

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Het biedboek is de uitvraag voor de openbare verkoop van de CPO-locatie in Steenbrugge

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-01-2023
Notanummer	: 2022-1034
Datum	: 10-01-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20221117_Bijlage 1 Inschrijfformulier Collectief Opdrachtgeverschap.20221117.docx,20221117_Bijlage 2 Optieovereenkomst CPO kavel Steenbrugge.docx,20221117_Bijlage 3 Modelkoopovereenkomst-CPO Steenbrugge.docx,Bijlage 5 202208171 gvk zwerm dorp steenbrugge-(61)-CPO.pdf,Bijlage 5 202208171 gvk zwerm dorp steenbrugge-(62)- CPO.pdf,Verkoopprocedure_CPO- kavels_Steenbrugge.docx

Parafering

22-12-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling23-12-2022: Wethouder

Agendering

* 23-12-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

12-01-2023

B & W d.d.: 10-01-2023

Besluit

1. In te stemmen met de voorgestelde openbare verkoopprocedure voor een tweetal kavels gezamenlijk in Steenbrugge voor een CPO-groep
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de publicatie van het biedboek is geplaatst op deventerverkoopt.nl

Inleiding

In Steenbrugge is naast de bouw van sociale huur- en koopwoningen, vrije sectorwoningen, appartementen, woonwagens en zelf- en samenbouw ook ruimte voor een CPO project. Voor de openbare verkoop van twee kavels gezamenlijk aan een CPO groep is een biedboek opgesteld.

CPO groepen worden gevraagd in te schrijven voor deze locatie, waar ruimte is voor 26 woningen in de vorm van een hofje. De gemeente is op zoek naar een oudere doelgroep (+55) omdat zij op de locatie Steenbrugge voor deze doelgroep een aantrekkelijk alternatief als woonvorm wil aanbieden. Daarnaast heeft de gemeente sterke voorkeur voor een lokale CPO-groep die een plan wil uitwerken voor deze kavels.

De openbare verkoop zal plaats vinden via een inschrijving. In het biedboek zijn criteria opgenomen om de inschrijvingen te beoordelen en te komen tot de kaveluitgifte.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met een openbare verkoopprocedure bieden we lokale groepen ouderen uit Deventer, die samen willen bouwen de kans om dit in Steenbrugge te doen.

Kader

- * 2de herziening bestemmingsplan Steenbrugge
- * Stedenbouwkundig plan Steenbrugge en beeldkwaliteitsplan
- * Grondexploitatie
- * Woonvisie

Betrokken partijen en participatie

Het biedboek is samengesteld met adviseur inkoop, jurist, planeconoom en makelaar.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * Het mogelijk maken voor de doelgroep ouderen bij voorkeur uit Deventer om samen woningen te realiseren in Steenbrugge
- * Hiermee wordt een invulling gegeven aan diverse groepen die al lang zoeken

Tegen:

- * De leden van de CPO groep moeten samen wel een stichting of vereniging oprichten om in te kunnen schrijven
- * De leden moeten wel in staat zijn om onder professionele begeleiding dit te realiseren

Financiële consequenties en dekking

De kavel maakt deel uit van de lopende (actieve) grondexploitatie Steenbrugge. De gemeente geeft de bouwrijpe grond uit en is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van de openbare ruimte. Wij stellen voor om een uitgifteprijs voor de kavel te hanteren van. € 325,- per m2 exclusief BTW. (€ 393,25 inclusief BTW). De totale grootte van 2 kavels (3.066 m2 en 2.602 m2) bedraagt 5.668 m2. De totale verkoopprijs bedraagt € 2.228.941, -- inclusief btw/k.k.

Ten behoeve van de jaarrekening 2022 zijn alle kavels opnieuw getaxeerd. De taxatie geeft voor deze kavel een prijs aan van € 350,- per m2. We merken hierbij op dat door ons voorgestelde koopprijs van € 325,- per m2 afwijkend is van de taxatie voor CPO-Kavel.

We streven echter naar een gedifferentieerde groep ouderen. Bovendien mogen er uitsluitend grondgebonden hofjeswoningen gebouwd worden met 1 bouwlaag met een kap. Uitgaand van het woonprogramma van maximaal 26 woningen betekent dit een grondprijs (incl. BTW) van € 85.728,- per woning hetgeen voor dit type woning fors is.

De prijs van € 325,- per m² is dezelfde prijs dan gehanteerd is voor de CPO in De Tuinen van Zandweerd en de prijs in Steenbrugge voor de particuliere kavels voor woonwagens. Financiering bij een CPO-groep, die zich moeten verenigen in een stichting of vereniging blijkt vaak moeilijk te zijn.

Het streven is om de CPO-groep voor ouderen ook alle kansen te geven.

In de grondexploitatie zijn tot nu toe alle nog niet in verkoop zijn de (c)po kavels gewaardeerd op € 365,- per m². Wanneer de kavels in verkoop gaan wordt dit bedrag aangepast aan de daadwerkelijke vraagprijs. Voor vrijwel alle kavels betekent dit een verhoging van de opbrengst, voor dit kavel zal dit een verlaging betreffen.

Bij de actualisatie van de grondexploitatie voor de jaarrekening zal dit worden opgenomen.

Openbaarmaking en communicatie

Na instemming met het biedboek en de voorgestelde verkoopprocedure wordt het biedboek met alle bijlagen gepubliceerd op Deventerverkoopt.nl. Via diverse communicatiekanalen zal hier aandacht aan worden gegeven, zodat zoveel mogelijk groepen de kans krijgen om zich in te schrijven.

Aanpak en uitvoering

De aanpak en uitvoering staan beschreven in het biedboek. Conform de planning streven we naar een voorlopige uitgifte voor de zomer van 2023. Vervolgens heeft de CPO-groep een optietermijn van een jaar. Daarna moet de kavel aangekocht worden.



Verkoopprocedure Collectief
Particulier Opdrachtgeverschap

Steenbrugge

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
2.	Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)?	2
3.	Steenbrugge en ligging kavel in plangebied.	3
4.	Kavelprijs	5
5.	Voorwaarden CPO-groepen	6
6.	Verkoopprocedure (inschrijving en beoordeling) en vervolgstappen CPO-ontwikkeling	7
6.1.	Inschrijfperiode.....	7
6.2.	Vragenronde	7
6.3.	Aan te leveren stukken/ inschrijvingsvereisten.....	7
6.4.	Ontvankelijkheidstoets en uitsluiting	8
6.5.	Beoordeling ontvankelijke inschrijvingen.....	8
6.6.	Beoordelingscriteria.....	8
6.7.	Loting	9
6.8.	Uitgifte en rangorde	9
6.9.	Optietermijn en optiegeld	10
6.10.	Koop kavel en aangaan koopovereenkomst.....	10
7.	Planning.....	11
8.	Bijlagen	12
	Disclaimer.....	12

Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een inschrijving. De gemeente stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een inschrijving houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of uitgifte voor, zonder opgaaf van redenen.

1. Inleiding

Voor u ligt de verkoopprocedure voor de verkoop van een tweetal mooie kavels voor CPO-ontwikkeling.

In de wijk Steenbrugge worden woningen met een zeer gedifferentieerd woonprogramma gebouwd. Er komen zowel nieuwbouwkooptwoningen als sociale huurwoningen, waarbij ook ruimte is voor sociale huurstandplaatsen en koopstandplaatsen voor woonwagens. Ook geeft de gemeente kavels voor Particulier Opdrachtgeverschap en voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap uit.

De gemeente stimuleert Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en heeft in dit plan hiervoor 2 kavels bestemd voor de bouw van in totaal 26 woningen. Deze kavels worden tezamen aan 1 CPO-groep verkocht. De voorkeur van de gemeente voor deze kavels gaat uit naar een CPO-ontwikkeling door de doelgroep ouderen (55+), waarbij minimaal 80% van de groepsleden in Deventer woont of een binding met Deventer heeft.

De CPO-groep kan zelf een procesbegeleider, architect en aannemer kiezen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de voorschriften uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Deze voorschriften zijn samengevat in het kavelpaspoort dat onderdeel uitmaakt van deze verkoopprocedure. Aan de CPO-groep de uitdaging om op deze kavels woningen te realiseren die een mooie en goede aanwinst voor deze wijk zijn.

Om tot de meest geschikte koper te komen, wordt een selectieprocedure doorlopen. Er is hierbij geen sprake van een formele aanbesteding. Het definitieve besluit om de beoogde CPO-groep te selecteren die de kavels zal afnemen, wordt uiteindelijk genomen door het college van burgemeester en wethouders.

In dit document vindt u alle informatie over dit plan, de locatie en de voorwaarden voor inschrijving en het vervolg. Via www.deventerverkoopt.nl kunt u alle beschikbare informatie over deze verkoop downloaden en lezen.

Wij zijn trots op het zeer gedifferentieerde woonprogramma in de wijk Steenbrugge en zijn zeer benieuwd hoe de CPO-groep gaat bijdragen aan de differentiatie met de voorgenomen woningbouw.

We wensen de CPO-groepen veel succes!



2. Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)?

Deze locatie leent zich uitstekend om als CPO-locatie ontwikkeld te worden. Dat betekent dat de locatie wordt verkocht aan een groep zelfbouwers, een collectief, die samen hun eigen woning wil (laten) ontwerpen en bouwen. Daarvoor verenigt de groep zich in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk. Deze stichting of vereniging verkrijgt het eigendom van de grond en heeft de volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid over het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Daarbij stelt de gemeente als

voorwaarde dat de groep zich gedurende het gehele proces laat begeleiden door een professioneel procesbegeleider.

CPO is

- Een collectief opbouwen nog voor de eerste steen gelegd is
- Samen bepalen hoe de woningen eruit komen te zien
- Samen de kosten en de zorgen van het bouwen delen
- Samen opdracht geven en daardoor efficiënter en goedkoper bouwen
- Geen standaardwoning, maar een woning op maat bouwen

Wat vraagt de gemeente?

De gemeente is op zoek naar de doelgroep ouderen (55+) omdat zij op de locatie Steenbrugge voor deze doelgroep een aantrekkelijk alternatief als woonvorm wil aanbieden. De gemeente heeft een voorkeur voor een lokale CPO-groep die een plan wil uitwerken voor beide kavels gezamenlijk. Door de verkoop van deze kavels wil de gemeente met dit CPO-initiatief een bijdrage leveren aan de woningvraag binnen deze doelgroep binnen de gemeente Deventer, dat wil zeggen het toevoegen van (levensloopbestendige) woningen voor ouderen. Een doelgroep die een unieke woonomgeving wil bouwen, die eenzelfde visie en droom heeft en die samen oud wil worden. Door deze woonvorm zullen deze doelgroepsleden zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Het plan wordt geheel door deze CPO-groep vormgegeven. Daarvoor is natuurlijk ook overleg nodig met de gemeente.

De ambities en de kaders voor de ontwikkeling heeft de gemeente opgenomen in het bestemmingsplan en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze zijn opgenomen in het kavelpaspoort.

NB: Deze verkoopprocedure met voorgenomen verkoop is niet bedoeld voor verkoop aan professionals/bedrijven, maar uitsluitend aan CPO-groepen.

3. Steenbrugge en ligging kavel in plangebied.

Steenbrugge is te typeren als een dorp met uitbreidingsgebieden. De deelgebieden zijn ruimtelijk herkenbaar. De vormgeving van de deelgebieden is gebaseerd op de kenmerken van het bestaande landschap ter plaatse en geïnspireerd op regio specifieke kenmerken van het Salland. De voor Steenbrugge gebruikte kenmerken van het Sallandse landschap zijn:

1. Het reliëf van het landschap; het zogeheten wasbordpatroon; deze wordt benut in het landschapsplan voor Steenbrugge.
2. Het Dorp als kern van Steenbrugge; een compact bebouwd gebied als herkenbare entiteit.
3. De Brink als het hart van Steenbrugge; deze symboliseert het ontstaan van het Steenbrugge.
4. Herkenbare buurten om de kern; te weten: Buurtschappen, Zwermddorp en Zandwetering.
5. Landschappelijke elementen maken onderdeel uit van de buurten om de kern: het Sallands Bosje als natuurbelevings- en speelbos, de bijzondere begraafplaats en het Zandweteringpark als natuurpark en recreatiegebied.
6. Verbondenheid met het omringende landschap is vormgegeven door zichtrelaties naar de omgeving en rafelige landschappelijke randen.

7. Het ommetje als recreatieve wandeling tussen landschap en woonomgeving.

Deelgebieden

De opgave voor Steenbrugge vervolg bestaat uit vier deelgebieden, waarvan is Steenbrugge Dorp de kern. De deelgebieden zijn:

1. Dorp West (1a) en Dorpsrand Oost (1b); dit is de afronding van de eerste fase Steenbrugge
2. Buurtschappen
3. Zwermdorp
4. Zandwetering



De CPO-kavels liggen in het deelgebied Zwermdorp. De buurt Zwermdorp is geïnspireerd op verstrooid in het Sallands landschap voorkomende huisjes: zoals een “zwerm” woningen. De buurt bestaat uit drie gebogen straatjes tussen het Sallandse bosje en het Zandweteringpark.

De randen van het Zwermdorp grenzen enerzijds aan het Zandweteringpark en anders aan het bos. De typologie van de woningen past bij de kleinschaligheid van de dorpsrand waarbij een verweving met landschap aanwezig is.

Het beeldkwaliteitsplan biedt de mogelijkheid om hofjeswoningen te bouwen in de vorm van 1 bouwlaag met kap.

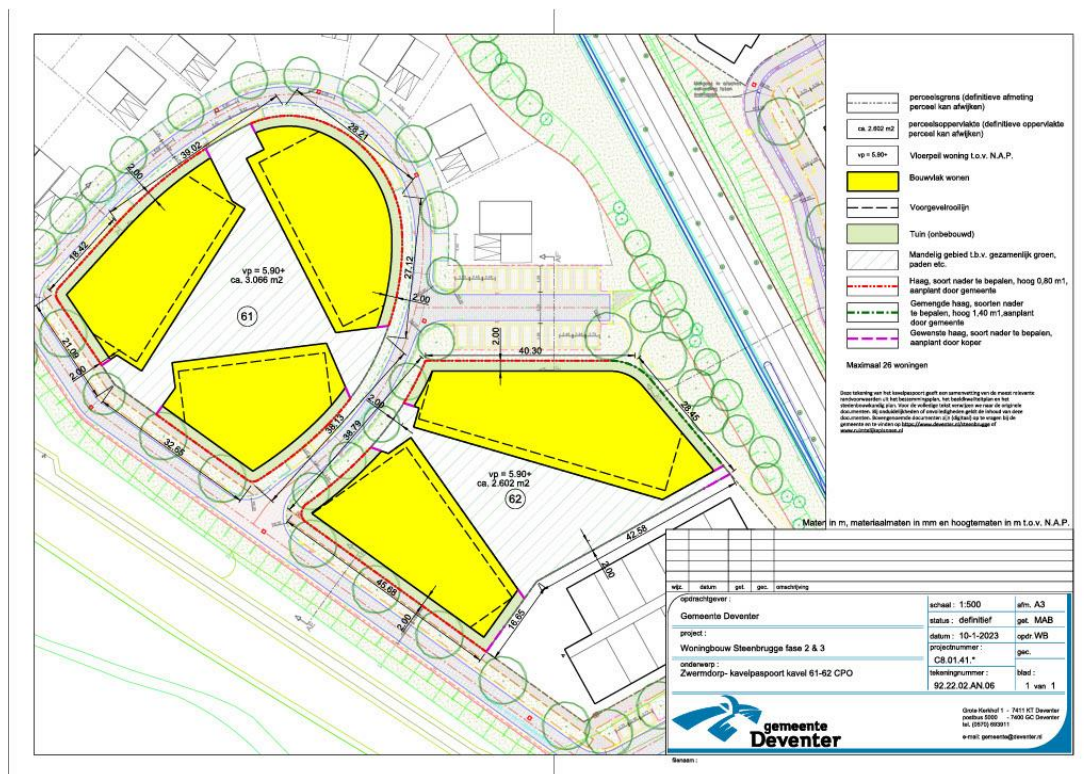


De CPO-ontwikkeling vindt plaats binnen gemeentelijke kaders en ambities. Deze zijn opgenomen in het kavelpaspoort. Hier vindt u meer informatie over onder meer de bouwregels, de beeldkwaliteitseisen, de inrichtingseisen voor de kavel en de eisen voor het natuurinclusief bouwen. De gemeentelijke kaders zijn de minimale eisen waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Door invulling te geven aan de ambities kan een plan zich onderscheiden van andere plannen. De weging van deze ambities vindt plaats in de beoordelingsfase van het verkoopproces. Daarin worden de in te dienen motiveringen beoordeeld aan de hand van beoordelingscriteria.

4. Kavelprijs

Beide kavels (kavelnummers 61 en 62) worden gezamenlijk aangeboden voor een vast bedrag van € 393,25 inclusief btw per m². De totale oppervlakte van de kavels is circa 5.668 m² (kavel 61 heeft een oppervlakte van circa 3066 m² en kavel 62 heeft een oppervlakte van circa 2602 m²).

De totale koopsom voor beide kavels is € 2.228.941,- inclusief btw/k.k.



Behalve de kosten voor aankoop van de grond dient de CPO-groep rekening te houden met alle bijkomende kosten die horen bij de ontwikkeling en realisatie van het plan, zoals:

- Financieringskosten zoals hypotheekkosten, notariskosten, overbruggingskosten, rente
- Optievergoeding, legeskosten voor de omgevingsvergunning
- Advieskosten voor o.a. procesbegeleiding, architect, constructeur, installatieadviseur, bouwkostendeskundige etc.
- Bouwkosten zoals aanneemsom, kosten nutsaansluitingen, sonderingskosten, tuininrichting etc.

Elk CPO-groepslid verklaart door ondertekening van het inschrijfformulier dat de financieringsmogelijkheden (van de kavels en de bijkomende kosten) voldoende zijn onderzocht, alsmede dat de leden gezamenlijk in staat zijn de koop van de kavels en bijkomende kosten te financieren.

5. Voorwaarden CPO-groepen

Alle belangstellende CPO-groepen die voldoen aan de voorwaarden die in deze verkoopprocedure zijn opgenomen, worden uitgenodigd om zich in te schrijven.

Voor het deelnemen aan deze verkoopprocedure krijgen de inschrijvers geen vergoeding.

Om mee te kunnen, moet de CPO-groep voldoen aan de volgende voorwaarden.

- Alleen CPO-groepen die voldoen aan en instemmen met de voorwaarden en verkoopprocedure zoals gesteld en omschreven in deze verkoopprocedure kunnen zich inschrijven. Door in te schrijven geeft de CPO-groep aan akkoord te gaan en in te stemmen met de gestelde voorwaarden en wijze waarop de verkoopprocedure plaatsvindt.
- De CPO-groep moet ten tijde van de inschrijving zijn opgericht tot een rechtspersoon, in de vorm van een vereniging of stichting. Bij de inschrijving dient een afschrift van de statuten en een uittreksel van de Kamer van Koophandel meegestuurd te worden.
- In de statuten van de op te richten stichting of vereniging moet omschreven zijn:
 - de visie van de doelgroep, alsmede hoe geborgd wordt dat de leden hieraan voldoen;
 - hoe geborgd wordt dat de te bouwen woningen voor de doelgroep behouden blijven;
 - hoe de CPO-groep omgaat met wijzigingen van één of meer leden die tijdens de verkoopprocedure afhaken. De groep is zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van mutaties binnen de rechtspersoon aan de gemeente;
 - een gelijkwaardige zeggenschap en invloed moet zijn toegekend aan alle leden, waarbij de leden tijdens de algemene vergadering alle besluiten kunnen nemen over de realisatie van de nieuwbouw met meerderheid van stemmen.
- De CPO-groep hoeft nog niet compleet te zijn bij inschrijving, maar moet tenminste bestaan uit 60% van de groepsleden voor het aantal woningen vermeld op de inschrijving. Dit aantal wordt naar boven afgerond. Dus bij bijvoorbeeld 26 woningen zijn dat 16 groepsleden. Bij het aangaan van de koopovereenkomst bij einde optietermijn dienen alle groepsleden bekend te zijn.
- De voorkeur van de gemeente gaat uit naar een CPO-groep waarbij minimaal 80% van de groepsleden in Deventer woont of een binding met Deventer heeft.
- Een groepslid van de CPO-groep staat gelijk aan één huishouden. Binnen één huishouden valt ten minste één persoon binnen het doelgroep ouderen (55+).
- De CPO-groep is verplicht om gedurende de ontwikkel- en bouwprocedure een professioneel procesbegeleider in teenschakelen. De procesbegeleider maakt geen onderdeel uit van de CPO-groep. De procesbegeleider heeft aantoonbare ervaring in het begeleiden van CPO-groepen.

- De CPO-groep moet zich conformeren aan de in het kavelpaspoort opgestelde eisen die de gemeente stelt aan de ontwikkeling van de woningen in het plan Steenbrugge.

6. Verkoopprocedure (inschrijving en beoordeling) en vervolgstappen CPO-ontwikkeling

6.1. Inschrijfperiode

De inschrijfperiode is opengesteld voor CPO-groepen van **17 januari 2023 tot 14 maart 2023**. Het volledig ingevulde en ondertekende formulier plus andere gevraagde stukken dienen binnen die periode te worden gemaïld aan infosteenbrugge@deventer.nl. Alle gevraagde stukken die buiten de gestelde inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, zijn niet ontvankelijk en doen niet mee met de procedure.

6.2. Vragenronde

De gemeente stelt CPO-groepen die interesse hebben om in te schrijven in de gelegenheid om tot en met **7 februari 2023** vragen te stellen met betrekking tot de procedure en voor nadere informatie. Deze vragen kunnen worden gemaïld aan infosteenbrugge@deventer.nl. Alle binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document wordt via www.deventerverkoopt.nl openbaar gemaakt.

6.3. Aan te leveren stukken/ inschrijvingsvereisten

Bij de inschrijving moet de CPO-groep de volgende stukken inleveren.

- 1.) Het volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier. Inschrijving is alleen mogelijk door middel van het daarvoor bestemde inschrijfformulier (bijlage 1). Andere wijze van inschrijving is niet mogelijk.
- 2.) Een afschrift van de statuten van de opgerichte rechtspersoon.
- 3.) Een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de opgerichte rechtspersoon.
- 4.) Een projectvisie hoe de CPO-groep invulling denkt te gaan geven aan de voorgenomen ontwikkeling en welke ambities zij daarbij heeft. Deze visie bestaat uit een tekstuele toelichting van maximaal 3 A4's. Een schets (schaal 1:500) om eventuele ideeën in beeld te brengen van een plan of referenties kunnen een onderdeel zijn van de visie, maar zijn geen vereisten. Met de projectvisie maakt de CPO-groep het volgende inzichtelijk:
 - Beschrijf de samenstelling van de groep, wat bindt de groep met deze locatie en Deventer, welke ontwikkeling streven ze na en hoe zal de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage leveren aan de doorstroming op de lokale woningmarkt;
 - Beschrijf hoe geborgd gaat worden dat de nieuw te bouwen woningen voor de doelgroep ouderen (55+) behouden blijven;
 - Geef aan hoe wordt omgegaan met veranderingen in de groepssamenstelling en geef ook aan hoeveel woningen maximaal wordt gebouwd;
 - Beschrijf de onderlinge samenwerking van de groep, zowel intern als extern;
 - Geef aan welke externe professionele procesbegeleider is aangenomen of zal worden aangenomen en welke werkzaamheden door de groep wordt gedaan en wat de begeleider regelt;
 - Beschrijf hoe het ontwikkelproces binnen de groep geregeld is of zal worden met betrekking tot planvorming, ontwerp en realisatie inclusief een concept planning;
 - Geef aan hoe de voorgenomen ontwikkeling aansluit op het beeldkwaliteitsplan en bouwregels uit het bestemmingsplan zoals aangegeven in het kavelpaspoort;
 - Geef duidelijk aan hoe de financiering van de aankoop van de kavel en de ontwikkeling zal plaatsvinden en of en hoe de financiële mogelijkheden goed zijn onderzocht;
 - Geef aan wat de ideeën/ambities zijn omtrent de te bouwen woningen op de locatie en de inrichting van de kavel (hoe denkt de groep bij te kunnen dragen aan de doelstelling van de gemeente, namelijk het verwezenlijken van woningen voor ouderen in de wijk Steenbrugge).

Deze informatie wordt gevraagd om te kunnen controleren of de door de CPO voorgenomen ontwikkeling een reële kans van slagen heeft.

6.4. Ontvankelijkheidstoets en uitsluiting

Alvorens de ingekomen stukken inhoudelijk te beoordelen, zal eerst de ontvankelijkheid van de inschrijvingen getoetst worden. Een inschrijving is ontvankelijk als de CPO-groep voldoet aan alle gestelde voorwaarden en alle gevraagde stukken volledig en ondertekend ingediend heeft.

Behalve de ontvankelijkheidstoets (compleetheid van de stukken) wordt ook gekeken of er reden tot uitsluiting van de verdere procedure is. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Bij twijfel of vragen over een inschrijving kan de gemeente nader onderzoek doen. Wordt de oprechtheid van de inschrijving niet aannemelijk gemaakt, dan houdt de gemeente zich het recht voor de inschrijving niet ontvankelijk te verklaren en de inschrijving van de verdere procedure uit te sluiten.

Naast de in deze verkoopprocedure genoemde voorwaarden zijn de volgende uitsluitingsgronden van toepassing:

- Inschrijvingen met voorwaarden aan de koopsom.
- Inschrijvingen zonder ondertekening van het inschrijfformulier.
- Inschrijvingen zonder de gevraagde bijlagen.

De ontvankelijkheidstoets wordt gedaan door een jurist en de gemeentemakelaar.

Tegen de afwijzing van de inschrijving kan geen bezwaar worden gemaakt.

6.5. Beoordeling ontvankelijke inschrijvingen

De ontvankelijke inschrijvingen worden inhoudelijk beoordeeld door de beoordelingscommissie. Deze commissie bestaat ten minste uit:

- Projectmanager
- Stedenbouwkundige
- Adviseur wonen gemeente Deventer
- Adviseur duurzaamheid gemeente Deventer
- Jurist
- Gemeentemakelaar

6.6. Beoordelingscriteria

De beoordelingscommissie zal de ingediende stukken beoordelen en op basis van onderstaande beoordelingscriteria punten toekennen. Daarbij geldt dat u meer punten kunt verdienen indien u met uw (eigen creatieve) inbreng zo veel mogelijk aansluit bij of kunt voldoen aan de genoemde beoordelingscriteria.

De beoordelingscriteria hangen samen met specifieke voorkeuren van de gemeente voor de ontwikkeling op deze kavels. De CPO-groep moet zich voor de inschrijving al hebben opgericht tot een rechtspersoon. De gemeente is op zoek naar een oudere doelgroep (55+) omdat zij op de locatie Steenbrugge voor deze doelgroep een aantrekkelijk alternatief als woonvorm wil aanbieden. Daarnaast heeft de gemeente sterke voorkeur voor een lokale CPO-groep die een plan wil uitwerken voor deze kavels. Ook vindt de gemeente belangrijk dat een CPO-groep vòòr de inschrijving heeft nagedacht over de collectiviteit en financiële kaders.

De beoordeling is conform onderstaande criteria en puntenverdeling:

Punten beoordelingscriteria	Maximaal 100 punten
<p><u>Beoordeling doelgroep/organisatie/collectiviteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De CPO-leden zijn voor 80% woonachtig in Deventer of hebben een binding met Deventer en bevorderen hiermee de doorstroming van de woningmarkt in Deventer. Hoe wordt behoud van nieuw te bouwen woningen voor de doelgroep (55+) geborgd. Hoe is de samenwerking (intern en extern) geregeld en is er een regeling voor veranderingen in groepssamenstelling. 	<p>Max. 40 punten</p> <p>15</p> <p>15</p> <p>10</p>
<p><u>Beoordeling voorgenomen ontwikkeling</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Laat zien hoe de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de ambities en voorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Geef de duurzaamheidsmaatregelen aan welke in de voorgenomen ontwikkeling opgenomen worden (natuurinclusief bouwen, energieopwekking), maar ook sociale duurzaamheid (ontmoeten, gezamenlijke tuin, deelauto etc.). Hoe is het ontwikkelproces binnen de groep geregeld m.b.t. planvorming, ontwerp en realisatie inclusief een concept-planning. 	<p>Max. 40 punten</p> <p>15</p> <p>15</p> <p>10</p>
<p><u>Financiële kaders</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Zijn de financiële mogelijkheden goed onderzocht en is inzicht gegeven waaruit de haalbaarheid en financierbaarheid van de aankoop en realisatie van de woningen blijkt. 	<p>Max. 20 punten</p> <p>20</p>

6.7. Loting

Indien meerdere inschrijvingen dezelfde hoogste puntenaantal hebben dan zal de toewijzing plaatsvinden op basis van een loting van deze inschrijvingen. De loting zal verricht worden door een notaris van het notariskantoor Basisnotarissen IJsselland te Deventer.

6.8. Uitgifte en rangorde

De CPO-groep met het hoogste puntenaantal dan wel de CPO-groep die op basis van de loting als eerste geloot wordt, komt in aanmerking om de kavels te kopen. De gemeente behoudt zich het recht voor van uitgifte af te zien.

De andere ingeschreven CPO-groepen krijgen een rangnummer op basis van puntenaantal en/of de loting. Indien uiteindelijk geen overeenkomst wordt aangegaan met de winnende inschrijving of de overeenkomst tussentijds wordt beëindigd of de eerste CPO-groep door welk oorzaak dan ook niet tot ontwikkeling van de

kavels komt, dan wordt contact opgenomen met de inschrijver die als tweede is geëindigd om te kijken of met die inschrijver alsnog tot overeenstemming kan worden gekomen. Het rangnummer komt te vervallen wanneer de CPO-groep met de optie de kavels heeft gekocht.

De gemeente behoudt zich het recht voor hiervan af te wijken en de uitgifte op een andere wijze te laten plaatsvinden als de kavel 2 jaar na de eerste uitgifte nog niet is verkocht en in eigendom is geleverd aan een CPO-groep.

Een overeenkomst als bedoeld in het burgerlijk wetboek komt pas tot stand ten tijde van ondertekening van de desbetreffende overeenkomst.

De CPO-groep kan een verkregen ontwikkelrecht niet aan derden overdragen.

6.9. Optietermijn en optiegeld

De CPO-groep met het hoogste puntenaantal dan wel de CPO-groep die op basis van de loting als eerste geloot wordt, krijgt de kavel in optie. Er zal een optieovereenkomst gesloten worden (zie bijlage 2 model optieovereenkomst). De optieovereenkomst wordt alleen aangegaan met een rechtspersoon. De CPO-groep dient de ontvangen optieovereenkomst binnen 2 weken na verzenddatum te ondertekenen en te retourneren.

De optietermijn is 12 maanden. Voor het in optie nemen van de kavel is optiegeld verschuldigd. De CPO-groep betaalt een vast bedrag van € 4.000,- optiegeld (inclusief BTW) voor beide kavels. De CPO-groep dient het hiervoor bestemde formulier "machtiging inning optiegeld CPO" gelijk met de optieovereenkomst te ondertekenen en in te dienen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de kavelprijs als wordt overgegaan tot aankoop van de kavel. Als er niet wordt overgegaan tot koop, of indien leden tussentijds uit de groep stappen wordt dit bedrag niet door de gemeente geretourneerd. Indien de CPO-groep gedurende de optieperiode afziet van de aankoop van de kavel, komt het recht op aankoop van de kavel voor de gehele CPO-groep te vervallen.

Binnen de optietermijn van 12 maanden moet de CPO-groep een door de stedenbouwkundige van de gemeente goedgekeurd definitief ontwerp (DO) ontwikkelen, financiering regelen en aangeven of de groep tot aankoop van de kavel wenst over te gaan.

Na akkoord van de stedenbouwkundige van de gemeente Deventer 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 (denk onder meer aan de wettelijke eisen, Bouwbesluit, brandveiligheid en bouwtechnische voorschriften). Meer informatie over het aanvragen van omgevingsvergunning is te lezen op: <https://www.deventer.nl/omgevingsvergunning>.

Gedurende de optietermijn is/zijn er 1 of 2 personen van de CPO-groep aanspreekpunt voor de gemeente naast de professionele begeleider van de CPO-groep, zij vertegenwoordigen de groep. De vertegenwoordiging van de CPO-groep en hun professionele begeleider zijn aanwezig bij de eventuele gesprekken met de gemeente, indien gewenst nodigen zij ook hun architect uit. Vanuit de gemeente wordt ook een contactpersoon aangesteld waarbij de vertegenwoordiging van de groep terecht kan voor vragen over de voortgang van het proces.

6.10. Koop kavel en aangaan koopovereenkomst

De CPO-groep moet voor het einde van de optietermijn van 12 maanden aangeven of tot aankoop van de kavel wordt overgegaan. Nadat het definitief ontwerp is goedgekeurd door de stedenbouwkundige van de gemeente Deventer, krijgt de CPO-groep, lees de stichting of vereniging, voor de aankoop van de kavel in tweevoud ter ondertekening een koopovereenkomst toegestuurd. De gemeente behoudt zich het recht voor om de inhoud van de modelkoopovereenkomst (bijlage 3) – voor zover noodzakelijk – ten tijde van het sluiten van de overeenkomst te actualiseren c.q. aan te passen.

De gemeente Deventer vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders de Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Deventer vastgesteld. Op grond van dit beleid zal de gemeente de CPO-groep en/of CPO-groepsleden screenen (Bibob-onderzoek) op integriteit wanneer deze een vastgoedtransactie aangaan met de gemeente.

De CPO-groep moet bij het aangaan van de koopovereenkomst voltallig zijn, dat wil zeggen alle aspirant-eigenaren van de te bouwen aantal woningen moet alsdan bekend zijn. Dat is noodzakelijk i.v.m. Bibob-onderzoek.

Binnen één maand moet deze overeenkomst ondertekend en teruggestuurd worden samen met een door elk CPO-groepslid ingevuld Bibob vastgoed formulier en alle daarbij behorende bijlagen. Pas na afronding van het Bibob-onderzoek zal de gemeente een besluit over de voortgang van het verkoopproces nemen (dat wil zeggen een besluit om wel of niet tot verkoop over te gaan).

Als de gemeente besluit om tot verkoop over te gaan dan zal door het bevoegd bestuursorgaan een verkoopbesluit genomen worden. De CPO-groep krijgt een afschrift van dit besluit samen met een medeondertekende koopovereenkomst teruggestuurd.

Een overeenkomst komt dus dan pas tot stand als en nadat het daarvoor bevoegde bestuursorgaan daartoe een verkoopbesluit neemt.

De notariële overdracht (juridische en feitelijke levering) voor de aankoop van de kavel en betaling van de koopsom dient binnen 3 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk 1 juli 2024 plaats te vinden.

De groep mag niet eerder met de bouw beginnen dan nadat de akte gepasseerd is bij de notaris, is ingeschreven in de registers van het Kadaster, de rechtspersoon dus eigenaar is van de grond en er een onherroepelijke omgevingsvergunning is. In de koopovereenkomst staan o.a. de volgende bepalingen:

- Bij het aangaan van de koopovereenkomst dient de CPO-groep 10% van de grondprijs als zekerheidsstelling aan te betalen bij de notaris.
- Uiterlijk 6 maanden nadat de CPO-groep naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen moet gestart worden met de bouw van de woningen, de bouw moet in een continu bouwproces voortgezet worden en binnen 300 werkbare dagen volledig zijn afgerond.
- Het is mogelijk dat de geldverstrekker een onherroepelijk omgevingsvergunning eist, houd hiermee rekening in de planning.
- Bij de koop van de kavel gaat de CPO-groep ook de verplichting aan om de kavel te bebouwen volgens het bouwplan waarvoor door de stedenbouwkundige van de gemeente Deventer goedkeuring is verleend en door de gemeente een omgevingsvergunning is verleend.
- Om speculatie te voorkomen stelt de gemeente Deventer bij verkoop van bouwgrond de eis dat de te bouwen woningen uitsluitend worden ontwikkeld voor zelfbewoning. In de te sluiten overeenkomst met de CPO-groep is een zelfbewoningsplicht opgenomen met een verbod tot doorverkoop gedurende een termijn van 5 jaar. Alle CPO-groepsleden conformeren zich door inschrijving aan deze zelfbewoningsplicht.

7. Planning

De gemeente Deventer hanteert in deze procedure een aantal fases (ontvankelijkheid, beoordeling, voorlopige uitgifte, Bibob-onderzoek, definitieve uitgifte) met de daarbij behorende stappen. Het proces om te komen tot een definitieve uitgifte ziet er als volgt uit:

Stappen	Planning
Publicatie en mogelijkheid tot inschrijving van CPO-groepen	Van 17-1-2023 tot 14-3-2023
Gelegenheid tot het stellen van vragen	Van 17-1-2023 tot 7-2-2023
Beantwoording vragen. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop zullen worden verzameld in een nota van inlichtingen.	Uiterlijk 14-2-2023
Ontvankelijkheid toetsing inschrijvingen	Tot 24-3-2023
Beoordeling inschrijvingen/motivatiebrieven	24-3-2023 tot 10-04-2023
Besluit tot voorlopige uitgifte door daartoe bevoegd bestuursorgaan	Uiterlijk half april 2023
Bekendmaking voorlopige uitgifte aan inschrijvers	April 2023
Ondertekenen en indienen optieovereenkomst	Mei 2023 (binnen 2 weken na verzenddatum van de optieovereenkomst)
Optietermijn	Uiterlijk 12 maanden
Ondertekenen en indienen koopovereenkomst en Bibob-formulier met de daarbij behorende bijlagen	Uiterlijk 1 maand na verzenddatum van de stukken
Definitieve uitgifte (na afronding Bibob-onderzoek)	Na afronding van het Bibob-onderzoek zal het bevoegde bestuursorgaan een besluit over de definitieve uitgifte nemen.
Eigendomsoverdracht kavels (juridische en feitelijke levering) en betaling overeengekomen koopsom	Binnen 3 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk 1 juli 2024

Bovenstaande planning kan door gemeente aangepast worden.

8. Bijlagen

- 1) Inschrijfformulier
- 2) Model optieovereenkomst
- 3) Model koopovereenkomst
- 4) Format vragenformulier
- 5) Verkooptekening
- 6) Kavelpaspoort

Disclaimer

Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een inschrijving. De gemeente stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een inschrijving houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of uitgifte voor, zonder opgaaf van redenen.

Inschrijfformulier Collectief Opdrachtgeverschap (CPO) Plan Steenbrugge

Naam CPO-groep:

Correspondentieadres:

Postcode en plaats:

Naam vertegenwoordiger CPO-groep:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Rechtsvorm:

KvK-nummer:

Het aantal geregistreerde deelnemers op moment van indiening is:

Het aantal te bouwen woningen (max. 26 woningen)

De CPO-groepsleden verklaren door het ondertekenen van dit formulier:

- Een CPO-groep te zijn die voor eigen rekening en risico de CPO-kavel in de Steenbrugge gaat ontwikkelen tot maximaal 26 woningen;
- Kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met alle voorwaarden en procedures met betrekking tot de inschrijving, loting, optieverlening, verkoop, Bibob en de ontwikkeling van de te bouwen woningen plaatsvinden; alle voorwaarden en formulieren zijn te downloaden via de website www.deventerverkoopt.nl;
- De financieringsmogelijkheden (kavel, de bouwkosten voor de woning, inrichting van het perceel en bijkomende kosten) door elk lid voldoende te hebben onderzocht;
- Dat de CPO-groepsleden gezamenlijk in staat zijn de koop van de totale kavel, de bouwkosten voor alle woningen, inrichting van het perceel en bijkomende kosten te financieren. Alle leden van de CPO-groep dienen een volledig ingevuld Bibob-formulier in te vullen en in te dienen bij het aangaan van de koopovereenkomst (zie voorbeeld bijlage 2); de financieringsmogelijkheden maken onderdeel uit van het Bibob-onderzoek;
- 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;

Checklist in te dienen bijlagen bij het volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier:

- Een afschrift van de statuten van de opgerichte rechtspersoon
Hierin is onder andere het volgende beschreven:
 - a. de visie van de groep en hoe geborgd is dat de leden zich hieraan houden;
 - b. borging woningen voor de doelgroep;
 - c. hoe wordt omgegaan met de wijzigingen van één of meer leden tijdens het proces, gelijkwaardige zeggenschap en invloed van de leden binnen de doelgroep, mutaties binnen de rechtspersoon.
- Uittreksel van de Kamer van Koophandel van de opgerichte rechtspersoon.
- Projectvisie waarin duidelijk het volgende is beschreven:
 1. Samenstelling van de groep, wat bindt de groep aan deze locatie en Deventer en welke bijdrage wordt geleverd aan de doorstroming op de lokale woningmarkt;

2. Hoe wordt geborgd dat de nieuw te bouwen woningen voor doelgroep ouderen (+55) behouden blijven;
3. Hoe omgegaan wordt met veranderingen in de groepssamenstelling en hoeveel woningen maximaal worden gebouwd;
4. De onderlinge samenwerking van de groep, zowel intern als extern;
5. De begeleiding van een externe professionele procesbegeleider;
6. Het ontwikkelproces binnen de groep met betrekking tot planvorming, ontwerp en realisatie inclusief een concept planning;
7. Hoe de voorgenomen ontwikkeling aansluit op het beeldkwaliteitplan en bouwregels uit het bestemmingsplan;
8. Hoe de financiering van de aankoop van de kavels en de ontwikkeling zal plaatsvinden en hoe de financiële mogelijkheden zijn onderzocht;
9. De ambities/ideeën omtrent de te bouwen woningen en de inrichting van de kavel (hoe denkt de groep bij te kunnen dragen aan de doelstelling van de gemeente, namelijk het verwezenlijken van woningen voor ouderen).

De CPO-groep

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

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

Bijlage: opgave groepsleden CPO-groep

Bijlage groepsleden CPO-groep

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

Groeplid 1

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 2

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 3

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

.....
Plaats datum handtekening

Plaats datum handtekening

Groeplid 4

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 5

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 6

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 7

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 8

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 9

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 10

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

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 11

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 12

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 13

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

Geboortedatum:
Adres:
Postcode en woonplaats:
Telefoonnummer:
Email:
Ondertekening:

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 14

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 15

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

.....
Plaats datum handtekening

Groeplid 16

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

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer:

Email:

Ondertekening:

.....
Plaats

.....
datum

.....
handtekening

OPTIEOVEREENKOMST

tussen

.....

en de gemeente Deventer

inzake

de ontwikkeling van CPO kavels in plan Steenbrugge

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 (nummers 61 en 62) gelegen in het plan Steenbrugge te Deventer, ter grootte van circa 5.128 m², een en ander zoals op de aangehechte, door beide partijen gearafaerde, en bij deze optieovereenkomst behorende tekening, uitsluitend bestemd voor de realisatie van *maximaal 26 woningen*.

II. Koopsom

De totale koopsom voor het onder I genoemde perceel grond bedraagt € 2.228.941,-- (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 bouw kavels indien aan alle voorwaarden en bepalingen uit deze optieovereenkomst en verkoopbrochure is voldaan.
- 1.2. De optieperiode is 12 maanden. 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. De stedenbouwkundige van de gemeente Deventer zal de optant hierbij adviseren en waar nodig begeleiden. Alleen als het DO voldoet aan het kavelpaspoort/verkoopbrochure, zal het DO goedgekeurd worden. Na akkoord 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>. 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 € 4.000,- (zegge vierduizend 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 vervalst; of
 - c. Optant gedurende optieperiode van 12 maanden geen goedkeuring verkrijgt 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-groep.....

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)

CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST CPO Steenbrugge

Ondergetekenden:

1. 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,
2. CPO-groep.....
Te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
@@@, wonende aan de @@@, @@@ te @@@, en
@@@, wonende aan de @@@, @@@ te @@@,
hierna te noemen de koper,

In overweging nemende dat:

- de gemeente de onderhavige kavels in het plangebied Steenbrugge verkoopt op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- het om kavels gaat met een totale oppervlakte van circa 5.668 m² voor de realisatie van *maximaal 26 woningen*;;
- er een kavelpaspoort is opgesteld waaraan de CPO-groep zich als koper committeert en welke als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd;
- de gemeente gedurende de optietermijn het perceel vrij heeft gehouden voor de CPO-groep;
- deze optie tot doel had de CPO-groep in de gelegenheid te stellen om een bouwplan te (laten) maken en uitwerken tot een goedgekeurd Definitief Ontwerp conform de door de gemeente gestelde voorwaarden zoals vastgelegd in het geldend bestemmingsplan, het kavelpaspoort, de optieovereenkomst en de verkoopbrochure;
- de gemeente Deventer conform de bepalingen uit de verkoopprocedure met de CPO-groep een koopovereenkomst aangaat;
- alle huishoudens die onderdeel uitmaken van de CPO-groep zeggen toe onvoorwaardelijk mee te zullen werken aan de voorgenomen levering conform de bepalingen uit de verkoopbrochure, 016.586 optieovereenkomst en deze koopovereenkomst.

zijn overeengekomen als volgt:

- I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
een perceel grond ten behoeve van CPO-ontwikkeling, gelegen in het bestemmingsplan CHW Steenbrugge, 2^{de} uitwerking, ter grootte van circa 5.668 m² m², kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie .., nummer (ged.), zoals op aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening nr., d.d. met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het perceel.
- III Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom van het perceel bedraagt € 1.842.100,- k.k. (zegge een miljoen achthonderd tweeënveertig duizend en honderd euro); over de koopsom is 21% omzetbelasting verschuldigd. De koopsom inclusief omzetbelasting bedraagt derhalve € 2.228.941, -- (zegge twee miljoen tweehonderd achtentwintig duizend negenhonderd eenenveertig euro).
- 1.2. De koopsom is verschuldigd binnen 3 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk 1 juli 2024 en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 1.3. Zolang de leveringsakte nog niet is gepasseerd heeft de koper recht op uitstel van de betaling van de koopsom, waartegenover hij verplicht is aan de gemeente een rente te vergoeden over de koopsom. Deze rente wordt berekend over de periode beginnend op de dag dat de koopsom verschuldigd is (lid 2) en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt.

- 1.4. De in deze overeenkomst bedoelde rente wordt berekend op jaarbasis en is exclusief omzetbelasting. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd zoals deze geldt gedurende de periode van bedoeld uitstel van betaling.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel grond zal geschieden binnen 3 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk 1 juli 2024 plaats te vinden. De akte van levering van het perceel wordt verleden ten overstaan van notaris te Deventer of zijn/ haar waarnemer.
- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het perceel uiterlijk op de datum van de eigendomsoverdracht niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 3 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan het perceel alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen zoals bedoeld in artikel 1 lid 3. De feitelijke aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 11 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van koop bevindt – met in achtneming van het bepaalde in lid 2 - met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdiensbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle rechten en aanspraken, erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte. Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de partijen - onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.
- 3.2. Het perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering de grond bouwrijp is gemaakt:
- het perceel is gefreesd, geëgaliseerd en ongeveer 10 à 25 cm beneden de hoogteligging van de aangrenzende openbare weg zal zijn gelegen;
 - het perceel tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een (nood)weg;
 - in de nabijheid van het perceel op één plaats een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk zal zijn;
 - zich in het perceel tot een diepte van 1 meter beneden de opleveringshoogte van het perceel geen obstakels bevinden

Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.

- 3.3a. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder eventueel aanwezige voor het

milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten.

- 3.3b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij de koopovereenkomst behorend rapport van Greenhouse Advies B.V., d.d. 21 december 2021, "Verkennend bodemonderzoek Steenbrugge te Deventer", projectcode P02838, in welk rapport de milieuhygiënische toestand van het perceel wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het perceel dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming.

Koper heeft genoemd bodemonderzoeksrapport digitaal ontvangen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.

- 3.3c. Onder voor het milieugevaarlijke stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 3.5. De koper is verplicht zich voor de levering van het perceel te overtuigen van de grenzen van het perceel en van de door de gemeente in het terrein op de hoekpunten van het perceel geplaatste ijzeren buizen.
- 3.6. Indien de koper na de eigendomsoverdracht doch voor het tijdstip van de kadastrale inmeting aan de gemeente verzoekt de grenzen van het perceel nogmaals aan te geven, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de koper.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en rechten aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de eventuele kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing / inrichting / gebruik

- 5.1. Het perceel is ingevolge het daarvoor geldend bestemmings- of omgevingsplan bestemd en moet ook bestemd blijven voor de realisatie van *maximaal 26 woningen op basis van een CPO-ontwikkeling*. Koper verplicht zich derhalve:
- het perceel overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmings- of omgevingsplan (en of opvolgend plan), Beelkwaliteitplan en het kavelpaspoort te bebouwen ten behoeve van de realisatie van de CPO-woningen;
 - uiterlijk 6 maanden ná de datum waarop de leveringsakte van het perceel is gepasseerd een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de betreffende CPO-woningen bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen;
 - uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde aanvraag een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen, een aanvang te maken met de bouw;
 - de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 300 werkbare dagen volledig af te ronden.
- 5.2. Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het perceel niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke gebruiksrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door het bevoegde orgaan van de gemeente Deventer toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 5.3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en ingeval van

verkoop op grond van rechterlijke machtiging ingevolge artikel 3:174 BW.

- 5.4. Aan de zijden waar de tuin grenst aan van gemeentewege aan te leggen openbare groenstroken, mag de tuin geen uitweg hebben, behoudens te verlenen ontheffing/vergunning door Burgemeester en Wethouders.
- 5.5. Koper dient op eigen kosten, zelf zorg te dragen voor het afvoeren van eventuele overtollige grond van het perceel.
- 5.6. Indien het perceel grenst aan een waterpartij / waterloop dient de koper rekening te houden met de bepalingen omtrent oever- en tuininrichting en het gebruik hiervan zoals is vastgelegd in de keur van het betreffende waterschap c.q. zoals wordt aangegeven door de onderhoudsplichtige.
- 5.6b. Het talud van de in lid 6a van dit artikel bedoelde watergang mag niet worden bebouwd. Onder bebouwing wordt ook begrepen het plaatsen van vlonders.
- 5.7. De koper dient het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) zoveel mogelijk op eigen perceel te infiltreren, een en ander zoals aangegeven in het Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2022-2026. Qua hoeveelheid gaat het om minimaal 20 mm regenwater per m² aangesloten verhard oppervlak (daken en terreinverharding, horizontaal gemeten). Het afvoeren van het hemelwater via het vuilwaterriool, dan wel afvoer via het maaiveld naar de openbare grond is niet toegestaan. Alleen bij extreme buien mag het hemelwater van uw perceel vanuit de infiltratievoorziening via het oppervlak overstorten naar openbaar gebied. Deze overstort dient zodanig gerealiseerd te worden dat er geen uitspoeling van grond op en in openbaar gebied kan plaatsvinden. Koper dient na realisatie van de infiltratievoorziening bewijsstukken hiervan te overleggen aan de gemeente (foto's/tekeningen).

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

- 6.1. Indien de koper binnen de in artikel 5 lid 1c genoemde termijnen geen aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade is volledig voor rekening van koper.
- 6.2. De koper die teruglevert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke (bouwrijpe) staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die teruglevert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd in de staat waarin het zich bevindt.
- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 lid 1 van of in verband met de teruglevering van het perceel komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

Artikel 7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- 7.1. Koper c.q. de eigenaar van de betreffende CPO-woning verplicht zich de op het perceel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het perceel met de daarop te bouwen woning c.q. gebouwde woning niet aan derden te zullen doorverkopen, verhuren, in gebruik geven of vervreemden, een en ander behoudens het hierna vermelde.
- 7.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - c. schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid 4.

- 7.3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper c.q. de eigenaar van de betreffende CPO-woning de desbetreffende woning gedurende vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- 7.4a. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 7.4b. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;
 - ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract.

Artikel 8 Kwalitatieve verplichtingen

- 8.1a. Partijen komen overeen dat de hierna onder de leden 2 en volgende genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 8.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 8.2. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische voorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 8.3. De inrichting van het gebied waar het perceel zich bevindt, kenmerkt zich door de aanwezigheid van hagen. De koper dient te dulden dat op het perceel, grenzend aan het openbare gebied (circa 30 cm achter de erfgrens), door en voor rekening van de gemeente hagen worden geplant.

Artikel 9 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

Artikel 10 Kettingbedingen

- 10.1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden 2 en volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- zegge vijf en twintigduizend Euro, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.2. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in artikel 10 lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hierna bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 10.3. De koper is verplicht de door de gemeente aangeplante hagen na aanplant in stand te houden, te onderhouden en te houden. Het onderhoud en de instandhouding van de hagen dienen door de koper deugdelijk en regelmatig te geschieden. De gemeente zal na de aanleg van de hagen deze nog één keer controleren op eventueel niet aangeslagen struiken. De gemeente zorgt slechts eenmaal voor de eventueel noodzakelijke inboet. Deze eventuele vervanging vindt uitsluitend plaats mits is voldaan aan de onderhoudsplicht, dit ter beoordeling door de gemeente.

Artikel 11 Niet nakoming, boetebedingen

- 11.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 10% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 11.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 11.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- (zegge vijfhonderd Euro) per dag bedragen.
- 11.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 12 Faillissement en beslag

- 12.1. Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of indien op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 12.2. Aan een ontbinding op grond van artikel 12 lid 1 van deze overeenkomst zal de koper geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade en interesten kunnen ontlenen, behoudens het bepaalde in artikel 12 lid 3.
- 12.3. Indien het in lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde

gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van boeten involgde deze overeenkomst en kosten te boven gaan.

Artikel 12a Totstandkomingsvoorbehoud

12a.1. Deze koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot de verkoop, zoals in deze overeenkomst is beschreven, heeft besloten

Artikel 13 Ontbindende voorwaarden

13.1. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het vestigen van de in artikel 8, 9 en 10 bedoelde verplichtingen.

Artikel 14 Bibob

14.1. Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel toepassing wet Bibob gemeente Deventer" van toepassing. Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob onderzoek deel zal uitmaken van de verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op www.overheid.nl. De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.

14.2. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen, "enige mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

14.3. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.

14.4. Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 15 Ondeelbare verbintenissen

15.1. De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

15.2. Alle partijen zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 16 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Artikel 18 Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1 Verkooptekening
Bijlage 2 Kavelpaspoort

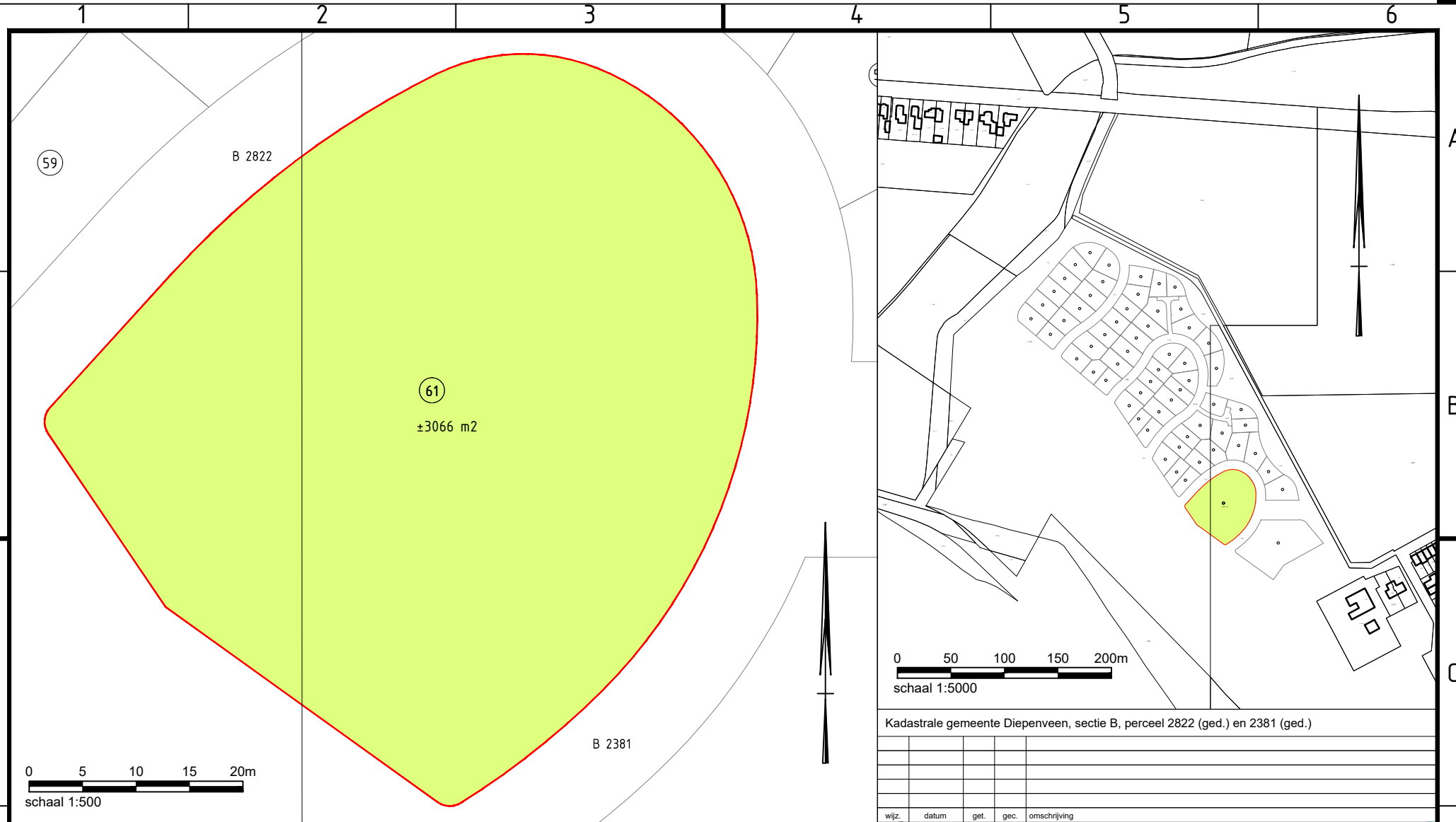
De koper,
CPO-groep.....
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....
(datum + handtekening)

.....
(datum + handtekening)

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

.....
(datum + handtekening)



0 5 10 15 20m
 schaal 1:500

0 50 100 150 200m
 schaal 1:5000

Kadastrale gemeente Diepenveen, sectie B, perceel 2822 (ged.) en 2381 (ged.)

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever :		Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)	schaal : 1:500/1:5000
project :		Steenbrugge, Zwermdorp, kavel 61	afmeting : A4 get. HL
onderwerp :		Grondverkoop	status : datum : 9 sept 2022 gec.
			tekeningnummer : 202208171 blad : 1 van 1

