

Procedure voor de uitgifte van bouw kavels voor projectmatige woningbouw (5 woningen), Deelgebied 1A, plangebied Zeeheldenwijk

Datum: 24-03-2025

Versie: V-6

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1. Uit te geven bouwkavels	1
1.1. Aanleiding procedure	1
1.2. Gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk	1
1.3. Doel procedure	1
1.4. Bouwperiode	1
1.5. Grondprijs	1
1.6. Maximale V.O.N. Prijzen	2
1.7. Vorm en omvang van de koopovereenkomst	2
1.8. Afname van de gronden	2
1.9. Lotingprocedure rij- en hoekwoningen	2
2. Procedure	3
2.1. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	3
2.2. Platform	3
2.3. Geheimhouding	3
2.4. Nederlandse taal	4
2.5. Bijlagen	4
2.6. Globale planning	4
2.7. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document	5
2.8. Inlichtingen	5
2.9. Aanmelding	5
2.10. Vorm en inhoud van de aanmelding	6
2.11. Aanmeldingsformulier	6
2.12. Beoordelingsprocedure	7
2.13. Toewijzingsbeslissing	7
2.14. Hardheidsclausule	8
2.15. Toewijzing	8

3. Geschiktheidseisen	9
3.1. Geschiktheidseisen	9
3.2. Niet voldoen aan de geschiktheidseisen	10
4. Beoordelingscriteria	10
4.1. Beoordelingscriterium 1. Visie op het communicatie- en verkoopproces	10
4.2. Beoordelingscriterium 2. Beschrijving van het bouw- en opleverproces	10
4.3. Beoordelingskader	11
4.4. Beoordeling	11
4.5. Beoordelingscommissie	11
4.6. Loting	11

1. Uit te geven bouw kavels

1.1. Aanleiding procedure

De gemeente Urk (hierna: de gemeente) zet zich in voor de verdere ontwikkeling en bouw van woningen in de Zeeheldenwijk, om te voldoen aan de groeiende vraag naar projectmatige woningbouw. Binnen deelgebied 1A (het Nieuwe Dorp) van het plangebied Zeeheldenwijk, aan de Van Heemskercklaan, biedt de gemeente bouw kavels te koop aan. Op deze bouw kavels dient een rij van vijf woningen te worden ontwikkeld en gerealiseerd.

1.2. Gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk

De gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk is gelegen aan de zuidoostzijde van Urk. Voor het eerst in de geschiedenis van Urk wordt aan de zuidzijde van de Urkervaart op grotere schaal een woon- en voorzieningengebied ontwikkeld en gerealiseerd. Door middel van een brugverbinding (Michiel de Ruyterbrug en -allee) is het gebied fysiek gekoppeld aan het bestaande woon- en voorzieningengebied, dat gelegen is aan de noordzijde van het plangebied. In het plangebied wordt een centrumgebied en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Grenzend aan de westzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'Zwolsehoek'. De grens van het plangebied wordt hier gevormd door een overgangszone voor bedrijven.

Het totale plangebied biedt de mogelijkheid om ongeveer 1.650 woningen te realiseren.

De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk voorziet hiermee de komende jaren in de woningbouwbehoefte voor Urk en haar inwoners. De herziening van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk, vastgesteld door de gemeenteraad van Urk op 12 december 2024, is digitaal raadpleegbaar via [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#). Het betreffende bestemmingsplan maakt deel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Urk.

1.3. Doel procedure

Het doel van deze procedure is om één geschikte Geïnteresseerde (koper) te contracteren voor de ontwikkeling en realisatie van de beschreven projectmatige woningen.

1.4. Bouwperiode

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

1.5. Grondprijs

De waarde is bepaald op basis van het grondprijsbeleid van de gemeente. Voor deze gronduitgifte geldt een vaste grondprijs van **€ 362.000,-** (zegge: driehonderdtweeënzestigduizend euro en nul eurocent.) Het bedrag is exclusief btw en prijspeil 2025.

1.6. Maximale V.O.N. Prijzen

De gemeente heeft voor de rij van vijf projectmatige woningen maximale V.O.N.-prijzen vastgesteld. De definitie van de V.O.N.-prijzen is volgens de voorwaarden van NHG-regelgeving.

In het hiernavolgende overzicht zijn de V.O.N.-prijzen weergegeven. De V.O.N.-prijzen van de hoekwoningen zijn gekoppeld aan de NHG-grens. Voor de tussenwoningen is de prijsvoorwaarde van de starterslening gehanteerd als maximale V.O.N.-prijs. Een Geïnteresseerde stemt ermee in dat de te realiseren woningen voldoen aan de door de gemeente vastgestelde maximale V.O.N.-prijzen. De woningen mogen wel tegen een lagere V.O.N.-prijs worden aangeboden.

Kavelnummer	Kaveloppervlakte	Max. V.O.N. Prijs (prijspeil 2025)
Kavel 150	230 m ²	€ 450.000
Kavel 151	133 m ²	€ 360.000
Kavel 152	133 m ²	€ 360.000
Kavel 153	133 m ²	€ 360.000
Kavel 154	210 m ²	€ 450.000

Tabel 2.1. Maximale V.O.N.-prijs

1.7. Vorm en omvang van de koopovereenkomst

De gemeente en de koper sluiten een koopovereenkomst. De (concept) koopovereenkomst is onderdeel van deze procedure (bijlage 5). Als vanuit de bouwplanafstemmingscommissie (BAC) is aangegeven dat het bouwplan in principe vergunbaar is, kan de koopovereenkomst worden getekend. De winnende Geïnteresseerde verplicht zich om binnen twee weken na het ontvangen van de koopovereenkomst, deze getekend te retourneren aan de gemeente.

Op de koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2022 van de gemeente Urk van toepassing (bijlage 6), voor zover daar niet van wordt afgeweken in de overeenkomst. Algemene voorwaarden van de Geïnteresseerde worden uitdrukkelijk van de hand gewezen en zijn daarom niet van toepassing op deze koopovereenkomst.

1.8. Afname van de gronden

De gronden moeten worden afgenomen:

- binnen drie maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst (AB); of
- bij het bereiken van de voorverkoop van drie van de vijf woningen (ABC) en uiterlijk binnen 6 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst (met afgeven bankgarantie/waarborgsom);

De gronden kunnen niet eerder worden afgenomen dan dat er een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Meer informatie over de afname van de gronden is te vinden in de (concept) koopovereenkomst. De koper is aansprakelijk voor de nakoming van de koopovereenkomst.

1.9. Lotingprocedure rij- en hoekwoningen

De toewijzing van de rij- en hoekwoning(en) aan de toekomstige kopers vindt plaats via de lotingprocedure van de gemeente. Geïnteresseerde gaat ermee akkoord dat de loting en toewijzing van alle rij- en hoekwoningen plaatsvindt door de gemeente.

2. Procedure

De uitgifte van gronden is geen overheidsopdracht onder de werkingssfeer van de Aanbestedingswet 2012. Het aanbestedingsrecht is niet van toepassing op de door de gemeente uit te voeren verkoopprocedure.

2.1. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Bij de uitgifte van gronden moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente dient een passende mate van openbaarheid te verzekeren en mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden met betrekking tot de beschikbaarheid van een onroerende zaak. Hierbij wordt het gelijkheidsbeginsel in acht genomen. Hieronder vallen ook de selectie- en verkoopprocedure, het tijdschema en de toe te passen objectieve, toetsbare en redelijke selectie-, geschiktheids- en beoordelingscriteria. De gemeente zal bij elk type gronduitgifte moeten bepalen welke procedure gevolgd gaat worden. Het uitgangspunt van de gemeente is dat gronduitgifte plaatsvindt op basis van bovenstaande criteria. De te stellen criteria vergen maatwerk per (soort) uitgifte.

De gemeente 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 Geïnteresseerde."

2.2. Platform

Deze verkoopprocedure verloopt via TenderNed. In het geval van verschillen tussen de informatie uit het systeem van TenderNed en dit document, gaat de tekst in dit document voor. Voor vragen die uitsluitend betrekking hebben op de functionaliteit of techniek van TenderNed, kan Geïnteresseerde contact opnemen met de Servicedesk van TenderNed via 0800 836 33 76. De gemeente zal deze vragen en antwoorden niet opnemen en beantwoorden in de nota van inlichtingen.

Communicatie met betrekking tot inhoudelijke aspecten en aspecten rondom de verkoopprocedure dienen te allen tijde elektronisch te geschieden via de berichtenfunctionaliteit/de vraag- & antwoordmodule van TenderNed.

Onderstaand treft Geïnteresseerde de contactgegevens voor de onderhavige procedure:

Naam: mevrouw A. Vink - Stehouwer

Functie: projectsecretaris gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk

Het is niet toegestaan om andere dan bovengenoemde contactpersoon over deze aanbestedingsprocedure direct dan wel indirect te benaderen zonder toestemming van bovengenoemde contactpersoon. De gemeente kan een Geïnteresseerde uitsluiten van verdere deelname als deze geprobeerd heeft het besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te gebruiken die onrechtmatig voordelen in de procedure kan opleveren.

2.3. Geheimhouding

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

2.4. Nederlandse taal

De Geïnteresseerde moet de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate beheersen voor de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden en de contractuele verplichtingen.

2.5. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van de procedure:

1. Overzicht van het stedenbouwkundig plan;
2. Overzichtskaart van de rijwoningen;
3. Beeldkwaliteitsplan;
4. Aanmeldingsformulier;
5. (Concept) koopovereenkomst +bijlagen;
6. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Urk 2022.

2.6. Globale planning

Prestat Activiteiten ietabel overig	Datum
Publicatie in het Urkerland	6 februari 2025
Start aanmeldingsprocedure	13 februari 2025
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 1e vragenronde	21 februari 2025 tot 12.00 uur
Verzenden 1e nota van inlichtingen	5 maart 2025
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 2e vragenronde	12 maart 2025 tot 12.00 uur
Verzenden 2e nota van inlichtingen	25 maart 2025
Uiterste datum aanmelding	31 maart 2025 tot 12:00 uur
Mededeling voornemen tot loting/toewijzing	17 april 2025
Loting (indien de situatie zich voordoet als beschreven bij 4.6)	24 april 2025
Verificatiegesprek	Nader te bepalen
Einde bezwaartermijn	14 mei 2025
Definitieve gunning/toewijzing bouw kavels	15 mei 2025
Ontwikkeltraject	Mei 2025 - juli 2025
Presentatie bouwplan	Juni 2025
Sluiten koopovereenkomst	Eind Juni 2025
Vergunningstraject	Juni - augustus 2025
Lotingsprocedure rijwoningen aan koper(s)	September - oktober 2025
Start bouw	Q1 2026

De gemeente behoudt zich het recht voor de beoogde tijdsplanning te wijzigen. In geval de gemeente overgaat tot wijziging van de beoogde planning wordt dit naar alle betrokken Geïnteresseerden gecommuniceerd. Geïnteresseerden kunnen geen rechten ontleen aan deze planning. De in dit (of het gewijzigde) tijdschema genoemde data over het indienen van vragen en het indienen van aanmeldingen gelden als **fatale termijnen**.

2.7. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

De gemeente verwacht van Geïnteresseerden een proactieve houding. Dit betekent dat:

Als door de gemeente verstrekte documenten volgens Geïnteresseerde tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient Geïnteresseerde dit bij de vragenronde(n) kenbaar te maken. Indien Geïnteresseerde dit nalaat, heeft dat de consequentie dat de Geïnteresseerde zijn rechten ter zake de tegenstrijdigheid, onjuistheid of onduidelijkheid heeft verworpen.

Indien Geïnteresseerde van mening is dat er voor onderdelen in dit document verbeteringen en/of alternatieven mogelijk zijn, dan is het van belang dat Geïnteresseerde dit bij de vragenronde aan de orde stelt. De gemeente zal vervolgens bepalen of deze verbeteringen/alternatieven acceptabel zijn.

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Uitdrukkelijk wordt gemeld dat het met opzet verstrekken van onjuiste gegevens en het bewust niet of niet volledig verstrekken van gevraagde gegevens kan leiden tot uitsluiting van deze procedure.

2.8. Inlichtingen

De gemeente heeft tijdens deze procedure twee vragenrondes voorzien. Alle tijdig en op de juiste wijze ingediende verzoeken tot nadere informatie (via de vraag en antwoord functionaliteit van TenderNed) zullen door de gemeente geanonimiseerd worden beantwoord en uiterlijk op genoemde data aan alle Geïnteresseerden beschikbaar worden gesteld door publicatie van een nota van inlichtingen via TenderNed. Na 12 maart 2025 heeft de Geïnteresseerde zijn recht ten aanzien van het inwinnen van informatie of het doen van voorstellen verwerkt.

De tijdens deze procedure aan Geïnteresseerde verstrekte informatie in de vorm van brieven, documenten, verslagen en nota('s) van inlichtingen maakt integraal deel uit van dit document. In geval van strijdigheid van de nota van inlichtingen met dit document heeft de nota van inlichtingen voorrang. Een later uitgevaardigde nota van inlichtingen heeft voorrang op een eerder uitgevaardigde nota van inlichtingen.

Een Geïnteresseerde kan de gemeente verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen, indien openbaarmaking van deze informatieschade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de Geïnteresseerde. In dat geval kan de gemeente aan Geïnteresseerde individuele inlichtingen verstrekken.

2.9. Aanmelding

Iedere Geïnteresseerde kan zich via TenderNed aanmelden voor deze procedure. De aanmeldingstermijn eindigt op maandag **31 maart 2025 om 12.00 uur**. Na dit uiterste aanmeldingsmoment is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen. Er wordt dringend geadviseerd om niet tot het laatste moment te wachten met het indienen van een aanmelding.

Uitsluitend digitale aanmeldingen die voor of op het uiterste aanmeldingsmoment zijn ingediend in TenderNed, worden door de gemeente verder in behandeling genomen. Overige aanmeldingen worden terzijde gelegd en van de beoordeling van de aanmeldingen uitgesloten. Aanmeldingen mogen dus ook niet per fax, e-mail of in hardcopy worden ingediend.

Het risico van het te laat doen van een aanmelding en/of indiening van een onvolledige aanmelding ligt bij Geïnteresseerde. De sluitingstijd voor indienen van aanmeldingen die wordt getoond in TenderNed, is leidend en gaat boven alle andere tijdsaanduidingen.

De gemeente is verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de gevolgen die de Geïnteresseerde ondervindt van een te laat, incorrect of onvolledig ingediende aanmelding.

Een Geïnteresseerde mag zich slechts één keer aanmelden. Dat geldt ook voor Geïnteresseerden in samenwerkingsverband. Wordt in strijd hiermee gehandeld, zijn de desbetreffende aanmeldingen ongeldig.

2.10. Vorm en inhoud van de aanmelding

De aanmelding dient onderstaande aspecten te bevatten:

Document	Als onder bestandsnaam
Een uittreksel van het bedrijf uit het handelsregister, dat op het tijdstip van aanmelding niet ouder is dan zes maanden.	KvK_<naam Geïnteresseerde>
Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldformulier, volgens bijlage 4.	Aanmeldformulier_<naam Geïnteresseerde>
Uitwerking van beoordelingscriterium 1	Beoordelingscriterium 1_<naam Geïnteresseerde>
Uitwerking van beoordelingscriterium 2	Beoordelingscriterium 2_<naam Geïnteresseerde>

De aanmelding dient volledig te zijn. Dit houdt in dat in de aanmelding alle stukken op de in dit document voorgeschreven wijze zijn opgenomen. Een onvolledige aanmelding wordt uitgesloten van de verdere procedure, tenzij de gemeente het ontbreken van bepaalde informatie aanmerkt als een kennelijk materiele fout of de aanmelding een eenvoudige precisering behoeft. Het ontbreken van documenten in het kader van de beoordelingscriteria wordt niet aangemerkt als een kennelijke materiele fout of een fout die eenvoudige precisering behoeft.

Rechtsgeldige ondertekening

Ondertekening van in te dienen documenten ten behoeve van de aanmelding dient te geschieden door een functionaris die rechtsgeldig bevoegd is om namens de Geïnteresseerde op te treden en in voorkomend geval door de rechtsgeldig vertegenwoordiger van de betreffende leden van het samenwerkingsverband. Als in deze procedure de eis wordt gesteld dat een stuk moet worden ondertekend door een rechtsgeldige vertegenwoordiger, dan moet de Geïnteresseerde aan kunnen tonen dat de ondertekenaar bevoegd is de betreffende rechtspersoon te vertegenwoordigen. Doorgaans zal uit het handelsregister blijken wie rechtsgeldig bevoegd is. Wanneer in het handelsregister is opgenomen dat twee of meer personen gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd bevoegd zijn, moeten de documenten ook door al deze personen worden ondertekend. Wanneer in het uittreksel beperkingen op de volmacht zijn geformuleerd dan moet daar rekening mee worden gehouden. Is een specifieke schriftelijke volmacht voor ondertekening van de gevraagde documenten afgegeven door de bevoegde vertegenwoordiger van de rechtspersoon, dan moet deze volmacht bij de aanmelding worden gevoegd.

2.11. Aanmeldingsformulier

De Geïnteresseerde vult het aanmeldingsformulier in en ondertekent deze. De rechtsgeldigheid van de ondertekening blijkt uit het uittreksel(s) van de aanmelding in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Het aanmeldingsformulier is opgenomen als bijlage 4 en dient bij de aanmelding gevoegd te worden.

2.11.1. Bewijsstukken aanmeldingsformulier deel 2

Door het ondertekenen van het aanmeldingsformulier geeft de Geïnteresseerde aan dat deze voldoet aan de gestelde eisen.

De gemeente zal de Geïnteresseerde waaraan de bouw kavels worden toegewezen verzoeken de nadere bewijsmiddelen te overleggen en zal deze controleren. De bewijsmiddelen moeten binnen 7 kalenderdagen zijn ingeleverd bij de gemeente via TenderNed. Als de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, wordt de toewijzing ingetrokken.

Het betreft de volgende bewijsmiddelen:

- Waarborgcertificaat, volgens paragraaf 3.1.2;
- Vca-certificaat, volgens paragraaf 3.1.3;
- Overzicht van de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaren, volgens paragraaf 3.1.4.

2.11.2. Bewijsstukken aanmeldingsformulier deel 3

Door het invullen van het betreffende deel en ondertekenen van het aanmeldingsformulier geeft de Geïnteresseerde aan dat bepaalde omstandigheden niet op de onderneming van toepassing zijn en ook dat Geïnteresseerde voldoende verzekerd is.

De gemeente zal van de Geïnteresseerde waarmee zij voornemens is de koopovereenkomst te sluiten verzoeken de nadere bewijsmiddelen te overleggen en zal deze controleren. De bewijsmiddelen moeten binnen 7 kalenderdagen zijn ingeleverd bij de gemeente via TenderNed. Als de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, wordt de toewijzing ingetrokken.

Het betreft de volgende bewijsmiddelen:

- Een verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding, niet ouder is dan zes maanden;
- Polis bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering en CAR-verzekering.

2.12. Beoordelingsprocedure

De ingediende aanmeldingen worden in drie stappen beoordeeld:

Stap 1: Controle op volledigheid en geldigheid.

Stap 2: Check geschiktheidseisen.

Stap 3: Beoordeling van de ingediende toelichting op de geschiktheidscriteria.

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

De gemeente kan gedurende de gehele beoordelingsprocedure besluiten om, in het kader van verificatie, vragen te stellen dan wel nadere bewijsmiddelen te laten overleggen.

2.13. Toewijzingsbeslissing

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

De gemeente hanteert een periode van 20 kalenderdagen vanaf de verzenddatum van de toewijzingsbeslissing. Als binnen die termijn een kort geding tegen deze beslissing aanhangig is gemaakt, wordt de toewijzing in afwachting van de uitspraak van de rechter, opgeschort. Als een Geïnteresseerde niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig maakt, dan wordt geacht dat de Geïnteresseerde geen bezwaar heeft tegen de toewijzingsbeslissing. De Geïnteresseerde is niet-ontvankelijk in zijn vorderingen, wanneer hij later alsnog een kort geding aanhangig maakt.

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

2.14. Hardheidsclausule

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

2.15. Toewijzing

Nadat de termijn van 20 kalenderdagen is afgelopen en er geen kortgeding aanhangig is gemaakt, vindt de toewijzing van de bouwkavels plaats aan de winnaar van de procedure.

2.15.1. Verplichtingen van winnaar na toewijzing

De winnaar heeft na de toewijzing verplichtingen tegenover de gemeente. Deze verplichtingen zijn:

1. De winnende Geïnteresseerde verplicht zich om op de bouwkavels 5 rijwoningen te bouwen. De winnaar presenteert vóór 27 juni 2025 een toetsbaar bouwplan aan de bouwplanafstemmingscommissie (BAC).
2. Als vanuit de bouwplanafstemmingscommissie (BAC) is aangegeven dat het bouwplan in principe vergunbaar is, kan de koopovereenkomst worden getekend. De winnende Geïnteresseerde verplicht zich om binnen twee weken na het ontvangen van de koopovereenkomst deze getekend te retourneren.
3. Uiterlijk drie maanden na dagtekening van de koopovereenkomst, moet een aanvraag tot een omgevingsvergunning worden ingediend.
4. In de koopovereenkomst worden ook de zaken overgenomen en bekrachtigd die de winnende Geïnteresseerde tijdens de procedure heeft opgevoerd en verklaard op basis van de gestelde geschiktheidseisen en geschiktheidscriteria.
5. Voor de uitgifte van bouwkavels zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2022 van de gemeente Urk van toepassing voor zover daar in de koopovereenkomst niet van wordt afgeweken.
6. De betreffende Geïnteresseerde verplicht zich te houden aan de bepalingen in de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen.

3. Geschiktheidseisen

Om in aanmerking te komen voor het sluiten van de koopovereenkomst moeten Geïnteresseerden voldoen aan onderstaande eisen.

3.1. Geschiktheidseisen

De Geïnteresseerde dient aan de onderstaande eisen te voldoen:

3.1.1. Kamer van Koophandel inschrijving

De Geïnteresseerde dient op het moment van aanmelding minimaal 3 jaar te zijn ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

3.1.2. Waarborgcertificaat

De Geïnteresseerde moet ten tijde van de aanmelding in het bezit zijn van een Waarborgcertificaat die is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend. Als de Geïnteresseerde zelf geen waarborgcertificaat heeft, dient deze samen aan te melden met een Geïnteresseerde die wel een waarborgcertificaat heeft. Dit waarborgcertificaat dient Geïnteresseerde over te leggen op het moment dat de bouwgrond aan de betreffende Geïnteresseerde toegewezen wordt.

3.1.3. Vca-certificaat

Uitgangspunt is dat eenieder die een bouwplaats betreedt een Vca-certificaat dient te hebben. Dit Vca-certificaat dient Geïnteresseerde te overleggen bij de procedure voor de beoordelingsfase.

3.1.4. Referentieproject en/of financieel-economische draagkracht

De Geïnteresseerde heeft in de drie jaar voorafgaand aan de datum van Aanmelding naar behoren en vakkundig volgens het Bouwbesluit/Omgevingswet gebouwd en opgeleverd in een bouwtijd van 1 jaar. Dit dient opgegeven te worden in het aanmeldformulier deel 4 (bijlage 4.). Als er geen referentieproject ingediend kan worden, moet Geïnteresseerde voldoen aan de hiernavolgende geschiktheidseis. De Gemeente heeft als voorkeur het opgeven van een referentieproject.

Financieel-economische draagkracht

De Geïnteresseerde dient aan te tonen financieel in staat te zijn om de woningen te realiseren. Om die reden stelt de gemeente een omzeteis van € 1.000.000, - per jaar. De omzeteis wordt bepaald aan de hand van een gemiddelde van de omzet van de afgelopen drie boekjaren. De Geïnteresseerde waaraan de bouwgrond toegewezen wordt, dient op dat moment de laatste drie jaarrekeningen aan te leveren bij de gemeente.

3.1.5. Capaciteitsvraag

Het is van belang voor de gemeente dat de woningen binnen één jaar worden gerealiseerd. Als de Geïnteresseerde geen capaciteit heeft dan zorgt dit voor hiaten in de bouwproductie. Om deze reden wil dient een Geïnteresseerde bij de aanmelding een verklaring in te dienen dat er voldoende capaciteit is om de woningen binnen één jaar te realiseren (onder normale, voorziene omstandigheden). Dit dient opgegeven worden in het aanmeldformulier deel 5 (bijlage 4).

3.1.6. Verzekering

Geïnteresseerde dient voldoende verzekerd te zijn tegen bedrijfsaansprakelijkheid. De minimale dekking voor een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering per gebeurtenis van de verzekering dient € 500.000, - te bedragen. De Geïnteresseerde dient in het aanmeldformulier te verklaren dat deze (na opdrachtverlening) kan beschikken over een CAR-verzekering, welke is voorzien van een primary clause.

3.2. Niet voldoen aan de geschiktheidseisen

Als een Geïnteresseerde niet voldoet aan de geschiktheidseisen zal de aanmelding niet verder worden beoordeeld. Geïnteresseerde wordt in de gelegenheid gesteld om binnen 7 kalenderdagen zijn zienswijze te geven en de gevraagde bewijsstukken alsnog in te dienen. Als na beoordeling blijkt dat niet wordt voldaan aan de geschiktheidseisen, leidt dit tot het terzijde leggen van de aanmelding. De ingediende uitwerkingen van de geschiktheidscriteria zullen niet worden beoordeeld.

4. Beoordelingscriteria

De Geïnteresseerde dient een uitwerking in voor beoordelingss criterium 1 en 2. In deze uitwerking dient de Geïnteresseerde in te gaan op de onderwerpen zoals hieronder beschreven.

Beoordelingsscriteria	Maximaal te behalen punten
Beoordelingscriterium 1. Visie op het communicatie- en verkoopproces.	3 punten
Beoordelingscriterium 2. Beschrijving van het bouw- en opleverproces van de rijwoningen.	3 punten
Totaal	6 punten

4.1. Beoordelingscriterium 1. Visie op het communicatie- en verkoopproces

Van Geïnteresseerde wordt verwacht de organisatie, informatie, communicatie, planning, budgettering en risico's van het ontwikkel- en verkoopproces te beschrijven. Ook vraagt de gemeente een beschrijving van hoe de gemeente en kopers tijdens dit proces worden ontzorgd. Ten aanzien van het onderdeel communicatie dient in elk geval te worden aangegeven of, en zo ja, hoe wordt aangesloten op de digitale informatievoorziening.

De Geïnteresseerde dient de visie op het communicatie- en verkoopproces toe te lichten op maximaal 1 A4-pagina (lettertype: Arial, lettergrootte minimaal: 10) inclusief bijlagen.

4.2. Beoordelingscriterium 2. Beschrijving van het bouw- en opleverproces

Van Geïnteresseerde wordt verwacht een toelichting te geven op de planning van de bouw en oplevering van de woningen. Daarnaast dient Geïnteresseerde een toelichting te geven op hoe de snelheid van het bouwproces gewaarborgd blijft en de daarmee in te zetten capaciteit. Ook dient de Geïnteresseerde aan te geven hoe ervoor gezorgd wordt dat de koper de kwaliteit geleverd krijgt die is aangeboden. Ten aanzien van het onderdeel omgeving moet worden aangegeven hoe overlast wordt voorkomen en hoe adequaat wordt gereageerd op overlast en verzoeken om afstemming en klachten. Hierbij moet ook worden gedacht aan de communicatie met andere bouwende aannemers en bewoners. Maar ook de communicatie over het tijdelijk afsluiten van wegen en de inrichting-, schoon en veilig houden van de bouwplaats.

Geïnteresseerde dient de beschrijving van het bouw- en opleverproces toe te lichten op maximaal 1 A4-pagina (lettertype: Arial, lettergrootte minimaal: 10) inclusief bijlagen.

4.3. Beoordelingskader

De ingediende uitwerkingen van de beoordelingscriteria 1 en 2 worden beoordeeld aan de hand van het onderstaande beoordelingskader:

Score	Uitleg	Punten
Goed	De gegeven informatie is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. Er is sprake van veel toegevoegde waarde en een goede borging van de kwaliteit. Alle gevraagde onderwerpen komen aan bod en zijn concreet beantwoord. Er zitten geen tot enkele tegenstrijdigheden in de uitwerkingen. De uitwerkingen zijn aansluitbaar/toepasbaar voor de gemeente. De wijze van beantwoording door de Geïnteresseerde is overtuigend.	3
Voldoende	De gegeven informatie is grotendeels in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. Er is sprake van beperkte toegevoegde waarde en beperkte borging van de kwaliteit. Er ontbreken enkele gevraagde onderwerpen in de uitwerking en/of de beschreven uitwerkingen zijn redelijk concreet beantwoord. Er zitten enkele tot meerdere tegenstrijdigheden in de uitwerking. De uitwerkingen zijn redelijk aansluitbaar/toepasbaar voor de gemeente. De wijze van beantwoording door de Geïnteresseerde is niet geheel overtuigend.	1
Slecht	De gegeven informatie is niet in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. Er is sprake van geen toegevoegde waarde en de borging van de kwaliteit ontbreekt. De meeste onderwerpen ontbreken in de uitwerking en deze zijn niet of nauwelijks concreet beantwoord. Er zitten meerdere tot veel tegenstrijdigheden in de uitwerking. De uitwerkingen zijn niet of nauwelijks aansluitbaar/toepasbaar voor de gemeente. De wijze van beantwoording door de Geïnteresseerde is niet of nauwelijks overtuigend.	0

4.4. Beoordeling

De beoordelingscriteria worden eerst door de leden van de beoordelingscommissie individueel beoordeeld aan de hand van het beoordelingskader. Vervolgens zal in consensus het definitieve puntenaantal worden bepaald. De behaalde punten voor de beoordelingscriteria 1 en 2 worden bij elkaar opgeteld en dit resulteert in de totaalscore van de Geïnteresseerde.

De bouwkavels zullen in beginsel worden uitgegeven aan de Geïnteresseerde met de hoogste totaalscore. In geval van een gelijke hoogste score, vindt een loting plaats tussen deze Geïnteresseerden.

4.5. Beoordelingscommissie

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

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

4.6. Loting

In geval van een gelijke hoogste score, vindt een besloten loting plaats tussen deze Geïnteresseerden. Er wordt alleen geloot tussen Geïnteresseerden met een geldige aanmelding. Als deze situatie zich voordoet zal er een besloten bijeenkomst worden gehouden op 24 april 2025. Hier zal de loting tussen de Geïnteresseerden met de gelijke hoogste score plaatsvinden. De gemeente maakt voorafgaand aan de loting de lotingprocedure bekend aan de betrokken Geïnteresseerden.