

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Verkoop CPO kavel De Tuinen van Zandweerd

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000889	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	20-04-2021
Datum	20-04-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Regiemanager	13-04-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	14-04-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	15-04-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-04-21

Bijlagen

1. Verkoopbrochure met bijlagen
2. Raadsmededeling

B & W d.d.: 20-04-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met voorgestelde verkoopprocedure CPO- kavel De Tuinen van Zandweerd;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de verkoopbrochure openbaar is voor inschrijvers.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
De verkoopbrochure is gepubliceerd en openbaar is voor inschrijvers
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Nadat op 31-8-2020 de Raad van State het beroep tegen het ontwerp bestemmingsplan ongegrond had verklaard was er een onherroepelijk bestemmingsplan voor De Tuinen van Zandweerd. Vervolgens was er voor belangstellenden de mogelijkheid om van 5 tot en met 16 oktober 2020 in te schrijven voor één van de 69 PO-kavels of voor één van de 11 kavels voor een Tiny House. Gezien de grote belangstelling voor de kavels is er geloot en zijn alle kavels sinds eind vorig jaar in optie. Alle 80 optanten gaan samen een nieuwe wijk bouwen. Door individuele begeleidingssessies en straatessies inspireren ze elkaar met hun woningontwerpen. Ook Rentree (sociale Tiny Huurhuizen) en leder1 doen mee door hun ontwerpen voor sociale huurwoningen te laten aansluiten bij de ambitie van deze nieuwe wijk. In de nieuwe wijk is nog een kavel beschikbaar voor een CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) en een kavel voor de bouw van ca. 30 appartementen aan de IJssel. Voor de CPO-kavel is er nu een verkoopbrochure gemaakt om deze kavel aan te bieden aan geïnteresseerde CPO-bouwgroepen. Geïnteresseerde CPO-bouwgroepen kunnen zich inschrijven. De verkoopprijs van de kavel (ca. 2.600 m²) ligt vast en is gelijk aan de geïndexeerde prijs per m² voor alle PO-kavels. Op de kavel is ruimte voor de bouw van minimaal 6 tot maximaal 15 woningen. Dit mogen gestapelde of grondgebonden woningen zijn. De voorwaarden voor inschrijving zijn o.a.:

- De CPO-bouwgroep moet bij inschrijving zijn opgericht tot een rechtspersoon in de vorm van een vereniging of stichting, waarbij in de statuten gelijkwaardige zeggenschap en invloed is toegekend aan de leden.
- De CPO-bouwgroep moet zich met hun woningontwerpen conformeren aan de Kernwaarden: Natuurlijk, Ingetogen en Vakmanschap
- Professionals/bedrijven kunnen geen onderdeel zijn van de CPO-bouwgroep. Natuurlijke personen met een beroep in de bouwsector mogen wel lid zijn ten behoeve voor eigen bewoning.
- Bij inschrijving moet de groep bestaan uit tenminste 6 leden en ten minste bestaan uit 60% van de bouwgroepleden van het beoogde aantal te bouwen woningen.
- De CPO-bouwgroep is verplicht om een professionele bouwbegeleider in te schakelen.

Alle inschrijvingen die voldoen aan de voorwaarden en niet uitgesloten worden, nemen deel aan de loting. De CPO-bouwgroep die als nr. 1 uit de loting komt krijgt de gelegenheid om de kavel in optie te nemen en te ontwikkelen voor woningen. De optietermijn is 12 maanden. Lukt het de CPO-bouwgroep niet om gedurende de optietermijn de financiering en een positief advies te krijgen voor hun definitieve ontwerp dan krijgen achtereenvolgens de nummers 2 en 3 nog de mogelijkheid. Daarna is de gemeente vrij om anderszins de kavel te verkopen. Tussen de nummers 2 en 3 behoudt de gemeente het recht om tussentijds te evalueren en eventueel anderszins te besluiten.

Beoogd resultaat

CPO-bouwgroepen de gelegenheid te geven in te schrijven (onder voorwaarden) voor de CPO-kavel in De Tuinen van Zandweerd. Doel is om de kavel te verkopen aan een CPO-bouwgroep.

Kader

- Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd
- Kernwaarden De Tuinen van Zandweerd

Argumenten voor en tegen

De keuze om de kavel via een loting te verkopen aan een CPO-bouwgroep, die moet voldoen aan een aantal voorwaarden, tegen een vaste prijs is een keuze met voor- en nadelen.

Voordelen:

- Alleen serieuze CPO-bouwgroepen die zich verenigd hebben en al langere tijd op zoek zijn zullen zich inschrijven.
- De procedure is conform de verkoop van de PO-kavels, alleen de optietermijn is 12 maanden i.p.v 8 maanden.
- Er is tijdwinst te behalen in het proces doordat er na loting direct met een CPO-bouwgroep gestart kan worden met het ontwerpproces.
- De prijs is een vaste prijs en conform de prijs voor de PO-kavels. Dit geeft duidelijkheid vooraf.

Nadelen:

- De voorwaarden dat de CPO-bouwgroep bij inschrijving een rechtspersoon in de vorm van een vereniging of stichting moet zijn kan bepaalde groepen uitsluiten indien ze niet vooraf deze kosten willen maken.
- De vaste prijs kan voor sommige CPO-bouwgroepen een belemmering zijn.

Extern draagvlak (partners)

Door de voorgestelde verkoopprocedure krijgen CPO-bouwgroepen de gelegenheid zich in te schrijven. Het past bij de ambitie en doelstelling van De Tuinen van Zandweerd om niet via een selectie- en gunningsprocedure een CPO-bouwgroep te selecteren. In de Tuinen van Zandweerd is ruimte voor alle doelgroepen (jong en oud) en willen we ook alle soorten van CPO-doelgroepen een gelijke kans geven zonder criteria vooraf te stellen. Dit in tegenstelling tot ander CPO-locaties in Deventer, waar wel specifieke eisen gesteld worden aan bijvoorbeeld doelgroepen of plannen. (Denk aan de locatie Wittenstein en de locaties die nog in voorbereiding zijn, zoals Hagenvoorde en Steenbrugge).

Financiële consequenties

De verkoopprijs voor de kavel bedraagt € 867.240,- exclusief BTW. (€ 330,- per m2 exclusief BTW). Dit past binnen de vastgestelde grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd.

Aanpak/uitvoering

Na instemming met de voorgestelde wijze van verkoop van de CPO-kavel zal de verkoopbrochure gepubliceerd worden op www.deventerverkoopt.nl. De diverse bouwgroepen die zich als belangstellenden hebben gemeld zullen actief over de publicatie worden geïnformeerd. De publicatie zal ook gemeld worden in de reguliere nieuwsbrieven van het project De Tuinen van Zandweerd en op de site van het project: www.opjestek.nl. De raad zal via de raadsmededeling worden geïnformeerd.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp Verkoop CPO kavel De Tuinen van Zandweerd

Mededelingennr	2021-000889	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	20 april 2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

In april 2020 is de raad geïnformeerd middels een raadsmededeling over het thema Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

In het plan De Tuinen van Zandweerd is een kavel beschikbaar voor een CPO-bouwgroep. De 80 PO-kavels in de wijk zijn middels een loting onder de belangstellenden in optie gegeven. Waaronder 11 kavels voor Tiny Houses, waar de belangstelling erg groot voor was. Al deze optanten zijn aan het werk om de nieuwe wijk vorm te geven door hun woningontwerpen via straat sessies en onder begeleiding aan elkaar te presenteren. Ook de woningcorporaties Ieder1 en Rentree doen mee in het proces om hun woningen onderdeel te laten zijn van de wijk en passend bij de ambitie om hier een wijk te realiseren die uitnodigt tot ontmoeten, spelen, sporten en tuinieren. Een duurzame en natuurinclusieve wijk met ruimte voor innovatieve woonconcepten. In de nieuwe wijk is nog een kavel beschikbaar voor een CPO-project.

2. Kader

- Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd
- Kernwaarden De Tuinen van Zandweerd
- Woonvisie
- Raadsmededeling april 2020 over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. (CPO)

3. Kern van de boodschap

Deze bouwrijpe CPO-kavel, waar al een onherroepelijk bestemmingsplan voor is, wordt nu aangeboden aan belangstellende CPO-bouwgroepen. In tegenstelling tot andere CPO-locaties in Deventer is er hier voor gekozen om deze locatie via een verkoopprocedure met loting voor een vaste prijs te verkopen.

Met het aanbieden van deze CPO-kavel aan de geïnteresseerde CPO-bouwgroepen wordt in navolging van Wittenstein invulling gegeven aan de wens om als gemeente ruimte te bieden voor diverse CPO-bouwgroepen.

4. Nadere toelichting

Voor de CPO-kavel is er nu een verkoopbrochure gemaakt om deze kavel aan te bieden aan geïnteresseerde CPO-bouwgroepen. Geïnteresseerde CPO-bouwgroepen kunnen zich inschrijven. De verkoopprijs van de kavel (ca. 2.600 m²) ligt vast en is gelijk aan de geïndexeerde prijs per m² voor alle PO-kavels. Op de kavel is ruimte voor de bouw van minimaal 6 tot maximaal 15 woningen. Dit mogen gestapelde of grondgebonden woningen zijn.

De voorwaarden voor inschrijving zijn dat de CPO-bouwgroep bij inschrijving een rechtspersoon moet zijn in de vorm van een stichting of vereniging. De CPO-bouwgroep verplicht zich ook om een professionele bouwbegeleider in te schakelen en er mogen geen professionals werkzaam in bouw of vastgoed lid zijn van de bouwgroep niet anders dan om voor zichzelf een woning te bouwen en te bewonen.

Iedere CPO-bouwgroep mag zich inschrijven. Indien ze voldoen aan de voorwaarden vindt er een loting plaats. De CPO-bouwgroep die als nummer 1 uit de loting komt tekent een optieovereenkomst en krijgt gedurende 12 maanden de tijd om samen met een door hen gekozen bouwbegeleider en met de mogelijkheid om af te stemmen met een begeleidingsteam van de gemeente te komen tot een goedgekeurd definitief ontwerp.

Gedurende deze optietermijn moet de CPO-bouwgroep ook voldoende financiering organiseren, zodat zij na de optietermijn van 12 maanden de kavel kunnen kopen. Mocht het niet tot een koopovereenkomst komen dan krijgt nummer 2 uit de loting de mogelijkheid de haalbaarheid te onderzoeken. Mocht dit ook niet leiden tot een koopovereenkomst dan heeft de gemeente de mogelijkheid om te heroverwegen op welke wijze de kavel verkocht kan worden.

De voorgestelde verkoopprocedure is conform de verkoop procedure voor PO-kavels.

De reden om voor deze verkoopprocedure te kiezen is dat er een bouwrijpe kavel is met een bestemmingsplan. Door de voorgestelde verkoopprocedure krijgen CPO-bouwgroepen de gelegenheid zich in te schrijven. Het past bij de ambitie en doelstelling van De Tuinen van Zandweerd om niet via een selectie- en gunningsprocedure een CPO-bouwgroep te selecteren. In de Tuinen van Zandweerd is ruimte voor alle doelgroepen (jong en oud) en willen we ook alle soorten van CPO-doelgroepen een gelijke kans geven zonder criteria vooraf te stellen.

Inschrijfformulier Collectief Opdrachtgeverschap (CPO)

Naam CPO-bouwgroep:

Correspondentieadres:

Postcode en plaats:

Naam vertegenwoordiger CPO-groep:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Rechtsvorm :

KvK-nummer:

Aantal geregistreerde deelnemers op moment van indienen:

De CPO-bouwgroepleden verklaren:

- een CPO-bouwgroep te zijn die voor eigen rekening en risico de CPO kavel in de Tuinen van Zandwaard gaat ontwikkelen tot minimaal zes en maximaal 15 woningen;
- kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met alle voorwaarden waaronder de inschrijving, loting, optieverlening, verkoop en de ontwikkeling van de te bouwen woningen plaatsvinden; alle voorwaarden zijn te downloaden via de website www.deventerverkoopt.nl;
- de benodigde kosten voorafgaand aan de daadwerkelijke koop van de kavel, de kavelprijs alsmede de bouwkosten voor de woning, inrichting openbare ruimte en alle overige kosten benodigd voor de ontwikkeling van de kavel te kunnen financieren.
- zich gedurende het proces te zullen laten begeleiden door een professionele bouwbegeleider;
- in te stemmen met de verwerking en registratie van de opgegeven persoonsgegevens door de gemeente Deventer met in achtneming van het bepaalde in de Algemene Verordening Gegevensbescherming **; deze gegevens zullen uitsluitend gebruikt worden om de benodigde werkzaamheden voor de verkoop van de kavels te verrichten; als de gegevens niet (meer) noodzakelijk zijn, zal de gemeente deze verwijderen;

Een kopie van de inschrijving bij de KvK als Stichting of Vereniging, alsmede een kopie van de akte is bijgevoegd.

Aldus rechtsgeldig ondertekend namens CPO-bouwgroep.....:

.....
(Naam, woonplaats en datum)

Bijlage: opgave bouwgroepleden CPO-groep

Bijlage bouwgroepleden CPO-groep

De CPO-groep dient op het moment van de inschrijving uit minsten zes huishoudens te bestaan. Bij de indiening dienen -per huishoudens- onderstaande gegevens ingevuld en ondertekend te worden. Door de ondertekening van dit formulier verklaren allen bouwgroepleden lid te zijn van bouwgroep

Bouwgroeplid 1

Naam/voorletters: dhr./mevr.....

Naam/voorletters eventuele partner: dhr./mevr.....

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer:

Email:

Ondertekening:

.....

Plaats

.....

datum

.....

handtekening

Bouwgroeplid 2

Naam/voorletters: dhr./mevr.....

Naam/voorletters eventuele partner: dhr./mevr.....

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer:

Email:

Ondertekening:

.....

Plaats

.....

datum

.....

handtekening

Bouwgroeplid 3

Naam/voorletters: dhr./mevr.....

Naam/voorletters eventuele partner: dhr./mevr.....

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer:

Email:

Ondertekening:

.....

Plaats

.....

datum

.....

handtekening

Bouwgroeplid 4

Naam/voorletters: dhr./mevr.....
Naam/voorletters eventuele partner: dhr./mevr.....
Adres:
Postcode en woonplaats:
Telefoonnummer:
Email:
Ondertekening:

.....
Plaats datum handtekening

Bouwgroeplid 5

Naam/voorletters: dhr./mevr.....
Naam/voorletters eventuele partner: dhr./mevr.....
Adres:
Postcode en woonplaats:
Telefoonnummer:
Email:
Ondertekening:

.....
Plaats datum handtekening

Bouwgroeplid 6

Naam/voorletters: dhr./mevr.....
Naam/voorletters eventuele partner: dhr./mevr.....
Adres:
Postcode en woonplaats:
Telefoonnummer:
Email:
Ondertekening:

.....
Plaats datum handtekening

WET BIBOB EN VASTGOEDTRANSACTIES

Vul dit formulier eerst in op de computer. Daarna het formulier printen, ondertekenen en opsturen.

Dit formulier is onderdeel van de integriteitstoets o.b.v. de Beleidslijn van de gemeente voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob, met de gemeente als private partij. De vragen gaan over de contractspartij, financiering, zakenpartners en zijn gericht op de vastgoedtransactie. De gemeente streeft ernaar dat alleen vastgoedtransacties worden gesloten met bonafide (rechts)personen.

Het ingevulde formulier en de benodigde documenten levert u in bij uw gemeente. Meer informatie over de Wet Bibob vindt u op de website van uw gemeente. Dit formulier is gebaseerd op de ministeriële Regeling Bibob formulieren (24 juni 2013, nr. 398136). N.B.: Bij een vastgoedtransactie met meerdere contractspartijen aparte Bibob-formulieren invullen.

U moet dit formulier volledig en naar waarheid invullen en met de juiste bijlagen (zie de tekst in het rood) opsturen. Als u dit niet doet of als u weigert gegevens te verstrekken, of als de screening integriteitsrisico's oplevert, dan kan dat gevolgen hebben voor uw voorgenomen transactie. De gemeente heeft contractsvrijheid. Opzettelijk verschaffen van onjuiste informatie is strafbaar, net als het opzettelijk weglaten en valselijk opmaken van informatie (artikelen 225, 227a en 227b, Wetboek van Strafrecht). De gemeente kan besluiten de vastgoedtransactie niet aan te gaan (artikel 9, derde lid, sub c, Wet Bibob) en zal overwegen aangifte te doen.

1. ALGEMEEN

A. Wat is de locatie/ het adres waar de vastgoedtransactie op ziet?

B. Om welke soort vastgoedtransactie gaat het? (meerdere opties mogelijk)

Koop vastgoedobject / grond	Optieovereenkomst
Verhuur van vastgoedobject/grond	Toestemming vervreemding erfpacht
Vestigen zakelijk recht	Huur vastgoedobject/grond
Anterieure overeenkomst	Huur indeplaatsstelling
Verkoop vastgoedobject/grond	Gebruik vastgoedobject
Erfpacht (wijziging erfpachtrecht)	Intentieovereenkomst
Erfpacht (gronduitgifte)	Overig

2. CONTRACTSPARTIJ VASTGOEDTRANSACTIE

Wordt de vastgoedtransactie gesloten als natuurlijk persoon of als rechtspersoon?

Als natuurlijk persoon (ga naar vraag 3)

Als rechtspersoon (ga naar vraag 4)

3. GEGEVENS CONTRACTSPARTIJ (NATUURLIJK PERSOON)

Achternaam		
Voornamen		
Geboortedatum		Geboorteplaats
Adres		
Postcode en plaats		
Burgerservicenummer (BSN)		
Telefoonnummer		
E-mail*		

* Hiermee geeft u toestemming dat er via de e-mail met u wordt gecorrespondeerd

4. GEGEVENS CONTRACTSPARTIJ (RECHTSPERSOON)

Eenmanszaak
Vennootschap onder firma
Commanditaire vennootschap
Maatschap
Coöperatie
Buitenlandse rechtspersoon, namelijk

Besloten vennootschap
Naamloze vennootschap
Vereniging
Stichting
Anders, namelijk

Statutaire naam		
Handelsnamen		
KvK-nummer		RSIN
Adres hoofdvestiging		
Postcode en plaats		Land
Telefoon hoofdvestiging		
Website		

Lever in:

- Een verklaring betalingsgedrag Belastingdienst
- De jaarrekeningen van de drie boekjaren voorafgaande aan de aanvraag (indien de jaarrekeningen niet aanwezig zijn, dan inleveren: winst- en verliesrekening, kolommenbalans en kasadministratie van de afgelopen drie jaren)
- Kwartaaloverzichten aangiften omzetbelasting van het afgelopen jaar
- Aanslagen inkomstenbelasting van de afgelopen drie jaren
- Aandeelhoudersregister (bij een BV)
- Vennootschapsakte (bij een VOF of CV)
- Organogram van de bedrijfsstructuur met vermelding van de uiteindelijk belanghebbenden (Ultimate Beneficial Owners)
- Een openingsbalans, meerjarige liquiditeitsbegroting, een investerings- en een financieringsbegroting

5. SAMENLOOP

Loopt deze vastgoedtransactie samen met een vergunningaanvraag, subsidieaanvraag of andere gemeentelijke vastgoedtransactie?
(Bijv. u vraagt tegelijkertijd ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een subsidie aan)

Nee	Ja bij afdeling
Vergunning	kenmerk/aanvraagdatum
Subsidie	kenmerk/aanvraagdatum
Gemeentelijke vastgoedtransactie	kenmerk/aanvraagdatum

6. GEGEVENS BETROKKENEN BIJ UW ONDERNEMING

A. Welke (rechts)personen zijn bij de onderneming betrokken als:

- bestuurder
- aandeelhouder
- vennoot
- gemachtigde
- gevolmachtigde

Vul de gegevens van de huidige bestuurders, aandeelhouders, vennoten, gemachtigden, gevolmachtigden en maten in op de bijlage, tenzij u:

in de afgelopen twaalf maanden een Bibob-formulier bij de gemeente heeft ingeleverd en de hierboven genoemde personen en/of rechtsvorm van uw onderneming niet zijn gewijzigd. Geef de afdeling aan waarbij u de afgelopen twaalf maanden een Bibob formulier heeft ingeleverd en geef het adres waarop de aanvraag betrekking heeft:

Vergunning bij afdeling	kenmerk/adres
Subsidie bij afdeling	kenmerk/adres
Gemeentelijke vastgoedtransactie	kenmerk/adres

B. Bent u, uw onderneming en/of de op de (eerder ingeleverde) bijlage genoemde personen in de afgelopen vijf jaar in Nederland of in het buitenland:

- in aanraking geweest met politie/justitie, waaronder tenminste valt:
 - door een rechter veroordeeld (herroepelijk dan wel onherroepelijk)
 - een (voorstel tot) schikking ontvangen, zoals een OM-transactie (bijv. een geldboete en/of een werkstraf)
 - als verdachte aangemerkt (in lopende en/of afgedane strafzaken)
- fiscaal beboet (een boete van de Belastingdienst)
- bestuurlijk beboet (bijv. een boete van een gemeente, Omgevingsdienst, Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid, etc.)?

Nee	Ja, de volgende (rechts)personen:	
1. naam	datum	(strafbaar) feit
2. naam	datum	(strafbaar) feit
3. naam	datum	(strafbaar) feit
4. naam	datum	(strafbaar) feit
5. naam	datum	(strafbaar) feit

Toelichting:

Schikking: Het OM kan voor een aantal veel voorkomende strafbare feiten zelf straffen opleggen. Dit gebeurt in de vorm van een strafbeschikking (deze kan bestaan uit een boete, taakstraf, een maatregel of een aanwijzing) of in de vorm van een transactievoorstel. Als de verdachte akkoord gaat met het voorstel, hoeft deze niet meer voor de rechter te verschijnen.

Herroepelijk veroordeeld: het vonnis kan nog herroepen worden / er kan nog hoger beroep worden ingesteld / er loopt een hoger beroep.

Onherroepelijk veroordeeld: het vonnis staat vast, er kan geen hoger beroep meer worden ingesteld.

7. ANDERE BESLUITEN

Is in de afgelopen vijf jaar van u, uw onderneming en/of de op de bijlage genoemde personen in Nederland of in het buitenland:

een vergunning, subsidie of vastgoedtransactie ingetrokken of geweigerd?

Nee Ja, reden

een onderneming/pand/erf op last van op last van een burgemeester gesloten?

Nee Ja, reden

een handhavingsbesluit opgelegd (besluit van de (gemeentelijke) overheid), bijv. een last onder dwangsom?

Nee Ja, reden

- Lever een kopie van het betreffende besluit in

8. FINANCIERING

A. Wordt de vastgoedtransactie (mede) gefinancierd met eigen vermogen?

(Met financiering vastgoedtransactie wordt bedoeld: aankoop van het vastgoed, bouwkosten en canon. Eigen vermogen is geld dat niet geleend is bij anderen, maar van uzelf is)

Nee, ga door naar B Ja, bedrag €

Geef aan hoe u dit eigen vermogen heeft verkregen

Overleg bewijsstukken waaruit de bron en omvang van dit vermogen blijkt. Bijvoorbeeld:

- loon uit arbeid: jaaropgaven, aanslagen inkomstenbelasting, loonstroken van het afgelopen half jaar
- uit spaartegoeden: aangiften inkomstenbelasting, recent rekeningoverzicht waaruit het saldo blijkt
- winst uit een onderneming: de jaarrekeningen van de drie boekjaren voorafgaande aan de aanvraag, kwartaaloverzichten aanslagen omzetbelasting van het afgelopen jaar, aanslagen inkomstenbelasting van de afgelopen drie jaren
- uit erfenis: notariële akte, rekeningafschriften
- schenking: bewijs belastingdienst, rekeningafschriften

B. Wordt de vastgoedtransactie (mede) gefinancierd met vreemd vermogen?

(Vreemd vermogen is geld dat u voor een bepaalde periode leent van derden; bijv. van familie, vrienden of van een bank)

Nee	Ja, de volgende (rechts)personen:	
1. Naam financier	BSN / KvK-nummer	Bedrag €
Adres	Geboortedatum en plaats	
2. Naam financier	BSN / KvK-nummer	Bedrag €
Adres	Geboortedatum en plaats	
3. Naam financier	BSN / KvK-nummer	Bedrag €
Adres	Geboortedatum en plaats	
4. Naam financier	BSN / KvK-nummer	Bedrag €
Adres	Geboortedatum en plaats	

Overleg bewijsstukken waaruit de bron en omvang van dit vermogen blijkt:

- Per financiering/garantstelling een financiële overeenkomst. (Indien sprake is van een lening, een door beide partijen ondertekende overeenkomst hiervan overleggen. Indien deze lening wordt verstrekt door een bank dan een kopie van deze leenovereenkomst verstrekken die voorzien is van een originele stempel en handtekening van de bank).
- Per financiering bewijsstukken waaruit blijkt dat het geleende bedrag daadwerkelijk is verstrekt aan u door de financier (bijv. rekeningafschriften) en dat u het bedrag heeft ontvangen van de financier (bijv. rekeningafschriften).
- Per financiering bewijsstukken waaruit de herkomst van het vermogen van de financier blijkt (bijvoorbeeld jaarrekeningen, jaaropgaven, belastingaanslagen van de financier).
- Wanneer de lening niet door een bank verstrekt wordt en de lening afkomstig van een land buiten de EU, dan levert u ook in: een gelegaliseerde leenovereenkomst. Hier kunt u vinden hoe dat moet: <https://www.nederlandwereldwijd.nl/wonen-werken/buitenlandse-documenten-legaliseren>.

C. Heeft u momenteel openstaande schulden?

(Hieronder worden ook schulden aan de Belastingdienst verstaan)

Nee	Ja, de volgende (rechts)personen:	
1. Naam schuldeiser	BSN / KvK-nummer	Bedrag €
Adres	Geboortedatum en plaats	
2. Naam schuldeiser	BSN / KvK-nummer	Bedrag €
Adres	Geboortedatum en plaats	
3. Naam schuldeiser	BSN / KvK-nummer	Bedrag €
Adres	Geboortedatum en plaats	
4. Naam schuldeiser	BSN / KvK-nummer	Bedrag €
Adres	Geboortedatum en plaats	

9. GEBRUIK VAN HET VASTGOED

A. In welke hoedanigheid koopt u het vastgoedobject?

Als belegger:	
Naam	
BSN / KvK-nummer	
Adres	Geboortedatum en plaats

Als eindgebruiker:	
Naam	
BSN / KvK-nummer	
Adres	Geboortedatum en plaats

Anders, namelijk:	
Naam	
BSN / KvK-nummer	
Adres	Geboortedatum en plaats

B. Wie is de eindgebruiker/hoofdgebruiker/huurder (niet van toepassing bij verhuren woningen)?

eindgebruiker	hoofdgebruiker	huurder
Naam		
BSN / KvK-nummer		
Adres	Geboortedatum en plaats	

10. OVERIGE VASTGOEDTRANSACTIES EN/OF BESLUITEN

Heeft u bij een gemeente in de afgelopen vijf jaar een vastgoedtransactie afgesloten?

Nee	Ja, adres en datum:
-----	---------------------

11. ONDERTEKENING CONTRACTSPARTIJ / GEMACHTIGDE

Met ondertekening verklaar ik bovenstaand formulier naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam	Datum
Handtekening	

- Lever een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de aanvrager in.
- Ondertekent u dit formulier als gemachtigde? Lever dan een schriftelijk bewijs van machtiging in en een kopie van uw geldig legitimatiebewijs.

LET OP! Heeft u alle bijlagen meegestuurd?

- De gemeente kan, nadat u dit formulier heeft ingeleverd, aanvullende gegevens van u vragen.
- Bij een vastgoedtransactie met meerdere contractspartijen dient elke contractspartij een Bibob-formulier in te vullen.
- Ook als uw gemachtigde dit formulier invult en ondertekent, blijft u als contractspartij verantwoordelijk voor het volledig en naar waarheid invullen van dit formulier.

BIJLAGE 3: Stappenplan inschrijving en loting

Indicatief overzicht van de stappen voor inschrijven en loting)

Data zijn onder voorbehoud.

Wat?	Week
<p>Om als CPO-bouwgroep in aanmerking te komen voor de CPO-kavel in de Tuinen van Zandweerd dien je als CPO-bouwgroep formeel een vereniging of stichting opgericht te hebben die o.a. de bevoegdheid heeft om een bouwka­vel aan te kopen alsmede andere verplichtingen die samenhangen met de aankoop van een bouwka­vel.</p> <p>Daarna kan op naam van de CPO-rechtspersoon het inschrijfformulier voor de CPO-kavel ingevuld worden.</p> <p>Het inschrijfformulier en de oprichtingsakte van de CPO-rechtspersoon dienen om in aanmerking te komen voor de CPO-kavel, gema­ild te worden naar inschrijvingtvz@deventer.nl en uiterlijk op 4 juni 2021 om 12.00 uur door de gemeente ontvangen te zijn.</p>	4 juni 2021
<p>De gemeente controleert of de inschrijving voldoet aan de bepalingen volgens de gepubliceerde CPO-verkoop Tuinen van Zandweerd</p>	11 juni 2021
<p>Wanneer de inschrijving niet voldoet aan de bepalingen volgens de gepubliceerde CPO-verkoop Tuinen van Zandweerd, dan bevestigt gemeente dit aan de voorzitter en secretaris van de CPO-rechtspersoon uiterlijk op (dag voor de loting 2 juni 2021) schriftelijk. De inschrijving doet daardoor niet mee aan de loting.</p> <p>Wanneer de inschrijving voldoet aan de bepalingen volgens de gepubliceerde CPO-verkoop Tuinen van Zandweerd, dan doet de inschrijving mee aan de loting.</p>	
<p>De loting is op 14 juni 2021. (onder voorbehoud) De notaris kent alle CPO-rechtspersonen die meegedaan hebben aan de loting een rangnummer toe. Alle inschrijvers worden na de loting via de voorzitter en de secretaris schriftelijk geïnformeerd over het toegewezen rangnummer via de mailadressen op het inschrijvingsformulier.</p>	14 juni 2021
<p>De CPO-rechtspersoon die als eerste wordt ingeloot krijgt als eerste de kans om het CPO-project te realiseren.</p> <p>De CPO-rechtspersonen met een hoger lotingnummer worden op de reservelijst geplaatst.</p> <p>Wanneer lagere lotingnummers afhaken, komt de eerstvolgende volgens toegewezen rangnummer aan de beurt. Wanneer een vereniging of stichting alsnog de kans krijgt het CPO-project te realiseren, worden de voorzitter en de secretaris daarover via de op het inschrijfformulier vermelde mailadressen geïnformeerd. Na 2 kansen (t/m/ nr. 3 van de loting) komt de wachtlijst te vervallen en is de gemeente vrij het perceel op een andere wijze aan te bieden aan derden (opnemen in procedure om dit niet jarenlang te laten voortduren).</p> <p>De hiernavolgende stappen gelden nadat de voorzitter en de secretaris van de CPO-rechtspersoon via de mail een schriftelijke bevestiging van de gemeente hebben ontvangen dat de CPO-rechtspersoon de mogelijkheid krijgt om het CPO-project te realiseren.</p>	
<p>De CPO-bouwgroep krijgt twee weken de tijd om de optieovereenkomst te tekenen en het optiegeld naar gemeente over te maken. Vanaf het moment van tekenen gaat de optietermijn van 12 maanden lopen.</p>	Uiterlijk 17 juni 2021

BIJLAGE 5: Stappenplan optieperiode CPO kavel

Indicatief overzicht van te doorlopen stappen verdeeld over de optieperiode (checklist)

De optieperiode is maximaal 12 maanden

Wat?	Week
<p>De hiernavolgende stappen gelden nadat de voorzitter en de secretaris van de CPO-rechtspersoon via de mail een schriftelijke bevestiging van de gemeente hebben ontvangen dat de CPO-rechtspersoon de mogelijkheid krijgt om het CPO-project te realiseren.</p> <p>In de hiernavolgende stappen wordt tot en met week 48 de CPO-rechtspersoon waarmee gemeente een optieovereenkomst is aangegaan aangeduid als: "de CPO-bouwgroep". Met vertegenwoordiger van de CPO-bouwgroep wordt bedoeld de door de voorzitter en secretaris benoemde persoon die de bevoegdheid krijgt om namens de CPO-bouwgroep informatie over het bouwplan naar de gemeente te mailen. De voorzitter en secretaris van de CPO-groep informeren de gemeente via de mail wie deze vertegenwoordiger is.</p>	
<p>De CPO-bouwgroep krijgt twee weken de tijd om de optieovereenkomst te tekenen en het optiegeld naar gemeente over te maken. Vanaf het moment van tekenen gaat de optietermijn van 12 maanden lopen.</p>	
<p>Nu jullie CPO-bouwgroep een optie op de CPO-kavel heeft, verzamelen jullie referentie/droombeelden voor de woningen. Jullie kiezen eerst een begeleider die jullie helpt bij de selectie van een ontwerper/architect. Om jullie te helpen, staan er presentatiefilms en pitches van een selectie van de architecten uit het inspiratieboek online op www.opjesteek.nl.</p>	Week 1 t/m 6
<p>Begeleidingssessie 1: de vertegenwoordigers van de CPO-bouwgroep alsmede de architect en de begeleider maken kennis met het begeleidingsteam van de gemeente. De droombeelden/ referentiebeelden waar binnen de CPO-bouwgroep overeenstemming over is worden gedeeld. Het begeleidingsteam informeert de vertegenwoordigers van de CPO-bouwgroep over wat we voor ogen hebben, wat juist niet en op welke wijze de kernwaarden toegepast moeten worden op jullie ontwerp. In het begeleidingsteam zitten de stedenbouwkundige en de supervisor architectuur. Verder zullen voor de begeleidingssessies de projectleider van de gemeente en zo nodig de juridisch medewerker worden uitgenodigd.</p>	Week 7 of 8
<p>De CPO-bouwgroep werkt met de ontwerper/architect onder begeleiding van de bouwbegeleider een Schets Ontwerp uit aan de hand van de gepubliceerde uitvraag. De vertegenwoordiger van de CPO-bouwgroep plant een afspraak in met het begeleidingsteam en dient het Schets Ontwerp minimaal 5 dagen voor de afspraak in via info@opjesteek.nl</p>	Week 9 t/m 16
<p>Begeleidingssessie 2: de vertegenwoordiger van de CPO-bouwgroep, de bouwbegeleider en de architect hebben een gesprek met het begeleidingsteam van de gemeente over het Schets Ontwerp.</p>	Week 16/17
<p>De CPO-bouwgroep werkt met de begeleider en de architect een Voorlopig Ontwerp uit aan de hand van de tweede begeleidingssessie.</p>	Week 17 t/m 27
<p>De vertegenwoordiger van de CPO-bouwgroep dient het Voorlopig Ontwerp bij het begeleidingsteam minimaal 5 dagen voor de afspraak in via info@opjesteek.nl.</p>	Week 28
<p>Begeleidingssessie 3: de vertegenwoordiger van de CPO-bouwgroep, de bouwbegeleider en de architect hebben een gesprek met het begeleidingsteam van de gemeente over het Voorlopig Ontwerp.</p>	Week 29
<p>De voorzitter en secretaris en/of bouwbegeleider van de CPO-bouwgroep</p>	Week 30

ontvangen een schriftelijke reactie van het begeleidingsteam.	
De CPO-bouwgroep werkt het Voorlopig Ontwerp uit tot een Definitief Ontwerp en heeft indien nodig of wenselijk nog een extra gesprek met het begeleidingsteam.	Week 30 t/m 40
De vertegenwoordiger van de CPO-bouwgroep dient het Definitieve Ontwerp in bij het begeleidingsteam.	Week 41
De voorzitter en secretaris en/of bouwbegeleider van de CPO-bouwgroep ontvangen een schriftelijke reactie van het begeleidingsteam.	Week 42 t/m 43
Wanneer de voorzitter en de secretaris van de CPO-bouwgroep een positieve reactie hebben ontvangen, werkt de CPO-bouwgroep het Definitief Ontwerp verder uit tot een aanvraag omgevingsvergunning. Wanneer de voorzitter en de secretaris van de CPO-bouwgroep een negatieve reactie hebben ontvangen, past de CPO-bouwgroep het Definitief Ontwerp aan en dient de vertegenwoordiger van de CPO-bouwgroep Het Definitief Ontwerp opnieuw in bij het begeleidingsteam.	Week 44 t/m 47
Bij een positieve reactie op het Definitief Ontwerp dient de CPO-bouwgroep een aanvraag omgevingsvergunning in en geven de voorzitter en de secretaris van de CPO-bouwgroep aan dat de CPO-bouwgroep over wil gaan tot aankoop van de kavel. (Let op: pas nadat het perceel bouwrijp is gemaakt kan er een sonderingsonderzoek - dat nodig is voor de aanvraag van de omgevingsvergunning - worden uitgevoerd. Naar verwachting is in augustus 2020 het bouwrijp maken afgerond).	Week 48 Uiterlijk 12 maanden na tekenen van de optieovereenkomst
Na ontvangst van de koopovereenkomst heeft de CPO-bouwgroep 1 maand de tijd om de getekende overeenkomst en ingevulde Bibob formulieren te retourneren naar de gemeente	Binnen 1 maand na ontvangst van de gemeente
Na tekenen van de koopovereenkomst dient de kavel binnen maximaal drie maanden juridisch aan de CPO-rechtspersoon te zijn overgedragen bij de notaris, mits op dat moment het bouwrijp maken van de kavel is afgerond. De CPO-rechtspersoon heeft daarvoor naar verwachting een onherroepelijke omgevingsvergunning nodig. Die vereist de bank namelijk meestal voor het verstrekken van de financiering. De behandeltermijn van de omgevingsvergunning is 8 weken (evt verlening mogelijk). Na het verstrekken van de vergunning geldt nog een bezwaartermijn van 6 weken (eventueel met uitloop). Indien er geen bezwaren zijn is de vergunning daarna onherroepelijk.	Uiterlijk 3 maanden na verkoopbesluit van het bevoegd bestuursorgaan
De CPO-rechtspersoon start met de bouw! Het advies is pas te starten nadat de vergunning onherroepelijk is	Na eigendomsoverdracht van de kavel en binnen 6 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning



OPTIEOVEREENKOMST

tussen

.....

en de gemeente Deventer

inzake

de ontwikkeling van CPO kavel in plan De Tuinen van Zandweerd

De ondergetekenden:

- A. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Vastgoed ingevolge het besluit van de Algemeen directeur van 22 januari 2013, het besluit van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012 en het besluit van de burgemeester van 11 mei 2012, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,

en

- B. CPO-bouwgroep.....
Te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
@@@, wonende aan de @@@, @@@ te @@@, en
@@@, wonende aan de @@@, @@@ te @@@,
hierna tezamen te noemen: "optant";

zijn overeengekomen als volgt:

I. Optie tot Koop

Optant verkrijgt een optie tot koop van de CPO-kavel (nummer....?) gelegen in het plan Tuinen van Zandweerd te Deventer, ter grootte van circam², een en ander zoals op de aangehechte, door beide partijen gearafaerde, en bij deze optieovereenkomst behorende tekening aangeduid met het kavelnummer I, uitsluitend bestemd voor de realisatie van *ten minste zes en maximaal 15 woningen*.

II. Koopsom

De totale koopsom voor het onder I genoemde perceel grond bedraagt € 1.049.360,40 (k.k./ incl. BTW);

De koopsom is verschuldigd bij levering van de kavel en wordt vermeerderd met wettelijke rente over de koopsom gerekend over de termijn dat de levering later plaatsvindt, conform het gestelde in artikel 1 van de model-koopovereenkomst.

Artikel 1 Optie van de grond

- 1.1. De optie en verkoop van de kavel zal plaatsvinden op basis van de bepalingen uit de verkoopbrochure en modelkoopovereenkomst die optant via de site www.deventerverkoopt.nl heeft kunnen lezen. De optant verkrijgt met deze optieovereenkomst uitsluitend een optie tot koop van de hierin begrepen bouwkavel indien aan alle voorwaarden en bepalingen uit deze optieovereenkomst en verkoopbrochure is voldaan.
- 1.2. De optieperiode is 12 maanden en gaat in bij het ondertekenen van deze optieovereenkomst. Verlenging van de optietermijn is niet mogelijk
- 1.3. De gemeente houdt de grond vrij voor optant in de vorm van een optie voor de duur van deze optieovereenkomst.
- 1.4. De optie heeft tot doel de optant in de gelegenheid te stellen om een bouwplan te (laten) maken en uit te werken conform de door de gemeente gestelde voorwaarden zoals vastgelegd in het geldend bestemmingsplan, het kavelpaspoort en de model-koopovereenkomst.
- 1.5. De optant zal zich gedurende de gehele procedure laten begeleiden door een professionele bouwbegeleider.
- 1.6. De optant dient conform het bepaalde in de verkoopbrochure binnen de optieperiode van 12 maanden een goedgekeurd Definitief Ontwerp (DO) te laten uitwerken. In het kavelpaspoort/verkoopbrochure zijn uitgangspunten aangegeven waaraan de ontwerpen van de woningen en inrichting van de kavels moeten voldoen. Het begeleidingsteam zal de optant hierbij adviseren en waar nodig begeleiden. Het begeleidingsteam zorgt voor het samenhangende karakter tussen de woningen op de kavel en kijkt ook kritisch naar de totale samenhang van de planvorming in relatie met het openbaar gebied en de gehele woonwijk. Alleen als het DO voldoet aan het kavelpaspoort/verkoopbrochure en kernwaarden, zal het begeleidingsteam in principe akkoord gaan met het ontwerp. Na akkoord van het begeleidingsteam op het DO kan de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning worden opgestart. De verkregen goedkeuring op het DO betekent overigens niet automatisch dat de omgevingsvergunning wordt goedgekeurd en verleend,

omdat de aanvraag op meer aspecten wordt getoetst dan alleen het ontwerp (denkt u onder meer aan eisen Bouwbesluit, brandveiligheid en bouwtechnische voorschriften). Meer informatie over het aanvragen van omgevingsvergunning kunt u lezen op: <https://www.deventer.nl/omgevingsvergunning>. De beoordeling van de omgevingsvergunning wordt uitgevoerd door het Team Ondernemen en Vergunningen. Houdt u er rekening mee dat er voor het aanvragen van een omgevingsvergunning wettelijke termijnen gelden.

- 1.7. Na goedkeuring DO zal de gemeente ter ondertekening in tweevoud een koopovereenkomst aan optant aanbieden.
- 1.8. Deze optieovereenkomst is strikt persoonlijk.
- 1.9. Deze optieovereenkomst treedt in werking vanaf het moment dat deze door beide partijen is ondertekend.

Artikel 2 Optiegeld

- 2.1. Als tegenprestatie voor de optie is optant een optiegeld verschuldigd van € 3.500,- (zegge drieduizend vijfhonderd euro) inclusief BTW .
- 2.2. Het optiegeld wordt bij notariële overdracht van de kavel verrekend met de totale koopsom voor de grond die verschuldigd is op het moment van levering. De gemeente vergoedt geen rente over het betaalde optiegeld. Indien de bouwgroep afziet van de aankoop van de kavel, zal het optiegeld niet worden terugbetaald.

Artikel 3 Einde optieovereenkomst

- 3.1. De optieovereenkomst eindigt indien:
 - a. Optant verzoekt om ontbinding. Optant dient de ontbinding schriftelijk te bevestigen aan de gemeente; of
 - b. De in deze optieovereenkomst vermelde optietermijn vervalft; of
 - c. Optant gedurende optieperiode van 12 maanden geen goedkeuring verkrijgt van het begeleidingsteam op het Definitief Ontwerp; of
 - d. De koopovereenkomst tussen optant en de gemeente niet of niet tijdig tot stand komt.
- 3.2. De gemeente behoudt zich het recht voor deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat hiertoe een nadere ingebrekestelling is vereist, geheel of gedeeltelijk te ontbinden:
 - indien de op basis van artikel 2.1 verschuldigde optievergoeding niet wordt betaald;
 - in geval van faillissement, surséance van betaling van de optant of wanneer anderszins duidelijk is geworden dat de optant niet aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst voldoet.
- 3.3. Bij beëindiging van deze overeenkomst op welke grond dan ook, kunnen de door optant gemaakte kosten niet verhaald worden op de gemeente en zal de gemeente geen enkele vergoeding of schadeloosstelling aan optant verschuldigd zijn.

Overeengekomen en ondertekend

Optant:

CPO-bouwgroep.....

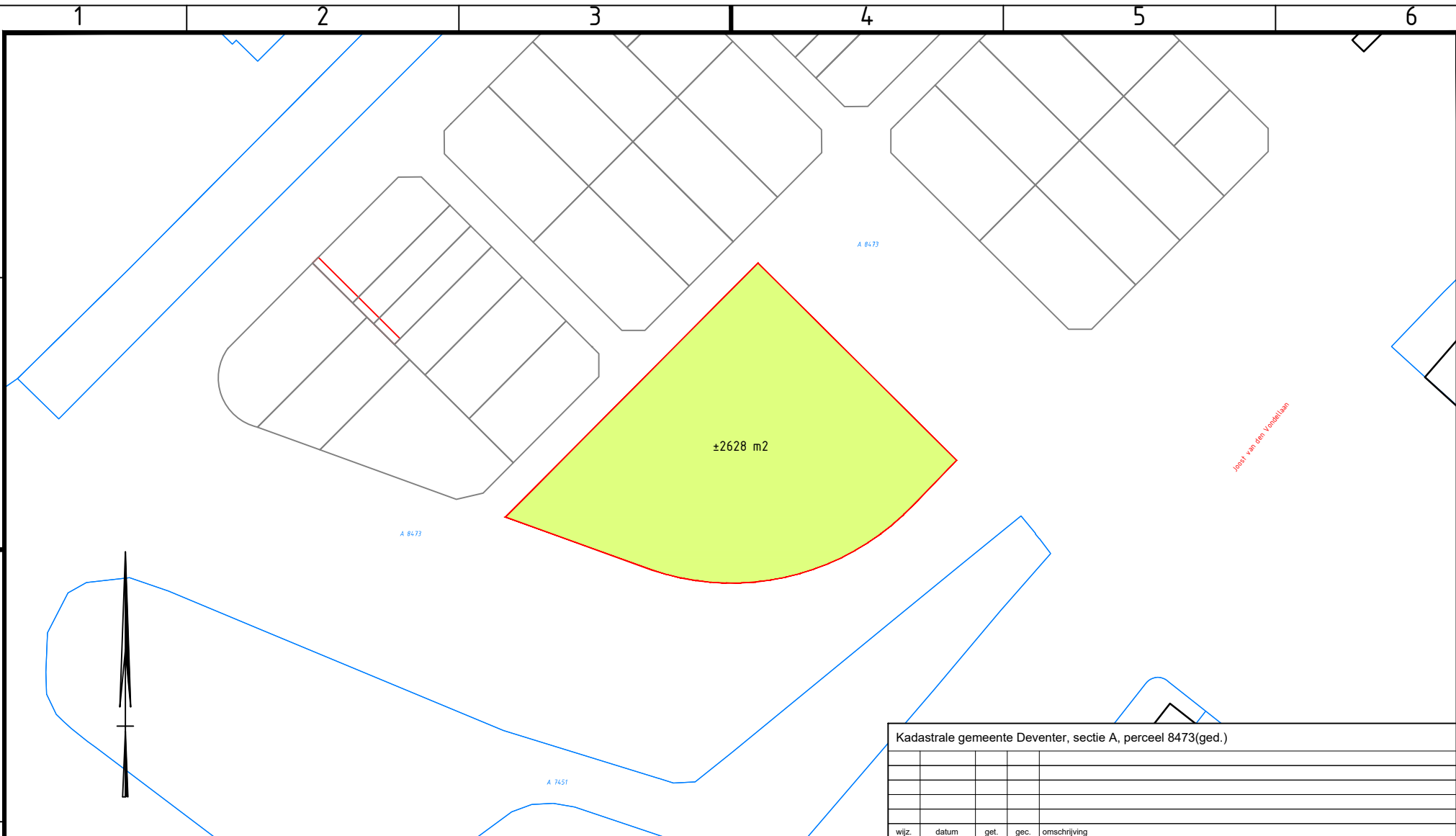
Te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....
(Naam, handtekening en datum)

.....
(Naam, handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

.....
(datum + handtekening)



Kadastrale gemeente Deventer, sectie A, perceel 8473(ged.)

wijz. datum get. gec. omschrijving

opdrachtgever :

Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)

project :

Tuinen van Zandweerd

onderwerp :

Grondverkoop, kavel CPO

schaal : 1:500

afmeting : A4

get. HL

status :

opdr.

datum : 18 maart 2021

gec.

tekeningnummer :

202009172

blad :

1 van 1



Team Inrichting, Beheer en Leefomgeving(IBM)

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911
e-mail: gemeente@deventer.nl