

Selectieleidraad uitgifte kavels Gemeente Urk

Betreft: **Oranjewijk fase 2**

Datum: **27 mei 2016**

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

De gemeente Urk is voornemens in de tweede fase van het plangebied Oranjewijk 130 kavels te verkopen ten behoeve van woningbouw. Deze selectieleidraad heeft tot doel door middel van een objectieve en transparante procedure een keuze te maken voor de kopers van deze kavels. Het uitgifte loket voert namens de gemeente de selectieprocedure uit waarbij de gemeente haar toetsingskaders aan het loket meeg geeft. Het uitgifte loket is een zelfstandig en onafhankelijk orgaan bestaande uit Urker ondernemers en heeft een adviesfunctie richting de gemeente.

De koopovereenkomst zal uiteindelijk worden gesloten tussen de gemeente en de koper.

Om in aanmerking te komen voor deelname aan deze selectieprocedure, moeten ondernemingen aan een aantal minimeisen voldoen. De gemeente acht het van belang dat de deelnemers aan deze procedure aantonen dat zij beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht om de kavels te ontwikkelen en bebouwen conform het vastgestelde bestemmingsplan en dat zij tevens enige relevante ervaring hebben met vergelijkbare projecten. Daarnaast hanteert de gemeente zogeheten uitsluitingsgronden, om te waarborgen dat zij enkel zaken doet met bonafide partijen.

Iedere partij die zelfstandig aan de door de gemeente gehanteerde minimeisen voldoet en interesse heeft in verwerving van de kavels, wordt uitgenodigd een bieding in te dienen. De gemeente is voornemens de kavels te verkopen aan de partij die aan alle gestelde eisen voldoet en de hoogste grondbieding voor de betreffende kavel heeft gedaan.

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

1.2. Opbouw selectieleidraad

Deze selectieleidraad is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 zijn de uit te geven kavels en de voorwaarden waaronder zij door de gemeente zullen worden uitgegeven, nader omschreven.

In hoofdstuk 3 is de selectieprocedure beschreven. Aangegeven is onder meer wie namens het uitgifteloket als contactpersoon fungeert, op welke wijze deelnemers vragen kunnen stellen, wanneer en op welke wijze de inschrijving moet worden inge-

diend en op welke wijze bezwaar kan worden gemaakt tegen de uitkomst van de selectieprocedure.

In hoofdstuk 4 staan de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen waaraan alle deelnemers moeten voldoen.

In hoofdstuk 5 zijn het gunningscriterium en de voorwaarden waaraan de financiële bieding moet voldoen, uitgewerkt.

In hoofdstuk 6 staan tot slot de overige voorwaarden die van toepassing zijn op deze selectieprocedure.

2. De uit te geven kavels

- 2.1 Op de als bijlage aangehechte tekening staat de informatie over de te verkopen kavels weergegeven, zoals het perceelsoppervlak, de typologie, de bestemming, de situering etc.

<i>Kavel</i>	<i>Type</i>	<i>Aantal</i>
12A1	Grondgebonden, twee onder een kap	2
12A2	Grondgebonden, twee onder een kap, geschakeld	6
12A3	Grondgebonden, vrijstaand	3
12B	Grondgebonden, vrijstaand	4
12D	Grondgebonden, rijenwoning	10
13C	Grondgebonden, twee onder een kap	12
13D	Grondgebonden, rijenwoning	0
14A	Grondgebonden, twee onder een kap, geschakeld	6
14B	Grondgebonden, rijenwoning	14
14D	Grondgebonden, twee onder een kap, geschakeld	6
15B	Grondgebonden, rijenwoning	19
16A	Grondgebonden, rijenwoning	6
16C	Grondgebonden, rijenwoning	16
17A	Grondgebonden, twee onder een kap, geschakeld	6
17B	Grondgebonden, rijenwoning	10
17C	Grondgebonden, rijenwoning	<u>10</u>
Totaal		130

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

De gemeente zal met de koper een koopovereenkomst sluiten, waarbij uitgangspunt is dat de deelnemer aan wie gegund wordt, binnen 3 maanden na ondertekening koopovereenkomst de gelegenheid krijgt de gronden middels een ABC-levering te verwerven. Na 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.

Op de grondverkoop zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk van toepassing tenzij deze in de koopovereenkomst expliciet (geheel of gedeeltelijk) worden uitgesloten.

Eventuele algemene (inkoop)voorwaarden van de deelnemer zijn niet van toepassing en worden hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.

3. Procedure

3.1. 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

3.2. Inlichtingen

De deelnemers worden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk vragen te stellen over de selectieprocedure. Vragen moeten uiterlijk op 13 juni 2016 per e-mail worden verzonden aan de contactpersoon van deze selectieprocedure (zie par. 3.1). Het uitgifteloket zal alle vragen gebundeld en geanonimiseerd ineens beantwoorden door middel van een Nota van Inlichtingen, die uiterlijk een week voor sluiting van de termijn voor inschrijving per e-mail aan alle deelnemers wordt verzonden. Deze Nota van Inlichtingen zal voorafgaand ter toetsing aan de gemeente worden toegezonden.

3.3. Datum, tijdstip en plaats van indiening inschrijving

De deelnemer dient zijn inschrijving uiterlijk op 20 juni 2016 om 13.00 uur per e-mail in te dienen 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 de beoordeling betrokken.

3.4. Bij inschrijving te verstrekken documenten

De inschrijving dient te bestaan uit:

- het inschrijfformulier (**bijlage 1**);
- de verklaring niet-toepasselijkheid uitsluitingsgronden (**bijlage 2**, zie hoofdstuk 4.1);
- de verklaring geschiktheidseisen (**bijlage 3**, zie hoofdstuk 4.2);
- een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel, dat op het tijdstip van indiening niet ouder is dan zes maanden;
- een kopie van een geldig waarborgcertificaat (zie h.4.2).

De inschrijving moet volledig zijn en de deelnemer dient alle daarin vermelde onderdelen in te vullen. Het is een deelnemer niet toegestaan om de vaste tekst van de standaardformulieren te wijzigen. Indien de deelnemer een fout constateert in de aangeleverde gegevens, stelt het uitgifteloket de deelnemer in de gelegenheid om de fout binnen 24 uur te herstellen.

In geval van inschrijving door een rechtspersoon of vennootschap moet het inschrijfformulier zijn ondertekend door een 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.

3.5. 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.

Indien de situatie hiertoe aanleiding geeft, zal het uitgifteloket in nader overleg treden met de inschrijvers teneinde de bieding nader te concretiseren.

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.

3.6. Bekendmaking gunningvoornemen

Het uitgifteloket bepaalt aan de hand van de minimeisen (h. 4) en het gunningscriterium (h. 5) conform dit selectiedocument welke deelnemer in aanmerking komt om de kavels 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.

3.7. 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 gerechtigd op mogen vertrouwen dat ten aanzien van de verkoop van de kavels geen kort

geding meer aanhangig wordt gemaakt en zij zal met de beoogde koper een koop-overeenkomst 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.

3.8. Planning

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

Datum	Activiteit
Maandag 6 juni 2016	Aankondiging selectieprocedure
Maandag 13 juni 2016	Uiterste datum stellen van vragen
Vrijdag 17 juni 2016	Beantwoording vragen in Nota van Inlichtingen
Maandag 20 juni 2016	Ontvangst inschrijvingen
Vrijdag 24 juni 2016	Beoordeling inschrijvingen
Dinsdag 5 juli 2016	Besluit grondverdeling gemeente Urk
Donderdag 7 juli 2016	Bekendmaking gunningvoornemen
Vrijdag 8 juli t/m donderdag 28 juli 2016	Bezwaartermijn (20 kalenderdagen)
Vrijdag 29 juli 2016	Definitieve gunning

4. **Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen**

4.1. 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 uitsluitingsgronden van toepassing is/zijn, dan kan de deelnemer van deze selectieprocedure worden 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 toe-

passing 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.

Het uitgifteloket kan ten aanzien van deelnemers op wie één of meer uitsluitingsgronden van toepassing zijn, afzien van uitsluiting indien uitsluiting niet proportioneel is met het oog op de tijd die is verstreken sinds de veroordeling en gelet op de aard van het project.

4.2. Geschiktheidseisen

De deelnemer moet zelfstandig voldoen aan de volgende geschiktheidseisen.

a. *Financiële en economische draagkracht*

- (i) Waarborgcertificaat. De deelnemer dient te beschikken over een waarborgcertificaat welke is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl.

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 een kopie van een geldig Waarborgcertificaat dan wel van een daaraan gelijkwaardig geldig certificaat over te leggen.

Het bewijs moet binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente worden overgelegd.

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 de ontwikkeling en/of realisatie van woningbouw. De referentie mag niet ouder zijn dan **5** 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 kaveluitgifte minimaal 3 jaar te zijn ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
 - Een uittreksel uit het handelsregister van de van Kamer van Koophandel (dat niet ouder is dan zes maanden) moet met de inschrijving worden ingediend.
 - De activiteiten in 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 vestigingsplaats Urk heeft danwel moet aangetoond worden dat de deelnemer de afgelopen 3 jaren actief zelfstandig werkzaam is geweest in de Algemene en burgerlijke Utiliteitsbouw op Urk.
- (iii) Overige vereisten
 - De deelnemer dient minimaal 3 aaneengesloten jaren voorafgaand aan de inschrijving voor de kavels zelfstandig actief te zijn in de bouw- en uitvoeringsfase.
 - De deelnemer dient te beschikken over een waarborgcertificaat.

5. Beoordeling biedingen

5.1. Gunningscriterium

Het uitgifteloket hanteert als gunningscriterium dat de kavels zullen worden verkocht aan de deelnemer die de hoogste grondbieding doet op de kavels 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 het als bijlage aangehecht overzicht).

5.2. Voorwaarden financiële bieding

De inschrijving moet onvoorwaardelijk zijn. Financiële biedingen waaraan voorwaarden en/of voorbehouden zijn gekoppeld, zijn ongeldig en worden niet in de beoordeling betrokken.

De inschrijving moet een geldigheidsduur hebben van ten minste zes maanden na sluiting van de termijn voor indiening.

6. Overige voorwaarden

6.1. Onjuistheden/ onvolkomenheden in selectiedocumenten

Deze selectieleidraad is met grote zorg samengesteld. Mocht u niettemin onvolkomenheden, procedurefouten en/of tegenstrijdigheden constateren, dan dient u deze zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk op **13 juni 2016** per e-mail kenbaar te maken aan de contactpersoon voor deze selectieprocedure (zie par. 3.1). 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.

6.2. 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.

6.3. Instemming met selectievoorwaarden

Door de indiening van een inschrijving stemt u in met alle door de gemeente c.q. het uitgifteloket gehanteerde selectievoorwaarden.

6.4. Voorbehoud; geen gehoudenheid tot gunning

Het staat de gemeente vrij om af te zien van gunning c.q. verkoop van de kavels, 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 schadelijktig. Gebondenheid van de gemeente jegens een potentiële koper kan pas ontstaan nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

6.5. 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.

6.6. Geringe gebreken, herstelmogelijkheid

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.

6.7. Juistheid gegevens

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

6.8. Verduidelijking inschrijving

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

6.9. Eén keer inschrijven

Rechtspersonen/ vennootschappen mogen slechts éénmaal een inschrijving indienen. Indien rechtspersonen/ vennootschappen die aan elkaar gelieerd zijn (moeder-/ dochtervennootschappen, groepsvennootschappen) los van elkaar wensen in te schrijven, moeten zij op eerste verzoek van het uitgifteloket aantonen dat zij ieder hun inschrijving onafhankelijk van de andere inschrijver(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 inschrijvers uitsluiten van verdere deelname. Het inschrijffor-

mulier dient door een daartoe bevoegde rechtspersoon te worden ondertekend en kan slechts éénmaal door een bevoegd rechtspersoon worden ondertekend.

6.10. Geen schending mededingingsregels

Het uitgifteloket behoudt zich het recht voor deelnemers uit te sluiten, indien zij niet aannemelijk kunnen maken dat de mededinging niet wordt vervalst door hun deelneming.

6.11. Toepasselijk recht, geschillen

Op deze selectieprocedure is Nederlands recht van toepassing.

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