



## Deelgebied 1A Zeeheldenwijk, met kenmerk 018431641

Datum: 14 maart 2022  
Versie: V-4  
Status: Definitief

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>	<b>3. De inschrijvingsfase</b>	
1.1 Inleiding	4	3.1 Wijze van inschrijven	13
1.2 Nota gronduitgifte 2021 - 2024 en de gevolgen van het arrest Didam voor de gronduitgifte	4	3.2 Inschrijfgeld	14
1.3 Aanleiding procedure	4	3.3 Eisen aan de inschrijving en de inschrijvers, vrijstaande woningen	14
1.4 Doel van de uitgifte van gronden	4	3.4 Eisen aan de inschrijving en inschrijvers, twee-onder-één kap woningen	15
1.5 Doel selectieleidraad en eisen uit de Nota GU	5	3.5 Eisen aan de inschrijving en inschrijvers, collectief particulier opdrachtgeverschap	16
1.6 Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document	5	3.6 Ontvangstbevestiging	17
1.7 Geheimhouding	6		
1.8 Dienst en contactpersoon	6	<b>4 Toewijzing en loting</b>	<b>18</b>
1.9 Bijlage	6	4.1 Toewijzing	18
		4.2 Loting	18
<b>2 De omschrijving van de kavels</b>	<b>7</b>		
2.1 Algemeen	7	<b>5 Gunning</b>	<b>19</b>
2.2 Gewenste situatie	7	5.1 Gunning	19
2.3 Woningbouw in de Zeeheldenwijk	7	5.2 Verplichtingen van inschrijver(s) na de gunning	21
2.4 Verdeling in deelgebieden en velden	7	5.2.1 Verplichtingen	21
2.5 Bestemming vrije kavels	7	5.2.2 Niet nakoming verplichtingen	22
2.6 De vrije kavels	8	5.3 Hardheidsclausule	22
2.6.1 Omschrijving vrije kavels	8		
2.6.2 Oppervlakten en kavelprijzen	8	<b>Bijlagen 1</b>	<b>22</b>
2.6.3 Start datum inschrijven	11		
2.7 De procedure	13	<b>Bijlagen 2</b>	<b>23</b>

## 1. Inleiding

### 1.1. Inleiding

Voor u ligt de selectieleidraad van de gemeente Urk met betrekking tot de uitgifte van de zogenaamde kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap, ofwel de vrije kavels voor de bouw van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap, welke zijn gelegen in Deelgebied 1A van de Zeeheldenwijk.

Belangstellenden die aan de eisen voldoen, worden van harte uitgenodigd om zich aan te melden.

Het doel van deze procedure is om te komen tot de uitgifte van vrije kavels en daarmee de eerste stap te zetten naar de ontwikkeling en realisatie van woningen in Deelgebied 1A van de Zeeheldenwijk.

### 1.2. Nota gronduitgifte 2021 - 2024 en de gevolgen van het arrest Didam voor de gronduitgifte

De gemeenteraad van de gemeente Urk heeft op 16 december 2021 de Nota gronduitgifte 2021 - 2024 (hierna: "Nota GU") vastgesteld. In deze Nota wordt ervan uitgegaan dat de gronduitgifte voor vrije kavels plaatsvindt middels een selectie via loting.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad der Nederlanden een belangrijk arrest gewezen welke gevolgen heeft voor de gemeentelijke praktijk inzake gronduitgiften. In dit arrest is, heel kort samengevat, geoordeeld dat gemeenten bij gronduitgifte het gelijkheidsbeginsel moeten toepassen.

Belangrijk in dit verband is dat in de rechtspraak niet de wet wordt geschreven maar slechts wordt toegepast. De Hoge Raad heeft dus geen nieuwe wet voorgeschreven, maar geeft een oordeel over de betekenis van een bepaling die al sinds jaar en dag in de wet staat: artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat dat een overheidslichaam, zoals de gemeente, een bevoegdheid, zoals het aangaan van een overeenkomst, niet in strijd met het publiekrecht (zoals het gelijkheidsbeginsel) mag uitoefenen. Het voorgaande betekent dat de Hoge Raad met het Didam-arrest niet iets nieuws construeert, maar slechts vaststelt wat er altijd al was, ook al was wellicht niemand zich hiervan bewust.

### 1.3. Aanleiding procedure

De gemeente Urk staat aan de vooravond van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk, de Zeeheldenwijk. Het bestemmingsplan Zeeheldenwijk, vastgesteld door de gemeenteraad Urk op 20 mei 2021 geeft de mogelijkheid om circa 1.650 woningen te realiseren. Het vastgestelde bestemmingsplan zal de basis zijn voor onder meer de uitgifte van vrije kavels.

### 1.4. Doel van de uitgifte van gronden

Het doel van deze procedure is om te komen tot de uitgifte van de vrije kavels en daarmee de eerste stap te zetten naar de ontwikkeling en realisatie van woningen in Deelgebied 1A van de Zeeheldenwijk.

In de Nota GU is het doel van de gemeente bij de gronduitgifte opgenomen alsmede welke inzet de gemeente heeft.

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 (inschrijver), voor de juiste prijs door de juiste partij."

## 1.5. Doel selectieleidraad en eisen uit de Nota GU

In de Nota GU is aangegeven dat de uitgifte van gronden voor vrije bouwkavels plaatsvindt middels een lotingssysteem. Per selectie van uitgifte voor vrije bouwkavels zal een selectie- en/of gunningsleidraad worden opgesteld waarin wordt ingegaan op de navolgende punten:

- De bekendmaking van de selectieprocedure;
- Inschrijvingseisen, zoals:
  - o eisen aan wie zich kunnen inschrijven;
  - o kwaliteitseisen aan de te realiseren woning;
- de wijze waarop ingeschreven kan worden en het inschrijfgeld;
- De lotingsprocedure, de toewijzing van een vrije bouwkavel en de reservelijst;
- Een zelfbewoningsplicht;
- Een anti-speculatiebeding.

Deze selectieleidraad vormt de nadere uitwerking van de eisen zoals die zijn aangegeven in de Nota GU. De uitgifte van vrije kavels middels een systeem van loting is, samen met deze leidraad een vorm van selectie welke voldoet aan de eisen zoals die zijn gesteld door de Hoge Raad in het eerder genoemde Didam-arrest.

## 1.6. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

Deze selectieleidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, zijn met grote zorg samengesteld. De gemeente verwacht van de inschrijver een proactieve houding. Dit betekent dat de belangstellende verplicht is de gemeente in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies of tegenstrijdigheden in de documenten, zodat de gemeente eventuele fouten tijdig kan herstellen.

De gemeente zal aan het uitblijven van vragen het vertrouwen ontlenuen, dat de selectieprocedure kan worden voortgezet. Belangstellenden, die geen vragen stellen in de daarvoor bestemde periode, over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerken dat recht.

De gemeente aanvaard geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien de inhoud van deze selectieleidraad, alsmede niet voor mededelingen en inlichtingen welke niet in deze selectieleidraad zijn opgenomen.

## 1.7. Geheimhouding

Alle in het kader van deze biedprocedure door de gemeente verstrekte informatie dient vertrouwelijk te worden behandeld. De gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waar zij voor zijn verstrekt. De inschrijving die u indient, wordt na ontvangst eigendom van de gemeente. Ook deze gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

## 1.8. Dienst en contactpersoon

Als dienst bij deze biedprocedure treedt op:

**Gemeente Urk**  
Postbus 77  
8320 AB URK

Namens de gemeente wordt de biedprocedure uitgevoerd door Ruimtelijk domein team 1 als contactpersoon voor deze biedprocedure treedt op: Linda Hakvoort, Medewerker grondzaken, 06-22056016.

Contact op andere dan de in de genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact echt noodzakelijk is en niet anders kan.

In ieder geval verbiedt de gemeente het opnemen van contact met anderen dan de genoemde contactpersoon of diens vervanger. Indien de gemeente van oordeel is dat een belangstellende getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de biedprocedure kan bezorgen, wordt de belangstellende uitgesloten van deelname.

De regie over de te sluiten overeenkomst zal namens de gemeente worden gevoerd door een nog nader door het college aan te wijzen perso(o)n(en).

## 1.9. Bijlage

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze selectieleidraad:

1. Indeling Type Opdrachtgeverschap Deelgebied 1A, Zeeheldenwijk
2. Lotingscommuniqué

## 2. De omschrijving van de kavels

### 2.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Zeeheldenwijk, vastgesteld door de gemeenteraad van Urk op 20 mei 2021 geeft de mogelijkheid om onder meer circa 1.650 woningen te realiseren. Het vastgestelde bestemmingsplan, alsmede de daarbij van toepassing zijnde documenten en bijlagen, zal de basis zijn voor onder meer de uitgifte van vrije kavels.

### 2.2. Gewenste situatie

De gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk is gelegen aan de zuidoostzijde van Urk. Hierbij wordt voor eerst in de geschiedenis van Urk aan de zuidzijde van de Urkervaart op grotere schaal een woon- en voorzieningengebied ontwikkeld en gerealiseerd. Door middel van een brugverbinding is het gebied fysiek gekoppeld aan het bestaande woon- en voorzieningengebied, dat gelegen is aan de noordzijde van het plangebied. De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk voorziet de komende jaren in de woningbouw vraag- en behoefte voor Urk en haar inwoners.

### 2.3. Woningbouw in de Zeeheldenwijk

De woonbebouwing binnen de Zeeheldenwijk wordt gerealiseerd in diverse fasen, die ondergebracht zijn in diverse 'Deelgebieden' (hierna eveneens: "DG"). Het eerste Deelgebied binnen de Zeeheldenwijk, dat uitgewerkt is, bouwrijp wordt gemaakt en in ontwikkeling kan worden gebracht ten behoeve van reguliere woningbouw, is DG-1A "Het Nieuwe Dorp".

### 2.4. Verdeling in deelgebieden en velden

De woonbebouwing binnen de Zeeheldenwijk wordt gerealiseerd in diverse fasen, die ondergebracht zijn in diverse 'Deelgebieden' (hierna eveneens: "DG"). Het eerste

Deelgebied binnen de Zeeheldenwijk, dat uitgewerkt is, bouwrijp wordt gemaakt en in ontwikkeling kan worden gebracht ten behoeve van reguliere woningbouw, is DG-1A "Het Nieuwe Dorp".

In totaal worden in DG-1A een 320-tal woningen gerealiseerd. Deelgebied 1A is op basis van stedenbouwkundig, architectonische en ruimtelijke samenhang opgedeeld in een 6-tal 'Velden'. De verdeling van het aantal woningen is opgenomen in hoofdstuk 3. Per Veld zijn de beeldkwaliteitseisen vastgelegd in een separaat Beeldkwaliteitsplan.

In een Veld dienen woningen op de markt gebracht te worden ten behoeve van het (Collectief)Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: "(C)PO"), sociale huur- en huurkoop en projectmatige woningbouw (hierna: "vormen van opdrachtgeverschap"). De bouw kavels ten behoeve van (C)PO worden door middel van een loting op de markt gebracht. De sociale huur- en huurkoop woningen worden op basis van de prestatieafspraken in eerste aanleg toegewezen aan Christelijke Woonstichting Patrimonium. De indeling in Type Opdrachtgeverschap is opgenomen als bijlage 1.

### 2.5. Bestemming vrije kavels

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 mei 2021 en is digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). In het bestemmingsplan hebben de vrije kavels de bestemming "Wonen".

### 2.6. De vrije kavels

#### 2.6.1. Omschrijving vrije kavels

De gemeente zal vrije kavels in Deelgebied 1A in de Zeeheldenwijk uit geven door middels van een lotingsproces. Het zal dan gaan om vrije kavels voor de bouw van:

- Particulier opdrachtgeverschap, vrijstaande kavels;
- Particulier opdrachtgeverschap, twee-onder-één-kap woningen;
- Collectief Particulier opdrachtgeverschap.

In onderstaande tabel is per Veld aangegeven hoeveel woningen als vrije kavels zijn aangemerkt.

Veld	Vrijstaande woningen	Twee-onder-één-kapwoningen	CPO	Totaal
1	3	4		7
3	2	4		6
4	13	14	7	34
6	5			7
	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>52</b>

## 2.6.2. Oppervlakten en kavelprijzen

In onderstaande tabel zijn de oppervlakten per kavels en de daarbij van toepassing zijnde prijs opgenomen.

Veld	Kavel	Type	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Grondprijs per m <sup>2</sup> excl. btw, 1 juli 2022	Grondprijs per m <sup>2</sup> incl. btw, 1 juli 2022	Kavelprijs excl. btw 1 juli 2022	Kavelprijs incl. btw, 1 juli 2022
1	034	Grondgebonden vrijstaand (levensloopbestendig)	392	€ 328,53	€ 397,52	€ 128.782,90	€ 155.827,31
1	035	Grondgebonden vrijstaand	351	€ 328,53	€ 397,52	€ 115.313,26	€ 139.529,05
1	036	Grondgebonden vrijstaand	357	€ 328,53	€ 397,52	€ 116.955,90	€ 141.516,64
1	037	Grondgebonden 2*1 kap	292	€ 320,15	€ 387,38	€ 93.483,22	€ 113.114,69
1	038	Grondgebonden 2*1 kap	296	€ 320,15	€ 387,38	€ 94.763,81	€ 114.664,21
1	039	Grondgebonden 2*1 kap	296	€ 320,15	€ 387,38	€ 94.763,81	€ 114.664,21
1	040	Grondgebonden 2*1 kap	296	€ 320,15	€ 387,38	€ 94.763,81	€ 114.664,21
3	085	Grondgebonden 2*1 kap	236	€ 320,15	€ 387,38	€ 75.554,93	€ 91.421,46
3	086	Grondgebonden 2*1 kap	236	€ 320,15	€ 387,38	€ 75.554,93	€ 91.421,46
3	087	Grondgebonden 2*1 kap	236	€ 320,15	€ 387,38	€ 75.554,93	€ 91.421,46
3	088	Grondgebonden 2*1 kap	236	€ 320,15	€ 387,38	€ 75.554,93	€ 91.421,46
3	089	Grondgebonden vrijstaand	345	€ 328,53	€ 397,52	€ 113.342,10	€ 137.143,94
3	090	Grondgebonden vrijstaand	341	€ 328,53	€ 397,52	€ 112.027,99	€ 135.553,86
4	142	Grondgebonden groot rij hoek	222	€ 284,57	€ 344,33	€ 63.173,75	€ 76.440,24
4	143	Grondgebonden normaal rij/hoek	121	€ 278,52	€ 337,00	€ 33.700,38	€ 40.777,46
4	144	Grondgebonden normaal rij/hoek	121	€ 278,52	€ 337,00	€ 33.700,38	€ 40.777,46
4	145	Grondgebonden groot rij hoek	222	€ 284,57	€ 344,33	€ 63.173,75	€ 76.440,24
4	146	Grondgebonden 2*1 kap	289	€ 320,15	€ 387,38	€ 92.522,77	€ 111.952,56
4	147	Grondgebonden 2*1 kap	233	€ 320,15	€ 387,38	€ 74.274,34	€ 89.871,95
4	148	Grondgebonden 2*1 kap	272	€ 320,15	€ 387,38	€ 87.080,26	€ 105.367,11
4	149	Grondgebonden 2*1 kap	272	€ 320,15	€ 387,38	€ 87.080,26	€ 105.367,11
4	157	Grondgebonden vrijstaand	306	€ 313,90	€ 379,82	€ 96.053,40	€ 116.224,61
4	158	Grondgebonden vrijstaand	306	€ 313,90	€ 379,82	€ 96.053,40	€ 116.224,61
4	159	Grondgebonden (levensloopbestendig)	604	€ 328,53	€ 379,82	€ 198.430,80	€ 240.101,27

Veld	Kavel	Type	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Grondprijs per m <sup>2</sup> excl. btw, 1 juli 2022	Grondprijs per m <sup>2</sup> incl. btw, 1 juli 2022	Kavelprijs excl. btw 1 juli 2022	Kavelprijs incl. btw, 1 juli 2022
4	160	Grondgebonden vrijstaand (levensloopbestendig)	470	€ 328,53	€ 379,82	€ 154.408,07	€ 186.833,77
4	161	Grondgebonden 2*1 kap	259	€ 320,15	€ 387,38	€ 82.918,33	€ 100.331,18
4	162	Grondgebonden 2*1 kap	263	€ 320,15	€ 387,38	€ 84.198,92	€ 101.880,70
4	163	Grondgebonden vrijstaand	305	€ 313,90	€ 379,82	€ 95.739,50	€ 115.844,80
4	164	Grondgebonden vrijstaand	305	€ 313,90	€ 379,82	€ 95.739,50	€ 115.844,80
4	165	Grondgebonden vrijstaand	311	€ 313,90	€ 379,82	€ 97.622,90	€ 118.123,71
4	166	Grondgebonden vrijstaand	374	€ 313,90	€ 379,82	€ 117.398,60	€ 142.052,31
4	167	Grondgebonden 2*1 kap geschakeld	263	€ 320,13	€ 387,36	€ 84.195,19	€ 101.876,18
4	168	Grondgebonden 2*1 kap	309	€ 320,15	€ 387,38	€ 98.925,73	€ 119.700,14
4	169	Grondgebonden vrijstaand (levensloopbestendig)	488	€ 328,53	€ 397,52	€ 160.321,58	€ 193.989,11
4	170	Grondgebonden vrijstaand	343	€ 328,53	€ 397,52	€ 112.685,04	€ 136.348,90
4	171	Grondgebonden groot rij hoek	224	€ 284,57	€ 344,33	€ 63.742,89	€ 77.128,89
4	172	Grondgebonden normaal rij/hoek	143	€ 278,52	€ 337,00	€ 39.827,72	€ 48.191,54
4	173	Grondgebonden groot rij hoek	220	€ 284,57	€ 344,33	€ 62.604,62	€ 75.751,59
4	188	Grondgebonden vrijstaand	375	€ 328,53	€ 397,52	€ 123.197,93	€ 149.069,50
4	189	Grondgebonden vrijstaand	369	€ 328,53	€ 397,52	€ 121.226,76	€ 146.684,39
4	190	Grondgebonden vrijstaand	369	€ 328,53	€ 397,52	€ 121.226,76	€ 146.684,39
4	191	Grondgebonden 2*1 kap	316	€ 320,15	€ 387,38	€ 101.166,77	€ 122.411,79
4	192	Grondgebonden 2*1 kap	316	€ 320,15	€ 387,38	€ 101.166,77	€ 122.411,79
4	193	Grondgebonden 2*1 kap	316	€ 320,15	€ 387,38	€ 101.166,77	€ 122.411,79
4	194	Grondgebonden 2*1 kap	316	€ 320,15	€ 387,38	€ 101.166,77	€ 122.411,79
4	195	Grondgebonden 2*1 kap	316	€ 320,15	€ 387,38	€ 101.166,77	€ 122.411,79
4	196	Grondgebonden 2*1 kap	315	€ 320,15	€ 387,38	€ 100.846,62	€ 122.024,41

Veld	Kavel	Type	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Grondprijs per m <sup>2</sup> excl. btw, 1 juli 2022	Grondprijs per m <sup>2</sup> incl. btw, 1 juli 2022	Kavelprijs excl. btw 1 juli 2022	Kavelprijs incl. btw, 1 juli 2022
6	281	Grondgebonden vrijstaand	346	€ 328,53	€ 397,52	€ 113.670,62	€ 137.541,46
6	282	Grondgebonden vrijstaand	392	€ 328,53	€ 397,52	€ 128.782,90	€ 155.827,31
6	283	Grondgebonden vrijstaand	406	€ 328,53	€ 397,52	€ 133.382,29	€ 161.392,58
6	295	Grondgebonden vrijstaand	305	€ 328,53	€ 397,52	€ 100.200,98	€ 121.243,19
6	296	Grondgebonden vrijstaand	339	€ 328,53	€ 397,52	€ 111.370,93	€ 134.758,83

De in bovenstaande tabel opgenomen grondprijzen zijn gebaseerd op de prijspeildatum 1 juli 2022. Het tekenen van de koopovereenkomst is bepalend voor het hanteren van de grondprijs. Ieder jaar vindt indexering van de grondprijs plaats.

### 2.6.3. Start datum inschrijven

De gemeente zal niet alle vrije kavels in één keer aanbieden voor uitgifte, maar zal dit in diverse tranches doen.

In onderstaande tabel is aangegeven per wanneer en voor welke kavels/subvelden belangstellenden zich kunnen inschrijven bij de gemeente.

Veld	Kavels	Start inschrijving
4	146	Derde kwartaal 2022
4	147	Derde kwartaal 2022
4	148	Derde kwartaal 2022
4	149	Derde kwartaal 2022
4	157	Derde kwartaal 2022
4	158	Derde kwartaal 2022
4	159	Derde kwartaal 2022
4	160	Derde kwartaal 2022
4	163	Derde kwartaal 2022
4	164	Derde kwartaal 2022
4	165	Derde kwartaal 2022
4	166	Derde kwartaal 2022
4	169	Derde kwartaal 2022
4	170	Derde kwartaal 2022
4	171	Derde kwartaal 2022
4	172	Derde kwartaal 2022
4	173	Derde kwartaal 2022
4	188	Derde kwartaal 2022
4	189	Derde kwartaal 2022
4	190	Derde kwartaal 2022
4	191	Derde kwartaal 2022
4	192	Derde kwartaal 2022
4	193	Derde kwartaal 2022
4	194	Derde kwartaal 2022
4	195	Derde kwartaal 2022
4	196	Derde kwartaal 2022

Veld	Kavels	Start inschrijving
4	142	Vierde kwartaal 2022
4	143	Vierde kwartaal 2022
4	144	Vierde kwartaal 2022
4	145	Vierde kwartaal 2022
4	161	Vierde kwartaal 2022
4	162	Vierde kwartaal 2022
4	167	Vierde kwartaal 2022
4	168	Vierde kwartaal 2022
6	282	Vierde kwartaal 2022
6	283	Vierde kwartaal 2022
6	281	Eerste kwartaal 2023
6	295	Eerste kwartaal 2023
6	296	Eerste kwartaal 2023
3	85	Eerste kwartaal 2023
3	86	Eerste kwartaal 2023
3	87	Eerste kwartaal 2023
3	88	Eerste kwartaal 2023
1	34	tweede kwartaal 2023
1	35	tweede kwartaal 2023
1	36	tweede kwartaal 2023
1	37	tweede kwartaal 2023
1	38	tweede kwartaal 2023
1	39	tweede kwartaal 2023
1	40	tweede kwartaal 2023
3	89	tweede kwartaal 2023
3	90	tweede kwartaal 2023

## 2.7. De procedure

De door de gemeente te volgen procedure bij de uitgifte van gronden bestaat uit een drietal onderdelen, namelijk:

1. De fase waarin belangstellende voor een vrije kavel zich kunnen inschrijven bij de gemeente;
2. De fase waarin de vrije kavels worden toegewezen aan een inschrijver;
3. De fase waarin de vrije kavels worden gegund.

In de navolgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de betreffende fasen.



### 3. De inschrijvingsfase

De inschrijving voor een vrije kavel zal plaatsvinden via de gemeentelijke website van de Zeeheldenwijk, [www.zeeheldenwijk-urk.nl](http://www.zeeheldenwijk-urk.nl).

De gemeente zal eisen stellen, zowel aan de wijze van inschrijving alsmede eisen aan de inschrijvers.

De gemeente zal nadere details, zoals het aantal woningen, de datum van inschrijving per loting/uitgifte nader bekend maken in een lotingscommuniqué.

#### 3.1. Wijze van inschrijven

Ten aanzien van de wijze van inschrijven, geldt het volgende:

1. Een inschrijving kan uitsluitend worden gedaan via het Inschrijfformulier particuliere vrije kavels op de website [www.zeeheldenwijk-urk.nl](http://www.zeeheldenwijk-urk.nl);
2. Aan de inschrijving kunnen door inschrijver geen voorwaarden worden verbonden;
3. De inschrijving dient uiterlijk op de door de gemeente aan te geven datum en tijdstip volledig ingevuld via de website [www.zeeheldenwijk-urk.nl](http://www.zeeheldenwijk-urk.nl) te zijn ingediend;
4. Onvolledige of onjuist ingevulde formulieren/inschrijvingen kunnen als ongeldig ter zijde worden gelegd. Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.

#### 3.2. Inschrijfgeld

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de loting van de vrije kavels is een inschrijver verplicht om inschrijfgeld te betalen. Ten aanzien van het inschrijfgeld, geldt:

1. Een inschrijving is pas definitief als het inschrijfgeld aan de gemeente Urk is voldaan. Na ontvangst van de betaling ontvangt een inschrijver een ontvangstbevestiging van de inschrijving;
2. Het inschrijfgeld ad. € 500,- dient door middel van een betaallink bijgeschreven te worden op de bankrekening NL83BNGH 028.50.08.528 van de gemeente Urk, onder vermelding van naam, adres en omschrijving van het type categorie vrije kavels;
3. De betaling van het inschrijfgeld dient door de gemeente op een nader aan te geven tijdstip te zijn ontvangen. In ieder geval voordat de loting plaatsvindt. Indien en voor zover het inschrijfgeld niet tijdig door de gemeente is ontvangen, dan wordt de inschrijver de toegang tot de loting ontzegt en wordt de inschrijving ongeldig verklaard;
4. Restitutie van het inschrijfgeld vindt alleen plaats indien de inschrijver bij de loting of vanaf de reservelijst geen vrije kavel krijgt toegewezen. Wanneer een kavel is toegewezen en deze kavel is geaccepteerd wordt het inschrijfgeld verrekend met de koopsom. Indien een toegewezen kavel niet wordt geaccepteerd of indien na ondertekening van de koopovereenkomst alsnog wordt afgezien van de aankoop van de kavel, vindt geen restitutie van het inschrijfgeld plaats.
5. De inschrijvers die op nummer 1, 2 of 3 op de reservelijsten worden geplaatst, krijgen hun inschrijfgeld pas retour wanneer vaststaat dat zij niet in aanmerking zullen komen voor een kavel. De overige inschrijvers op de reservelijst krijgen hun inschrijfgeld terug binnen 7 werkdagen na loting.

### 3.3. Eisen aan de inschrijving en de inschrijvers, vrijstaande kavels

De gemeente stelt voorwaarden aan de inschrijving en aan de inschrijvers. Deze voorwaarden zijn:

1. Inschrijvers dienen op het moment van de inschrijving de leeftijd van 18 jaar te hebben bereikt;
2. Inschrijvingen kunnen alleen worden gedaan door particulieren (aannemers, projectontwikkelaars, klussenbedrijven en andere rechtspersonen zijn nadrukkelijk uitgesloten van inschrijving);
3. Een (toekomstig) huishouden kan zich voor één categorie inschrijven.
4. Onder (toekomstig) huishouden wordt verstaan: De partners die samen de woning gaan betrekken;
5. De inschrijvers kunnen een maximaal aantal voorkeuren aangeven;
6. Met het insturen van een geldig inschrijfformulier onderwerpt de inschrijver zich aan alle bepalingen van de verkoop bij inschrijving als bedoeld in deze selectieleidraad.

### 3.4. Eisen aan de inschrijving en inschrijvers, twee-onder-één kap kavels

1. Inschrijvers dienen op het moment van de inschrijving de leeftijd van 18 jaar te hebben bereikt;
2. Inschrijvingen kunnen alleen worden gedaan door particulieren (aannemers, projectontwikkelaars, klussenbedrijven en andere rechtspersonen zijn nadrukkelijk uitgesloten van inschrijving);
3. Een (toekomstig) huishouden kan zich voor één categorie inschrijven.
4. Onder (toekomstig) huishouden wordt verstaan: De partners die samen de woning gaan betrekken;
5. Inschrijvers voor de vrije kavels in de vorm van twee-onder-één-kap woningen, dienen zich gezamenlijk met de medebouwer in te schrijven. Indien en voor zover een van de inschrijvers afvalt dan zal de gezamenlijke inschrijving als ongeldig ter zijde worden geschoven, tenzij voordat de loting plaatsvindt bij de gemeente een vervangende inschrijver (medebouwer) wordt aangemeld;
6. Een (toekomstig) huishouden kan slechts aan één combinatie deelnemen;
7. De inschrijvers kunnen een maximaal aantal voorkeuren aangeven;
8. Met het insturen van een geldig inschrijfformulier onderwerpt de inschrijver zich aan alle bepalingen van de verkoop bij inschrijving als bedoeld in deze selectieleidraad.

### 3.5. Eisen aan de inschrijving en inschrijvers, collectief particulier opdrachtgeverschap

1. Inschrijvers dienen op het moment van de inschrijving de leeftijd van 18 jaar te hebben bereikt;
2. Inschrijvingen kunnen alleen worden gedaan door particulieren (aannemers, projectontwikkelaars, klussenbedrijven en andere rechtspersonen zijn nadrukkelijk uitgesloten van inschrijving);
3. Een (toekomstig) huishouden kan zich voor één categorie inschrijven.
4. Onder (toekomstig) huishouden wordt verstaan: De partners die samen de woning gaan betrekken;
5. Inschrijvers voor de vrije kavels in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap, dienen zich gezamenlijk met medebouwers in te schrijven. De inschrijving dient voorts betrekking te hebben op alle woningen welke middels collectief particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven. Indien en voor zover een van de inschrijvers afvalt dan zal de gezamenlijke inschrijving als ongeldig ter zijde worden geschoven, tenzij voordat de loting plaatsvindt bij de gemeente een vervangende inschrijver (medebouwer) wordt aangemeld;
6. Een (toekomstig) huishouden kan slechts aan één combinatie deelnemen;
7. De inschrijvers kunnen een maximaal aantal voorkeuren aangeven;
8. Met het insturen van een geldig inschrijfformulier onderwerpt de inschrijver zich aan alle bepalingen van de verkoop bij inschrijving als bedoeld in deze selectieleidraad.

### 3.6. Ontvangstbevestiging

Na het indienen van uw inschrijving ontvangt u van de gemeente via het emailadres [zeeheldenwijk@urk.nl](mailto:zeeheldenwijk@urk.nl) een email met de bevestiging. Indien dit uitblijft, wordt aangeraden contact op te nemen met de gemeente via het emailadres [zeeheldenwijk@urk.nl](mailto:zeeheldenwijk@urk.nl).

## 4. Toewijzing en loting

De toewijzing zal plaatsvinden op basis van de door de gemeente ontvangen inschrijvingen. Indien en voor zover er meer inschrijvers zijn dan beschikbare kavels, dan zal de toewijzing plaatsvinden op basis van een loting.

### 4.1. Toewijzing

Voor de toewijzing geldt het navolgende.

1. Indien er sprake is van meer inschrijvers dan te verkopen kavels dan vindt toewijzing van de vrije kavels plaats middels een loting.
2. De toewijzing van de vrije kavels zal plaatsvinden tijdens een openbare bijeenkomst in de raadszaal van het gemeentehuis, in tegenwoordigheid van de aanwezige inschrijvers en de notaris;
3. De onderlinge rangorde van de keuze zal plaatsvinden aan de hand van een loting;

### 4.2. Loting

Indien en voor zover er meer inschrijvers zijn dan beschikbare vrije kavels, dan zal de toewijzing plaatsvinden middels een loting. In dat geval geldt het navolgende:

1. Bij de loting worden alle geldige inschrijvers getrokken, zodat hierdoor een lotingvolgorde wordt bepaald;
2. Inschrijvers die worden ingeloot worden geacht de kavel die ze op het inschrijfformulier als eerste keus hebben aangegeven te kiezen. Is deze reeds aan een andere inschrijver toegewezen, dan wordt de inschrijver geacht de kavel te kiezen die hij/zij als tweede keus heeft aangegeven. Is deze ook al toegewezen dan wordt hij/zij geacht zijn haar/derde keus etc. te kiezen;

3. Wanneer alle kavels zijn toegewezen komen de inschrijvers op volgorde van loting op een reservelijst te staan;
4. Wanneer na de toewijzing kavels teruggegeven worden aan de gemeente Urk, dan worden deze kavels aangeboden aan inschrijvers die op de reservelijst staan, waarbij de volgorde van de reservelijst wordt aangehouden;
5. Indien de aangeboden kavel door de inschrijver(s) vanaf de reservelijst niet wordt geaccepteerd, of indien na ondertekening van de koopovereenkomst alsnog wordt afgezien van de aankoop van de kavel, vindt geen restitutie van het inschrijfgeld plaats;
6. Wanneer na loting blijkt dat de kavel van een ingelote inschrijver niet wordt afgenomen, kan een andere ingelote inschrijver geen aanspraak maken op deze kavel en wordt conform het voorgaande de kavel aangeboden aan inschrijvers op de reservelijst. Wanneer na loting blijkt dat een kavel die hoger op de voorkeurslijst stond van een ingelote inschrijver niet wordt afgenomen, kan een ingelote inschrijver geen aanspraak maken op deze kavel en wordt het kavel aangeboden aan inschrijvers op de reservelijst;
7. Op het moment dat er een kavel in optie wordt genomen, vervalt zijn/haar plek op de reservelijst. Het is niet mogelijk om zowel een optie te nemen op een kavel als ook voor een andere kavel op de reservelijst te blijven staan.

## 5. Gunning

Na de toewijzing van de vrije kavels vindt de gunning plaats aan de inschrijvers. Na de gunning hebben de inschrijvers nog verplichtingen. Onderstaand zal nader worden ingegaan op de voorwaarden van de gunning alsmede de door de inschrijvers na te komen verplichtingen.

### 5.1. Gunning

Omtrent de gunning van de vrije kavels gelden de navolgende voorwaarden:

1. De gemeente Urk beslist, zonder dat zij daartoe redenen behoeft op te geven, omtrent het al dan niet aanvaarden van de loting en de gunning alsmede over het daaruit al dan niet voortvloeiende verkoopbesluit;
2. Inschrijvers die een kavel zijn toegewezen, krijgen de kavel direct in optie aangeboden. Het niet accepteren van de optie wordt gezien als het niet aanvaarden van de kavel. Bij het niet aanvaarden van de kavel, is het niet mogelijk om op de reservelijst te worden geplaatst;
3. Optie periode en koopovereenkomst
  - a. De dag na het moment van toewijzing gaat de financieringsvoorbehoud lopen, deze termijn wordt gesteld op 4 maanden. Binnen deze termijn moet schriftelijk kenbaar worden gemaakt of het optierecht omgezet dient te worden in koop;
  - b. Tijdens de optieperiode (rond 3 maanden) wordt aan de inschrijvers in tweevoud de koopovereenkomst toegezonden. Deze overeenkomst dient door inschrijvers binnen de optietermijn van 4 maanden ondertekend aan de gemeente worden geretourneerd;
  - c. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als inschrijvers en de gemeente de koopovereenkomst rechtsgeldig hebben ondertekend;
  - d. Indien de inschrijver(s) niet binnen 4 maanden de getekende koopovereenkomst aan de gemeente retourneren, gaat de gemeente er vanuit dat u geen interesse meer heeft voor de kavel en is de gemeente vrij om de kavel aan de volgende gegadigde(n) op de reservelijst aan te bieden. Het inschrijfgeld wordt in voorkomend geval niet teruggestort;
  - e. Het college kan in bijzondere omstandigheden, op verzoek van inschrijver, besluiten tot verlenging van de in artikel 3 onder a genoemde termijn deze verlenging kan maximaal 2 maanden worden verlengd. Bij verlenging wordt een boete in rekening gebracht van 5% van de waarde van de grond per maand.
4. Inschrijvers die een kavel hebben geaccepteerd zijn hieraan gebonden tot de gemeente Urk tot gunning is overgegaan (d.m.v. besluitvorming en ondertekening van de koopovereenkomst);
5. Bij het niet accepteren van een aangeboden kavel na loting vervallen alle aanspraken op een kavel. Ook wordt in voorkomend geval het inschrijfgeld niet geretourneerd;
6. De overdrachtsakte zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden verleden ten overstaan van een notaris;
7. Zonder tegenbericht van de inschrijvers wordt de akte van levering gepasseerd bij een door de gemeente gekozen notaris;
8. Indien de inschrijver is ingeloot, is dat een persoonlijk recht dat niet overdraagbaar is;
9. De kavel dient op naam te komen staan van de inschrijver die is ingeloot. Het is niet mogelijk de kavel op naam van een ander dan de ingelote inschrijver(s) te zetten;
10. Levering
  - a. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen dat de levering voor een in de koopovereenkomst te bepalen datum moet zijn geleverd. Indien en voor zover de levering niet plaatsvindt voor de betreffende datum dan is de koopovereenkomst zonder verdere ingebrekestelling ontbonden en is de gemeente vrij de kavel aan de eerste inschrijver op de reservelijst aan te bieden. De gemeente is in voorkomend geval niet gehouden tot enige (schade) vergoeding jegens de ingelote inschrijver(s). Het inschrijfgeld zal niet worden teruggestort;
  - b. Indien er ten aanzien van de gekochte kavel geen inschrijver op de reservelijst staat, kan het college besluiten (op verzoek van inschrijver) verlenging van voornoemde termijn te verlenen. Inschrijver dient het verzoek uiterlijk 3 weken voor de in de koopovereenkomst genoemde datum in te dienen. Over de verlenging is Inschrijver rente verschuldigd.

## 5.2. Verplichtingen van inschrijver(s) na de gunning

### 5.2.1. Verplichtingen

De inschrijver(s) heeft na de gunning verplichtingen jegens de gemeente. Deze verplichtingen zijn:

1. Inschrijver verplicht zich om op de kavel een woning te (laten) bouwen en daartoe, uiterlijk drie maanden na dagtekening van de koopovereenkomst, een aanvraag tot een omgevingsvergunning in te dienen. Uiterlijk zes maanden na de verlening van de omgevingsvergunning dient een start met de bouwwerkzaamheden gemaakt te zijn;
2. Op de verkoop zijn Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk van toepassing. Voor de uitgifte van vrije kavels begrepen in deze selectieidraad zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk van 2022 van toepassing. Deze zullen medio 2022 door de gemeenteraad worden vastgesteld en zullen al dan niet in conceptvorm worden opgenomen in de te sluiten koopovereenkomst;
3. De inschrijver verplicht zich te houden aan de bepalingen in de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen, waaronder de verkooptekening;
4. De inschrijver verplicht zich de te realiseren woning gedurende een aaneengesloten periode van tenminste drie jaar na gereedkomen daadwerkelijk zelf te bewonen. Verhuur van de woning is niet toegestaan. Bij niet nakoming van deze bepaling zal een boete in rekening worden gebracht;
5. De inschrijver wordt uitgesloten van deelname aan een volgende gronduitgifte van gemeentezijde gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar na datum van de gereedkoming van de woning;
6. Burgemeester en Wethouders kunnen van het bepaalde in punt 4 ontheffing verlenen in geval van overlijden van de inschrijver of diens partner, bij echtscheiding of bij het aanvaarden van een baan, waarbij vestiging in een andere plaats dan Urk verplicht of redelijkerwijs gewenst is;
7. Het bepaalde in punt 4 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

### 5.2.2. Niet nakoming verplichtingen

Indien de inschrijver niet voldoet aan zijn verplichtingen, genoemd in deze selectieidraad, verbeurt hij (tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald) ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van 1% van de koopsom per maand dat de niet-nakoming voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente om op die grond de koopovereenkomst - zonder rechtelijke tussenkomst - als ontbonden te beschouwen.

## 5.3. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in zeer bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen van deze prospectus. Hiernaast hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te beslissen in gevallen waarin deze selectieidraad niet voorziet.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om af te wijken van de inhoud van deze selectieidraad:

1. ten gunste van lichamelijk gehandicapten (aantoonbare handicap) met medische urgentie (of onder overlegging van een medische indicatie) wanneer noodzakelijke aanpassingen aan de door de gehandicapte (mede) bewoonde woning bouwtechnisch niet mogelijk of financieel niet verantwoord zijn;
2. in geval onvoorziene situaties zich voordoen, die ten tijde van het opstellen van deze prospectus niet voorzienbaar waren;
3. bij afwijken conform het gestelde onder a moet een verzoek daartoe worden gedocumenteerd met een rapport van Argonaut (aanpassingen op grond van medische indicatie), een bouwkundig rapport en/of een financiële berekening van de verbouwkosten in relatie tot waarde van de woning.

## Bijlagen 1

1. Indeling Type Opdrachtgeverschap Deelgebied 1A, Zeeheldenwijk

## Bijlagen 2

2. Lotingcommuniqué