

Openbare verkoopprocedure gronduitgifte Fase 2, de Akkers, Veld A.2., Zeeheldenwijk



Datum: 26 juni 2025
Versie: V-5
Status: definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding procedure	5
1.2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	5
1.3. Platform	5
1.4. Geheimhouding	6
1.5. Nederlandse taal	6
1.6. Te hanteren definities	6
1.7. Planning	7
1.8. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document	8
1.9. Inlichtingen	8
2. Uit te geven bouwkaavels	9
2.1. Algemeen	9
2.2. Fase 2, de Akkers	9
2.3. Nutsvoorziening elektriciteit	9
2.4. Aansluiting Energienet Urk	10
2.5. Opdrachtomschrijving Veld A.2.	10
2.6. Bouwperiode	10
2.7. Lotingprocedure rij- en hoekwoningen	10
2.8. Concept Verkoopovereenkomst en grondwaarde	10
2.9. Bankgarantie of waarborgsom	11
2.10. Afname van de Gronden	11
2.11. Bijlagen	11

Inhoudsopgave

3. Aanmelding procedure	11
3.1. Aanmelding	11
3.2. Voorwaarden Aanmelding	12
3.3. Wijziging Aanmelding en/of hoedanigheid Geïnteresseerde	12
3.5. Vorm en inhoud van de Aanmelding	14
3.5.1. Bewijsstukken Aanmeldingsformulier Onderdeel 1	15
3.5.2. Bewijsstukken Aanmeldingsformulier Onderdeel 2	15
3.6. Procedure	16
3.7. Selectiebeslissing	16
3.8. Hardheidsclausule	16
4. Geschiktheidseisen	17
4.1. Kamer van Koophandel inschrijving	17
4.2. Waarborgcertificaat	17
4.3. Vca-certificaat	17
4.4. Referentieproject en/of financieel-economische draagkracht	17
4.4.1. Referentieproject	17
4.4.2. Financieel- economische draagkracht	18
4.5. Capaciteitsvraag	18
4.6. Verzekering	18
4.7. Niet voldoen aan de geschiktheidseisen	18

Inhoudsopgave

5. Minimumeisen	19
5.1. V.O.N.-Prijs	19
5.2. Programma van eisen van de kleine koopwoningen	20
5.3. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan	21
5.4. Gevolgen niet voldoen aan minimum eisen	21
6. Beoordelingscriteria V.O.N. - prijs	22
6.1. Beoordeling	22
6.2. Beoordelingscommissie	22

1. Inleiding

1.1. Aanleiding procedure

De Gemeente Urk (hierna: de Gemeente) zet zich in voor de verdere ontwikkeling en bouw van woningen in de Zeeheldenwijk. Hiermee wordt voldaan aan de groeiende vraag naar projectmatige kleine koopwoningen. Binnen Fase 2 van de Akkers, Veld A.2., heeft de Gemeente bouwkvavels beschikbaar voor de realisatie van 16 kleine koopwoningen. Het doel van deze procedure is om één geschikte Geïnteresseerde te contracten voor de ontwikkeling en realisatie van 16 kleine koopwoningen.

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 geschiktheidseisen. 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. 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 is:

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.

1.4. 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.

1.5. 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 openbare verkoopprocedure, Fase 2, de Akkers, Veld A.2. 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 3 van dit document voor de openbare verkoopprocedure gronduitgifte Fase 2, de Akkers, Veld A.2., van de Zeeheldenwijk, welke voldoet aan de eisen zoals genoemd in dit document.
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 gronduitgifte Fase 2, de Akkers, Veld A.2. 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 Fase 2, de Akkers, Veld A.2., welke zullen worden uitgegeven op basis van onderhavige procedure;
8. **Veld A.2.:** het eerste veld van de Akkers, welke wordt uitgegeven op basis van de onderhavige procedure voor de realisatie van 16 kleine koopwoningen.
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.

1.7. Planning

Activiteiten	Datum
Vooraankondiging TenderNed	Woensdag 25 juni 2025
Start inschrijving	26 juni 2025
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 1e vragenronde	3 juli 2025
Verzenden 1e Nota van Inlichtingen	10 juli 2025
Uiterste datum Aanmelding	Vrijdag 26 september 2025, tot 12.00 uur
Beoordeling geschiktheidseisen en beoordelingscriteria	29 september tot 10 oktober 2025
Mededeling voornemen tot loting / selectiebeslissing	14 oktober 2025
Mogelijke loting	16 oktober 2025
Einde bezwaartermijn selectiebeslissing	30 oktober 2025
Definitieve selectiebeslissing	31 oktober 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 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 dit document.

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 Geïnteresseerden beschikbaar worden gesteld door publicatie van een Nota van Inlichtingen via TenderNed. Na **3 juli 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. Uit te geven bouw kavels

2.1. 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 [Herziening Zeeheldenwijk - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#).

2.2. 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.

2.3. Nutsvoorziening elektriciteit

De gronden worden bouwrijp geleverd zoals opgenomen in de koopovereenkomst. De nutsaansluitingen (water, elektriciteit en data) zijn geen onderdeel van de bouwrijpe oplevering. De mogelijkheid bestaat dat de gronden geleverd worden zonder deze nutsaansluitingen. De realisatie van deze aansluitingen vindt dan op een later moment plaats door de daartoe bevoegde partij. De laatste tijdsindicatie van de start van de aanleg van de aansluitingen die de gemeente heeft ontvangen staat op week 46 van 2026.

De Gemeente heeft op geen enkele wijze invloed op de planning of uitvoering van deze aansluitingen en kan daarover geen enkele toezegging doen. De Gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de beschikbaarheid van water, elektriciteit en data voor, op of na het moment van (op)levering van de bouw of het project. Eventuele vertragingen in de totstandkoming van de aansluitingen komen volledig voor rekening en risico van de Geïnteresseerde. De Geïnteresseerde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde huisaansluitingen bij een daartoe bevoegde partij. De Gemeente adviseert Geïnteresseerde om hiermee in een vroeg stadium rekening te houden in de projectplanning.

2.4. 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).

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.

2.5. Opdrachtomschrijving Veld A.2.

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.2., van de Zeeheldenwijk. Veld A.2. bestaat uit 16 projectmatige kleine koopwoningen.

Uiteindelijk is het doel om één geschikte (partij) voor Veld A.2. te contracteren die de kleine koopwoningen voor de laagste V.O.N.-prijs kan ontwikkelen en realiseren. Na Veld A.2. wordt Veld B uitgegeven. Veld B bestaat uit 76 projectmatige woningen. De openbare selectie- en verkoopprocedure voor Veld B zal in het najaar van 2025 worden opgestart.

LET OP: De winnaar van deze selectie- en verkoopprocedure is uitgesloten voor deelname aan de verkoopprocedure voor Veld B. De winnaar van Veld A.1 en A.2. mag zich ook niet samenvoegen met een bouwcombinatie voor de verkoopprocedure van Veld B.

2.6. Bouwperiode

Voor de kleine koopwoningen geldt een bouwperiode van maximaal één (1) jaar vanaf start bouw tot oplevering van de woningen.

2.7. Lotingprocedure rij- en hoekwoningen

De toewijzing van de rij- en hoekwoning(en) aan de toekomstige kopers vindt plaats via de lotingprocedure van de Gemeente. Geïnteresseerde gaat ermee akkoord dat de loting en toewijzing van alle rij- en hoekwoningen plaatsvindt door de Gemeente. Geïnteresseerde dient daarvoor de bij het Aanmeldingsformulier (bijlage 3) opgenomen verklaring te ondertekenen.

2.8. Concept Verkoopovereenkomst en grondwaarde

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

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 bij de Gemeente;
- 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. De grondwaarde van Veld A.2. is **€ 500.000,-**, prijspeil 2025 (excl. btw).

De Gemeente zal een Verkoopovereenkomst opstellen waarin de grondwaarde 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.

2.9. Bankgarantie of waarborgsom

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

2.10. 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 2.8 is dan geen bankgarantie nodig of hoeft geen waarborgsom te worden gestort.

2.11. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze openbare verkoopprocedure.

1. Overzicht woningdifferentiatie Veld A.2.;
2. Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 de Akkers;
3. Aanmeldingsformulier en verklaring voldoen aan de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden;
4. Concept Verkoopovereenkomst Veld A.2. en Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk.

3. Aanmelding procedure

3.1. Aanmelding

Iedere Geïnteresseerde kan zich via TenderNed aanmelden voor deze procedure. De sluitingsdatum voor het indienen van een Aanmelding is gesteld op **vrijdag 26 september 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 Aanmelding.

3.2. 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.

3.3. Wijziging Aanmelding en/of hoedanigheid Geïnteresseerde

- Als en voor zover Geïnteresseerde zich zelfstandig heeft aangemeld en niet de winnaar is, is het niet toegestaan dat deze Geïnteresseerde zich verbindt met de winnende Geïnteresseerde.
- Het is niet toegestaan om de samenstelling van een samenwerkingsverband/ bouwcombinatie 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/bouwcombinatie, 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 gestelde geschiktheidseisen en de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn.

3.4. Indienen Aanmeldingsformulier bij samenwerkingsverbanden/bouwcombinaties

Zoals hiervoor bepaald doet een samenwerkingsverband/bouwcombinatie maar één Aanmelding voor het hele samenwerkingsverband/bouwcombinatie. 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	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 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/bouwcombinatie heeft en als verantwoordelijk gemachtigde namens het samenwerkingsverband/bouwcombinatie als contactpersoon voor de Gemeente zal optreden.

3.5. 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 ondertekende Aanmeldingsverklaring onderdeel 1 van het Aanmeldingsformulier, van bijlage 3.	Aanmeldingsformulier_onderdeel1.
Verklaring uitsluitingsgronden niet van toepassing op onderneming volgens onderdeel 2 van het Aanmeldingsformulier, van bijlage 3.	Aanmeldingsformulier_onderdeel2.
Aanmeldingsformulier, uitwerking beoordelingscriteria onderdeel 3, bijlage 3.	Aanmeldingsformulier_uitwerking beoordelingscriteria

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.

3.5.1. Bewijsstukken 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, tenzij De Gemeente van oordeel is dat de bewijsmiddelen eerder in de procedure aangeleverd moeten worden.

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 Geïnteresseerde uitgesloten van deelname aan de selectie- en verkoopprocedure van Fase 2, Veld A.2., en toekomstige selectie- en verkoopprocedures.

Het betreft de volgende bewijsmiddelen volgens paragraaf 4.2 en 4.3.:

- Waarborgcertificaat;
- Vca-certificaat;

3.5.2. 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 die na selectie en/of loting zijn geselecteerd, 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.

3.6. Procedure

De ingediende Aanmeldingen worden in 4 stappen beoordeeld:

- Stap 1: Controle op volledigheid en geldigheid van de Aanmelding;
- Stap 1a: Mogelijke aanvulling op ingediende stukken van de Aanmelding;
- Stap 2: Beoordeling geschiktheidseisen Geïnteresseerde;
- Stap 3: Beoordeling van de beoordelingscriteria;
- Stap 4: Selectiebeslissing.

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

De Gemeente kan gedurende de gehele verkoopprocedure 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.

3.7. Selectiebeslissing

Gelijktijdig met het bekendmaken van de selectiebeslissing aan de Geïnteresseerde met wie de Gemeente voornemens is de Verkoopovereenkomst te sluiten, zullen de afgewezen Geïnteresseerden van die beslissing schriftelijk in kennis worden gesteld. Zij ontvangen daarover een afwijzingsbericht met indien van toepassing een motivering voor de reden van afwijzing, de verschillen ten opzichte van de uitgekozen Geïnteresseerde en de naam van de toegewezen Geïnteresseerde.

De Gemeente hanteert een periode van 14 kalenderdagen vanaf de verzenddatum van de selectiebeslissing. Als binnen die termijn een kortgeding tegen deze beslissing aanhangig is gemaakt, wordt de selectiebeslissing in afwachting van de uitspraak van de rechter, opgeschort. Als een Geïnteresseerde niet binnen deze termijn een kortgeding aanhangig maakt, dan wordt geacht dat de Geïnteresseerde geen bezwaar heeft tegen de selectiebeslissing. De Geïnteresseerde is niet-ontvankelijk in zijn vorderingen, wanneer hij/zij later alsnog een kortgeding aanhangig maakt.

Op deze verkoopprocedure is het Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze procedure worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Midden-Nederland.

3.8. Hardheidsclausule

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

4. Geschiktheidseisen

De Geïnteresseerde dient aan de volgende geschiktheidseisen te voldoen:

4.1. 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.

4.2. 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 pas te overleggen na de selectiebeslissing.

4.3. 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 pas te overleggen na de selectiebeslissing.

4.4. Referentieproject en/of financieel-economische draagkracht

4.4.1. Referentieproject

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 3).

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

4.4.2. 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:

- De omzet wordt bepaald aan de hand van een gemiddelde van de afgelopen drie boekjaren;
- 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.
- Een kopie van de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaren dient bij de Aanmelding te worden ingediend.

4.5. Capaciteitsvraag

Geïnteresseerde heeft voldoende capaciteit om de woningen in Veld A.2. te realiseren in een continue en ononderbroken bouwstroom binnen één kalenderjaar. Geïnteresseerde ondertekent bij de Aanmelding een verklaring voor het voldoen aan deze geschiktheidseis.

4.6. 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 begunstigende.

4.7. 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 beoordelingscriteria zullen dan niet worden beoordeeld. De Gemeente zal dit dan kenbaar maken aan de Geïnteresseerde.

5. Minimumeisen

Om in aanmerking te komen voor de selectie van de Gronden, zal de Geïnteresseerde bij de Aanmelding een bandbreedte moeten aangeven van de te verwachten V.O.N.-prijs is van de woningen. De Gemeente heeft de kleine koopwoningen ingedeeld in woon- en prijscategorieën. Deze prijs categorieën 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.2.

Woningcategorie	Maximale V.O.N. Prijs*	Minimale GO-maat	Aantal woningen o.b.v. stedenbouwkundig plan
Goedkope koop	€ 300.000, -	60 m ²	12
Betaalbare koop	€ 360.000, -	100 m ²	4
			16

* getoonde prijzen zijn volgens prijspeil 2025.

5.1. V.O.N.-Prijs

De Gemeente heeft maximale V.O.N. prijzen vastgesteld. De definitie van de V.O.N.-prijzen is volgens de voorwaarden van NHG-regelgeving. 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. Ook dienen de woning(en) te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en andere van belang zijnde wet- en regelgeving.

5.2. Programma van eisen van de kleine koopwoningen

Bij de aangegeven maximale V.O.N.-prijzen dient rekening te worden gehouden met een gebruiksklare woning. Met het ondertekenen van de opgenomen Aanmeldingsverklaring (bijlage 3), verklaard Geïnteresseerde zich te houden aan het Programma van eisen van de koopwoningen. Aanmeldingen waarbij deze verklaring niet is bijgevoegd en ondertekend zullen terzijde worden geschoven en worden niet verder in behandeling genomen. Onder een gebruiksklare woning vallen onderstaande voorwaarden.

Afwerking vloeren en muren

1. Overall vlakke vloeren (vlakheidsclassificatie tenminste 4), geschikt voor verdere afwerking door toekomstige koper;
2. Wanden klaar om afgewerkt te worden door toekomstige koper.

Ramen

1. Draai en kiepramen met ventilatieroosters.

Woonkamer

1. Aansluiting voor Internet & televisie.

Keuken

De woning moet worden opgeleverd met een kwalitatief goede keuken, waarin de volgende zaken zijn geïntegreerd:

1. 6 x keukenkastjes (kunnen zowel boven als beneden kastjes zijn);
2. Gootsteen (enkele bak) met mengkraan (warm en koud water);
3. Voldoende WCD voor inductiekookplaat, koelkast, recirculatieafzuigkap en combioven;
4. Voldoende WCD voor overige (keuken) apparaten.

Badkamer

De woning moet worden opgeleverd met een kwalitatief goede basis badkamer, waarin de volgende zaken zijn geïntegreerd:

1. Afgewerkte badkamer (keuze type afwerking (tegels) is voor Geïnteresseerde);
2. Doucheruimte (douchebak, deuren);
3. Toilet;
4. Wastafel + spiegel;
5. WCD naast wastafel;
6. Ventilatie.

5.3. 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”. Uit zowel het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan volgen een aantal verplichtingen. De Geïnteresseerde zal moeten verklaren dat bij de uitwerking van het schetsontwerp naar een definitief ontwerp het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in acht worden genomen.

Geïnteresseerde dient daarvoor de bij het Aanmeldingsformulier (bijlage 3) opgenomen verklaring te ondertekenen. Aanmeldingen waarbij deze verklaring niet is bijgevoegd en ondertekend zullen terzijde worden geschoven en worden niet verder in behandeling genomen.

5.4. Gevolgen niet voldoen aan minimum eisen

De Gemeente Urk heeft minimumeisen gesteld, als na selectie blijkt dat het schetsontwerp of definitieve bouwplan niet voldoet aan de minimumeisen, dan wordt de selectiebeslissing alsnog ingetrokken. Ook zal de Geïnteresseerde voor de komende vijf jaren uitgesloten worden van openbare selectie- en verkoopprocedures voor projectmatige woningbouw van de Gemeente Urk.

6. Beoordelingscriteria V.O.N. - prijs

De Gemeente heeft maximale V.O.N.-prijzen vastgesteld voor de 16 kleine koopwoningen.

De Geïnteresseerde dient aan te geven voor welke V.O.N.-prijs de 16 kleine koopwoningen ontwikkeld en gerealiseerd kunnen worden. Geïnteresseerde dient er rekening mee te houden dat de minimeisen zoals opgenomen in hoofdstuk 5 in de berekening mee moeten worden genomen. Aanmeldingen waarbij de maximale V.O.N.-prijzen worden overschreden, worden niet in behandeling genomen.

De Geïnteresseerde vult in het Aanmeldingsformulier (bijlage 3) onderstaande gegevens in.

Woningcategorie	Minimale V.O.N. Prijs, prijspeil 2025	Minimale GO-maat	Aantal woningen
Goedkope koop	€	m ²	
Betaalbare koop	€	m ²	

GO-maat

De GO dient te worden berekend op basis van de NEN 2580.

6.1. Beoordeling

De Geïnteresseerde die een Aanmelding indient voor de laagste V.O.N.-prijs voor de ontwikkeling en realisatie van de 16 kleine koopwoningen is de winnaar van de openbare verkoopprocedure. In geval er meerdere Geïnteresseerden een gelijke V.O.N.-Prijs hebben ingediend en deze V.O.N.- Prijs is de laagste V.O.N.-prijs dan vindt er een besloten 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 **16 oktober 2025** onder leiding van de notaris. De Gemeente maakt voorafgaand aan de loting de lotingprocedure bekend aan de betrokken Geïnteresseerden.

6.2. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de geschiktheidseisen en de beoordelingscriteria wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie. De bezetting van de commissie bestaat uit:

- Projectleider Zeeheldenwijk;
- Projectsecretaris Zeeheldenwijk;
- Medewerker Grondzaken;
- Jurist Grondzaken;
- Planeconoom.