

Selectieleidraad uitgifte Bouwkavels

Gemeente Urk

Betreft: **Oranjewijk fase 3**

Datum: **6 september 2018**

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

De Gemeente voert een actief grondbeleid. Dat betekent dat de Gemeente zelf de Bouwkavels uitgeeft. Vanwege transparantie, vrije concurrentie en vrije keuze van woningen moet de Gemeente zich bij uitgifte van gronden aan een transparant proces houden.

De Gemeente heeft de gronden in de eerste en tweede fase van Oranjewijk reeds uitgegeven en is voornemens om nu de gronden in de derde fase uit te geven. Omdat er twee Bouwkavels (van: 31 woningen) in de eerste en tweede fase zijn teruggegeven aan de Gemeente, worden deze Bouwkavels opnieuw meegenomen in de gronduitgifte van de derde fase. In de derde fase zijn ook al 94 Bouwkavels toegewezen aan bouwclaimpartners, Christelijke Woonstichting Patrimonium en voor de particuliere sector. In deze derde fase worden er in totaal 101 Bouwkavels vrij gegeven aan derden.

De uitgifte van deze gronden zal afwijkend zijn van de eerste en tweede fase omdat de Gemeente meer transparantie in de selectie van woningen en vrije keuze wil voor de kopers van de woningen. Hiernaast wil de Gemeente (indien mogelijk) dat grotere grondposities voor meer woningen door één partij worden afgenomen dan in de tweede fase het geval was.

Het uitgifteloket voert, net als bij de tweede fase, namens de Gemeente de selectieprocedure voor de Deelnemer(s) van de Bouwkavels uit waarbij de Gemeente haar toetsingskaders aan het loket meegeeft. Het uitgifteloket is een *zelfstandig* en *onafhankelijk* orgaan bestaande uit onder meer Urker ondernemers en heeft een adviesfunctie richting de Gemeente. Om in aanmerking te komen voor deelname aan de selectieprocedure moeten ondernemingen/bouwbedrijven aan een aantal minimum eisen voldoen. Hiernaast zijn er uitsluitingsgronden, om te waarborgen dat de Gemeente enkel zaken doet met bonafide partijen. De Gemeente is voornemens om de Bouwkavels te verkopen aan Deelnemers die aan alle gestelde eisen voldoen en de hoogste grondbieding voor de betreffende Bouwkavel(s) heeft gedaan. De Deelnemer kan zich voor maximaal 15 woningen inschrijven.

De Gemeente zal de selectie van de Kopers voor de starters, levensloopbestendige woningen en rij/hoekwoningen uitvoeren in samenwerking met de Deelnemers/makelaars en de notarissen in Urk. De selectie van de Kopers zal plaatsvinden middels een loting. De randvoorwaarden daarvoor zijn beschreven in bijlage 5A 'Selectieprocedure Kopers' die onderdeel uit maakt van de te sluiten Koopovereenkomst (bijlage 5) met de Deelnemers aan wie wordt gegund.

De Gemeente zal, op de voor haar gebruikelijke wijze (publicatie in Urkerland en op de gemeentelijke website) partijen in kennis stellen van haar voornemen tot verkoop.

1.2. Doel van de selectieleidraad

Deze selectieleidraad heeft tot doel door middel van een objectieve en transparante procedure een keuze te maken voor de Deelnemers van deze Bouwkavels. Een deel van de woningen worden aan de Kopers toegewezen via het lotingsysteem, zoals nader beschreven in bijlage A als onderdeel van de Koopovereenkomst.

1.3. Definities

In deze selectieleidraad wordt verstaan onder:

- 1) **Gemeente:** De gemeente Urk
- 2) **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Urk
- 3) **Bouwkavel(s):** een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van (een) woning(en) met bijgebouwen
- 4) **Deelnemer(s):** een aannemer/bouwbedrijf die zich heeft ingeschreven voor een bouwkavel
- 5) **Inschrijver(s):** een koper die zich heeft ingeschreven voor een woning
- 6) **Koper(s):** een natuurlijk persoon die een woning koopt
- 7) **Waarborgcertificaat:** een certificaat t.b.v. een waarborg- en garantieregeling bij de koop van woningen, aan welke regeling een keurmerk is verleend door de Stichting Garantiewoning
- 8) **Deelnameformulier:** een formulier voor de inschrijving van een Bouwkavel
- 9) **Inschrijvingsformulier:** een formulier voor de inschrijving van een woning
- 10) **Koopovereenkomst:** een koopovereenkomst met bijlagen die wordt gesloten met de Deelnemers zoals bijgevoegd als bijlage 5
- 11) **Voortoets:** een globale toets door de Gemeente van het desbetreffende bouwplan aan de regels van het bestemmingsplan dat door de Deelnemer wordt ontwikkeld.

1.4. Leeswijzer

Deze selectie leidraad is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is het doel van deze selectieleidraad opgenomen. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de uit te geven Bouwkavels. In hoofdstuk 3 is de selectieprocedure voor de Kopers opgenomen. In hoofdstuk 4 is de selectieprocedure voor de Deelnemers opgenomen en de voorwaarden waaronder de Bouwkavels door de Gemeente zullen worden uitgegeven.

Bijlage 1: Deelnameformulier en verklaring toewijzingssysteem woningen

Bijlage 2: De uitsluitingsgronden Aanbestedingswet en de verklaring niet-toepasselijkheid uitsluitingsgronden

Bijlage 3: De verklaring geschiktheidseisen

Bijlage 4: Overzichtstekening uit te geven Bouwkavels

Bijlage 5: Koopovereenkomst Deelnemers

A. Selectieprocedure Kopers

B. Inschrijfformulier woningen

Bijlage 6: Bieding formulier

1.5. Aanbestedingswet

Op deze selectieleidraad is de Aanbestedingswet uitdrukkelijk niet van toepassing.

2. De uit te geven Bouwkavels

2.1. Op de als bijlage 4 aangehechte tekening is de informatie over de te verkopen Bouwkavels weergegeven, zoals het perceel oppervlak, de typologie, de bestemming, de situatie etc.

Nummer		Type	Aantal	Oppervlakte in m ²
10		Gestapelde bouw	25	2.862
16	C	Groot grondgebonden: rij/hoek koop	6	1.048
18	A	Klein grondgebonden: rij/hoek koop (starterswoning)	14	2.113
	B.2	Klein grondgebonden: rij/hoek koop (starterswoning)	5	753
19	A.1	Grondgebonden: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) rij/hoek koop	4	713
	A.2	Grondgebonden: 2-1 kap koop	4	1.089
	B.1	Grondgebonden: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) rij/hoek koop	4	576
	B.2	Grondgebonden: vrijstaand koop	1	377
	C.2	Grondgebonden: vrijstaand koop	3	1.039
20	B	Grondgebonden: rij/hoek koop	6	970
	C	Grondgebonden: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) rij/hoek koop	12	2.014
	D	Gestapeld: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) koop	4	571
	E	Groot grondgebonden: rij/hoek koop	7	1.118
	G	Grondgebonden: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) rij/hoek koop	6	1.285
			101	16.528

2.2. De Bouwkavels worden in bouwrijpe staat en geschikt voor de beoogde bestemming verkocht. Over de koopprijs is BTW verschuldigd.

De Gemeente zal met de Deelnemer een Koopovereenkomst sluiten, waarbij uitgangspunt is dat de Deelnemer aan wie gegund wordt, tot uiterlijk 3 maanden na de ondertekening van de Koopovereenkomst de gelegenheid krijgt om de gronden middels een ABC-levering te leveren aan de Kopers. Na ongebruikt verstrijken van voornoemde drie maanden dienen de gronden middels een AB-akte te worden afgenomen. Indien dit niet gebeurt, is de Gemeente vrij deze gronden aan een derde te verkopen en te leveren.

2.3. Deelnemers dienen er rekening mee te houden dat indien en voor zover de Koopovereenkomst met de Gemeente in 2019 wordt gesloten, de gedane bieding wordt verhoogd met het indexpercentage zoals dat door het College in december 2018 zal worden vastgesteld.

3. Selectieprocedure Kopers

3.1. Algemeen

De Gemeente acht het wenselijk dat bij de uitgifte van de nog uit te geven gronden in de Oranjewijk, ook eisen worden gesteld aan de toewijzing van (een aantal categorieën) woningen aan Kopers. De Gemeente beoogt meer transparantie bij de verkoop van woningen en wil dat een deel van de woningen die worden gerealiseerd op gronden die door haar worden uitgegeven voor een ieder beschikbaar zijn. De Gemeente wenst derhalve voor de derde fase van de Oranjewijk een systeem van loting in te voeren die ervoor moet zorg dragen dat er meer transparantie, openheid en vrijheid in keuze komt voor de Kopers.

In beginsel worden geen eisen gesteld aan wie voor een woning in aanmerking kan komen. Een ieder is vrij een keuze te maken voor een bepaalde woning. Dit is anders indien er sprake is van woningen voor doelgroepen, zoals starters en levensloopbestendige woningen (senioren). De wijze van toewijzing is opgenomen in bijlage 5a en maakt onderdeel uit van deze selectieleidraad.

De selectieprocedure is verplicht voor de starters, levensloopbestendige woningen en de rij/hoekwoningen bij de uitgifte van gronden in de derde fase van Oranjewijk. Een Deelnemer gaat met het doen van een bieding akkoord met de toepassing van de selectieprocedure.

Niet iedere woning binnen een Bouwkavel komt in aanmerking voor het lotingsysteem. Per Bouwkavel wordt een door de Gemeente te bepalen aantal woningen uitgesloten van de selectieprocedure. Deze woning(en) staan ter vrije toewijzing door de Deelnemer. De Gemeente en de Deelnemer besluiten welke woning(en) eventueel buiten de selectieprocedure worden gehouden.

In onderstaande tabel is opgenomen op welke woningbouwblokken voor de selectieprocedure van de Kopers van toepassing zijn.

Nummer		Type	Aantal	Aantal buiten lotingsysteem
16	C	Groot grondgebonden: rij/hoek koop	6	1
18	A	Klein grondgebonden: rij/hoek koop	14	3
	B.2	Klein grondgebonden: rij/hoek koop	5	1
19	A.1	Grondgebonden: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) rij/hoek koop	4	1
	B.1	Grondgebonden: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) rij/hoek koop	4	1
20	B	Grondgebonden: rij/hoek koop	6	1
	C	Grondgebonden: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) rij/hoek koop	12	2
	E	Groot grondgebonden: rij/hoek koop	7	1
	G	Grondgebonden: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) rij/hoek koop	6	1
			64	12

4. Selectieprocedure verkoop Bouwkavels

4.1. Procedure

4.1.1. Contactpersoon

De selectieprocedure wordt namens de Gemeente voorbereid en uitgevoerd door het uitgifteloket.

De contactpersoon voor deze selectieprocedure is vanuit het uitgifteloket: de heer Hans van Lenten.

Telefoonnummer: 06-51785499

E-mailadres: loketbouwkavelurk@gmail.com

4.1.2. Inlichtingen

De Deelnemers worden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk vragen te stellen over de selectieprocedure. Eventuele vragen moeten uiterlijk op 24 september 2018 per e-mail zijn ingediend aan de contactpersoon van deze selectieprocedure (zie par. 4.1.1.). Het uitgifteloket zal alle vragen gebundeld en geanonimiseerd ineens beantwoorden door middel van een Nota van Inlichtingen, die uiterlijk op woensdag 26 september 2018 per e-mail aan alle Deelnemers wordt verzonden.

4.1.3. Datum, tijdstip en plaats van indiening inschrijving

De inschrijving van de Deelnemer dient uiterlijk op maandag 1 oktober om 17.00 uur zijn ingediend via het e-mailadres: loketbouwkavelurk@gmail.com. De Deelnemer ontvangt per e-mail een bevestiging dat zijn inschrijving is ontvangen. De bestanden in de bijlage bij de e-mail van de Deelnemer moeten gelezen kunnen worden door programma's van de MS Office suite, versie 97 of hoger, of door Adobe Acrobat Reader.

De Deelnemer draagt het risico voor de tijdige ontvangst van de inschrijving. Te laat ontvangen inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.

4.1.4. Bij inschrijving te verstrekken documenten

De inschrijving dient te bestaan uit:

- het Deelnameformulier en verklaring toewijzingssysteem woningen (bijlage 1);
- de uitsluitingsgronden Aanbestedingswet en de verklaring niet-toepasselijke uitsluitingsgronden (bijlage 2);
- de verklaring geschiktheidseisen (bijlage 3);
- het bieding formulier (bijlage 6);
- een uittreksel uit het handelsregister van de Deelnemer van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, het uittreksel mag op het tijdstip van indiening niet ouder zijn dan zes maanden;
- een kopie van een geldig Woningborg certificaat.

De inschrijving moet volledig zijn en de Deelnemer dient alle vermelde onderdelen op het Deelnameformulier in te vullen. Het is de Deelnemer niet toegestaan om de vaste tekst van alle formulieren die bij de inschrijving moeten worden ingediend te wijzigen.

Indien het uitgifteloket en/of de Deelnemer een fout constateert in de aangeleverde gegevens, stelt het uitgifteloket de Deelnemer in de gelegenheid om de fout binnen de inschrijvingstermijn te herstellen. Het is niet mogelijk om de fout na de inschrijvingstermijn te herstellen, tenzij het een geringe fout betreft, waarvan herstel de inschrijving niet in materiele zin aantast.

In geval van inschrijving door een rechtspersoon of vennootschap moet het Deelnameformulier zijn ondertekend door een natuurlijk persoon die bevoegd is de rechtspersoon/vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen. De vertegenwoordigingsbevoegdheid dient te blijken uit een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel, dat met de inschrijving moet worden ingediend en op het tijdstip van indiening niet ouder mag zijn dan zes maanden.

4.1.5. Opening van de inschrijvingen

Na sluiting van de termijn voor inschrijving zal het uitgifteloket de inschrijvingen openen. Er is voor Deelnemers geen gelegenheid om aanwezig te zijn bij de opening van de inschrijvingen. Het uitgifteloket zal van de opening van de inschrijvingen een proces-verbaal opmaken, waarin de aangeboden prijzen worden vermeld. Dit proces-verbaal zal met het gunningvoornemen aan alle Deelnemers worden verstrekt.

4.1.6. Bekendmaking gunningvoornemen

Het uitgifteloket bepaalt aan de hand van de toetsingscriteria uit deze selectieleidraad welke Deelnemer in aanmerking komt om de Bouwkavels van de Gemeente te verwerven. Het uitgifteloket legt de uitkomst van de selectieprocedure aan de Gemeente voor en adviseert de Gemeente over de te nemen gunningsbeslissing. De Gemeente zal haar gunningvoornemen gelijktijdig aan alle Deelnemers communiceren.

4.1.7. Bezwaarmogelijkheid

Deelnemers die zich niet kunnen verenigen met de uitkomst van de selectieprocedure, hebben gedurende 20 kalenderdagen na bekendmaking van het gunningvoornemen de mogelijkheid om hun bezwaren kenbaar te maken, door een kort geding dagvaarding te laten betekenen aan de Gemeente. Deze bezwaartermijn is een vervaltermijn. Indien Deelnemers binnen de bezwaartermijn geen kort geding dagvaarding hebben uitgebracht, verliezen zij het recht om nog in kort geding op te komen tegen de uitkomst van de selectieprocedure. De Gemeente zal er dan gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat ten aanzien van de verkoop van de Bouwkavels geen kort geding meer aanhangig wordt gemaakt en zij zal met de beoogde Deelnemer een koopovereenkomst kunnen sluiten.

Indien binnen de bezwaartermijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dan zal de Gemeente de uitkomst van dat kort geding in eerste aanleg afwachten voordat zij tot definitieve gunning overgaat.

4.1.8. Planning

De onderstaande planning is indicatief. Deelnemers kunnen daaraan geen rechten ontlenen. Het staat de Gemeente vrij om van de planning af te wijken.

Datum	Activiteit
Maandag 17 september 2018	Aankondiging selectieprocedure
Maandag 24 september 2018	Uiterste datum stellen vragen
Woensdag 26 september 2018	Beantwoording vragen in Nota van Inlichtingen
Donderdag 27 september t/m maandag 1 oktober 2018	Ontvangst inschrijvingen
Dinsdag 2 oktober 2018	Beoordeling inschrijvingen
Dinsdag 9 oktober 2018	Besluit grondverdeling Gemeente
Donderdag 11 oktober 2018	Bekendmaking gunningvoornemen
Vrijdag 12 oktober t/m donderdag 1 november 2018	Bezwaartermijn (20 kalenderdagen)
Vrijdag 2 november 2018	Definitieve gunning

4.2. Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

4.2.1. Uitsluitingsgronden

De Deelnemer dient door middel van ondertekening van bijlage 2 te verklaren dat de omstandigheden zoals genoemd in bijlage 2 niet op hem van toepassing zijn. Indien op een Deelnemer één of meerdere van de in bijlage 2 opgenomen opsommingen van toepassing is/zijn, dan is de Deelnemer van deze selectieprocedure uitgesloten.

Het uitgifteloket zal enkel van de winnende Deelnemer verlangen dat hij de officiële bewijsstukken overlegt waaruit blijkt dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. De bewijsmiddelen zijn vermeld in bijlage 2. De bewijsmiddelen moeten binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek worden overgelegd.

Het uitgifteloket stelt een Deelnemer waarop een uitsluitingsgrond van toepassing is, in de gelegenheid te bewijzen dat hij voldoende maatregelen heeft genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen. In dat kader dient de Deelnemer aan te tonen dat hij, voor zover van toepassing, schade die voortvloeit uit veroordelingen voor strafbare feiten of uit beroepsfouten heeft vergoed of heeft toegezegd te vergoeden, dat hij heeft bijgedragen aan opheldering van feiten en omstandigheden door actief mee te werken met de onderzoekende autoriteiten en dat hij concrete technische, organisatorische en personeelsmaatregelen heeft genomen die geschikt zijn om verdere strafbare feiten of fouten te voorkomen. Indien het uitgifteloket het verstrekte bewijs toereikend acht, wordt de betrokken Deelnemer niet uitgesloten. Indien het uitgifteloket van oordeel is dat de Deelnemer onvoldoende maatregelen heeft getroffen, deelt zij dit gemotiveerd mee aan de betrokken Deelnemer.

4.3. Gezamenlijk bieding van meerdere Deelnemers

4.3.1. Het is de Deelnemer onder voorwaarden toegestaan om een bieding gezamenlijk met een andere Deelnemer(s) te doen. De Deelnemer wordt dan de hoofddeelnemer en de andere Deelnemers worden dan beschouwd als mededeelnemer(s).

4.3.2. Extra uitsluitingsgronden bij gezamenlijke biedingen

- De hoofddeelnemer dient alleen en afzonderlijk voor alle af te nemen Bouwkavels te kunnen voldoen aan alle voorwaarden die zijn genoemd in deze

selectieleidraad. Indien en voor zover een hoofddeelnemer een bieding gezamenlijk doet met andere Deelnemers dan dienen deze mededeelnemer(s) geheel aan alle voorwaarden, zoals opgenomen in deze selectieleidraad, te voldoen voor de woningen die de betreffende mededeelnemer wenst te gaan realiseren.

- De hoofddeelnemer is geheel en al verantwoordelijk voor de door deze mededeelnemers aan te leveren selectiedocumenten en rechtsgeldige ondertekening ervan. De hoofddeelnemer is voor de Gemeente het aanspreekpunt. De hoofddeelnemer dient zelf zorg te dragen voor de communicatie met de mededeelnemer(s).

De Gemeente zal de Bouwkavel in zijn geheel leveren aan de Deelnemer.

4.3.3. Geschiktheidseisen

De Deelnemer moet zelfstandig voldoen aan de volgende geschiktheidseisen.

a. Financiële en economische draagkracht

(i) Woningborgcertificaat

De Deelnemer dient te beschikken over een Woningborgcertificaat welke is afgegeven door Woningborg groep. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.woningborggroep.nl.

b. Technische en beroepsbekwaamheid

(i) Referentie.

De Deelnemer dient middels de eigen verklaring (bijlage 3) een referentieproject over te leggen, dat tot tevredenheid van de betreffende opdrachtgever(s) is uitgevoerd. Deze referentie moet betrekking hebben op het zelfstandig realiseren van seriematige woning(en) als (hoofd) aannemer. De referentie mag niet ouder zijn dan 3 jaar. De Deelnemer dient de naam en contactgegevens van ten minste één opdrachtgever/referent behorende bij de betreffende referentie op te geven. De Gemeente heeft het recht om contact op te nemen met de betreffende opdrachtgever/referent, teneinde de juistheid van de opgegeven referentie te controleren;

(ii) Inschrijving KvK.

- De Deelnemer dient op het moment van inschrijving voor de uitgifte van Bouwkavels minimaal 3 jaar te zijn ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- Een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel (dat niet ouder is dan zes maanden) moet met de inschrijving worden ingediend.
- De activiteiten van de Deelnemer zoals opgenomen in de KvK dienen te luiden als volgt: Algemene burgerlijke en Utiliteitsbouw. Het uitoefenen van een bouwbedrijf, waaronder begrepen 'het aannemen en uitvoeren van werken op het gebied van de burgerlijke en utiliteitsbouw, het uitvoeren van onderhoudswerken'.

- Uit de inschrijving bij de KvK moet blijken dat de Deelnemer in ieder geval de afgelopen 3 jaren als hoofdvestigingsplaats Urk heeft dan wel moet aangetoond worden dat de Deelnemer de afgelopen 3 jaren actief zelfstandig werkzaam is geweest op Urk in de Algemene en burgerlijke Utiliteitsbouw.

Indien een Deelnemer niet aan de eisen van a (ii) voldoet, dan zal de Deelnemer in ieder geval dienen te voldoen aan de eisen van 'social return'. Met deze eisen wordt getracht om voor de bouw van de woningen zoveel als mogelijk gebruik te maken van 'lokale' arbeidskrachten.

c. Sociaal return en maatschappelijk verantwoord inkopen:

De Gemeente acht het noodzakelijk om bij de gunning eisen te stellen die verband houden met "social return" en maatschappelijk verantwoord inkopen. In het kader van opgaven op de arbeidsmarkt en in het sociaal domein worden nadere eisen gesteld bij de verkoop van gronden ten behoeve van woningen om zodoende zorg te dragen voor een blijvende werkgelegenheid op Urk en het bestrijden en voorkomen van verlies van werkgelegenheid in de bouwsector op Urk. Hiernaast spelen duurzaamheidsaspecten een rol bij de gunning. De overheid in Nederland heeft de taak om mede zorg te dragen voor een beperking van de CO2-uitstoot. De Gemeente wil hieraan bijdragen door het beperken van "onnodige" verkeersbewegingen. Met name ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen gedurende de bouwperiode van de woningen van en naar de derde fase van de Oranjewijk en de daarbij af te leggen afstand. De Deelnemer dient te garanderen dat minimaal 50% van de door de Deelnemer in te zetten werknemers woonachtig zijn op Urk en voorts zijn ingeschreven als ingezetene bij de Gemeente. De Deelnemer dient op eerste verzoek van de Gemeente hiertoe een overzicht aan te leveren van alle door haar in te zetten werknemers, voorzien van alle NAP-gegevens.

Bij inschrijving mag de Deelnemer volstaan met een eigen verklaring dat hij aan alle hiervoor vermelde minimeisen voldoet. De eigen verklaring is opgenomen in bijlage 3. Van de Deelnemer zal worden verlangd dat hij bewijst dat hij aan de minimeisen voldoet. Hiertoe dient de Deelnemer op verzoek van de Gemeente:

- Bij inschrijving dient de Deelnemer aan te tonen dat de onderneming van de Deelnemer is geregistreerd bij de Woningborg Groep. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.woningborggroep.nl.

4.4. Beoordeling biedingen

4.4.1. Gunningscriterium

Het uitgifteloket hanteert als gunningscriterium dat de Bouwkavels zullen worden verkocht aan de Deelnemer die de hoogste grondbieding doet op de Bouwkavels waarbij de grondbieding in ieder geval gelijk dan wel hoger dient te zijn dan de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs per woningbouwcategorie (zoals aangegeven op de als bijlage aangehechte overzichtstekening).

4.4.2. Voorwaarden inschrijving

De inschrijving moet onvoorwaardelijk zijn. Inschrijvingen waaraan financiële voorwaarden en/of voorbehouden zijn gekoppeld, zijn ongeldig. De gestanddoeningstermijn bedraagt 6 maanden, eenmaal op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente te verlengen met nog eens 6 maanden. De Deelnemer mag zich voor maximaal 15 woningen inschrijven.

4.5. **Overige voorwaarden**

4.5.1. Onjuistheden/ onvolkomenheden in selectiedocumenten

Deze selectieleidraad is met zorg samengesteld. Mocht de Deelnemer niettemin onvolkomenheden, procedurefouten en/of tegenstrijdigheden constateren, dan dient de Deelnemer deze zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk op 24 september 2018 per e-mail kenbaar te maken aan de contactpersoon voor deze selectieprocedure (zie par. 4.1.1.). Na genoemde datum vervalt het recht van de Deelnemers om bezwaren als hiervoor bedoeld kenbaar te maken. Het uitgifteloket zal aan het uitblijven van bezwaren het gerechtvaardigde vertrouwen ontlenen dat zij de procedure met de Deelnemers kan vervolgen en kan overgaan tot ontvangst van de inschrijvingen.

4.5.2. Rangorde documenten

In geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota van Inlichtingen en eerder verstrekte documenten prevaleert het bepaalde in de Nota van Inlichtingen. Indien er meer Nota's van Inlichtingen zijn, prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen, het bepaalde in de meest recente Nota van Inlichtingen.

4.5.3. Instemming met selectievoorwaarden

Door de indiening van het Deelnameformulier stemt de Deelnemer in met alle door de Gemeente c.q. het uitgifteloket gehanteerde selectie en inschrijvingsvoorwaarden.

4.5.4. Voorbehoud; geen gehoudenheid tot gunning

Het staat de Gemeente vrij om af te zien van gunning c.q. verkoop van de Bouwkavels, om welke reden dan ook. De Gemeente is niet gehouden een dergelijk besluit aan de Deelnemers te motiveren en is ter zake in geen geval schadeplichtig. Gebondenheid van de Gemeente jegens een potentiële Deelnemer kan pas ontstaan nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

4.5.5. Geen vergoeding van kosten en schade

Deelnemers hebben geen recht op vergoeding van welke kosten dan ook, gemaakt in het kader van deze selectieprocedure en kunnen evenmin aanspraak maken op schadevergoeding in verband met deze selectieprocedure.

4.5.6. Geringe gebreken, herstelbaarheid

Het uitgifteloket kan, mits met inachtneming van de beginselen van gelijke behandeling en eerlijke mededinging, eenvoudig te herstellen gebreken in inschrijvingen laten herstellen, indien terzijdelegging mede gelet op de aard van het geconstateerde gebrek disproportioneel zou zijn.

4.5.7. Juistheid gegevens

Het verstrekken van onjuiste gegevens door Deelnemers kan leiden tot uitsluiting van de procedure. De Gemeente en het uitgifteloket hebben ten allen tijde het recht om de juistheid van de door Deelnemers verstrekte gegevens te verifiëren.

4.5.8. Verduidelijking inschrijving

Indien een inschrijving onduidelijkheden bevat, kan het uitgifteloket schriftelijk om verduidelijking vragen bij een Deelnemer. Deze verduidelijking dient schriftelijk binnen de inschrijvingstermijn na een daartoe strekkend verzoek te worden verstrekt en maakt alsdan deel uit van de inschrijving.

4.5.9. Eén keer inschrijven

Rechtspersonen/vennootschappen mogen slechts éénmaal een Deelnameformulier indienen. Indien rechtspersonen/vennootschappen die aan elkaar gelieerd zijn (moeder-/ dochtervennootschappen, groepsvennootschappen) los van elkaar wensen in te schrijven, moeten zij op het eerste verzoek van het uitgifteloket aantonen dat zij ieder hun inschrijving onafhankelijk van de andere Deelnemer(s) hebben voorbereid en dat bij de voorbereiding van deze inschrijvingen geen informatie-uitwisseling tussen betrokken partijen heeft plaatsgevonden. Bovendien dienen de rechtspersonen/vennootschappen zelfstandig aan de gestelde eisen te voldoen. Indien betrokken partijen dit niet op overtuigende wijze kunnen aantonen, kan het uitgifteloket alle verbonden/gelieerde Deelnemers uitsluiten van verdere deelname. Het Deelnameformulier dient door een daartoe bevoegd natuurlijk rechtspersoon rechtsgeldig te worden ondertekend.

4.5.10. Toepasselijk recht, geschillen

Op deze selectieprocedure is het Nederlandse recht van toepassing.

Eventuele geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Lelystad.