Gemeente Raalte

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Raalte

Nr. 255815

3 juni

2026

Kennisgeving voornemen tot uitgifte van gemeentegronden gemeente Raalte

Publicatiedatum: 3 juni 2026 (reageren binnen 20 kalenderdagen)
Aanleiding
Ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123, moeten overheidslichamen, gelet op het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel, kennisgeven van het voornemen om onderhands een overeenkomst aan te gaan tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak.
De gemeente Raalte, hierna te noemen: **de Gemeente**, is voornemens een overeenkomst tot grondverkoop aan te gaan met een reeds gevormde **CPO-groep** uit Heeten. Het gaat om een bouwperceel aan de Sinterstraat te Heeten (kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie H, nummer 8143 (gedeeltelijk) met betrekking tot een gedeelte groot circa 9 are en 76 centiare, hierna te noemen: **het Perceel**, ten behoeve van de realisatie van 10 rug-aan-rug woningen.
Naar het oordeel van de gemeente is de CPO-groep de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor aankoop van het Perceel. De CPO-groep is immers de enige groep van geïnteresseerden die zich naar aanleiding van de publicatie gemeld heeft bij de Gemeente als gegadigde. De CPO-groep heeft vervolgens aangetoond dat zij voldoet aan de gehanteerde selectiecriteria, welke voortvloeien uit de gemeentelijke Uitvoeringsregels gronduitgifte in CPO. De objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria die de Gemeente hanteert en waar de CPO-groep aan voldoet zijn:

1. *Criterium 1:* de CPO-groep is bereid een schriftelijke en ondertekende verklaring over te leggen van alle deelnemers voor het te ontwikkelen aantal kavels, waarbij de deelnemers onder vermelding van volledige NAW-gegevens schriftelijk verklaren bereid te zijn om toe te treden tot een stichting of vereniging en mee te doen aan het CPO-initiatief. Dit houdt ook in dat zij zich verplichten gezamenlijk bouwgrond te verwerven, eventueel via een ABC-constructie. De CPO-groep is bereid voor zover bij inschrijving sprake is van onvoldoende deelnemers een objectieve, transparante procedure te hanteren voor toetreding van overige deelnemers. De CPO-groep is voorts bereid afspraken te maken over een taakverdeling en het opstellen van een huishoudelijk reglement en een boeteclausule. In het huishoudelijk reglement neemt de CPO-groep in ieder geval zaken op als toetsing kredietwaardigheid (bankverklaring) en de wijze waarop keuzes worden gemaakt over de realisatie en opdrachtverstrekkingen (architect, aannemer etc.). Verder zal de CPO-groep in haar statuten de collectiviteitsgedachte opnemen.
2. *Criterium 2:* de CPO-groep is bereid om 10 rug-aan-rug woningen te realiseren (hierbij geldt een zelfbewoningsplicht van 2 jaar), waarbij onderlinge kavelgrenzen vrij zijn. De CPO-groep zal ervoor zorgdragen dat er 10 deelnemers zijn;
3. *Criterium 3:* de CPO-groep is bereid 976 m² bouwrijpe grond af te nemen;
4. *Criterium 4:* de CPO-groep is bereid voor een professionele procesbegeleider te zorgen die de groep begeleidt vanaf de start van het project tot oplevering van de woningen. De procesbegeleider dient een expert te zijn op het gebied van projectontwikkeling en ruimtelijke ordening en dient ervaring te hebben met CPO-projecten;
5. *Criterium 5:* de CPO-groep ontwikkelt één gezamenlijk totaalplan. Het parkeren wordt door de gemeente in de openbare ruimte aangelegd;
6. *Criterium 6:* bij de waardering van verschillende initiatieven wordt aan een CPO-groep die in staat is een project te realiseren ten behoeve van deelnemers met aantoonbare binding met Heeten een hogere score toegekend, gezien de gemeentelijke doelstelling om starters uit eigen dorp te behouden ten behoeve van de vitaliteit van het dorp en om inwoners uit eigen dorp de mogelijkheid te geven in het dorp te kunnen blijven wonen. Het bouwen voor de lokale behoefte, waardoor inwoners - met name jongeren/starters - kunnen blijven wonen of terugkeren naar het dorp zorgt ervoor dat het dorp vitaal blijft en voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een basisschool, kunnen worden behouden. De CPO-groep voldoet met het plan aan deze doelstelling.
7. *Criterium 7:* bij de waardering van verschillende initiatieven wordt aan een CPO-groep die in staat is een project te realiseren ten behoeve van de huisvesting van ‘starters’ een hogere score toegekend. De CPO-groep voldoet met het plan aan deze doelstelling.
8. *Criterium 8:* bij de waardering van verschillende initiatieven achten wij eigen initiatief en verantwoordelijkheid van belang. Mochten er meerdere CPO-groepen zijn die interesse hebben en aan al de gestelde vereisten voldoen, dan geven we voorrang aan de CPO-groep die het meest geregeld heeft; denk aan zaken als voldoende deelnemers, een uitgewerkt plan etc. De CPO-groep heeft tot op heden laten zien over eigen initiatief en verantwoordelijkheid te beschikken.

Gelet op het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de koopovereenkomst voor het Perceel, namelijk de CPO-groep. Ten overvloede zij erop gewezen dat de Gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Gemeente Raalte

Indien u echter meent dat u op grond van voornoemde criteria ook als gegadigde in aanmerking komt en u bovendien in staat en bereid bent om het Perceel onder marktconforme condities af te nemen van de Gemeente, dan kunt u dat binnen 20 dagen na de datum van de onderhavige publicatie kenbaar maken. Indien u ook naar het oordeel van de Gemeente aangemerkt kan worden als gegadigde zal de Gemeente uw plan met inachtneming van voorgaande criteria afwegen tegen het plan van de CPO-groep. Zo nodig zal de uiteindelijke koper geselecteerd worden via loting.
De Gemeente zal na een wachttijd van **minimaal twintig kalenderdagen** na de datum van deze publicatie uitvoering geven aan haar voornemen. Als u daar vragen of opmerkingen over heeft, kunt u contact opnemen via het emailadres Info.Bouwkavels@raalte.nl.
Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).