen	11
3.2. Fase 2, de Akkers	11
3.3. Opdrachtoomschrijving Veld A	12
3.4. Verdeling woningcategorie	13
3.5. Gevolg niet houden aan de spelregels	13
3.6. Concept Verkoopovereenkomst en grondwaarde	13
3.7. Maatschappelijk verantwoord inkopen en Lokale werkgelegenheid	14
3.8. Niet voldoen aan voorwaarden zoals opgenomen in de Verkoopovereenkomst	14
3.9. Bankgarantie of waarborgsom	15
3.10. Afname van de gronden	15
4. Minimumeisen	15
4.1. Inleiding	15
4.2. Minimumeisen	15
4.2.1. Minimaal grondbod	16
4.2.2. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan	16
4.2.3. Aansluiting Energienet	16
4.2.4. Gevolgen niet voldoen aan minimumeisen	16

Inhoudsopgave

5. Beoordelingscriteria	17
5.1. Beoordelingscriteria	17
5.1.1. Kwaliteit, schetsplan	18
5.1.1.1. Beoordeling en score schetsplan	18
5.1.2. Kwaliteit, proces	20
5.1.2.1. Beschrijving visie op het communicatie- en verkoopproces	21
5.1.2.2. Beschrijving visie op het communicatie- en verkoopproces	21
5.1.2.3. Beschrijving visie op de inrichting van het bouwterrein	21
5.1.2.4. Beoordeling en score	21
5.1.3. Prijs, grond	22
5.1.3.1. Uitsluiting verdere deelname	22
5.1.3.2. Beoordeling en score	23
5.1.4. Prijs, optimalisatie aantal woningen in betaalbare sector	24
5.1.4.1. Begrip V.O.N.-prijs	25
5.1.4.2. Uitsluiting verdere deelname	25
5.1.4.3. Beoordeling en score	25
5.1.4.4. Loting bij gelijke score	25
6. Beoordeling bieding	26
6.1. Beoordelingscommissie	26
6.2. Voorbehouden	26
6.3. Aanspraken op gunning en vergoedingen	26
6.4. Publiciteit	27
6.5. Gunningsvoornemen	27
6.6. Bezwaar	27
6.7. Checklist	28

1. Inleiding

Voor u ligt de Beoordelingsleidraad van de Gemeente Urk met betrekking tot de openbare verkoopprocedure voor de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw. De gronden zijn gelegen in Fase 2, de Akkers, Veld A.1., van de Zeeheldenwijk. In deze procedure wordt het eerste deel van de Akkers, Veld A.1., uitgegeven. Deze Beoordelingsleidraad is bedoeld voor de drie Geïnteresseerden die geselecteerd zijn in de selectieprocedure. Deze Geselecteerden worden uitgenodigd om een plan in te dienen. Deze Beoordelingsleidraad is bedoeld om de Geselecteerde inzicht te geven in de wijze waarop de Gemeente de plannen gaat beoordelen.

Het doel van deze verkoopprocedure is om te komen tot de uitgifte van gronden voor 15 projectmatige woningen in Fase 2, de Akkers van Veld A.1. en daarmee de voortgang van de ontwikkeling en de bouw van woningen in de Zeeheldenwijk te continueren.

Deze uitgifte van gronden is uitdrukkelijk geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, maar een vormvrije verkoopprocedure. Het aanbestedingsrecht is daarom niet van toepassing op de door de Gemeente te doorlopen 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 moet een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, waarbij het gelijkheidsbeginsel in acht wordt genomen.

De Gemeente zal bij elk type gronduitgifte moeten bepalen welke procedure gevolgd gaat worden. Het uitgangspunt van de Gemeente Urk is dat gronduitgifte plaatsvindt op basis van een openbare verkoopprocedure met objectieve, toetsbare en redelijke selectie- en beoordelingscriteria. De te stellen criteria vergen maatwerk per (soort) uitgifte.

De Gemeente Urk 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 partij”*

1.3. Type verkoopprocedure

De Gemeente volgt een openbare verkoopprocedure. Deze verkoopprocedure bestaat uit een tweetal fasen, namelijk:

1. Een selectiefase;
2. Een beoordelingsfase.

In de selectiefase zijn maximaal drie Geïnteresseerden geselecteerd om in de beoordelingsfase een plan in te dienen. De Gemeente heeft ten behoeve van de verkoopprocedure deze Beoordelingsleidraad opgesteld, met als doel:

- de Geselecteerde een beeld te geven van de opdracht en de beoordelingsfase om te komen tot de verkoop van de gronden;
- duidelijk te maken op welke wijze de Geselecteerde een plan kan indienen, wanneer en welke gegevens moeten worden overgelegd;
- inzicht te geven in de criteria waaraan de Gemeente de plannen zal beoordelen;
- inzicht te geven in de minimumeisen waaraan de Geselecteerde in het verdere proces moet voldoen;
- inzicht te geven in de wijze waarop de plannen aan de gestelde criteria worden beoordeeld.

1.4. Platform

Deze openbare 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 Geselecteerde 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 verkoopprocedure moeten altijd geschieden via de berichtenfunctionaliteit/de vraag & antwoordmodule van TenderNed. Onderstaand de contactgegevens van de contactpersoon voor deze procedure:

Naam: mevrouw J. de Boer - Snoek

Functie: Beleidsmedewerker Grondzaken

Het is niet toegestaan om andere personen dan bovengenoemde contactpersoon over deze verkoopprocedure direct dan wel indirect te benaderen zonder toestemming van bovengenoemde contactpersoon. De Gemeente kan een Geselecteerde 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.

1.5. Geheimhouding

De ingediende gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waar zij voor zijn verstrekt. De Bieding die Geselecteerde indient, wordt na ontvangst eigendom van de Gemeente. Deze gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

1.6. Nederlandse taal

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

1.7. Te hanteren definities

1. **Geselecteerde:** een partij die is geselecteerd om een bieding te doen voor de openbare verkoopprocedure van Fase 2, de Akkers, Veld A.1., van de Zeeheldenwijk, bestaande uit één onderneming of meerdere ondernemingen in een samenwerkingsverband of bouwcombinatie.
2. **Bieding:** een inschrijving voor de openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld A.1., van de Zeeheldenwijk.

3. **College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Urk.
4. **Gemeente:** de Gemeente Urk.
5. **Nota van Inlichtingen:** Een document dat wordt gebruikt om alle vragen en opmerkingen van potentiële Geïnteresseerden te verzamelen en te beantwoorden.
6. **De Gronden:** de gronden binnen Veld A.1. van de Akkers, welke zullen worden uitgegeven op basis van onderhavige procedure.
7. **Veld A.1.:** het eerste veld van de Akkers, welke wordt uitgegeven op basis van de onderhavige procedure voor de realisatie van woningen.
8. **Veld B:** het tweede veld van de Akkers, welke later wordt uitgegeven via een openbare selectie- en verkoopprocedure voor de realisatie van woningen.
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. **Schetsplan:** eerste schets (op schaal) in het ontwerpproces waarbij het voorgenomen bouwplan visueel wordt gemaakt inclusief architectonische impressie van de te bouwen woningen.
12. **Omgevingsvergunning:** de omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2. van de Omgevingswet.

1.8. Globale planning

Activiteiten	Datum
Definitieve selectiebeslissing	31 juli 2025
Versturen van de Beoordelingsleidraad openbare verkoopprocedure aan Geselecteerde	16 juli 2025
Start beoordelingsprocedure	31 juli 2025
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 1e vragenronde	27 augustus 2025, 12.00 uur
Verzenden 1e Nota van Inlichtingen	9 september 2025
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 2e vragenronde	19 september 2025, 12.00 uur
Verzenden 2e Nota van Inlichtingen	25 september 2025
Uiterste datum indienen Bieding	31 oktober 2025, 12:00 uur
Beoordeling bieding aan minimumeisen en criteria	3 november tot 21 november 2025
Presentatie Biedingen	18 november 2025
Mededeling voornemen tot gunning	25 november 2025
Mogelijke loting (indien van toepassing)	27 november 2025
Voorlopige gunning	2 december 2025
Definitieve gunning	15 december 2025
Start vergunningstraject	Januari - april 2026
Start bouw	Juni 2026

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 Geselecteerden gecommuniceerd. Geselecteerden 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 Biedingen gelden als **fatale termijnen**.

1.9. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

De Gemeente verwacht van Geselecteerden een proactieve houding. Dit betekent het volgende:

- Als door de Gemeente verstrekte documenten volgens Geselecteerde tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient Geselecteerde dit bij de vragenronden kenbaar te maken. Als Geselecteerde dit nalaat, heeft dat de consequentie dat de Geselecteerde zijn rechten ter zake de tegenstrijdigheid, onjuistheid of onduidelijkheid heeft verworpen.
- Als Geselecteerde van mening is dat er voor onderdelen in dit document verbeteringen en/of alternatieven mogelijk zijn, is het van belang dat Geselecteerde 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 beoordelingsprocedure. Door het indienen van een Bieding, stemt Geselecteerde in met de procedure en de inhoud van deze Beoordelingsleidraad.

1.10. Inlichtingen

De Gemeente heeft tijdens deze procedure twee vragenrondes 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 Geselecteerden beschikbaar worden gesteld door publicatie van een Nota van Inlichtingen via TenderNed. Na **19 september 2025 tot 12.00 uur** heeft de Geselecteerde zijn recht ten aanzien van het inwinnen van informatie of het doen van voorstellen verwerkt.

De tijdens deze procedure aan Geselecteerde verstrekte informatie in de vorm van 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 Geselecteerde 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 Geselecteerde.

In dat geval kan de Gemeente aan Geselecteerde individuele inlichtingen verstrekken.

1.11. Rekenvergoeding

De Gemeente is zich ervan bewust dat het indienen van plannen aanzienlijke kosten met zich meebrengt en biedt daarom een vergoeding van € 5.000, - per bieding aan. Alleen geldige en volledige biedingen komen in aanmerking voor deze vergoeding. De Geselecteerde met de winnende bieding ontvangt geen vergoeding.

1.12. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze beoordelingsleidraad:

1. Biedingsformulier;
2. Beeldkwaliteitsplan;
3. Stedenbouwkundig plan;
4. Concept Verkoopovereenkomst inclusief algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk.

2. In te dienen documenten

2.1. Algemeen

Ten aanzien van de deelname aan de beoordelingsfase gelden dezelfde geschiktheidseisen als opgenomen in de Selectieleidraad openbare verkoopprocedure Fase 2, Veld A.1., de Akkers, Zeeheldenwijk. Nadere informatie vindt u in de betreffende Selectieleidraad welke u al heeft ontvangen.

2.2. Opbouw Bieding en voorwaarden

De Bieding moet volledig zijn en voldoen aan de indieningsvoorwaarden van de Gemeente. Aan de Bieding worden de volgende voorwaarden gesteld:

- alle gevraagde informatie wordt in de Bieding opgenomen;
- de Bieding voldoet aan de gestelde eisen;
- een Geselecteerde mag geen voorwaarden of voorbehouden verbinden aan de Bieding;
- de Bieding is in de Nederlandse taal gesteld;
- de Bieding wordt rechtsgeldig ondertekend door een vertegenwoordiger van de onderneming die hiervoor bevoegd of gemachtigd is.

Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld: ondertekend door de bij het Handelsregister geregistreerde tekenbevoegde, of middels een gelijkwaardig document, waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming/consortium te vertegenwoordigen.

2.3. Indienen van de Bieding

De verkoopprocedure loopt via TenderNed. Geselecteerde dienen hun Bieding op basis van de beoordelingsleidraad digitaal via TenderNed in te dienen. De Biedingen dienen uiterlijk **vrijdag 31 oktober 2025 om 12.00 uur** te worden ingediend.

3. De omschrijving van de uitgifte/opdracht

3.1. Algemeen

De Gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk is gelegen aan de zuidoostzijde van Urk. door middel van een brugverbinding (Michiel de Ruyterbrug) is het gebied fysiek gekoppeld aan het bestaande woon- en voorzieningengebied, dat gelegen is aan de Noordzijde van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'Zwolsehoek'.

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 1.650 woningen te realiseren.

De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk voorziet hiermee de komende jaren in de woningbouwvraag en - behoefte voor Urk en haar inwoners.

De herziening van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk is vastgesteld door de Gemeenteraad van Urk op 12 december 2024 en is digitaal raadpleegbaar via [Herziening Zeeheldenwijk - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#). Het betreffende bestemmingsplan maakt deel uit van het Omgevingsplan Gemeente Urk.

3.2. Fase 2, de Akkers

Het plangebied ligt in de noordoosthoek van de Zeeheldenwijk. De Akkers is in totaal ongeveer 8,5 hectare groot en bestaat uit 240 woningen. Binnen de 240 woningen zijn er 107 bouw kavels beschikbaar gesteld voor de projectmatige woningbouw, 45 bouw kavels voor particulier opdrachtgeverschap en 88 bouw kavels voor sociale woningbouw. Kenmerkend voor de omliggende akkers rond Urk is de herkenbare structuur. Hoofdwegen en hoofdvaarten vormen een ruimtelijk patroon.

De polderstructuur dient als basis voor het stedenbouwkundig plan. Vanuit deze bestaande polderstructuur zijn verschillende bouwvelden ontstaan. Alle bouwvelden verwijzen naar een akker, waardoor een samenhangend geheel wordt gecreëerd. De herkenbaarheid van de "akkers" wordt op diverse manieren gewaarborgd, zoals door het gebruik van specifieke kleuren, de nokrichting van de huizen en de omsloten erfafscheidingen.

3.3. Opdrachtomschrijving Veld A

De Gemeente gaat doormiddel van een openbare verkoopprocedure op zoek naar een geschikte partij(en) voor de ontwikkeling en realisatie van woningen voor Veld A.1. (onderdeel van fase 2 van de Akkers) van de Zeeheldenwijk. Veld A.1. bestaat uit 15 projectmatige woningen.



Uiteindelijk is het doel om één geschikte (partij) te contracteren voor de ontwikkeling en realisatie van de aangeduide projectmatige woningen voor Veld A.1.

Na Veld A.1. wordt Veld A.2. uitgegeven. In het najaar 2025 wordt Veld B uitgegeven en Veld B bestaat uit 76 projectmatige woningen.

LET OP: De winnaar van deze selectie- en verkoopprocedure is uitgesloten voor deelname aan de selectie- en verkoopprocedure voor Veld B. De winnaar mag zich ook niet samenvoegen bij een bouwcombinatie voor de verkoopprocedure van Veld B.

3.4. Verdeling woningcategorie

Woningen worden ingedeeld in woning categorieën en prijscategorieën. Deze prijscategorieën zijn gekoppeld aan de NHG-grens. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van het aantal woningen per prijscategorie voor het jaar 2025 die projectmatig gerealiseerd moeten worden in Veld A.1.

Woningcategorie	Maximale V.O.N. Prijs*	Minimale GO-maat	Aantal woningen o.b.v. stedenbouwkundig plan	Minimaal aantal woningen in deze categorie
Koop tot NHG-grens	€ 450.000, -		4	2
Dure koop	> € 450.000, -	100 m ²	11	6
TOTAAL			15	

* Voor de getoonde V.O.N.- Prijzen geldt prijspeil 2025.

3.5. Gevolg niet houden aan de spelregels

Geselecteerde die zich niet aan de spelregels van deze procedure hebben gehouden, worden bij een volgende gronduitgifteprocedure/verkoopprocedure uitgesloten van deelname voor een periode van minimaal 5 jaar.

3.6. Concept Verkoopovereenkomst en grondwaarde

De verkoopprocedure richt zich op de totstandkoming van een Verkoopovereenkomst voor de verkoop van gronden voor projectmatige woningbouw. Op de Verkoopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2022 van de Gemeente Urk van toepassing voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Verkoopovereenkomst. Algemene voorwaarden van Geselecteerde worden door de Gemeente op voorhand afgewezen. De concept Verkoopovereenkomst is opgenomen in bijlage 4.

De Verkoopovereenkomst wordt getekend wanneer de 'winnende' Geselecteerde na afloop van de beoordelingsprocedure een vergunbaar bouwplan indient bij de Gemeente. Deze dient ondertekend te worden binnen een maand nadat de Gemeente de Verkoopovereenkomst aanbiedt aan de 'winnende' Geselecteerde. Als deze hier niet aan voldoet is de Gemeente gerechtigd de gronden toe te wijzen aan de volgende Geselecteerde.

In de Verkoopovereenkomst worden de spelregels van het verdere proces opgenomen. Het gaat dan onder meer om zaken zoals:

- Het moment waarop een voor verlening vatbare omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
- Het moment waarop in lijn met de Omgevingswet een aanvang moet zijn gemaakt met de werkzaamheden;
- Een terugkooprecht van de Gemeente als niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

De omvang van de Verkoopovereenkomst wordt bepaald door de hoogte van de bieding op de grond door de Geselecteerde, welke minimaal de grondwaarde dient te zijn van de uit te geven gronden voor de projectmatige woningbouw op basis van het door het college vastgestelde grondprijsbeleid. De minimale grondwaarde voor Veld A.1. De Akkers bedraagt **€ 1.000.000,-**, prijspeil 2025 (excl. btw).

De Gemeente zal een Verkoopovereenkomst opstellen waarin de grondwaarde, die door 'winnende' Geselecteerde is geboden, is opgenomen. In de Verkoopovereenkomst is ook de (rente) indexatie opgenomen. Alle Geselecteerden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Verkoopovereenkomst totdat de Omgevingsvergunning(en) onherroepelijk zijn en de Gronden volledig zijn geleverd.

3.7. Maatschappelijk verantwoord inkopen en Lokale werkgelegenheid

Social return on Investment (SROI) betekent: 'iets teruggeven aan de samenleving'.

De Gemeente vindt het belangrijk dat iedereen mee kan doen in de samenleving en perspectief heeft op werk en inkomen, naar kennis en kunde. De Gemeente vindt het wenselijk dat Geïnteresseerde zich inzet om werkzoekende of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Het projectbureau SROI van de Gemeente zal met de winnende Geïnteresseerde een gesprek inplannen om te kijken hoe hieraan invulling gegeven kan worden.

Ook is het bevorderen van de lokale werkgelegenheid een belangrijk speerpunt. De Gemeente zal met de winnende Geïnteresseerde een verificatiegesprek inplannen om te kijken hoe de lokale werkgelegenheid kan worden bevorderd.

3.8. Niet voldoen aan voorwaarden zoals opgenomen in de Verkoopovereenkomst

Als de Geselecteerde zich niet aan de bepalingen en bedingen houdt zoals opgenomen is in de Verkoopovereenkomst, dan wordt de Geselecteerde voor de komende vijf jaren uitgesloten van openbare selectie- en verkoopprocedures voor projectmatige woningbouw door de Gemeente Urk.

3.9. Bankgarantie of waarborgsom

Een belangrijk onderdeel van de concept Verkoopovereenkomst is dat een Geselecteerde een bankgarantie of waarborgsom moet aanleveren van 10% van de minimale grondwaarde van de Gronden, voorafgaand aan de ondertekening van de Verkoopovereenkomst.

3.10. Afname van de gronden

Het uitgangspunt is dat de gronden uiterlijk moeten worden afgenomen binnen drie maanden na het ondertekenen van de Verkoopovereenkomst en als dit eerder is, bij het bereiken van het voorverkooppercentage van 70% van alle woningen. De gronden van de woningen die zijn voorverkocht mogen ABC worden afgenomen. De gronden van de niet verkochte woningen moeten dan AB worden afgenomen.

De Gemeente biedt de Geselecteerde ook de mogelijkheid om de gronden AB af te nemen binnen 30 dagen na het tekenen van de Verkoopovereenkomst. In afwijking van paragraaf 3.9 is dan geen bankgarantie nodig of hoeft geen waarborgsom te worden gestort.

4. Minimumeisen

4.1. Inleiding

Om in aanmerking te komen voor de gunning van de gronden, zal de Geselecteerde een Bieding moeten indienen. De Gemeente neemt als uitgangspunt de beste prijs-kwaliteitverhouding. In de beoordeling worden de volgende onderdelen betrokken:

- Kwaliteit, bestaande uit een schetsplan en een ontwikkelplan;
- Prijs, bestaande uit een grondbod en een optimalisatie van het aantal woningen binnen de aangegeven categorieën.

4.2. Minimumeisen

Met betrekking tot de Bieding gelden een aantal minimumeisen waaraan de Geselecteerde zich moet houden. De minimumeisen zijn:

- Het doen van grondbod gelijk of groter dan de minimale grondwaarde, waarbij een maximum wordt gesteld;
- Het definitieve bouwplan dient overeen te stemmen met het schetsontwerp (en de eventuele daarin opgenomen wensen) en verder te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

4.2.1. Minimaal grondbod

De Bieding van Geselecteerde van het grondbod zal minimaal de grondwaarde zijn zoals opgenomen in paragraaf 5.1.3. van deze Beoordelingsleidraad. Ook is een maximum opgenomen waarboven het grondbod niet mag uitkomen. Biedingen waarbij het grondbod lager is dan de minimale grondwaarde of hoger is dan de maximale grondwaarde, zullen ter zijde worden geschoven en worden niet verder in behandeling genomen.

Het minimale grondbod voor deze 15 woningen van Fase 2, Veld A.1. De Akkers Zeeheldenwijk bedraagt € 1.000.000, - en het maximale grondbod bedraagt € 1.200.000, -, prijspeil 2025, exclusief btw. De gronden worden verkocht als btw-bouwgrond.

4.2.2. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het definitief ontwerp dient te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan "Herziening Zeeheldenwijk" en ook het Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 de Akkers". De Geselecteerde zal moeten verklaren dat bij de uitwerking van het schetsontwerp naar een definitief ontwerp het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in acht worden genomen.

Geselecteerde dient daarvoor de bij het Biedingsformulier (bijlage 1) opgenomen verklaring te ondertekenen. Biedingen waarbij deze verklaring niet is bijgevoegd en ondertekend zullen terzijde worden geschoven en worden niet verder in behandeling genomen.

4.2.3. Aansluiting Energienet

De winnende Geïnteresseerde dient in het ontwerp van de woning rekening te houden met de warmte- / koude aansluiting van het Energienet Urk. Hiervoor dient de winnende Geïnteresseerde contact op te nemen met Energienet Urk B.V. (meer informatie en contactgegevens op www.energieneturk.nl).

De toekomstige kopers zijn verplicht om onder bepaalde voorwaarden aan te sluiten op Energienet Urk. Deze voorwaarden staan als "Aan kopers van de woningen op te leggen bepalingen" in de vorm van een kettingsbeding en kwalitatieve verplichtingen beschreven in de koopovereenkomst.

4.2.4. Gevolgen niet voldoen aan minimumeisen

Als een Geselecteerde niet voldoet aan de minimumeisen zal de Bieding niet verder worden beoordeeld. In het geval niet wordt voldaan aan de minimumeisen is er geen sprake van een geldige Bieding. Dit betekent ook dat de Gemeente geen rekenvergoeding kan toekennen.

5. Beoordelingscriteria

Het uitgangspunt voor de verkoopprocedure is de prijs-kwaliteit. De beoordelingscriteria dienen het doel om zo veel mogelijk kwaliteit te bewerkstelligen voor een optimale V.O.N.- prijs. Hierbij is de prijs ondergeschikt aan kwaliteit. Het onderdeel kwaliteit en prijs bestaan beide uit een tweetal onderdelen. De puntenverdeling is in onderstaande tabel opgenomen.

	Punten
Kwaliteit	
Schetsplan	40 punten
Ontwikkelplan	30 punten
Prijs	
Grondbod	10 punten
Optimalisatie aantal woningen betaalbare sector	20 punten
Totaal	100 punten

5.1. Beoordelingscriteria

De Gemeente zal de Bieding beoordelen aan de hand van een aantal beoordelingscriteria. Deze beoordelingscriteria zijn:

- Kwaliteit

Schetsplan

De beoordeling van het criterium schetsplan geschiedt op basis van een door de Geselecteerde in te dienen schetsplan van de woningen welke zijn gelegen in Veld A.1.

Ontwikkelplan

De beoordeling van het onderdeel proces geschiedt op basis van een door de Geselecteerde in te dienen ontwikkelplan.

- Prijs

Grondbod

De beoordeling van het onderdeel grondbod geschiedt op basis van het door de Geselecteerde ingediende grondbod.

Optimalisatie aantal woningen Koop tot NHG-grens

De beoordeling vindt plaats aan de hand van het aantal extra (toegevoegde) woningen in de categorie: Koop tot NHG-grens.

5.1.1. Kwaliteit, schetsplan

3D visualisaties kunnen het schetsplan versterken, maar is niet verplicht. De beoordeling van het onderdeel schetsplan geschiedt aan de hand van een beoordeling van het door de Geselecteerde ingediende schetsplan.

Het schetsplan moet later worden vertaald naar een definitief bouwplan dat moet voldoen aan het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan. Het schetsplan moet aan onderstaande minimeisen voldoen:

- Situatietekening met maatvoering (schaal 1:500);
- 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);

Het schetsplan zal worden beoordeeld aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan De Akkers Zeeheldenwijk. In dit Beeldkwaliteitsplan zijn een aantal eisen en wensen opgenomen. Uitgangspunt is dat het schetsplan dient te voldoen aan de eisen en dat punten kunnen worden verdiend door het verwerken van de wensen uit het Beeldkwaliteitsplan.

Als en voor zover een Geselecteerde een optimalisatie maakt ten opzichte van het stedenbouwkundig plan dan dienen de daarin opgenomen uitgangspunten m.b.t. parkeren en groen in stand te worden gehouden. De Geselecteerde kan zijn visie toelichten in de presentatie.

5.1.1.1. Beoordeling en score schetsplan

Beoordeeld zal worden in hoeverre het schetsplan aansluit op het Beeldkwaliteitsplan en de daarin opgenomen eisen en wensen en of er optimalisaties worden aangedragen.

Wensen vanuit Beeldkwaliteitsplan

Algemeen

Rooilijnen en gevels:

- Geleding is rechthoekig of vierkant met een modern karakter
- Bijzonderheden in metselwerk d.m.v. reliëf
- Een diepe negge

Oriëntatie:

- Dakranden zijn sober (dakvorm)

Kleur- en materiaalgebruik:

- Houten elementen
- Nautische elementen
- Gerecycled materiaal

Beoordelingsleidraad openbare verkoopprocedure, Fase 2 de Akkers, Veld A.1, van de Zeeheldenwijk

Erfafscheiding:

- Een combinatie van een gemetseld muurtje met de haagbeplanting

Vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen

Oriëntatie:

- Transparantie naar openbare ruimte

Hofwoningen, patiowoningen en rijwoningen

Oriëntatie:

- Een keuken of woonkamer is georiënteerd richting het woonhof

Gevels:

- Constructie voor gevelplanten wordt mee ontworpen

De Geselecteerde dient een toelichting te geven op het door hem ingediende schetsplan. De toelichting zal deel uitmaken van de beoordeling van dit onderdeel. Er moet rekening worden gehouden met uitgangspunten van parkeren, groenvoorziening etc.

De bovengenoemde onderdelen worden beoordeeld via onderstaande puntenscore.

Onderdelen	Punten toekenning
Goed	40
Voldoende	25
Slecht	0

In onderstaande tabel is opgenomen hoe de Gemeente aan kijkt tegen de score.

Score	Uitleg
Goed	Het schetsplan is in goede overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. Er is sprake van veel toegevoegde waarde en een goede borging van de kwaliteit. Het schetsplan voldoet goed aan de gestelde eisen en heeft een goede vertaling van de wensen uit het beeldkwaliteitsplan. De door de Geselecteerde gedane toelichting is overtuigend.
Voldoende	Het schetsplan is in grotendeels overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. Er is sprake van voldoende toegevoegde waarde en een voldoende borging van de kwaliteit. Het schetsplan voldoet voldoende aan de gestelde eisen en heeft een voldoende vertaling van de wensen uit het beeldkwaliteitsplan. De door de Geselecteerde gedane toelichting is voldoende overtuigend.
Slecht	Het schetsplan is in nauwelijks tot niet in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. Er is sprake van geen of nauwelijks toegevoegde waarde en borging van de kwaliteit. Het schetsplan voldoet niet tot nauwelijks aan de gestelde eisen en heeft geen of nauwelijks een vertaling van de wensen uit het Beeldkwaliteitsplan. De door de Geselecteerde gedane toelichting is niet overtuigend.

5.1.2. Kwaliteit, proces

Het onderdeel proces zal worden beoordeeld aan de hand van een door de Geselecteerde in te dienen ontwikkelplan. In het ontwikkelplan dienen te staan:

- een visie op de start bouw en einde bouw, ofwel de bouwfaserings;
- een visie op het communicatie- en verkoopproces;
- een visie op de inrichting van het bouwterrein.

De beoordeling vindt plaats door te bekijken in hoeverre de visie aansluit bij de Gemeente en of er optimalisaties worden aangedragen. Het ontwikkelplan mag maximaal 10 A4'tjes zijn, exclusief voorblad, lettertype Arial 11. Als een visie langer is dan zullen de extra pagina's of bijlagen niet worden meegenomen in de beoordeling.

5.1.2.1. Beschrijving visie op het communicatie- en verkoopproces

De Gronden binnen Veld A.1. zijn naar verwachting in het tweede kwartaal van het jaar 2026 bouwrijp. Dit betekent dat er vanaf dat moment gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden. Van de Geselecteerde wordt verwacht een integrale visie te geven op:

- de bouwfaserings;
- de organisatie van het bedrijf en hoe de lokale economie wordt bevorderd;
- Informatie, communicatie en bouwplanning;
- Budgettering en risico's van het ontwikkel- en verkoopproces;
- Beschrijving hoe de Gemeente en kopers tijdens dit proces worden ontzorgd. Hierbij geldt afspraak is afspraak en we gaan ervan uit dat afspraken worden nagekomen.

5.1.2.2. Beschrijving visie op het communicatie- en verkoopproces

Ten aanzien van het onderdeel communicatie dient in elk geval te worden aangegeven of, en zo ja hoe - in aanvulling van de Gemeentelijke communicatie via de website - wordt aangesloten op de digitale informatievoorziening. Denk hierbij aan maken van een eigen projectwebsite voor de verkoop van de woningen.

5.1.2.3. Beschrijving visie op de inrichting van het bouwterrein

Ten aanzien van het onderdeel inrichting bouwterrein gaat het om het voorkomen van overlast en het adequaat reageren op verzoeken om afstemming en klachten van de bewoners/ kopers of de Gemeente. Ook is het belangrijk dat wordt aangegeven hoe de inrichting van het bouwterrein schoon- en veilig wordt gehouden. En hoe wordt gecommuniceerd met andere bouwende bedrijven in de omgeving en het misschien tijdelijk afsluiten van wegen.

5.1.2.4. Beoordeling en score

Beoordeeld zal worden in hoeverre het ontwikkelplan aansluit op de visie van de Gemeente.

Het ontwikkelplan met de bovengenoemde onderdelen wordt beoordeeld via onderstaande puntenscore.

Onderdelen	Punten toekenning
Goed	30
Voldoende	20
Slecht	0

In onderstaande tabel is opgenomen hoe de Gemeente aan kijkt tegen de score.

Score	Uitleg
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 redelijk 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 Geselecteerde is redelijk overtuigend.
Voldoende	De gegeven informatie is grotendeels in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. Er is sprake van beperkte tot voldoende toegevoegde waarde en beperkte tot voldoende 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 Geselecteerde is niet geheel overtuigend.
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 Geselecteerde is niet of nauwelijks overtuigend.

5.1.3. Prijs, grond

Het onderdeel prijs zal worden beoordeeld aan de hand van de hoogte van het grondbod. De grondprijsbieding moet minimaal gelijk zijn aan de minimale grondprijswaarde van € 1.000.000, - van de Gemeente Urk en mag niet hoger zijn dan het gestelde maximale grondbod van € 1.200.000, -, prijspeil 2025, exclusief btw. De gronden worden verkocht als btw-bouwgrond.

5.1.3.1. Uitsluiting verdere deelname

Als en voor zover de Geselecteerde een grondbod doet dat lager is dan het minimale grondbod of hoger dan het maximum dan zal de Geselecteerde worden uitgesloten van verdere deelname

5.1.3.2. Beoordeling en score

Voor het onderdeel grondbod kunnen maximaal 10 punten worden verkregen. Per € 20.000, - boven op het minimale grondbod kan 1 extra punt worden verkregen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de te behalen punten.

Grondbod, prijspeil 2025	Aantal te behalen punten
€ 1.200.000, - (maximaal grondbod)	10
€ 1.180.000, -	9
€ 1.160.000, -	8
€ 1.140.000, -	7
€ 1.120.000, -	6
€ 1.100.000, -	5
€ 1.080.000, -	4
€ 1.060.000, -	3
€ 1.040.000, -	2
€ 1.020.000, -	1
€ 1.000.000, - (minimaal grondbod)	0

Het uitgangspunt is dat de Verkoopovereenkomst in bijlage 4 met de winnende Geselecteerde worden gesloten en dat de Gemeentelijke grondprijs tot die datum niet meer wordt geïndexeerd. Daarbij is voorts de verwachting dat de bouw een aanvang kan nemen vanaf **1 april 2026**.

5.1.4. Prijs, optimalisatie aantal woningen in betaalbare sector

Het onderdeel optimalisatie woningcategorieën zal worden beoordeeld aan de hand van het aantal extra woningen in de woningcategorie Koop tot NHG-grens. In 2025 is de NHG-grens vastgesteld op € 450.000,- V.O.N. prijs.

Het is de wens van de Gemeente dat het merendeel van de woningen van Veld A.1., de Akkers in de categorie "Koop tot NHG-grens" gaan vallen. De beoordeling vindt plaats aan de hand van het aantal extra (toegevoegde) woningen in deze categorie.

Als deze prijzen voor het jaar 2026 worden aangepast dan zal de Gemeente dat aan de Geselecteerde doorgeven en mogen de Geselecteerden voor 2026 de aangepaste V.O.N.-prijzen hanteren. In de onderstaande tabel is onderverdeling van de woningen van Veld A.1., De Akkers opgenomen.

Woningcategorie	Maximale V.O.N. Prijs*	Minimale GO-maat	Aantal woningen o.b.v. stedenbouwkundig plan	Minimaal aantal woningen in deze categorie
Koop tot NHG-grens	€ 450.000,-	100 m ²	4	2
Dure koop	> € 450.000,-	100 m ²	11	7
TOTAAL			15	

* De getoonde V.O.N.- Prijzen gelden voor het jaar 2025.

In de Bieding moet de Geselecteerde aangegeven hoeveel woningen de Geselecteerde in een bepaalde categorie gaat realiseren waarbij per categorie wel een minimaal aantal van toepassing is. Het aantal woningen per categorie zal in de Verkoopovereenkomst worden opgenomen en moeten dus door de Geselecteerde gerealiseerd moeten worden. Als de Bieding waarbij is aangegeven dat de woningen niet voldoen aan de minimale GO-maat, dan wordt de Bieding niet in behandeling genomen.

5.1.4.1. Begrip V.O.N.-prijs

In het voorgaande is de V.O.N.-prijs aan de orde gekomen en ook een verwijzing naar de NHG-grens. Bij de NHG wordt rekening gehouden met een kostengrens op basis van de Voorwaarden Normen Nationale Hypotheekgarantie. Bij het bepalen van de maximale kostengrens voor de NHG dienen de kosten voor sanitair en een keuken meegenomen te worden.

Bij de aangegeven maximale V.O.N.-prijzen dient daarom rekening te worden gehouden met een gebruiksklare woning inclusief sanitair, keuken en bergruimte, welke woning voorts dient te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en andere van belang zijnde wet- en regelgeving.

5.1.4.2. Uitsluiting verdere deelname

Als en voor zover de Geselecteerde in de Bieding niet voldoet aan het minimaal aantal woningen in de categorie Koop tot NHG-grens en Dure koop dan zal de Geselecteerde worden uitgesloten van verdere deelname.

5.1.4.3. Beoordeling en score

Voor iedere woning extra in de categorie Koop tot NHG-grens ten opzichte van het aantal woningen op basis van het stedenbouwkundigplan kunnen punten worden gescoord. Hierbij geldt de onderstaande puntentelling per extra toegevoegde woning.

Woningcategorie	Te behalen punten per extra toegevoegde woning
Koop tot NHG-grens	5 punten

Het maximaal aantal te behalen punten bedraagt 20 punten. Dit betekent dat er maximaal 4 woningen toegevoegd kunnen worden.

5.1.4.4. Loting bij gelijke score

In geval van een gelijke hoogste score, vindt een loting plaats tussen deze Geselecteerden. Als deze situatie zich voordoet, zal er een besloten bijeenkomst worden gehouden op **donderdag 27 november 2025** op een nader te bepalen tijdstip. De Gemeente maakt voorafgaand aan de loting de lotingprocedure bekend aan de betrokken Geselecteerden.

Op basis van loting wordt de winnaar geselecteerd.

6. Beoordeling bieding

6.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de Bieding wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie. Eerst worden Biedingen beoordeeld op in hoeverre aan de minimeisen is voldaan. De beoordelingscommissie heeft de taak om te beoordelen of de Bieding wel/geen aanleiding is om de Geselecteerde uit te sluiten.

Vervolgens zullen de Biedingen die voldoen aan de minimeisen beoordeeld worden aan de hand van de gestelde beoordelingscriteria en het beoordelingskader. Op basis van de door de beoordelingscommissie opgestelde beoordelingskader neemt de Gemeente het besluit voornemen tot gunning. De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende deelnemers:

- Onafhankelijke externe voorzitter;
- Projectleider Zeeheldenwijk;
- Projectsecretaris Zeeheldenwijk
- Medewerker Grondzaken;
- Planeconoom;
- Jurist Grondzaken;
- Beleidsmedewerker Stedenbouw;
- Beleidsmedewerker fysieke leefomgeving.

6.2. Voorbehouden

De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtig te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor om:

- de procedure tussentijds om haar moverende redenen af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van wettelijk vastgestelde termijnen);
- de Bieding niet te gunnen;
- Bieding(en) waarin voorbehouden zijn opgenomen uit te sluiten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

6.3. Aanspraken op gunning en vergoedingen

De Geselecteerde kan geen aanspraak maken op de Verkoopovereenkomst, op vergoeding van gederfde winst of andere schade op grond van:

- deelname aan de beoordelingsfase;
- de beoordelingsleidraad openbare verkoopprocedure Fase 2, Veld A.1, De Akkers, Zeeheldenwijk;
- een verzoek tot verduidelijking van de Bieding;

- mededelingen of gedragingen van (medewerkers van) de Gemeente voorafgaand aan het gunningbesluit;
- het besluit van de Gemeente om niet te gunnen.

6.4. Publiciteit

Het is de Geselecteerde, op straffe van uitsluiting, niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de ontwerpen of de opgave als zodanig voordat de Gemeente hiervoor toestemming heeft verleend. Alleen de Gemeente is gerechtigd om gebruik te maken van het beschikbare materiaal ten behoeve van publicatie, vermenigvuldiging of tentoonstellingsdoeleinden.

6.5. Gunningsvoornemen

Op basis van de beoordeling van de gedane Bieding(en) zal de beoordelingscommissie een gunningsvoorstel aanbieden aan het College. Nadat het college heeft beslist zal het besluit van het College aan de Geselecteerde kenbaar worden gemaakt.

6.6. Bezwaar

Geselecteerde die niet in aanmerking komen voor gunning ontvangen een motivatie van de redenen tot afwijzing. De Gemeente hanteert een periode van veertien kalenderdagen vanaf het voornemen tot gunning tot definitieve gunning aan de Geselecteerde. Als binnen die termijn een kort geding tegen het voornemen tot gunning aanhangig is gemaakt, wordt de gunning in afwachting van de uitspraak van de rechter, opgeschort. Als de Geselecteerde niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig maken, dan wordt geacht dat de Geselecteerde afstand heeft gedaan van dit recht en is de Geselecteerde niet-ontvankelijk in zijn vorderingen, wanneer de Geselecteerde alsnog een kort geding aanhangig maakt. Op deze procedure is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze procedure worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Midden-Nederland.

6.7. Checklist

De volgende documenten dienen bij de Bieding ingediend te worden:

In te dienen documenten	Check
Schetsplan	
Ontwikkelpplan	
Grondprijsbieding	
Optimalisatie woning categorieën	

Verklaring voldoen aan gestelde eisen, onderdeel van het Biedingsformulier

Documenten	Verklaring
Definitief bouwplan voldoet aan gestelde eisen van bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan	