

Concept Beoordelingsleidraad openbare verkoopprocedure, Fase 2, de Akkers, Veld B van de Zeeheldenwijk

Datum: 20 november 2025

Versie: V-5

Status: Concept

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	4
1.3. Type verkoopprocedure	5
1.4. Platform	5
1.5. Nota van inlichtingen	6
1.6. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document	6
1.7. Rekenvergoeding	6
1.8. Geheimhouding	7
1.9. Nederlandse taal	7
1.10. Te hanteren definities	7
1.11. Planning	8
1.12. Bijlagen	9
2. In te dienen documenten	10
2.1. Algemeen	10
2.2. Opbouw Bieding en voorwaarden	10
2.3. Indienen van de Bieding	10

3. De omschrijving van de opdracht	11
3.1. Algemeen	11
3.2. Fase 2, De Akkers	11
3.3. Opdrachtomschrijving Veld B en Woning categorieën	12
3.5. Nutsvoorzieningen, water, elektriciteit en data	13
3.6. Concept Verkoopovereenkomst en Grondwaarde	13
3.7. Niet voldoen aan voorwaarden zoals opgenomen in de Verkoopovereenkomst en de Selectie- en Beoordelingsleidraad	14
3.8. Social return en Lokale werkgelegenheid	15
3.9. Bankgarantie of waarborgsom	15
3.10. Afname van de gronden	15
4. Minimumeisen	16
4.1. Inleiding	16
4.2. Minimumeisen	16
4.2.3. Aansluiting Energienet Urk	17
5. Beoordelingscriteria	18
5.1. Beoordelingscriteria	18
6. Beoordeling Bieding	27
6.1. Beoordelingscommissie	27
6.2. Voorbehouden	27
6.3. Aanspraken op gunning en vergoedingen	28
6.4. Publiciteit	28
6.5. Gunningsvoornemen	28
6.6. Kortgeding	28
6.7. Checklist	29

1. Inleiding

1.1. 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 B, van de Zeeheldenwijk. In deze procedure wordt het tweede deel van de Akkers, Veld B uitgegeven. Deze Beoordelingsleidraad is bedoeld voor de drie Geselecteerden 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 76 projectmatige woningen van Fase 2 in Veld B 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. Deze verkoopprocedure bestaat uit twee fasen, namelijk:

1. Een selectiefase;
2. Een beoordelingsfase.

In de selectiefase zijn maximaal drie Geselecteerden 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 waarop 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

De Gemeente maakt voor deze verkoopprocedure gebruik van het platform TenderNed (www.TenderNed.nl). 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 schriftelijke 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. Nota van inlichtingen

De Geselecteerden worden eerst in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de inhoud van de verkoopprocedure en de bijbehorende documenten. Vragen met betrekking tot de verkoopprocedure moeten in de beoordelingsfase uiterlijk vóór **vrijdag 17 april 2026 om 12.00 uur (ronde 1)** en vóór **vrijdag 15 mei 2026 om 12.00 uur (ronde 2)** zijn gesteld via de berichtenmodule van het platform TenderNed. Na **15 mei 2026 na 12.00 uur** heeft de Geselecteerde zijn recht ten aanzien van het inwinnen van informatie of het doen van voorstellen verloren.

De Nota van inlichtingen is een integraal onderdeel van de verkoopprocedure. Mededelingen, toezeggingen of afspraken die niet in de Nota van Inlichtingen zijn vastgelegd zijn niet bindend voor de Gemeente. Als de inhoud van de Beoordelingsleidraad niet overeenkomt met de inhoud van de Nota van Inlichtingen, dan is de Nota van Inlichtingen leidend.

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.

1.6. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

De Gemeente verwacht van Geselecteerde 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 vragenronde(n) kenbaar te maken. Indien Geselecteerde dit nalaat, heeft dat de consequentie dat de Geselecteerde zijn rechten ter zake de tegenstrijdigheid, onjuistheid of onduidelijkheid heeft verloren.
- Indien 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 verkoopprocedure. Door het indienen van een Aanmelding, stemt Geselecteerde in met de procedure en de inhoud van deze Beoordelingsleidraad.

1.7. Rekenvergoeding

De Gemeente is zich ervan bewust dat het indienen van plannen aanzienlijke kosten met zich meebrengt en biedt daarom een rekenvergoeding van € 10.000, - excl. btw per geldige en volledige Bieding aan. De Geselecteerde met de winnende Bieding ontvangt geen vergoeding.

1.8. Geheimhouding

De ingediende gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt. De Bieding die Geselecteerde indient, wordt na ontvangst eigendom van de Gemeente en wordt binnen vier weken na afloop van de verkoopprocedure vernietigd. Deze gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

1.9. 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.

1.10. Te hanteren definities

1. **Geselecteerde:** een partij die is geselecteerd om een Bieding te doen voor de openbare verkoopprocedure fase 2 van de Akkers, Veld B van de Zeeheldenwijk, bestaande uit één onderneming of meerdere ondernemingen in een samenwerkingsverband of bouwcombinatie.
2. **Bieding:** een aanmelding voor de beoordelingsfase van de openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, 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 Geselecteerde te verzamelen en te beantwoorden.
6. **De Gronden:** de gronden binnen Veld B van de Akkers, welke zullen worden uitgegeven op basis van onderhavige procedure;
7. **Veld A.1. en A.2.:** De eerste velden van de Akkers, welke zijn uitgegeven op basis van een openbare verkoopprocedure voor de realisatie van 15 en 16 projectmatige woningen;
8. **Veld B:** het tweede veld van de Akkers, welke wordt uitgegeven op basis van deze onderhavige procedure voor de realisatie van 76 projectmatige 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. **Toetsbaar Bouwplan:** Een bouwplan in het proces waarbij het voorgenomen bouwplan visueel wordt gemaakt en welke getoetst kan worden aan de gestelde eisen.
13. **Omgevingsvergunning:** de omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2. van de Omgevingswet.

1.11. Planning

Activiteiten	Datum
Definitieve selectiebeslissing	Vrijdag 4 april 2026
Versturen van de Beoordelingsleidraad openbare verkoopprocedure aan de Geselecteerden	Maandag 6 april 2026
Start beoordelingsprocedure	Maandag 6 april tot 26 juni 2026
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 1e vragenronde	Uiterlijk vrijdag 17 april 2026 om 12.00 uur
Verzenden 1e Nota van Inlichtingen	Uiterlijk donderdag 23 april voor 17.00 uur
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 2e vragenronde	Uiterlijk vrijdag 15 mei 2026 om 12.00 uur
Verzenden 2e Nota van Inlichtingen	Uiterlijk donderdag 21 mei 2026 voor 17.00 uur
Uiterste datum indienen Bieding	Vrijdag 26 juni 2026 om 12:00 uur
Presentatie Biedingen	Dinsdag 7 juli 2026
Beoordeling bieding aan minimumeisen en criteria	29 juni tot 10 juli 2026
Mededeling voornemen tot gunning	Dinsdag 14 juli 2026
Mogelijke loting (indien van toepassing)	Woensdag 15 juli 2026
Voorlopige gunning	Donderdag 16 juli 2026
Definitieve gunning	Woensdag 29 juli 2026
Start vergunningstraject	Augustus/november 2026
Start bouw	Tweede kwartaal 2027

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.

1.12. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Beoordelingsleidraad:

1. Biedingsformulier;
2. Beeldkwaliteitsplan de Akkers, Zeeheldenwijk;
3. Stedenbouwkundig plan;
4. Concept Verkoopovereenkomst inclusief Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk.
5. Aansluitovereenkomst Energienet Urk + bijlagen;
6. Overall leveringsovereenkomst Energienet Urk + bijlagen;
7. Huur- en leveringsovereenkomst Energienet Urk kopers + bijlagen;
8. Kaderplan BLVC - 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, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk. Nadere informatie is in de Selectieleidraad opgenomen, welke al is gepubliceerd.

De Bieding moet volledig zijn. Dit houdt in dat in de Bieding alle stukken op de in dit document voorgeschreven wijze zijn opgenomen. Een onvolledige Bieding wordt uitgesloten van de verdere procedure, tenzij de Gemeente het ontbreken van bepaalde informatie aanmerkt als een kennelijk materiële fout of de Bieding een eenvoudige precisering behoeft. Het moet bij een dergelijke aanvulling gaan om gegevens die objectief dateren van voor het einde van de Bieding. Als hierdoor in werkelijkheid een nieuwe Bieding wordt gedaan zal de Bieding terzijde worden gelegd.

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/bouwcombinatie te vertegenwoordigen.

2.3. Indienen van de Bieding

De verkoopprocedure verloopt via TenderNed. Geselecteerde dient een Bieding op basis van de Beoordelingsleidraad digitaal via TenderNed in te dienen. De Biedingen dienen uiterlijk **vrijdag 26 juni 2026 vóór 12.00 uur** te worden ingediend.

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 - 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. Veld A.1 (15 projectmatige woningen) en Veld A.2 (16 kleine koopwoningen) zijn inmiddels uitgegeven. De procedure voor Veld A.1 wordt in februari 2026 afgerond. Veld B bestaat uit 76 projectmatige woningen.

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.

Stedenbouwkundigplan de Akkers

De gemeente Urk is aan het onderzoeken of het mogelijk is om aan de Noordzijde (nabij Vlaggenschip en Galjoot) van de Akkers een locatie aan te wijzen voor de realisatie van waterwoningen. Dit kan in de toekomst gevolgen hebben voor het openbaar gebied van de Akkers. Houdt hier in de planvorming rekening mee. Als er in de toekomst een locatie wordt aangewezen voor de realisatie van waterwoningen, dan vindt de uitgifte hiervan plaats via een aparte openbare verkoopprocedure.

3.3. Opdrachtomschrijving Veld B en Woning categorieën

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 B van de Zeeheldenwijk. Veld B bestaat uit 76 projectmatige woningen.

In Veld B zijn maximaal 76 woningen beoogd. Binnen de woningcategorieën zijn een minimaal en maximaal aantal woningen per categorie vastgesteld. Binnen deze bandbreedte is het mogelijk om te schuiven. De verwachting is dat de NHG-grens voor het jaar 2026 wordt verhoogd. In onderstaande tabel worden de woningcategorieën weergegeven met het verwachte prijspeil voor het jaar 2026.

Woningcategorie	V.O.N. - Prijs	Min GO-maat	Aantal
Betaalbare koop	€ 320.000, - tot € 420.000, -	75 m ²	minimaal 25
Koop tot NHG-grens	€ 420.000, - tot € 470.000	90 m ²	minimaal 10
Dure koop	> € 470.000, -	100 m ²	maximaal 41
Totaal			76

* Voor de getoonde V.O.N.- Prijzen geldt prijspeil 2026.

Starterslening

De starterslening is gekoppeld aan een percentage (80%) van de vastgestelde NHG-grens. Voor het jaar 2026 is de NHG-grens vastgesteld op € 470.000, -. Om in aanmerking te komen voor een starterslening betekent dat de maximale koop (-/aanneem) som inclusief verbeterkosten en meerwerk voor de (nieuwbouw) woning voor 2026 wordt gesteld op € 376.000, -.

Deze woningen vallen binnen de categorie: Betaalbare Koop.

3.5. Nutsvoorzieningen, water, elektriciteit en data

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 het jaar 2026**¹.

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 Geselecteerde.

De Geselecteerde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde huisaansluitingen bij een daartoe bevoegde partij. De Gemeente adviseert Geselecteerde om hiermee in een vroeg stadium rekening te houden in de projectplanning.

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 toegezonden binnen twee weken na definitieve gunning aan de winnende Geïnteresseerde. De Verkoopovereenkomst dient getekend te worden binnen twee weken na toezending. De winnende Geïnteresseerde dient binnen acht weken te komen tot een vergunbaar bouwplan en deze in te dienen. De aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend binnen drie maanden na ondertekening van de Verkoopovereenkomst. Wanneer de winnende Geïnteresseerde de aanvraagtermijn niet haalt is de Gemeente gerechtigd de Verkoopovereenkomst te ontbinden en de Gronden vervolgens toe te wijzen aan de volgende Geïnteresseerde.

¹ Uitkomst vervolgoverleg Zeeheldenwijk Urk/Combi SION van 14 mei 2025

Activiteit	Termijnen
Ondertekenen Verkoopovereenkomst	Binnen twee weken na definitieve gunning
Indienen Vergunbaar Bouwplan	Binnen acht weken na definitieve gunning
Indienen Omgevingsvergunning	Binnen drie maanden na ondertekening van de Verkoopovereenkomst
Startbouw	Tweede kwartaal 2027

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

- Het moment waarop een aanvraag 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 grondprijnsbeleid en de Bieding in de beoordelingsfase. De minimale grondwaarde van Veld B is **€ 3.900.000,-** prijspeil 2026 (excl. btw). In de Verkoopovereenkomst is ook de (rente) indexatie opgenomen. Alle Geïnteresseerden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Verkoopovereenkomst.

3.7. Niet voldoen aan voorwaarden zoals opgenomen in de Verkoopovereenkomst en de Selectie- en Beoordelingsleidraad

Als de Geselecteerde zich niet aan de bepalingen en bedingen houdt zoals opgenomen is in de Verkoopovereenkomst, de Selectie- en Beoordelingsleidraad en de door de Geselecteerde ingediende Bieding, dan wordt de Geselecteerde voor de komende vijf jaren uitgesloten van openbare selectie- en verkoopprocedures voor projectmatige woningbouw door de Gemeente Urk. Daarnaast wordt een boete in rekening gebracht, waarvan de hoogte is bepaald in de Verkoopovereenkomst.

3.8. Social return 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 Geselecteerde zich inzet om werkzoekende of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Het Werkgeversservicepunt Urk Werkt zal met de winnende Geselecteerde 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 Geselecteerde een verificatiegesprek inplannen om te kijken hoe de lokale werkgelegenheid kan worden bevorderd.

3.9. Bankgarantie of waarborgsom

Een belangrijk onderdeel van de concept Verkoopovereenkomst is dat een Geïnteresseerde een bankgarantie of waarborgsom moet aanleveren van 10% van de Bieding die door de Geïnteresseerde in de beoordelingsfase is ingediend, binnen twee weken na ondertekening van de Verkoopovereenkomst.

3.10. Afname van de gronden

Het uitgangspunt is dat de Gronden AB worden afgenomen. De Gemeente biedt de Geïnteresseerde ook de mogelijkheid om de gronden ABC af te nemen. De gronden worden in beide gevallen afgenomen bij het bereiken van het voorverkooppercentage van 70% van alle woningen maar uiterlijk binnen één jaar na ondertekenen van de Verkoopovereenkomst.

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 een grondbod gelijk of groter dan de minimale grondwaarde, waarbij een maximum wordt gesteld;
- Het definitieve bouwplan dient overeen te komen 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 gelegd en worden niet verder in behandeling genomen.

Het minimale grondbod voor deze 76 woningen van Fase 2, Veld B, de Akkers, Zeeheldenwijk bedraagt € 3.900.000, - en het maximale grondbod bedraagt € 4.300.000, - prijspeil 2025, excl. btw. De gronden worden verkocht als btw-bouwgrond.

De grondprijzen voor het jaar 2026 worden in december 2025 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. De minimale en maximale grondwaarde prijspeil 2026 worden na vaststelling van de grondprijzen opgenomen in de definitieve Beoordelingsleidraad. De definitieve Beoordelingsleidraad wordt via TenderNed.nl gedeeld.

4.2.2. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het definitief ontwerp dient te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan "Herziening Zeeheldenwijk" en ook het "Beeldkwaliteitsplan de Akkers". De Geselecteerde zal moeten verklaren dat bij de uitwerking van het schetsontwerp naar een definitief ontwerp het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en de toegepaste wensen 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 gelegd en worden niet verder in behandeling genomen.

4.2.3. Aansluiting Energienet Urk

De winnende Geselecteerde dient de in de bijlagen opgenomen overeenkomsten, te weten de 'Aansluitovereenkomst' en de "Overall leveringsovereenkomst ontwikkelaar" te sluiten met Energienet Urk B.V. De winnende Geselecteerde dient in het ontwerp van de woning rekening te houden met de warmte- /koude aansluiting van het Energienet Urk (meer informatie en contactgegevens op www.energieneturk.nl). Voor het Energienet Urk wordt een recht van opstal gevestigd bij de overdracht van de Gronden aan de winnende Geselecteerde. De voorwaarden hiervan zijn ook als bijlage opgenomen bij de Verkoopovereenkomst.

De toekomstige kopers zijn verplicht om onder voorwaarden warmte en koude af te nemen van Energienet Urk B.V. 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. In deze voorwaarden is begrepen de verplichting om een huur- en leveringsovereenkomst te sluiten met Energienet Urk B.V.

4.2.4. Gevolgen niet voldoen aan minimeisen

Als een Geselecteerde niet voldoet aan de minimeisen is er geen sprake van een geldige Bieding. Een rekenvergoeding wordt alleen toegekend bij een rechtsgeldige, volledige en ontvankelijke Bieding. Dit betekent dat de Gemeente geen rekenvergoeding kan toekennen wanneer er niet wordt voldaan aan de indieningsvereisten en/of de minimeisen.

5. Beoordelingscriteria

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

	Punten
Kwaliteit	
Schetsplan	40 punten
Visie op het proces	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 het door de Geselecteerde ingediende schetsplan van de woningen welke zijn gelegen in Veld B. Uitgangspunt is dat het schetsplan dient te voldoen aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan en dat punten kunnen worden verdiend door het verwerken van wensen uit het Beeldkwaliteitsplan.

Visie op het proces

De beoordeling van het onderdeel proces geschiedt op basis van een door de Geselecteerde in te dienen visie op het proces waarin drie onderdelen worden toegelicht. Deze drie onderdelen zijn; een visie op het ontzorgproces van de Gemeente, een visie op het ontzorgproces van de koper(s), een ontzorgproces voor de buurt/andere bouwers.

- Prijs

Grondbod

De beoordeling van het onderdeel grondbod geschiedt op basis van punten. De hoogste geldige Bieding krijgt de meeste punten.

Optimalisatie aantal woningen betaalbare sector

De beoordeling vindt plaats aan de hand van het aantal extra (toegevoegde) woningen in de categorie: Betaalbare Koop en Koop tot NHG-grens. Het totale aantal woningen van 76 is vastgesteld; er kan dus alleen sprake zijn van een verschuiving van woningen naar een andere woningcategorie.

5.1.1. Kwaliteit, schetsplan

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 minimumeisen 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);

3D visualisaties kunnen het inzicht in de kwaliteit van het product verbeteren, maar is niet verplicht. 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.

De lijst met wensen die zijn genoemd in het Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in paragraaf 5.1.1.1. De Geselecteerde dient de toegepaste wensen schriftelijk toe te lichten bij het indienen van het Schetsplan. De Geselecteerde zal verklaren dat bij de uitwerking van het schetsontwerp naar een definitief ontwerp het Beeldkwaliteitsplan en de toegepaste wensen die in de Bieding zijn opgenomen worden overgenomen.

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 matrix van eisen en wensen en of er optimalisaties worden aangedragen.

Eisen en wensen vanuit het Beeldkwaliteitsplan

Het ingediende Schetsplan zal worden beoordeeld op basis van het Beeldkwaliteitsplan en het Bestemmingsplan. Het plan dient aan zowel de regels van het Beeldkwaliteitsplan en het Bestemmingsplan te voldoen. In het Beeldkwaliteitsplan is er een onderverdeling in regels en wensen aanwezig; de regels zijn de minimale eisen waar het plan aan moet voldoen. Het toepassen van meerdere wensen kunnen het plan naar een hoger niveau tillen. Dit zal meewegen in de uiteindelijke beoordeling.

Score	Uitleg	Punten toekenning
Goed	Het schetsplan voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan en Bestemmingsplan. Daarnaast is in het plan aandacht geschonken aan het toepassen van meerdere wensen uit Beeldkwaliteitsplan. Er is sprake van extra toegevoegde waarde ten opzichte van wat minimaal wordt verwacht in het Beeldkwaliteitsplan.	40
Voldoende	Het schetsplan voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan en Bestemmingsplan. Er is in het plan echter weinig tot geen rekening gehouden met het toepassen van de wensen in het Beeldkwaliteitsplan. Er is geen toegevoegde meerwaarde aanwezig ten opzichte van wat wordt verwacht in het Beeldkwaliteitsplan.	25
Onvoldoende	Het ingediende plan voldoet niet aan één of meerdere regels in het Bestemmingsplan en-/of het Beeldkwaliteitsplan. Het plan voldoet niet aan deze regels, of het plan bevat (steden)bouwkundige fouten die een ontwikkeling in het plangebied duidelijk zichtbare schade oplevert.	0

5.1.2. Visie op het ontzorgproces van de Gemeente

Het ontzorgproces zal worden beoordeeld aan de hand van een door de Geselecteerde in te dienen visie op het proces waarin onderstaande onderdelen worden toegelicht:

- Een beschrijving hoe de Gemeente en toekomstige Kopers tijdens het ontwikkel- en verkoopproces worden ontzorgd. Bijvoorbeeld als er mogelijkheden zijn voor het aanbieden van diverse opties zoals een dakkapel of uitbouw, hoe wordt dit gecommuniceerd en aangeboden aan de toekomstige Kopers? En hoe wordt de Gemeente tijdens het vergunningsproces ontzorgd?
- Een beschrijving hoe de eisen/wensen van het Beeldkwaliteitsplan gecommuniceerd worden met de toekomstige Kopers. En hoe wordt de instandhouding van deze eisen/wensen gewaarborgd?
- Een beschrijving van de organisatie van het bedrijf van Geselecteerde en hoe de lokale economie wordt bevorderd;
- Een visie hoe wordt omgegaan met de aansluitingen van de Nutsvoorzieningen.

5.1.2.1. Visie op het ontzorgproces van de koper(s)

Bovengenoemd proces zal worden beoordeeld aan de hand van een door de Geselecteerde in te dienen visie op het ontzorgproces waarin onderstaande onderdelen worden toegelicht:

- 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 het maken van een eigen projectwebsite voor de verkoop van de woningen.
- Een beschrijving van het budgetteringsproces en mogelijke risico's van het ontwikkel- en verkoopproces;
- Een beschrijving van het verkoop- en opleveringsproces voor de kopers;

5.1.2.2. Visie op het ontzorgproces van de buurt/andere bouwers

Bovengenoemd proces zal worden beoordeeld aan de hand van een door de Geselecteerde in te dienen visie op het proces waarin onderstaande onderdelen worden toegelicht:

- Een visie op de informatievoorziening aan omwonenden en bouwende partijen;
- Een visie op het adequaat reageren op verzoeken/klachten van de omwonenden en bouwende partijen;
- Een invulling op het BLVC-plan van de Gemeente Urk;

5.1.2.3. Beoordeling en score

De beoordeling vindt plaats door te bekijken in hoeverre de visie aansluit bij de Gemeente. De totale visie mag maximaal 10 A4'tjes zijn, exclusief voorblad, lettertype Arial 11. Als een visie langer is dan worden de extra pagina's of bijlagen niet meegenomen in de beoordeling. De visie wordt beoordeeld via onderstaand puntenscore en beoordelingskader. Per onderdeel kunnen maximaal 10 punten worden behaald, in totaal 30 punten.

Score	Uitleg	Punten toekenning
Goed	De gegeven informatie is in overeenstemming met de visies van de Gemeente. De gevraagde onderwerpen komen aan bod en zijn beantwoord. Er zitten geen tegenstrijdigheden in de uitwerkingen en deze zijn aansluitbaar/toepasbaar voor de Gemeente. Er worden waardevolle aanvullingen en suggesties aangeboden. De wijze van beantwoording door de Geselecteerde is overtuigend.	10
Voldoende	De gegeven informatie is in overeenstemming met de visies van de Gemeente. De gevraagde onderwerpen komen aan bod en zijn beantwoord. Er zitten geen tot slechts enkele tegenstrijdigheden in de uitwerkingen. De uitwerkingen zijn aansluitbaar/toepasbaar voor de Gemeente.	5
Onvoldoende	De gegeven informatie is niet in overeenstemming met de visies van de Gemeente. Er is sprake van geen of weinig toegevoegde waarde. De meeste onderwerpen ontbreken in de uitwerking en deze zijn niet of nauwelijks concreet beantwoord. De wijze van beantwoording door de Geselecteerde is niet of nauwelijks overtuigend.	0

5.1.3. Prijs, grond

Het onderdeel prijs zal worden beoordeeld aan de hand van de hoogte van het groundbod. De grondprijbsbieding moet minimaal gelijk zijn aan de minimale grondprijswaarde van **€ 3.900.000,-** van de Gemeente Urk en mag niet hoger zijn dan het gestelde maximale groundbod van **€ 4.300.000,-**, prijsspeil 2025, excl. btw. De gronden worden verkocht als btw-bouwgrond.

De grondprijzen voor het jaar 2026 worden in december 2025 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. De minimale en maximale grondwaarde prijsspeil 2026 worden na vaststelling van de grondprijzen opgenomen in de definitieve Beoordelingsleidraad. De definitieve Beoordelingsleidraad wordt via TenderNed.nl gedeeld.

5.1.3.1. Beoordeling en score

Voor het onderdeel grondbod kan maximaal 10 punten worden verkregen. Per € 40.000,- 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
€ 4.300.000,- (maximaal grondbod)	10
€ 4.260.000,-	9
€ 4.220.000,-	8
€ 4.180.000,-	7
€ 4.140.000,-	6
€ 4.100.000,-	5
€ 4.060.000,-	4
€ 4.020.000,-	3
€ 3.980.000,-	2
€ 3.940.000,-	1
€ 3.900.000,- (minimaal grondbod)	0

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

5.1.4. Prijs, optimalisatie aantal woningen in betaalbare sector

Het is de wens van de Gemeente dat een aantal van de woningen van Veld B in de categorieën 'Betaalbare Koop en Koop tot NHG-grens' gaat vallen. Per categorie moet een minimaal aantal woningen worden gerealiseerd, hier kan niet van worden afgeweken. Het onderdeel zal worden beoordeeld aan de hand van het aantal extra toegevoegde woningen in de woning categorieën 'Betaalbare Koop en Koop tot NHG-grens'.

De verwachting is dat de NHG-grens voor het jaar 2026 worden verhoogd. In onderstaande tabel worden de woning categorieën weergegeven met het verwachte prijspeil voor het jaar 2026.

Woningcategorie	Maximale V.O.N. Prijs*	Minimale GO-maat	Minimaal aantal woningen o.b.v. stedenbouwkundig plan
Betalbare koop	€ 320.000, - tot € 420.000, -	75 m ²	Minimaal 25
Koop tot NHG-grens	€ 420.000, - tot € 470.000, -	90 m ²	Minimaal 10
Dure koop	> € 470.000, -	100 m ²	Maximaal 41
Totaal			76

* Voor de getoonde V.O.N.- Prijzen geldt prijspeil 2026.

In de Bieding moet de Geselecteerde aangegeven hoeveel woningen de Geselecteerde in een bepaalde categorie (Betaalbare Koop/Koop tot NHG-grens) gaat realiseren. Het aantal woningen per categorie zal in de Verkoopovereenkomst worden opgenomen en moeten dus door de Geselecteerde gerealiseerd worden.

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 leveren en plaatsen van sanitair en een keuken meegenomen te worden.

Bij de aangegeven maximale V.O.N.-prijzen dient daarom rekening te worden gehouden met een stelpost van € 10.000,- voor een gebruiksklare woning inclusief sanitair, keuken en bergruimte. De woning 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 'Betaalbare Koop/Koop tot NHG-grens' en het maximaal aantal woningen in de categorie 'Dure Koop' dan zal de Geselecteerde worden uitgesloten van verdere deelname.

Als in de Bieding woningen niet voldoen aan de minimale GO-maat, dan wordt de Bieding niet in behandeling genomen.

5.1.4.3. Beoordeling en score

Voor iedere woning extra in de categorie 'Betaalbare Koop' en 'Koop tot NHG-grens' kunnen punten worden gescoord. Hierbij geldt de onderstaande puntentelling per extra toegevoegde woning aan onderstaande woningcategorie.

Woningcategorie	Te behalen punten per extra toegevoegde woning
Betaalbare Koop	2 punten
Koop tot NHG-grens	2 punten

Het maximaal aantal te behalen punten bedraagt 20 punten.

5.1.5. Presentatie

Geselecteerden dienen hun Bieding toe te lichten aan de beoordelingscommissie. De presentaties staan gepland op **dinsdag 7 juli 2026**. De presentatie vorm is uitsluitend bedoeld voor verduidelijking van de gedane Bieding en vormt geen zelfstandig gunningscriterium. De presentatie, inclusief het stellen van vragen, zal maximaal 30 minuten in beslag nemen.

- Presentatie Bieding (max. 20 minuten);
- Gelegenheid tot het stellen van vragen (10 minuten);

Het is niet toegestaan om tijdens de presentatie nieuw materiaal te presenteren of aan de beoordelingscommissie te overhandigen. De presentatie vindt plaats tijdens de beoordelingsperiode van de beoordelingscommissie.

5.1.6. Totale score

In totaal kunnen er maximaal 100 punten worden behaald. In geval van een gelijke hoogste score, vindt een loting plaats tussen deze Geselecteerden. Als deze situatie zich voordoet, zal er een besloten lotingsbijeenkomst worden gehouden op **woensdag 15 juli 2026** op een nader te bepalen tijdstip. 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 in hoeverre aan de minimumeisen 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 minimumeisen beoordeeld worden aan de hand van de gestelde beoordelingscriteria en het beoordelingskader. Op basis van het door de beoordelingscommissie opgestelde beoordelingskader neemt de Gemeente het besluit voornemen tot gunning. De beoordelingscommissie bestaat vooralsnog 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 schadelijk 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 B, 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. Kortgeding

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	
Ontwikkelplan	
Grondprijbsbieding	
Optimalisatie woning categorieën	

Verklaring voldoen aan gestelde eisen, onderdeel van het Biedingsformulier

Documenten	Verklaring
Definitief bouwplan voldoet aan gestelde eisen van Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan	