

## Lotingsregels Zeeheldenwijk (16 rijwoningen - kavelnummers 120-127 en 187-194)

De Gemeente Urk maakt bekend dat de inschrijfprocedure voor de loting van 16 rijwoningen die zijn gelegen in Fase 2, Veld A, De Akkers van de Zeeheldenwijk start op 20 april 2026. Het betreft 4 hoekwoningen en 12 tussenwoningen. De tussen- en hoekwoningen worden in één lotingsbijeenkomst verloot.

### De procedure

De door de gemeente te volgen procedure bij de loting van tussen- en hoekwoningen bestaat uit een drietal onderdelen, namelijk:

1. De inschrijvingsfase waarin belangstellenden voor een tussen- en hoekwoning zich kunnen inschrijven bij de gemeente.
2. De toewijzings- en gunningsfase waarin de tussen- en hoekwoningen worden verloot aan een inschrijver.
3. De overdrachtsfase na gunning waarin de koop- /aannemingsovereenkomsten gesloten worden en de woningen worden overgedragen bij de notaris.

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

## 1. De inschrijvingsfase

De inschrijving voor een tussen- en hoekwoning zal plaatsvinden via de gemeentelijke website van de Zeeheldenwijk, [www.urk.nieuwbouwers.nl](http://www.urk.nieuwbouwers.nl)

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

### 1.1. 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.urk.nieuwbouwers.nl](http://www.urk.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 voor de tussen- en hoekwoningen kan uitsluitend worden gedaan via het inschrijfformulier tussen- en hoekwoningen op de website [www.urk.nieuwbouwers.nl](http://www.urk.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.urk.nieuwbouwers.nl](http://www.urk.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.

### 1.2. Eisen aan de inschrijving en de inschrijvers, tussen- en hoekwoningen

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 natuurlijke personen (beleggers, projectontwikkelaars, klussenbedrijven en andere rechtspersonen zijn nadrukkelijk uitgesloten van inschrijving).
3. Een (toekomstig) huishouden kan zich slechts éénmaal per lotingsbijeenkomst inschrijven.
4. Onder (toekomstig) huishouden wordt verstaan: De partners die samen de woning gaan betrekken.
5. De gemeente kan een inschrijver per direct uitsluiten van loting bij vermoeden van fraude en/of al dan niet moedwillig verstrekken van onjuiste informatie op het inschrijfformulier. Als de gemeente opmerkt dat per (toekomstig) huishouden meermaals wordt ingeschreven voor de loting, dan worden deze beide/meerdere inschrijvingen uitgesloten van deelname.
6. Met het insturen van een geldig Inschrijfformulier onderwerpt de inschrijver zich aan alle bepalingen van de verkoop bij inschrijving als bedoeld in deze lotingsregels.

### 1.3. Dringend advies aan de inschrijvers, tussen- en hoekwoningen

De volgende punten dienen ter advies aan de inschrijvers om een concreet beeld te krijgen van eigen wensen en realistische financiële mogelijkheden, waardoor de procedure voorspoediger kan worden doorlopen.

1. De gemeente adviseert inschrijvers dringend om voorafgaand aan de loting door een financieel adviseur een financiële toets te laten uitvoeren.
2. De inschrijvers kunnen een maximaal aantal voorkeuren aangeven;
3. De gemeente adviseert inschrijvers dringend om slechts die voorkeuren aan te geven die binnen de financiële mogelijkheden behoren.

## 2. Toewijzing en loting

De toewijzing zal plaatsvinden op basis van de door de gemeente ontvangen inschrijvingen.

# Lotingsregels

## Loting 20 april 2026

### 2.1. Toewijzing

Voor de toewijzing geldt het volgende.

1. Indien er sprake is van meer inschrijvers dan te verkopen woningen dan vindt toewijzing van de woningen plaats door middel van een loting.
2. De toewijzing van de woningen 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;

### 2.2. Loting

Indien en voor zover er meer inschrijvers zijn dan beschikbare woningen, dan zal de toewijzing plaatsvinden door loting. In dat geval geldt het volgende:

1. Bij de loting worden alle geldige inschrijvers meegenomen voor de toewijzing van 16 woningen. De loting bepaalt de volgorde van inschrijvers. De loting wordt uitgevoerd tot en met nummer 40; dit betekent dat de eerste 40 ingelote inschrijvers een plaats in de volgorde krijgen.
2. Inschrijvers die binnen de eerste 16 van de lotingsvolgorde vallen, worden geacht de woning te aanvaarden die zij op het inschrijfformulier als eerste voorkeur hebben aangegeven. Indien deze woning reeds aan een andere inschrijver is toegewezen, wordt de inschrijver geacht de woning met de tweede voorkeur te aanvaarden. Indien ook deze woning reeds is toegewezen, wordt achtereenvolgens de derde voorkeur (enzovoorts) aangehouden.
3. Nadat de 16 woningen zijn toegewezen, worden de overige ingelote inschrijvers (tot en met nummer 40) in volgorde van loting op een reservelijst geplaatst.
4. Indien na de toewijzing woningen worden teruggegeven aan de gemeente Urk, worden deze aangeboden aan inschrijvers op de reservelijst, met inachtneming van de vastgestelde lotingsvolgorde en de door de inschrijver opgegeven voorkeuren.
5. Inschrijvers die niet binnen de rangnummers 1 tot en met 40 vallen, kunnen aan hun deelname aan de loting geen rechten ontlenen en worden niet op de reservelijst geplaatst.
6. Wanneer na loting blijkt dat een woning van een ingelote inschrijver niet wordt afgenomen, kan een andere ingelote inschrijver geen aanspraak maken op deze woning en wordt conform het voorgaande de woning aangeboden aan inschrijvers op de reservelijst. Wanneer na loting blijkt dat een woning die hoger op de voorkeurslijst stond van een ingelote inschrijver niet wordt afgenomen, kan een ingelote inschrijver geen aanspraak maken op deze woning en wordt de woning aangeboden aan inschrijvers op de reservelijst;
7. Op het moment dat er een woning in optie wordt genomen, vervalt zijn/haar plek op de reservelijst. Het is niet mogelijk om zowel een optie te nemen op een woning en ook voor een andere woning op de reservelijst te blijven staan.

Op de website [www.urk.nieuwbouwers.nl](http://www.urk.nieuwbouwers.nl) zijn op de kavelkaart de woningen die beschikbaar zijn met de kleur groen aangegeven.

### 3. Periode na de toewijzing

Na de toewijzing van de woningen 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.

#### 3.1. Bedenktijd en koop-/aannemingsovereenkomst

Omtrent de gunning van de tussen- en hoekwoningen gelden de navolgende voorwaarden:

1. De persoonsgegevens van de inschrijvers die zijn ingeloot voor een woning worden na de lotingsbijeenkomst doorgestuurd naar de bouwer van desbetreffende woning;
2. Optieperiode en koop-/aannemingsovereenkomst
  - a. De aannemer/ontwikkelaar neemt contact op met de inschrijver en maakt afspraken over de optieperiode/ financieringsvoorbehoud en koop-/aannemingsovereenkomst;
  - b. In de koop/aannemingsovereenkomst is een wettelijke bedenktijd van 5 dagen opgenomen.
  - c. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als inschrijvers en de aannemer/ontwikkelaar de koop-aannemingsovereenkomst rechtsgeldig hebben ondertekend;
3. Indien en voor zover de inschrijver(s) en aannemer niet komen tot een getekende koop-/aannemingsovereenkomst dan hebben zowel aannemer/ontwikkelaar als inschrijver de plicht om de gemeente hierover te informeren. De gemeente is dan vrij om de woning aan de volgende inschrijver(s) op de reservelijst aan te bieden;
4. Bij het niet accepteren van een aangeboden woning na loting vervallen alle aanspraken op een woning, het is niet mogelijk om op de reservelijst te worden geplaatst;
5. De overdrachtsakte zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 maanden na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst moeten worden verleden ten overstaan van een notaris;
6. Zonder tegenbericht van de inschrijvers wordt de akte van levering gepasseerd bij een door de aannemer/ontwikkelaar gekozen notaris;
7. Indien de inschrijver is ingeloot, is dat een persoonlijk recht dat niet overdraagbaar is. De woning dient op naam te komen staan van de inschrijver die is ingeloot. Het is niet mogelijk de woning op naam van een ander dan de ingelote inschrijver(s) te zetten;
8. De gemeente zal bovenstaande nauwkeurig controleren.

### 3.2. Verplichtingen van inschrijver(s) na tekenen koop-/aannemingsovereenkomst

De inschrijver(s) heeft na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplichtingen jegens de gemeente. Deze verplichtingen zijn:

1. De inschrijver verplicht zich te houden aan de bepalingen in de koop-/aannemingsovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen, waaronder de verkooptekening;
2. De inschrijver verplicht zich de te realiseren woning gedurende een aaneengesloten periode van tenminste drie jaar na inschrijving op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister daadwerkelijk zelf te bewonen. Verhuur van de woning is niet toegestaan. Bij niet nakoming van deze bepaling zal een boete in rekening worden gebracht ter hoogte van een percentage van de grondprijs welke in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de aannemer/ontwikkelaar wordt bepaald;
3. De inschrijver wordt uitgesloten van deelname aan een volgende loting van gemeentezijde gedurende een aaneengesloten periode van tenminste drie jaar;
4. De periode van drie jaar gaat pas in op het moment dat inschrijver is ingeschreven op het nieuwe adres in de basisregistratie van de gemeente.

### 3.3. Hardheidsclausule

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

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

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 lotingsregels 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.

# Lotingsregels

## Loting 20 april 2026

### Inschrijfprocedure kavelnummers 120-127 en 187-194

De inschrijfprocedure start op maandag 20 april 2026, 9.00 uur en eindigt op vrijdag 8 mei, 16.00 uur. Belangstellenden die voldoen aan de eisen uit deze lotingsregels worden van harte uitgenodigd om zich in te schrijven.

Voor onderstaande woningen kunt u zich inschrijven.

Kavelnummer	Soort woning	VON prijs woning	Kaveloppervlakte incl. achterpad
120	hoekwoning	€ 285.233,00	152
121	tussenwoning	€ 228.100,00	89
122	tussenwoning	€ 228.100,00	89
123	tussenwoning	€ 228.100,00	89
124	tussenwoning	€ 228.100,00	89
125	tussenwoning	€ 228.100,00	89
126	tussenwoning	€ 228.100,00	89
127	hoekwoning	€ 285.233,00	150
187	hoekwoning	€ 285.233,00	169
188	tussenwoning	€ 228.100,00	93
189	tussenwoning	€ 228.100,00	93
190	tussenwoning	€ 228.100,00	93
191	tussenwoning	€ 228.100,00	93
192	tussenwoning	€ 228.100,00	93
193	tussenwoning	€ 228.100,00	93
194	tussenwoning	€ 285.233,00	169

# Lotingsregels

## Loting 20 april 2026

### Koopsom Vrij Op Naam

De koopsom van de nieuwbouwwoning is vrij op naam, de volgende kosten zijn hierbij inbegrepen:

- woning conform BBL en andere wet- en regelgeving
- koopsom grond
- Ontwikkel-, verkoop- en bouwkosten (dus incl. architect,- en constructeurskosten)
- Woningborg Bouwgarantie/Bouwgarant
- Notariskosten voor de akte van levering van het perceel
- Leges omgevingsvergunning
- De éénmalige aansluitkosten van elektra, Energienet Urk, water en riolering
- De bekabelde mantelbuis naar de meterkast t.b.v. media aansluitingen (internet/tv/telefoon).
- Werkzaamheden conform PVE:
  - wandafwerking behangklaar, niveau 3 volgens Technisch Bureau Afbouw
  - vlakke vloeren (classificatie tenminste 4)
  - draai-kieprament.b.v. spuivoorziening en ventilatieroosters t.b.v. natuurlijke toevoer
  - data aansluitpunt in de woonkamer voor internet/tv
  - keuken bestaande uit 6 x keukenkast/gootsteen met mengkraan/voldoende wcd voor inductiekookplaat, koelkast, recirculatie wasemkapen combi oven en 1 x huishoudelijke app.
  - aparte wc
  - afgewerkte badkamer (ensuite)
    - # v.v. sanitair (wastafel + spiegel)
    - # WCD naast wastafel
    - # inloopdouche (dus geen douchebak)
    - # keuze uit 2 x wandtegel (glanzend wit en mat wit) en 4 x vloertegel (beige, antraciet, grijs, clay)
    - # MV

Niet in de Vrij op naam-prijs opgenomen zijn:

- rente over grondkosten na 1-1-2027
- vervallen bouwtermijnen
- afsluitprovisie en notariskosten hypotheekakte

# Lotingsregels

## Loting 20 april 2026

### Controle inschrijving door gemeente

1. Als de inschrijfperiode is gesloten vindt door de gemeente vanaf 11 mei 2026 controle op de inschrijvingen plaats. De inschrijving moet volledig zijn.
2. Na controle en goedkeuring ontvangt de inschrijver uiterlijk vrijdag 15 mei 2026 een bevestiging van de inschrijving met inschrijfnummer. Ook wordt in de bevestiging vermeld waar de lotingsbijeenkomst plaats zal vinden.

### Lotingsbijeenkomst

De lotingsbijeenkomst voor tussen- en hoekwoningen vindt plaats op dinsdag 19 mei. In de desbetreffende bevestiging wordt de definitieve tijd en plaats benoemd. De loting wordt door de notaris verricht.

### Bedenktijd en tekenen koop-/aannemingsovereenkomst

Wanneer u tijdens de lotingsbijeenkomst bent ingeloot voor een woning, dan worden uw persoonsgegevens doorgestuurd naar de desbetreffende bouwer. Met de aannemer maakt u vervolgens verdere afspraken over de optieperiode en het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. In de koop-aannemingsovereenkomst is een wettelijke bedenktime van 5 dagen opgenomen. Wij wijzen u er nogmaals op dat het van wezenlijk belang is dat u financieel goed bent voorgelicht. Dit voorkomt onnodige vertraging en zal leiden tot een voorspoedige start bouw.

Planning loting 16 rijwoningen ZHW De Akkers	Omschrijving
20 april - 8 mei 2026	Inschrijvingstermijn 16 rijwoningen
11 mei - 15 mei 2026	Controle inschrijving
15 mei 2026	Uitnodiging lotingsbijeenkomst en lotingsnummer
19 mei 2026	Loting
20 mei 2026	Brieven met uitkomst loting en proces verbaal

### Verklaring

Met het registreren op de website en bevestigen van uw inschrijving geeft u aan dat u op de hoogte bent met de inhoud van deze lotingsregels en hiermee instemt.