

## Uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels CPO 2022

### Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 24 mei 2022 het Uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels CPO 2022 hebben vastgesteld.

### Inwerkingtreding

Het uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels CPO 2022 wordt van kracht met ingang van de eerste dag na die van deze bekendmaking. .

### Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van het uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels CPO 2022 is geen bezwaar of beroep mogelijk.

## Uitgifte- en Lotingsreglement Bouwkavels CPO 2022

### Artikel 1: Begripsbepalingen

In dit reglement worden de navolgende definities gehanteerd, welke definities met een hoofdletter worden geschreven. Deze definities worden zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt.

In dit reglement wordt verstaan onder:

Aanbod:	een door de Gemeente aan het CPO gedaan Aanbod tot het aangaan van een Mantelkoopovereenkomst betreffende een Bouwkavel, dan wel een door de Gemeente aan een CPO-lid gedaan Aanbod tot het aangaan van een Koopovereenkomst gebaseerd op de Mantelkoopovereenkomst betreffende een Bouwkavel.
AVV:	de ten tijde van de Loting en/of verkoop van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente.
Bouwkavel:	een nader omschreven perceel grond, bestemd voor de oprichting van individuele woningen, grondgebonden en/of appartementencomplex met aanhorigheden, bestemd voor eigen bewoning door het CPO en/of haar leden.
Bouwkaveluitgifte:	optieverlenings- en verkoopprocedure van Bouwkavels.
College:	het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
CPO:	een groep van burgers die tezamen een Bouwkavel wensen te kopen om gezamenlijk op deze Bouwkavel woningen te stichten, een en ander conform de definitie zoals opgenomen in het CPO Beleid en het Routeboekje. In dat geval is het ten tijde van uitgifte geldende CPO Beleid en Routeboekje van toepassing.
CPO Beleid:	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Beleid Gemeente Breda 2020 "Collectief bouwen in Bredase wijken en dorpen", vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2020, dan wel het daarvoor in de plaats tredende beleidskader.
CPO-lid:	een individueel lid van een CPO. Een (te vormen) huishouden wordt als één lid beschouwd.
Gemeente:	de Gemeente Breda.
Koopovereenkomst:	de op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop waarop de AVV van toepassing zijn tussen de Gemeente en de individuele leden van het CPO, welke overeenkomst wordt gesloten na het sluiten van de Mantelkoopovereenkomst.
Loting:	de Loting zoals omschreven in artikel 8 van dit reglement waarbij Gegadigde een optie op de koop van een Bouwkavel kunnen krijgen.
Mantelkoopovereenkomst:	een op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop waarop de AVV van toepassing zijn, welke wordt gesloten tussen de Gemeente en het CPO als vereniging.
Notaris:	de door de Gemeente aan te wijzen of aangewezen Notaris die met het verrichten van de Loting als bedoeld in dit reglement is of zal worden belast.
Plangebied:	het nader aangeduide gebied waarin Bouwkavels worden verkocht en waarop dit reglement van toepassing is verklaard.
Projectplan:	het plan dat de haalbaarheid van het plan van het CPO aantoont, een en ander zoals uitgewerkt in het Routeboekje.
Reserve-CPO:	de Gegadigde die niet ingeloot is voor één van de beschikbare Bouwkavels in het Plangebied en daardoor op de reservelijst als bedoeld in artikel 9 geplaatst is.
Routeboekje:	Routeboekje Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in gemeente Breda, Uitwerking van het beleidskader "Collectief bouwen in Bredase wijken en dorpen", CPO Beleid gemeente Breda, vastgesteld door het College op 19 oktober 2021, dan wel de daarvoor in de plaats tredende beleidsregels.
Website:	<a href="http://www.breda.nl/bouwkavel">www.breda.nl/bouwkavel</a> , dan wel de website die de Gemeente voor het betreffende project heeft gecommuniceerd.

### Artikel 2: Inwerkingtreding

Het Uitgifte- en lotingsreglement Bouwkavels CPO 2022 treedt in werking op de dag na publicatie van deze regeling.

### **Artikel 3: Citeertitel**

Dit reglement kan worden aangehaald als: **“Uitgifte- en lotingsreglement Bouwkavels CPO 2022”**.

### **Artikel 4: Doelomschrijving**

Het doel van dit reglement is om regels vast te leggen om ieder CPO middels een vaste systematiek van Loting een gelijke kans te bieden om een Bouwkavel te kunnen kopen, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met sociale, economische of enige andere binding.

### **Artikel 5: Kennisgeving van Bouwkaveluitgifte**

- a. De mogelijkheid om in te schrijven als CPO voor de Loting van een gemeentelijke Bouwkavel wordt bekend gemaakt middels een kennisgeving op de Website van de Gemeente. In de kennisgeving worden in elk geval de wijze van inschrijving voor de Loting en de uiterste datum van inschrijving vermeld.
- b. De Gemeente kan besluiten een maximum aantal loten te laten trekken door de Notaris. Indien er meer inschrijvingen zijn dan er loten worden getrokken, kunnen de CPO's die niet worden ingeloot niet meer via deze Loting kans maken op een Bouwkavel waarvoor de Loting heeft plaatsgevonden.

### **Artikel 6: Wijze van inschrijving**

- a. Aan de Loting kan uitsluitend worden meegedaan door middel van het invullen en insturen van het inschrijfformulier dat op de Website van de Gemeente staat. Alleen inschrijfformulieren, die aan alle volgende vier voorwaarden voldoen, worden geaccepteerd:
  - het inschrijfformulier dient volledig ingevuld te zijn, én
  - het inschrijfformulier dient via de inschrijfbutton op de Website te zijn ingediend, én
  - het CPO dient een digitale ontvangstbevestiging van de Gemeente te hebben ontvangen, én
  - het CPO dient een Projectplan als bedoeld in het Routeboekje in te dienen op nader te bepalen wijze.
- b. Uiterlijk op de datum en tijdstip als vermeld in artikel 5, lid a moet het inschrijfformulier en het Projectplan door de Gemeente zijn ontvangen. Indien het inschrijfformulier op de Website om welke reden dan ook niet toegankelijk is, dient het CPO vóór de datum en tijdstip als vermeld in artikel 5 contact op te nemen met de Gemeente, om af te stemmen of, en zo ja, op welke wijze het CPO zich alsnog kan inschrijven voor de Loting.
- c. Inschrijfformulieren die op enigerlei wijze anders dan omschreven in artikel 6 en 7 zijn of worden ontvangen, worden als niet-ontvankelijk beschouwd, wat betekent dat het inschrijfformulier wordt uitgesloten van de Loting.
- d. De Gemeente toetst voorafgaand aan de Loting of de inschrijfformulieren en het Projectplan volledig en ontvankelijk zijn als bedoeld in dit artikel en of het CPO en het Projectplan voldoen aan de criteria als bedoeld in het Routeboekje.
- e. Door de Notaris wordt vóór de Loting aan elk goedgekeurd inschrijfformulier één uniek lotnummer toegekend. Dit lotnummer correspondeert met de gegevens van het CPO op het ingediende inschrijfformulier.

### **Artikel 7: Doelgroep**

Naast de vereisten waaraan een CPO moet voldoen zoals is vermeld in het Routeboekje, is de Gemeente gerechtigd om een specifieke doelgroep aan te wijzen waarvoor de Bouwkavels zijn bestemd.

### **Artikel 8: Loting**

- a. Op een nader te bepalen datum en tijdstip zal de Loting namens de Gemeente door de Notaris worden verricht. De Notaris bepaalt de wijze waarop de Loting wordt verricht. De Loting vindt plaats achter gesloten deuren.
- b. De Notaris maakt een proces-verbaal op van de door hem verrichte Loting, waarin hij ten minste aangeeft op welk Plangebied, gespecificeerd met bouwkavelaanduidingen, de Loting betrekking heeft, datum en tijdstip van de Loting, de wijze waarop de Loting is geschied en volgorde waarin de lotnummers als bedoeld in artikel 6, lid e zijn geloot. De volgorde van de Loting wordt aangeduid met volgnummers.
- c. Het in lid b van dit artikel genoemde proces-verbaal wordt aan de Gemeente overlegd.
- d. Na het opmaken van het proces-verbaal van de Loting wordt door de Gemeente aan de CPO's die deelgenomen hebben aan de Loting afzonderlijk per e-mail hun lot- en volgnummer medege-deeld. Deze lot- en volgnummers zijn opgenomen in een geanonimiseerde versie van het proces-verbaal. Eenieder heeft recht op inzage in deze geanonimiseerde versie van het proces-verbaal. De bijlagen bij het proces-verbaal worden niet verstrekt of ter inzage gelegd.
- e. Aan de hand van het door de Notaris opgestelde proces-verbaal van de Loting wordt door de Gemeente in de volgorde van de Loting een lotingslijst opgesteld.

### **Artikel 9: Reservering en reserveringskosten**

- a. Na de Loting benadert de Gemeente het CPO met volgnummer 1 om een reserveringsovereenkomst te sluiten. Op basis van deze overeenkomst wordt de Bouwkavel gedurende een vooraf gecommuniceerde periode gereserveerd. Gedurende deze periode dient het CPO te onderzoeken of realisatie van de door hem gewenste woningen haalbaar is (financieel, publiekrechtelijk, architectonisch, etc.).
- b. Indien het CPO aan de schriftelijke uitnodiging geen of niet tijdig gevolg geeft, dan wel niet binnen de door de Gemeente te stellen termijn de reserveringsovereenkomst sluit, vervalt het recht op een Bouwkavel en is het bepaalde in artikel 12 van toepassing. Het CPO wordt niet alsnog op de reservelijst als bedoeld in artikel 10 geplaatst.
- c. Het is niet toegestaan dat het CPO, dan wel enige andere organisatie, voor een ander CPO een Bouwkavel reserveert. Het CPO kan alleen voor zichzelf een Bouwkavel reserveren.
- d. Indien meerdere Bouwkavels bestemd zijn voor meerdere CPO's volgt een keuzemoment van Bouwkavels. De volgorde van de lotingslijst als bedoeld in artikel 8 lid e van dit artikel is te allen tijde bepalend voor de keuze van Bouwkavels als bedoeld in artikel 9 en 10. Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat het CPO dat volgnummer één heeft, de keuze krijgt uit alle beschikbare Bouwkavels. Het CPO dat volgnummer twee heeft, krijgt, indien door het CPO met volgnummer één een keuze is gemaakt, de keuze uit alle beschikbare Bouwkavels minus de verkozen Bouwkavel, enzovoort.
- e. Indien het CPO tijdens het keuzemoment als bedoeld in lid a van dit artikel, dan wel binnen de gestelde termijn, geen keuze maakt, vervalt het Aanbod en is het bepaalde in artikel 12 van toepassing. Het CPO wordt niet alsnog op de reservelijst als bedoeld in artikel 10 geplaatst.
- f. Als het CPO een keuze gemaakt heeft dan wel over is gegaan tot reservering van de Bouwkavel, wordt deze keuze schriftelijk (al dan niet digitaal) vastgelegd. Hiermee is de Bouwkavel gereserveerd en vervalt de mogelijkheid voor opvolgende Gegadigden om dezelfde Bouwkavel te kiezen. Na het maken van een keuze moeten direct de verschuldigde reserveringskosten worden voldaan. Bij betaling van de koopsom worden de betaalde reserveringskosten op de totale koopsom in mindering gebracht.
- g. Binnen de reserveringsperiode stuurt de Gemeente de Mantelkoopovereenkomst op naar het CPO. In de Mantelkoopovereenkomst staan onder meer vermeld de begrenzing van de Bouwkavel, koopprijs en de voorwaarden die op de verkoop van toepassing zijn.
- h. Tegelijkertijd of volgend op de Mantelkoopovereenkomst stuurt de Gemeente de individuele Koopovereenkomsten naar de leden van het CPO.
- i. Eerst door het ondertekenen van de overeenkomst door beide partijen komt een Mantel- c.q. Koopovereenkomst tot stand.
- j. Toewijzing en verkoop zal geschieden overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in dit reglement, met inachtneming van de ten tijde van het Aanbod geldende AVV.

### **Artikel 10: Reservelijst**

- a. Nadat de beschikbare Bouwkavels zijn toegewezen, wordt, indien er nog CPO's zijn die niet eerder in de gelegenheid zijn gesteld om een keuze te maken maar wel zijn ingeloot, een reservelijst in de volgorde van de Loting aangelegd waarop deze CPO's worden genoteerd. Deze CPO's hierna te noemen: Reserve-CPO.
- b. Indien een Bouwkavel overeenkomstig artikel 11 ter beschikking van de Gemeente komt, wordt deze Bouwkavel aan het eerstvolgende Reserve-CPO aangeboden.
- c. Het Reserve-CPO dat één of meer Bouwkavel(s) krijgt aangeboden dient binnen 30 kalenderdagen na de aanbieding zijn/haar keuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen de gestelde termijn door de Gemeente is ontvangen, vervalt het in lid b bedoelde Aanbod alsmede alle verdere rechten om een Bouwkavel te reserveren. De dan eerstvolgende Reserve-CPO zal door de Gemeente worden benaderd en op gelijke wijze als bedoeld in dit lid één of meer Bouwkavel(s) aangeboden krijgen.
- d. Indien het Reserve-CPO besluit niet te reserveren, geen beslissing neemt of weigert om op het in lid b bedoelde Aanbod in te gaan, dan wordt de notering van het Reserve-CPO van de reservelijst verwijderd.
- e. De reservelijst vervalt:
  - nadat van alle Bouwkavels de juridische levering heeft plaatsgevonden; of
  - indien de laatste Reserve-CPO afziet van het Aanbod om een Bouwkavel te kopen; of
  - na een periode van één jaar en zes maanden na het opmaken van het proces-verbaal als bedoeld in artikel 8 lid b. Indien na een periode van één jaar en zes maanden jaar na opmaken van het proces-verbaal een Bouwkavel ter vrije beschikking van de Gemeente komt, dan is de Gemeente niet meer gehouden om de Bouwkavel(s) aan te bieden op de wijze zoals omschreven in lid c van dit artikel. De Gemeente is alsdan vrij om deze Bouwkavel(s) op een andere door haar gekozen wijze te koop aan te bieden.

De Gemeente doet hiervan geen kennisgeving aan het Reserve-CPO.

### **Artikel 11: Vrijkomen van Bouwkavels**

- a. Indien één of meer CPO's na een keuze te hebben gemaakt alsnog afziet van koop dan wel de Mantel- en of Koopovereenkomst niet tot stand komt, dan wel om welke reden dan ook wordt beëindigd, komt de Bouwkavel opnieuw vrijelijk ter beschikking aan de Gemeente. Tenzij nader anders bepaald door het College zal de Bouwkavel worden aangeboden aan het eerstvolgende Reserve-CPO in de volgorde van de reservelijst als bedoeld in artikel 10. Indien twee of meer Bouwkavels tegelijkertijd beschikbaar zijn worden deze Bouwkavels tegelijk aangeboden.
- b. Indien het CPO afziet van de door hem/haar gekozen Bouwkavel vóórdat de Koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, dan vervallen de reserveringskosten aan de Gemeente. Indien het CPO overgaat tot betaling van de koopsom worden de betaalde reserveringskosten in mindering gebracht op de te betalen koopprijs.
- c. Indien het CPO afziet van de door hem/haar gekozen Bouwkavel nádat de Koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en de waarborgsom is voldaan, dan vervallen zowel de reserveringskosten als de waarborgsom aan de Gemeente.

### **Artikel 12: Verval van rechten**

- a. Indien een CPO op enig moment aan de Gemeente te kennen geeft geen of niet langer prijs te stellen op koop van een Bouwkavel in het Plangebied dan wordt de CPO onherroepelijk van de reservelijst verwijderd. Alsdan vervalt voor het betreffende CPO de mogelijkheid om op basis van deze Loting een Bouwkavel in het Plangebied van de Gemeente te kopen. Deze bepaling geldt voor elk stadium in het proces.
- b. Bij overschrijding van één van de in dit reglement dan wel bij de uitvoering van dit reglement gestelde termijnen, vervalt voor een CPO onherroepelijk de mogelijkheid om op basis van de Loting een Bouwkavel in het Plangebied van de Gemeente te kopen. Deze bepaling geldt voor elk stadium in het proces.

### **Artikel 13: Levering**

Levering van de Bouwkavel zal uitsluitend geschieden aan het CPO c.q. de CPO-leden met wie een Koopovereenkomst is gesloten. Kopen voor een nader te noemen meester of overdracht van de contractpositie, in welke vorm dan ook, is niet toegestaan.

### **Artikel 14: Compensatiekavels**

De Gemeente behoudt zich het recht voor één of meer Bouwkavels voor en tijdens de uitgifteprocedure te reserveren als compensatiekavel, indien dit in verband met de aankoop van particulier eigendom voor planontwikkeling naar haar oordeel elders in Breda noodzakelijk is.

### **Artikel 15: Privacywetgeving**

- a. De Gemeente gebruikt de gegevens die het CPO, dan wel de CPO-leden heeft, dan wel hebben ingevuld op het inschrijfformulier uitsluitend ten behoeve van de werkzaamheden die zij moet verrichten voor de Loting en het opmaken van de Koopovereenkomst.
- b. Het CPO c.q. de CPO-leden stemt c.q. stemmen in met het delen van zijn/haar gegevens die hij/zij heeft ingevuld op het inschrijfformulier met de Notaris ten behoeve van de Loting en het opstellen van het proces-verbaal van de Loting.
- c. De gegevens van het CPO zullen niet weergegeven worden in het proces-verbaal. Het CPO wordt persoonlijk door de Gemeente op de hoogte gesteld van hun plaats op de lotingslijst.
- d. De gegevens van het CPO c.q. de CPO-leden zullen worden bewaard en vernietigd overeenkomstig de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

### **Artikel 16: Onvoorziene omstandigheden**

In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet beslist het College.

*Burgemeester,*

*Gemeentesecretaris,*