

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



Datum: 27 mei 2025

Versie: V-4

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	4
1.3. Type verkoopprocedure	4
1.4. Platform	5
1.5. Geheimhouding	5
1.6. Nederlandse taal	5
1.7. Te hanteren definities	6
1.8. Planning	7
1.9. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document	8
1.10. Inlichtingen	8
2. Aanmelding verkoopprocedure	9
2.1. Aanmelding	9
2.2. Voorwaarden Aanmelding	9
2.3. Wijziging Aanmelding en/of hoedanigheid Geïnteresseerde	10
2.3.1. Indienen Aanmeldingsformulier bij samenwerkingsverbanden	11
2.4. Vorm en inhoud van de Aanmelding	12
2.4.1. Aanmeldingsformulier onderdeel 1	13
2.4.2. Bewijsstukken Aanmeldingsformulier onderdeel 2	13
2.5. Selectieprocedure	14
3. De omschrijving van de opdracht	14
3.1. Algemeen	14
3.2. Fase 2, De Akkers	15
3.3. Aansluiting Energienet Urk	15
3.4. Opdrachtomschrijving Veld A.1.	15
3.5. Verdeling woningcategorie	16

3.6. Gevolg niet houden aan spelregels	16
3.7. Concept Verkoopovereenkomst en grondwaarde	16
3.8. Maatschappelijk verantwoord inkopen en Lokale werkgelegenheid	17
3.9. Niet voldoen aan voorwaarden zoals opgenomen in de Verkoopovereenkomst	17
3.10. Bankgarantie of waarborgsom	17
3.11. Afname van de Gronden	18
4. Geschiktheidseisen	18
4.1. Geschiktheidseisen	18
4.1.1. Kamer van Koophandel inschrijving	18
4.1.2. Waarborgcertificaat	18
4.1.3. Vca-certificaat	18
4.1.4. Referentieproject en/of financieel-economische draagkracht	18
4.1.5. Capaciteitsvraag	19
4.1.6. Verzekering	19
4.2. Niet voldoen aan de geschiktheidseisen	19
5. Geschiktheidscriteria	20
5.1. Geschiktheidscriteria	20
5.2. Geschiktheids criterium 1	20
5.3. Geschiktheids criterium 2	20
5.4. Geschiktheids criterium 3	20
5.5. Beoordeling Geschiktheidscriteria	21
5.6. Uitleg score	21
5.7. Beoordeling	21
5.8. Beoordelingscommissie	22
5.9. Loting voor deelname aan de beoordelingsfase	22
5.10. Selectiebeslissing	22
5.11. Geen rekenvergoeding	22
5.12. Bijlagen	22

1. Inleiding

1.1. Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad 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. De Geïnteresseerde die zelfstandig of in een vorm van een samenwerkingsverband aan de geschiktheidseisen voldoet, wordt van harte uitgenodigd om zich aan te melden.

Het doel van deze verkoopprocedure is om te komen tot de uitgifte van gronden voor 15 projectmatige woningen van Fase 2 in Veld A.1. van de Akkers 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 geschiktheidscriteria. 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 met selectie. Deze verkoopprocedure bestaat uit een tweetal fasen, namelijk:

1. Een selectiefase;
2. Een beoordelingsfase.

In de selectiefase worden alle Geïnteresseerden uitgenodigd zich aan te melden. In deze selectiefase kunnen maximaal drie Geïnteresseerden zich op basis van hun Aanmelding kwalificeren om te worden uitgenodigd voor het indienen van een bieding in de beoordelingsfase.

1.4. Platform

Deze 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 telefoonnummer 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 bovengenoemd contactpersoon over deze 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.

1.5 Geheimhouding

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

1.6. 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.

1.7. Te hanteren definities

1. **Geïnteresseerde:** een partij die zich aanmeldt als Geïnteresseerde voor de openbare verkoopprocedure fase 2 van de Akkers, Veld A.1. van de Zeeheldenwijk, 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 verkoopprocedure fase 2 van de Akkers, Veld A.1., van de Zeeheldenwijk, welke voldoet aan de eisen zoals genoemd in deze Selectieleidraad;
5. **Aanmeldingsformulier:** het Aanmeldingsformulier zoals opgenomen in de bijlagen, welke ingediend dient te worden door alle Geïnteresseerden om deel te kunnen nemen aan de openbare verkoopprocedure Fase 2 van de Akkers, Veld A.1. van de Zeeheldenwijk;
6. **Nota van Inlichtingen:** Een document dat wordt gebruikt om alle vragen en opmerkingen van Geïnteresseerden te verzamelen en te beantwoorden.
7. **De Gronden:** de gronden binnen Veld A.1. van de Akkers, welke zullen worden uitgegeven op basis van onderhavige procedure;
8. **Veld A.1.:** het eerste veld van de Akkers, welke wordt uitgegeven op basis van de onderhavige procedure voor de realisatie van 15 woningen;
9. **Veld B:** het tweede veld van de Akkers, welke later wordt uitgegeven via een openbare verkoopprocedure voor de realisatie van projectmatige woningen;
10. **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.
11. **Notariële akte:** De voor de eigendomsoverdracht vereiste, notarieel opgemaakte akte van levering.
12. **Omgevingsvergunning:** de omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2. van de Omgevingswet.

1.8. Planning

Activiteiten	Datum
Gesloten marktconsultatie	21, 22 en 23 januari 2025
Vooraankondiging TenderNed	27 mei 2025
Start inschrijving	28 mei 2025
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 1e vragenronde	4 juni 2025
Verzenden 1e Nota van Inlichtingen	11 juni 2025
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 2e vragenronde	18 juni 2025
Verzenden 2e Nota van Inlichtingen	23 juni 2025
Uiterste datum Aanmelding	Vrijdag 27 juni 2025, 12:00 uur
Beoordeling geschiktheidseisen	27 juni tot 8 juli 2025
Presentatie visie op de opgave	3, 7 en 8 juli 2025
Mededeling voornemen tot loting/ selectiebeslissing	8 juli 2025
Mogelijke loting	Donderdag 10 juli 2025
Einde bezwaartermijn selectiebeslissing	30 juli 2025
Definitieve selectiebeslissing	31 juli 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**.

1.9. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

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

- 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, 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. Door het indienen van een Aanmelding, stemt Geïnteresseerde in met de procedure en de inhoud van deze Selectieleidraad.

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 Geïnteresseerden beschikbaar worden gesteld door publicatie van een Nota van Inlichtingen via TenderNed. Na 18 juni 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 documenten, verslagen en Nota('s) van Inlichtingen maken 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 verkoopprocedure

2.1. Aanmelding

Iedere Geïnteresseerde kan zich via TenderNed aanmelden voor deze procedure. De sluitingsdatum voor het indienen van een Aanmelding is gesteld op **vrijdag 27 juni 2025 om 12.00 uur**. Na de sluitingsdatum 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 de uiterste termijn zijn ingediend in TenderNed, worden door de Gemeente verder in behandeling genomen. Overige Aanmeldingen worden terzijde gelegd en niet beoordeeld.

Het risico van het te laat indienen 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 Aanmeldingen.

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 of via hoofd-onder aanneming. Wordt in strijd met voorstaande gehandeld, dan zijn de desbetreffende Aanmeldingen ongeldig. Dat geldt voor alle verbonden Geïnteresseerden. 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. Wijziging Aanmelding en/of hoedanigheid Geïnteresseerde

Geïnteresseerde dient in de beoordelingsfase van de verkoopprocedure in dezelfde hoedanigheid een bieding te doen als waarin in de selectiefase een Aanmelding is gedaan.

- Als en voor zover Geïnteresseerde samen met een andere Geïnteresseerde heeft aangemeld, dan dient deze combinatie ook een bieding te doen. Als en voor zover Geïnteresseerde zich zelfstandig heeft aangemeld en niet wordt geselecteerd voor de beoordelingsfase, dan is het niet toegestaan dat deze Geïnteresseerde zich verbindt aan een Geïnteresseerde die wel is geselecteerd. Beide Geïnteresseerden zullen alsdan worden uitgesloten van verdere deelname.
- Het is niet toegestaan om de samenstelling van een samenwerkingsverband na het indienen van een Aanmelding te wijzigen of beroep op andere derden te doen in het kader van de geschiktheidseisen.

Hierop kan door de Gemeente een uitzondering worden gemaakt, namelijk:

- Indien sprake is van rechtsopvolging onder algemene of bijzondere titel in de positie van Geïnteresseerde, waaronder begrepen één van de Geïnteresseerden van het samenwerkingsverband, ten gevolge van herstructurering van de onderneming, waaronder door overname, fusie, acquisitie of insolventie, dan kan deze na schriftelijke toestemming van de Gemeente bij Aanmelding door de opvolgende ondernemer worden vervangen, mits deze voldoet aan de in de selectiefase gestelde geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn.

2.3.1. Indienen Aanmeldingsformulier bij samenwerkingsverbanden

Zoals hiervoor bepaald doet een samenwerkingsverband maar één Aanmelding voor het hele samenwerkingsverband. Alle Geïnteresseerden en leden van een samenwerkingsverband 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 dient een afzonderlijk ingevuld en ondertekend exemplaar van het Aanmeldingsformulier bij de Aanmelding gevoegd te worden.	In het Aanmeldingsformulier onder 'gegevens van de Geïnteresseerde' 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	Bestandsnaam
Een uittreksel uit het handelsregister van alle Geïnteresseerden, dat op het tijdstip van Aanmelding niet ouder is dan zes maanden. In geval van een samenwerkingsverband of bouwcombinatie dient van alle leden van het samenwerkingsverband/bouwcombinatie een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van Aanmelding niet ouder is dan zes maanden te worden bijgevoegd.	KvK_<<naam Geïnteresseerde>>
Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Aanmeldingsformulier, van bijlage 2.	Aanmeldingsformulier_>>naam Geïnteresseerde<<
Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekende Aanmeldingsverklaring onderdeel 1 van het Aanmeldingsformulier, van bijlage 2.	Aanmeldingsformulier_ onderdeel1.
Verklaring uitsluitingsgronden niet van toepassing op onderneming volgens onderdeel 2 van het Aanmeldingsformulier, van bijlage 2.	Aanmeldingsformulier_ onderdeel2.
Uitwerking van geschiktheidscriterium 1	Geschiktheidscriterium 1_>>naam Geïnteresseerde<<
Uitwerking van geschiktheidscriterium 2	Geschiktheidscriterium 2_>>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 de functionaris(en) die rechtsgeldig bevoegd is/ zijn om namens de Geïnteresseerde op te treden en in voorkomend geval door de rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) van de betreffende leden van het samenwerkingsverband/ bouwcombinatie. Het gaat om de rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) van beide partijen 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(s) van de rechtspersoon, moet deze volmacht bij de Aanmelding worden gevoegd.

2.4.1. Aanmeldingsformulier onderdeel 1

Door het ondertekenen van het Aanmeldingsformulier geeft de Geïnteresseerde aan dat deze voldoet aan de gestelde eisen. De Gemeente zal indien nodig pas na selectie en/of loting verzoeken de nadere bewijsmiddelen te overleggen en te controleren. De Geïnteresseerde heeft hiermee ingestemd.

De Gemeente kan op elk moment eerder in de procedure aan Geïnteresseerde vragen om de bewijsmiddelen aan te leveren. 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 Geïnteresseerde uitgesloten van deelname aan de selectie- en beoordelingsprocedure van fase 2, Veld A.1. en toekomstige selectie- en beoordelingsprocedures.

Het betreft de volgende bewijsmiddelen volgens paragraaf 4.1.:

- Waarborgcertificaat;
- Vca-certificaat;

2.4.2. Bewijsstukken Aanmeldingsformulier onderdeel 2

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 van de Geïnteresseerde waarmee zij voornemens is de beoordelingsfase in te gaan, verzoeken de nadere bewijsmiddelen te overleggen en deze 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.

2.5. Selectieprocedure

De ingediende Aanmeldingen worden in 6 stappen beoordeeld:

- Stap 1: Controle op volledigheid en geldigheid;
- Stap 1a: Mogelijke aanvulling op ingediende stukken;
- Stap 2: Check geschiktheidseisen;
- Stap 3: Beoordeling van de geschiktheidscriteria 1 en 2;
- Stap 4: Presentatie visie op de ontwikkelingsopgave;
- Stap 5: Beoordeling presentatie van de ontwikkelingsopgave;
- Stap 6: Selectiebeslissing.

Als een Geïnteresseerde niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen (stap 2) zullen de 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.

3. De omschrijving van de 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 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 bouwkvavels beschikbaar gesteld voor de projectmatige woningbouw, 45 bouwkvavels voor particulier opdrachtgeverschap en 88 bouwkvavels 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. Aansluiting Energienet Urk

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). Voor het Energienet Urk wordt een recht van opstal gevestigd bij de overdracht van de grond aan de winnende Geïnteresseerde.

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 kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen beschreven in de koopovereenkomst.

3.4. Opdrachtomschrijving Veld A.1.

De Gemeente gaat door middel van een openbare verkoopprocedure op zoek naar een geschikte partij(en) voor de ontwikkeling en realisatie van woningen voor Fase 2 de Akkers, Veld A.1. 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. Vervolgens wordt in het najaar van 2025 Veld B uitgegeven. Veld B bestaat uit 76 projectmatige woningen.

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

3.5. Verdeling woningcategorie

De woningen worden ingedeeld in prijscategorieën. Deze prijscategorieën zijn gekoppeld aan de NHG-grens, prijspeil 2025. In navolgende tabel is een overzicht weergegeven van het aantal woningen per woningcategorie die projectmatig gerealiseerd moeten worden in Veld A.1.

Woning-categorie	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	6
TOTAAL			15	

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

3.6. Gevolg niet houden aan spelregels

Een Geïnteresseerde die zich niet aan de spelregels houdt, wordt bij een volgende gronduitgifteprocedure/verkoopprocedure uitgesloten van deelname voor een periode van minimaal 5 jaar.

3.7. Concept Verkoopovereenkomst en grondwaarde

In de Beoordelingsfase van de verkoopprocedure zal de concept Verkoopovereenkomst toegevoegd worden aan de Beoordelingsleidraad openbare verkoopprocedure, De Akkers, Veld A van de Zeeheldenwijk. 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 Verkoopovereenkomst wordt getekend wanneer de 'winnende' Geïnteresseerde 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 koopsom in de Verkoopovereenkomst wordt bepaald door de grondwaarde van de uit te geven Gronden op basis van het door het college vastgestelde grondprijsbeleid en de bieding in de beoordelingsfase. De minimale grondwaarde van Veld A.1. is **€ 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. Bankgarantie of waarborgsom

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

3.11. Afname van de Gronden

Het uitgangspunt is dat de Gronden uiterlijk worden afgenomen 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 AB worden afgenomen.

De Gemeente biedt de Geïnteresseerde ook de mogelijkheid om de gronden AB af te nemen binnen 30 dagen na het tekenen van de Verkoopovereenkomst. In afwijking van paragraaf 3.10. is dan geen bankgarantie nodig of hoeft geen waarborgsom te worden gestort.

4. Geschiktheidseisen

4.1. Geschiktheidseisen

De Geïnteresseerde dient aan de volgende eisen te voldoen:

1. Kamer van Koophandel inschrijving

De Geïnteresseerde of haar rechtsvoorganger staat op het moment van de Aanmelding minimaal drie jaar ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

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 dient Geïnteresseerde te overleggen bij de procedure voor de beoordelingsfase.

3. Vca-certificaat

Met een Vca-certificaat laat Geïnteresseerde zien dat uw bedrijf en uw medewerkers veilig en gezond werken binnen uw bedrijf. Uitgangspunt is dat eenieder die een bouwplaats betreedt een Vca-certificaat dient te hebben. Het (bedrijf) Vca-certificaat dient Geïnteresseerde te overleggen bij de procedure voor de beoordelingsfase.

4. Referentieproject en/of financieel-economische draagkracht

De Geïnteresseerde heeft in de vijf jaar voorafgaand aan de datum van Aanmelding naar behoren en op vakkundige wijze een referentieproject over de ontwikkeling van minimaal 8 woningen uitgevoerd. De woningen zijn naar behoren en vakkundig volgens het Bbl gebouwd en opgeleverd binnen een termijn van één jaar. De informatie van het referentieproject dient ingevuld te worden in het Aanmeldingsformulier (bijlage 2).

Als er geen referentieproject ingediend kan worden, moet Geïnteresseerde voldoen aan de hiernavolgende geschiktheidseis. De Gemeente heeft als voorkeur het opgeven van een referentieproject.

Financieel- economische draagkracht

De Geïnteresseerde is financieel in staat om de woningen te realiseren. De Gemeente stelt een omzeteis van € 2.000.000, - per jaar, per Geïnteresseerde. 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 € 3.000.000, - per jaar.
- o Een kopie van de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaren dient bij de Aanmelding te worden ingediend.

5. Capaciteitsvraag

Geïnteresseerde heeft voldoende capaciteit om de woningen in Veld A.1. te realiseren in een continue en ononderbroken bouwstroom binnen één kalenderjaar. Geïnteresseerde ondertekent bij de Aanmelding een verklaring voor het voldoen aan deze geschiktheidseis.

6. Verzekering

Geïnteresseerde is voldoende verzekerd tegen bedrijfsaansprakelijkheid. De minimale dekking voor een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering per incident, bedraagt € 3.000.000,-. De Geïnteresseerde verklaart in het aanmeldformulier 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 begunstigde.

4.2. Niet voldoen aan de geschiktheidseisen

Als een Geïnteresseerde niet voldoet aan de geschiktheidseisen zal de Aanmelding niet verder worden beoordeeld en 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 beknopte visie, maximaal drie A4'tjes in, over hoe de Geïnteresseerde de opgave gaat realiseren waarin een toelichting wordt gegeven op de bouwplanning en in hoeverre Geïnteresseerde zich als een goede partij/partner ziet voor de Gemeente. In de beknopte visie wordt de samenwerking tussen de Gemeente en de toekomstige kopers beschreven.

De drie geschiktheidscriteria zijn:

Geschiktheidscriteria	Score
Geschiktheidscriterium 1. Visie op de realisatie van de opgave van Veld A.1.	Onvoldoende/Voldoende
Geschiktheidscriterium 2. Visie op de samenwerking met de Gemeente, bouwende partijen en de toekomstige kopers.	Onvoldoende/Voldoende
Geschiktheidscriterium 3: Presentatie over de geschiktheidseisen en het ingediende referentieproject(en).	Onvoldoende/Voldoende

5.2. Geschiktheidscriterium 1

Van Geïnteresseerde wordt een visie op de opgave van 15 woningen verwacht waarbij een korte toelichting wordt gegeven op de verwachte bouwplanning. Ook wordt er een toelichting verwacht op de communicatie richting kopers over het bouw- en verkoopproces van de woningen.

5.3. Geschiktheidscriterium 2

Van Geïnteresseerde wordt verwacht een visie te geven op in hoeverre Geïnteresseerde zich als een goede partij/partner ziet voor de Gemeente en hoe de samenwerking plaats gaat vinden. Ook wordt een visie gevraagd op de samenwerking en afstemming tussen de bouwende partijen op het moment dat er gelijktijdig gebouwd gaat worden.

5.4. Geschiktheidscriterium 3

Van Geïnteresseerde wordt verwacht dat in de presentatie (max. 30 minuten) een toelichting wordt gegeven op de geschiktheidseisen waarbij een toelichting gegeven mag worden over het bedrijf van Geïnteresseerde en de realisatie van het ingediende referentieproject(en).

5.5. Beoordeling Geschiktheidscriteria

Beoordeeld zal worden in hoeverre de beknopte visie van maximaal drie A4-pagina's exclusief inleiding en voorblad (lettertype: Arial, lettergrootte min. 10) aansluit bij de visie van de Gemeente. De eerdergenoemde geschiktheidscriteria worden per onderdeel beoordeeld met voldoende of onvoldoende aan de hand van het navolgende beoordelingskader:

Score	Uitleg
Voldoende	De gegeven informatie is in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. Er is sprake van toegevoegde waarde en een goede borging van de kwaliteit. Alle gevraagde onderwerpen komen aan bod en zijn concreet beantwoord. Er zitten geen tot slechts enkele tegenstrijdigheden in de uitwerkingen. De uitwerkingen zijn aansluitbaar/toepasbaar voor de Gemeente. De wijze van beantwoording door de Geïnteresseerde is overtuigend.
Onvoldoende	De gegeven informatie is niet in overeenstemming met de verwachtingen van de Gemeente. Er is sprake van geen of weinig 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 of nauwelijks overtuigend.

5.6. Uitleg score

Elk geschiktheidscriterium wordt beoordeeld met voldoende of onvoldoende. De Geïnteresseerde die op alle drie geschiktheidscriteria voldoende heeft gescoord, mag door naar de beoordelingsfase. Dit betekent, dat als een Geïnteresseerde op één onderdeel een onvoldoende scoort, deze niet doorgaat naar de beoordelingsfase.

5.7. Beoordeling

De beoordeling op de geschiktheidscriteria wordt eerst door de leden van de beoordelingscommissie individueel uitgevoerd aan de hand van het beoordelingskader. Vervolgens zal in consensus de definitieve score worden bepaald.

5.8. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de geschiktheidseisen en de geschiktheidscriteria wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie. Deze bestaat uit:

- Onafhankelijk voorzitter;
- Projectleider Zeeheldenwijk;
- Projectsecretaris Zeeheldenwijk;
- Medewerker Grondzaken;
- Jurist Grondzaken.

5.9. Loting voor deelname aan de beoordelingsfase

De Geïnteresseerde die op alle drie de onderdelen een voldoende heeft gescoord, gaat door naar de beoordelingsfase. In geval van een gelijke score bij meer dan drie Geïnteresseerden, vindt een loting plaats tussen deze Geïnteresseerden. Er wordt alleen geloot tussen Geïnteresseerden met een geldige Aanmelding. Als deze situatie zich voordoet zal er een besloten bijeenkomst worden gehouden op donderdag 10 juli 2025. Op basis van loting worden drie Geïnteresseerden geselecteerd voor de beoordelingsfase.

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 14 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 14 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. Geen rekenvergoeding

De Gemeente zal Geïnteresseerde in de selectiefase geen rekenvergoeding toekennen.

5.12. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Selectieleidraad.

1. Overzicht woningdifferentiatie Veld A.1.;
2. Aanmeldingsformulier en verklaring voldoen aan de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden;
3. Concept Beoordelingsleidraad openbare verkoopprocedure Fase 2 de Akkers, Veld A.1. Zeeheldenwijk;