

Uitgifteprotocol bouwperceel (groot c.a. 2282 m²) ten behoeve van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

De Rips – Paterslaan/Gagelhof

Perceel grond (groot c.a. 2282.m2) ten behoeve van CPO bouw (bouw van 2-1 kapwoningen vrijstaande woningen en aanéengeschakelde woningen)

Gemeente Gemert-Bakel heeft een locatie aan de Paterslaan – De Rips gereserveerd voor bouwers die binnen een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap CPO willen bouwen.

CPO houdt in dat een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, in eigen beheer, met zelfgekozen partners zoals architect, aannemer e.d., zonder winstoogmerk een woningbouwproject van minimaal 4 en maximaal 9 woningen voor zichzelf ontwikkelt en realiseert. Hierbij kan het gaan om diverse woningtypes.

Het CPO perceel wordt uitgegeven via inschrijving en loting. Met uitgifte van inschrijving en loting is er sprake van een open en transparant systeem met gelijke kansen voor iedereen. Hierbij wordt voldaan aan de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, het Didam-arrest.

De verkoopprocedure start met een inschrijving. Tijdens de inschrijvingsfase worden de deelnemende CPO's getoetst op geschiktheidscriteria zoals financiering, de juridische vorm en samenstelling van de groep. Daarnaast wordt verwacht dat de CPO-groep een schetsmatig plan of moodboard indient, waarin duidelijk wordt weergegeven hoe zij het terrein willen vormgeven. Dit plan moet helder laten zien hoe het terrein eruit zal komen te zien.

Gestelde vereisten:

- Een CPO moet bestaan uit voldoende kandidaten, minimaal 4 personen;
- Een woningbouwproject moet bestaan uit minimaal 4 en maximaal 9 woningen;
- Een CPO moet een uitgewerkt plan indienen danwel een moodboard;
- De spelregels zoals uiteengezet op de volgende pagina moeten in acht worden genomen;
- Binnen een CPO-groep dienen zelf afspraken gemaakt te worden over de verdeling van het aan te kopen perceel;
- Een CPO moet bestaan uit een gemêleerde groep van starters tot senioren om samen een levendige gemeenschap te bouwen.

Wijze van loten

Bij belangstelling vanuit meerdere CPO-collectieven die ook aan de gestelde vereisten voldoen wordt er geloot. Iedere CPO groep ontvangt een lot en alle loten worden getrokken zodat iedere CPO-groep zijn positie op de rangordelijst weet. Met de eerste CPO groep op de rangordelijst wordt een gesprek ingepland. De reservelijst met overgebleven CPO groepen blijft bestaan en is leidend wanneer een CPO groep van de koop van een kavel afziet. De lotingslijst vervalt zodra het CPO-perceel is uitgegeven. De CPO groepen die op de lotingslijst staan ontvangen hiervan geen bericht van de Gemeente.

Optiebrief en koopovereenkomst

De CPO-groep die is ingeloot ondertekent uiterlijk in week 49 de optiebrief. Als de gemeente binnen drie (3) werkdagen na afgifte van de optiebrief geen schriftelijke aanvaarding

(ondertekening optiebrief) van de kandidaat-koper heeft ontvangen, vervalt de optie op het bouwperceel en alle verdere rechten van kandidaat-koper om het bouwperceel in optie te nemen.

In de optiebrief stelt de gemeente het betreffende bouwperceel exclusief te reserveren voor een periode van twee maanden voor de ingelote CPO-groep. De reserveringstermijn biedt de CPO groep de mogelijkheid om voor eigen rekening en risico de haalbaarheid van het bouwplan te onderzoeken. Na afloop van de optieperiode wordt een concept-koopovereenkomst aangeboden.

Indien de CPO groep akkoord gaat met de concept-koopovereenkomst, wordt een definitieve koopovereenkomst opgesteld en ter ondertekening aangeboden. Er worden geen extra kosten voor het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst in rekening gebracht.

Voorafgaand aan de juridische levering bij de notaris, wordt het perceel op kosten van de koper kadastraal ingemeten. Na de kadastrale inmeting kan de juridische levering plaatsvinden. Juridische levering bij de notaris vindt zes maanden na verstrekking van de optiebrief plaats.

Ingeval de CPO groep bij het eindigen van de reserveringstermijn, vermeld in de optiebrief, besluit om niet over te gaan tot aankoop of indien de CPO groep aangeeft geen gebruik te zullen maken van de optie waardoor het bouwperceel opnieuw ter beschikking van de gemeente komt, staat het de gemeente vrij om de betreffende bouwperceel uit te geven aan een andere CPO groep conform de volgorde van de rangordelijst.

Algemeen

Spelregels

-	De notaris wijst door loting een rangnummer toe en stelt de rangordelijst op;
-	De CPO groep bestaat uit natuurlijke personen van 18 jaar of ouder en zijn handelingsbekwaam. Dit geldt ook voor CPO-bouwgroepleden die zich later bij de CPO-bouwgroep voegen en door middel van het doorgeven van mutaties aan de CPO-bouwgroep worden toegevoegd;
-	Per echtpaar, partnerschap of samenwonenden kan slechts bij één CPO groep worden aangesloten;
-	Voor een CPO groep mag maar één inschrijfformulier ingeleverd worden. CPO groepen die zich niet aan deze spelregel houden, verliezen de door loting verkregen positie
-	Aan eerdere informatieverzoeken en/of inschrijvingen voor bouw kavels kunnen geen rechten worden ontleend;
-	Formaliseer de CPO door een vereniging of stichting op te richten via de notaris en deze in te schrijven bij de Kamer van Koophandel, uiterlijk 5 weken na de datum van loting.
-	De inschrijvingsperiode start op 29 oktober 2024 en sluit op 15 november 2024 om 23:59:59 uur.
-	Het volledig ingevulde inschrijfformulier dient uiterlijk op 15 november 2024 om 23:59:59 uur in bezit te zijn van gemeente Gemert-Bakel. Te laat ingediende inschrijfformulieren worden uitgesloten van de loting.
-	Er geldt een zelfbewoningsplicht en een boetebeding van 3 jaar.
-	De lotingslijst vervalt zodra het bouwperceel is uitgegeven en juridisch is overgedragen. De CPO groepen op de lotingslijst ontvangen hiervan geen bericht van de Gemeente
-	In afwijking van de uitvoeringregels omvat de CPO-groep zowel de starters als de senioren of een andere doelgroep.