

Verkoopleidraad Particuliere Kavels, Fase 2 'De Akkers', Veld A en B in de Zeeheldenwijk (kenmerk 018472476)



Datum: 01-04-2025

Versie: V-5

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding procedure	4
1.2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	4
1.3. Type procedure	4
1.4. Onvolkomenheden	5
1.5. Gegevens	5
1.6. Dienst en contactpersoon	5
1.7. Bijlage	5
2. De omschrijving van de kavels	6
2.1. Algemeen	6
2.2. De Akkers	6
2.3. Opdrachtomschrijving Veld A en B	6
2.4. De particuliere kavels	7
2.4.1. Omschrijving particuliere kavels	7
2.4.2. Start datum inschrijven	11
2.5. De procedure	11
3. De inschrijvingsfase	12
3.1. Wijze van registreren en inschrijven	12
3.2. Eisen aan de inschrijving en de inschrijvers, vrijstaande kavels	13
3.3. Eisen aan de inschrijving en inschrijvers, twee-onder-één kap kavels	13
3.4. Ontvangstbevestiging	14

Inhoudsopgave

4. Toewijzing en loting	14
4.1. Toewijzing	14
4.2. Loting	14
5. De inschrijvingsfase overgebleven particuliere kavels	15
5.1. Wijze van registratie en inschrijven overgebleven particuliere kavels	15
5.2. Eisen aan de inschrijving en de inschrijvers overgebleven particuliere kavels	16
5.3. Ontvangstbevestiging	16
5.4. Inschrijvingsvolgorde	17
5.5. Interesselijst	17
6. Verkoop	18
6.1. verkoop	18
6.2. Verplichtingen van inschrijver(s) na de gunning	19
6.2.1. Verplichtingen	19
6.2.2. Niet nakoming verplichtingen	20
7.3. Hardheidsclausule	20
Bijlagen	20

Verkoopleidraad particuliere kavels fase 2 Zeeheldenwijk, met kenmerk 018472476



1. Inleiding

1.1. Aanleiding procedure

Dit zijn de regels van de verkoopprocedure van de gemeente Urk met betrekking tot de uitgifte en verkoop van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap, ofwel de particuliere kavels voor de bouw van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Deze kavels zijn gelegen in Fase 2 De Akkers van het plangebied de Zeeheldenwijk.

Het doel van deze verkoopprocedure is om te komen tot de uitgifte van particuliere kavels en daarmee de ontwikkeling en realisatie van woningen in Fase 2 van de Zeeheldenwijk voort te zetten.

1.2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Bij de verkoop van gronden moet de gemeente zich houden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente moet een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak. Hierbij wordt het gelijkheidsbeginsel in acht genomen.

De gemeente zal bij elk type gronduitgifte moeten bepalen welke procedure gevolgd gaat worden. Het uitgangspunt van de gemeente Urk is dat gronduitgifte plaatsvindt op basis van een openbare procedure met objectieve, toetsbare en redelijke selectie- en beoordelingscriteria. De te stellen criteria vergen maatwerk per (soort) uitgifte.

De gemeente Urk heeft voor haar uitgiftebeleid van gronden voor woningbouw het volgende doel gesteld: “Het tijdig beschikbaar hebben van geschikte en toekomstbestendige woningen, die toegankelijk en bereikbaar zijn voor de diverse doelgroepen binnen een daarvoor geschikte woon- en leefomgeving”, kortom “De juiste woning, op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep (koper), voor de juiste prijs door de juiste partij.”

1.3. Type procedure

De gemeente Urk volgt voor de uitgifte en verkoop van gronden voor particuliere bouw kavels een openbare lotingsprocedure. Per fase van verkoop van particuliere bouw kavels zal een verkoopprocedure en bijbehorende lotingsaankondiging worden opgesteld waarin wordt ingegaan op de volgende inschrijvingseisen:

- Wie kunnen zich inschrijven;
- De wijze waarop ingeschreven kan worden;
- De lotingsprocedure, de toewijzing van een particuliere bouw kavel en de reservelijst;
- Een zelfbewoningsplicht;
- Een anti-speculatiebeding.

Verkoopleidraad particuliere kavels fase 2 Zeeheldenwijk, met kenmerk 018472476



1. 4. Onvolkomenheden

Deze verkoopleidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, zijn met grote zorg samengesteld. De gemeente verwacht van de geïnteresseerde een proactieve houding. Dit betekent dat de geïnteresseerde verplicht is de gemeente vóór 27 juni 2025 in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen als er sprake is van fouten, nalatigheid of tegenstrijdigheden in de documenten, zodat de gemeente eventuele fouten tijdig kan herstellen.

Als er geen vragen worden gesteld, gaat de gemeente ervan uit dat de verkoopprocedure kan worden voortgezet. Geïnteresseerden doen hiermee afstand van hun recht om tegen onregelmatigheden op te komen. De gemeente zal de verkoopprocedure voortzetten. Dit betekent dat de aanmeldingen worden gecontroleerd en beoordeeld.

1. 5. Gegevens

De inschrijving die u indient, wordt na ontvangst eigendom van de gemeente. Deze gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

1. 6. Dienst en contactpersoon

Als contactpersoon van deze verkoopprocedure treedt op:

Naam: Linda Hakvoort - van der Bijl

Functie: Medewerker Grondzaken

Bij vragen over de verkoopprocedure kan Geïnteresseerde een e-mail sturen naar: grondzaken@urk.nl.

1. 7. Bijlage

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze verkoopprocedure:

1. Indeling Type Opdrachtgeverschap Fase 2, Zeeheldenwijk
2. Lotingsaankondiging

2. De omschrijving van de kavels

2.1. Algemeen

De gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk is gelegen aan de zuidoostzijde van Urk. Doormiddel van een brugverbinding (Michiel de Ruyterbrug) is het gebied fysiek gekoppeld aan het bestaande woon- en voorzieningengebied, dat gelegen is aan de noordzijde van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'Zwolsehoek'.

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

De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk voorziet hiermee de komende jaren in de woningbouwvraag en- behoefte voor Urk en haar inwoners.

De herziening van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk is vastgesteld door de gemeenteraad van Urk op 12 december 2024 en is digitaal raadpleegbaar via [Herziening Zeeheldenwijk - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#). Het betreffende bestemmingsplan maakt deel uit van het Omgevingsplan gemeente Urk.

2.2. De Akkers

Het plangebied De Akkers ligt in de noordoosthoek van de Zeeheldenwijk. De Akkers is in totaal ongeveer 8,5 hectare groot en bestaat uit 240 woningen. Binnen de 240 woningen zijn er 107 bouw kavels beschikbaar gesteld voor de projectmatige woningbouw, 45 bouw kavels voor particulier opdrachtgeverschap en 88 bouw kavels voor sociale woningbouw. Kenmerkend voor de omliggende akkers rond Urk is de herkenbare structuur. Hoofdwegen en hoofdvaarten vormen een ruimtelijk patroon.

De polderstructuur dient als basis voor het stedenbouwkundig plan. Vanuit deze bestaande polderstructuur zijn verschillende bouwvelden ontstaan. Alle bouwvelden verwijzen naar een akker, waardoor een samenhangend geheel wordt gecreëerd. De herkenbaarheid van de Akkers wordt op diverse manieren gewaarborgd, zoals door het gebruik van specifieke kleuren, de richting van de nok en de omsloten erfafscheidingen.

2.3. Opdrachtomschrijving Veld A en B

De Gemeente gaat doormiddel van een openbare verkoopprocedure (loting) op zoek naar een geschikte particulier voor de ontwikkeling en realisatie van woningen voor particulier opdrachtgeverschap in Veld A (onderdeel van de Akkers) van de Zeeheldenwijk. Veld A bestaat uit 15 particuliere woningen.

Na Veld A wordt Veld B uitgegeven. Veld B bestaat uit 30 particuliere kavels. De openbare verkoopprocedure voor Veld B zal in het najaar van 2025 worden opgestart.

Verkoopleidraad particuliere kavels fase 2 Zeeheldenwijk, met kenmerk 018472476

2.4. De particuliere kavels

2.4.1. Omschrijving particuliere kavels

De gemeente zal de particuliere kavels van Fase 2 in de Zeeheldenwijk uitgeven door middel van een lotingsproces. Het gaat om particuliere kavels voor de bouw van:

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

In de hiernavolgende tabel is per veld aangegeven hoeveel woningen van beide woningtypes als particuliere kavels zijn aangemerkt.

Fase 2, Veld A	Vrijstaande woningen	Twee-onder-een-kapwoningen	Totaal
	11	4	15

Fase 2, Veld B	Vrijstaande woningen	Twee-onder-een-kapwoningen	Totaal
	20	10	30

In de hiernavolgende tabel zijn de oppervlakten per kavel en de daarbij behorende grondprijs opgenomen.

Fase 2	Type kavel	Oppervlakte in m ²	Grondprijs per m ² excl. btw, 1-1-25	Kavelprijs excl. btw 1-1-25	Kavelprijs incl. btw, 1-1-25	Veld A en B start inschrijving
36	twee-onder-één kap	300	€ 340,00	€ 102.000,00	€ 123.420,00	Veld B, Q4 2025
37	twee-onder-één kap	302	€ 340,00	€ 102.680,00	€ 124.242,80	Veld B, Q4 2025
38	vrijstaand	523	€ 386,00	€ 201.878,00	€ 244.272,38	Veld B, Q4 2025
53	vrijstaand	387	€ 386,00	€ 149.382,00	€ 180.752,22	Veld B, Q4 2025
54	vrijstaand	387	€ 386,00	€ 149.382,00	€ 180.752,22	Veld B, Q4 2025

Verkoopleidraad particuliere kavels fase 2 Zeeheldenwijk, met kenmerk 018472476

Fase 2	Type kavel	Oppervlakte in m ²	Grondprijs per m ² excl. btw, 1-1-25	Kavelprijs excl. btw 1-1-25	Kavelprijs incl. btw, 1-1-25	Veld A en B start inschrijving
55	twee-onder- één kap	307	€ 340,00	€ 104.380,00	€ 126.299,80	Veld B, Q4 2025
56	twee-onder- één kap	307	€ 340,00	€ 104.380,00	€ 126.299,80	Veld B, Q4 2025
57	twee-onder- één kap	275	€ 340,00	€ 93.500,00	€ 113.135,00	Veld B, Q4 2025
58	twee-onder- één kap	275	€ 340,00	€ 93.500,00	€ 113.135,00	Veld B, Q4 2025
59	twee-onder- één kap	261	€ 340,00	€ 88.740,00	€ 107.375,40	Veld B, Q4 2025
60	twee-onder- één kap	261	€ 340,00	€ 88.740,00	€ 107.375,40	Veld B, Q4 2025
74	vrijstaand	566	€ 386,00	€ 218.476,00	€ 264.355,96	Veld B, Q4 2025
75	twee-onder- één kap	295	€ 340,00	€ 100.300,00	€ 121.363,00	Veld B, Q4 2025
76	twee-onder- één kap	294	€ 340,00	€ 99.960,00	€ 120.951,60	Veld B, Q4 2025
77	vrijstaand	415	€ 386,00	€ 160.190,00	€ 193.829,90	Veld B, Q4 2025
78	vrijstaand	415	€ 386,00	€ 160.190,00	€ 193.829,90	Veld B, Q4 2025
79	vrijstaand	415	€ 386,00	€ 160.190,00	€ 193.829,90	Veld B, Q4 2025
88	vrijstaand	411	€ 386,00	€ 158.646,00	€ 191.961,66	Veld B, Q4 2025
89	vrijstaand	411	€ 386,00	€ 158.646,00	€ 191.961,66	Veld B, Q4 2025

Verkoopleidraad particuliere kavels fase 2 Zeeheldenwijk, met kenmerk 018472476

Fase 2	Type kavel	Oppervlakte in m ²	Grondprijs per m ² excl. btw, 1-1-25	Kavelprijs excl. btw 1-1-25	Kavelprijs incl. btw, 1-1-25	Veld A en B start inschrijving
90	vrijstaand	470	€ 386,00	€ 181.420,00	€ 219.518,20	Veld B, Q4 2025
91	twee-onder- één kap	326	€ 340,00	€ 110.840,00	€ 134.116,40	Veld B, Q4 2025
92	twee-onder- één kap	326	€ 340,00	€ 110.840,00	€ 134.116,40	Veld B, Q4 2025
93	vrijstaand	638	€ 386,00	€ 246.268,00	€ 297.984,28	Veld B, Q4 2025
106	vrijstaand	436	€ 386,00	€ 168.296,00	€ 203.638,16	Veld B, Q4 2025
107	vrijstaand	451	€ 386,00	€ 174.086,00	€ 210.644,06	Veld B, Q4 2025
108	vrijstaand	449	€ 386,00	€ 173.314,00	€ 209.709,94	Veld B, Q4 2025
109	vrijstaand	362	€ 386,00	€ 139.732,00	€ 169.075,72	Veld B, Q4 2025
110	vrijstaand	362	€ 386,00	€ 139.732,00	€ 169.075,72	Veld B, Q4 2025
111	vrijstaand	362	€ 386,00	€ 139.732,00	€ 169.075,72	Veld B, Q4 2025
112	vrijstaand	362	€ 386,00	€ 139.732,00	€ 169.075,72	Veld B, Q4 2025
150	vrijstaand	588	€ 386,00	€ 226.968,00	€ 274.631,28	Veld A, Q1 2025
151	vrijstaand	501	€ 386,00	€ 193.386,00	€ 233.997,06	Veld A, Q1 2025
152	twee-onder- één kap	298	€ 340,00	€ 101.320,00	€ 122.597,20	Veld A, Q1 2025

Verkoopleidraad particuliere kavels fase 2 Zeeheldenwijk, met kenmerk 018472476

Fase 2	Type kavel	Oppervlakte in m ²	Grondprijs per m ² excl. btw, 1-1-25	Kavelprijs excl. btw 1-1-25	Kavelprijs incl. btw, 1-1-25	Veld A en B start inschrijving
153	twee-onder- één kap	298	€ 340,00	€ 101.320,00	€ 122.597,20	Veld A, Q1 2025
154	twee-onder- één kap	298	€ 340,00	€ 101.320,00	€ 122.597,20	Veld A, Q1 2025
155	twee-onder- één kap	296	€ 340,00	€ 100.640,00	€ 121.774,40	Veld A, Q1 2025
156	vrijstaand	319	€ 386,00	€ 123.134,00	€ 148.992,14	Veld A, Q1 2025
157	vrijstaand	308	€ 386,00	€ 118.888,00	€ 143.854,48	Veld A, Q1 2025
164	vrijstaand	308	€ 386,00	€ 118.888,00	€ 143.854,48	Veld A, Q1 2025
165	vrijstaand	319	€ 386,00	€ 123.134,00	€ 148.992,14	Veld A, Q1 2025
166	vrijstaand	442	€ 386,00	€ 170.612,00	€ 206.440,52	Veld A, Q1 2025
185	vrijstaand	370	€ 386,00	€ 142.820,00	€ 172.812,20	Veld A, Q1 2025
186	vrijstaand	359	€ 386,00	€ 138.574,00	€ 167.674,54	Veld A, Q1 2025
195	vrijstaand	359	€ 386,00	€ 138.574,00	€ 167.674,54	Veld A, Q1 2025
196	vrijstaand	370	€ 386,00	€ 142.820,00	€ 172.812,20	Veld A, Q1 2025

Verkoopleidraad particuliere kavels fase 2 Zeeheldenwijk, met kenmerk 018472476

De in voorgaande tabel opgenomen grondprijzen zijn gebaseerd op de prijspeildatum 1 januari 2025. Het tekenen van de koopovereenkomst is bepalend voor het hanteren van de grondprijs. Ieder jaar vindt indexering van de grondprijs plaats.

2.4.2. Start datum inschrijven

De gemeente zal niet alle particuliere kavels in één keer aanbieden voor uitgifte, maar zal dit in twee fases doen. Zie ook bovenstaande tabel.

2.5. De procedure

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

1. De fase waarin belangstellenden zich kunnen inschrijven voor een particuliere kavel bij de gemeente wordt de **inschrijvingsfase** genoemd.
2. De fase waarin de particuliere kavels worden toegewezen aan een inschrijver wordt de **toewijzings- en lotingsfase** genoemd;
3. De fase waarin belangstellenden zich kunnen inschrijven voor een particuliere kavel die is overgebleven na loting, wordt de **inschrijvingsfase overgebleven particuliere kavels** genoemd;
4. De fase waarin de particuliere kavels worden gegund, wordt de **verkoopfase** genoemd.

De volgende hoofdstukken gaan nader in op de betreffende fasen.

3. De inschrijvingsfase

De inschrijving voor een particuliere kavel zal plaatsvinden via de gemeentelijke website van de Zeeheldenwijk,

www.urb.nieuwbouwers.nl

De gemeente stelt eisen aan de wijze van inschrijving en de inschrijvers zelf.

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

3.1. Wijze van registreren en inschrijven

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

1. Een inschrijver is verplicht zich eerst te registreren op de website www.urb.nieuwbouwers.nl;
2. Een inschrijver betaalt een vergoeding van € 50,00 per registratiejaar;
3. Na de registratie kan er ingeschreven worden op een lotingsprocedure naar keuze. Een inschrijving kan uitsluitend worden gedaan via het inschrijfformulier particuliere kavels op de website www.urb.nieuwbouwers.nl;
4. Aan de registratie en inschrijving kunnen door inschrijver geen voorwaarden worden verbonden;
5. De inschrijving dient uiterlijk op de door de gemeente aan te geven datum en tijdstip volledig ingevuld via de website www.urb.nieuwbouwers.nl te zijn ingediend.;
6. Onvolledige of onjuist ingevulde inschrijvingen kunnen als ongeldig ter zijde worden gelegd. Te laat ingediende inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.

Verkoopleidraad particuliere kavels fase 2 Zeeheldenwijk, met kenmerk 018472476

3.2. 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. Het is niet toegestaan dat meerdere personen van een (toekomstig) huishouden zich afzonderlijk van elkaar inschrijven voor een lotingsprocedure. Onder (toekomstig) huishouden wordt verstaan: De partners die samen de woning gaan betrekken.
4. Een (toekomstig) huishouden kan zich voor één categorie kavels/woningen inschrijven;
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 verkoopleidraad.

3.3. 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. Het is niet toegestaan dat meerdere personen van een (toekomstig) huishouden zich afzonderlijk van elkaar inschrijven voor een lotingsprocedure. Onder (toekomstig) huishouden wordt verstaan: De partners die samen de woning gaan betrekken.
4. Een (toekomstig) huishouden kan zich voor één categorie kavels/woningen inschrijven;
5. Inschrijvers voor de particuliere 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.

3.4. Ontvangstbevestiging

Na het registreren en inschrijven voor de overgebleven kavel, ontvangt u van de gemeente via het emailadres zeeheldenwijk@urk.nl een e-mail met de bevestiging. Indien dit uitblijft, wordt aangeraden contact op te nemen met Linda Hakvoort van de afdeling grondzaken. Haar contactgegevens zijn vermeld in paragraaf 1.6.

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 door loting.

4.1. Toewijzing

Voor de toewijzing geldt het volgende.

1. Indien er sprake is van meer inschrijvers dan te verkopen kavels dan vindt toewijzing van de particuliere kavels plaats door middel van een loting.
2. De toewijzing van de particuliere kavels zal plaatsvinden tijdens een openbare bijeenkomst, 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 particuliere kavels, dan zal de toewijzing plaatsvinden door loting. In dat geval geldt het volgende:

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 en voorkeuren wordt aangehouden;

5. 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;
6. 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 en ook voor een andere kavel op de reservelijst te blijven staan.
7. Wanneer er kavels overblijven uit de loting, worden deze uitgegeven onder het motto "wie het eerst komt, wie het eerst maalt".

Op de website www.urk.nieuwbouwers.nl zijn op de kavelkaart de kavels die nog beschikbaar zijn met de kleur **groen** aangegeven. Op de website zijn ook de actuele kavelprijzen en de oppervlakten van de kavels te raadplegen via het kopje documenten en vervolgens lotings- en inschrijvingsdocumenten.

5. De inschrijvingsfase overgebleven particuliere kavels

De inschrijving voor de overgebleven particuliere kavels zal plaatsvinden door registratie en inschrijving op de website www.urk.nieuwbouwers.nl.

5.1. Wijze van registratie en inschrijven overgebleven particuliere kavels

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

1. Een inschrijver kan interesse kenbaar maken door registratie en inschrijving op de website www.urk.nieuwbouwers.nl. Aan de registratie en inschrijving kunnen door inschrijver geen voorwaarden worden verbonden;
2. Onvolledige of onjuist ingevulde formulieren/inschrijvingen kunnen als ongeldig ter zijde worden gelegd.

5.2. Eisen aan de inschrijving en de inschrijvers overgebleven particuliere 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. Het is niet toegestaan dat meerdere personen van een (toekomstig) huishouden zich afzonderlijk van elkaar inschrijven voor de overgebleven kavels. Onder (toekomstig) huishouden wordt verstaan: De partners die samen de woning gaan betrekken.
4. Met het insturen van een geldig inschrijfformulier onderwerpt de inschrijver zich aan alle bepalingen van de verkoop bij inschrijving als bedoeld in deze selectieprotocol. Indien u op het inschrijfformulier bewust onjuiste informatie invult of nalaat, wordt u inschrijving niet in behandeling genomen.
5. Inschrijvers voor de overgebleven particuliere kavels in de vorm van twee-onder-één-kap woningen dienen zich gezamenlijk met de medebouwer(s) in te schrijven.
6. Indien één van de bouwers afvalt en er geen partijen voor de betreffende kavel op de interesselijst staan, kan de gemeente Urk de overgebleven bouwer(s) in de gelegenheid stellen een nieuwe medebouwer te vinden. Deze nieuwe bouwer dient te voldoen aan de overige eisen in dit artikel.
7. Het vinden van een nieuwe medebouwer zoals bedoeld in lid 13 van dit artikel dient te geschieden binnen een door de gemeente Urk te stellen termijn.

5.3. Ontvangstbevestiging

Na het registreren en inschrijven voor de overgebleven kavel, ontvangt u van de gemeente via het e-mailadres zeeheldenwijk@urk.nl een e-mail met de bevestiging. Indien dit uitblijft, wordt aangeraden contact op te nemen met Linda Hakvoort van de afdeling grondzaken. Haar contactgegevens zijn vermeld in paragraaf 1.6.

Verkoopleidraad particuliere kavels fase 2 Zeeheldenwijk, met kenmerk 018472476

5.4. Inschrijvingsvolgorde

1. Voor de inschrijvers zal op volgorde van binnenkomst van de e-mail tot het kenbaar maken van interesse en beschikbaarheid van de overgebleven kavels (wie het eerst komt, wie het eerst maalt), de kaveltoewijzing plaatsvinden.
2. Na retournering van het ingevulde inschrijfformulier en controle door de gemeente Urk ontvangt u een toewijzingsbrief voor de toewijzing van de desbetreffende overgebleven particuliere kavel. De optietermijn gaat lopen.

5.5. Interesselijst

1. Indien er sprake is van meerdere inschrijvers voor een overgebleven kavel dan worden de inschrijvers op volgorde van binnenkomst op een interesselijst geplaatst.
2. De onderlinge rangorde van de plaats op de interesselijst is afhankelijk van de datum en tijdstip van binnenkomst van inschrijvingen.
3. Wanneer een kavel terugkomt uit een reservering, wordt deze opnieuw toegewezen aan de eerstvolgende op de interesselijst.
4. Op het moment dat iemand een overgebleven kavel in optie neemt, vervalt zijn/haar plek op de interesselijst.

6. Verkoop

Na de toewijzing van de particuliere kavels vindt de verkoop plaats aan de inschrijvers. Na de gunning hebben de inschrijvers nog verplichtingen. Hieronder zal nader worden ingegaan op de voorwaarden van de verkoop alsook de door de inschrijvers na te komen verplichtingen.

6.1. verkoop

Omtrent de verkoop van particuliere kavels gelden de volgende 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. Optieperiode 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 er geen interesse meer is voor de kavel en is de gemeente vrij om de kavel aan de volgende gegadigde(n) op de reservelijst aan te bieden.;
4. De gemeente kan in bijzondere omstandigheden, op verzoek van inschrijver, besluiten tot verlenging van de in artikel 3 onder a genoemde termijn deze verlenging kan maximaal 3 maanden worden verlengd. Inschrijvers die een kavel hebben geaccepteerd zijn hieraan gebonden tot de gemeente Urk tot verkoop is overgegaan (d.m.v. besluitvorming en ondertekening van de koopovereenkomst);
5. Bij het niet accepteren van een aangeboden kavel vervallen alle aanspraken op een kavel.
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. Indien de overdrachtsakte niet binnen 3 maanden na ondertekening wordt geleverd, wordt een rekenrente gerekend.

8. Zonder tegenbericht van de inschrijvers wordt de akte van levering gepasseerd bij een door de gemeente gekozen notaris;
9. Indien de inschrijver is ingeloot, is dat een persoonlijk recht dat niet overdraagbaar is;
10. 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;
11. 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).
 - 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.

6.2. Verplichtingen van inschrijver(s) na de gunning

6.2.1. 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 particuliere kavels begrepen in deze verkoopleidraad zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk van 2022 van toepassing.
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;

Verkoopleidraad particuliere kavels fase 2 Zeeheldenwijk, met kenmerk 018472476

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 ingeval van executoriale verkoop en ingeval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

6.2.2. Niet nakoming verplichtingen

Indien de inschrijver niet voldoet aan zijn verplichtingen, genoemd in deze verkoopleidraad, 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.

7.3. 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 verkoopleidraad niet voorziet.

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

1. ten gunste personen met een lichamelijke handicap (aantoonbare handicap) met medische urgentie (of onder overlegging van een medische indicatie) wanneer noodzakelijke aanpassingen aan de door de persoon met een handicap (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 verkoopleidraad 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. Indeling Type Opdrachtgeverschap Fase 2, Zeeheldenwijk
2. Lotingsaankondiging