

Inschrijvings- en toewijzingsprocedure die gelden voor de gemeentelijke zelfbouwkavels voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), te reserveren via de Kavelwinkel

Op 22 oktober 2025 is de inschrijving gesloten voor de loting van de 4 beschikbaar gestelde clusterkavels. De volgende procedure is van toepassing in het geval er na de loting en toewijzing van 22 oktober 2025 sprake is van overgebleven kavels. Deze overgebleven clusterkavels kunnen zonder tussenkomst van de notaris via de Kavelwinkel gereserveerd worden onder het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'.

De gemeente Almere stelt clusterkavels ter beschikking, bestemd voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). CPO is een vorm van zelfbouw waarbij particulieren gezamenlijk woningen realiseren die aansluiten bij hun individuele wensen. Als vereniging gaan de particuliere opdrachtgevers het CPO-project ontwikkelen. De vereniging treedt dus als ontwikkelaar op bij de ontwikkeling van een CPO-project waarbij sprake is van meerdere woningen in één hoofdgebouw/geclusterde woningen en gemeenschappelijke gebruiksruimten. Dit vereist onderlinge afstemming, samenwerking en gezamenlijke besluitvorming gedurende het hele proces.

Met de clusterkavels wil de gemeente Almere collectieven van maximaal vijf particuliere opdrachtgevers de kans geven om gezamenlijk woningen te realiseren en zelf te bewonen. Reguliere projectontwikkeling is daarom nadrukkelijk niet toegestaan. Dit betekent dat alleen groepen particulieren zich kunnen inschrijven voor deze kavels om in eigen beheer een CPO-project te realiseren.

De bouwvoorschriften en richtlijnen zijn vastgelegd in het kavelpaspoort en het Omgevingsplan. Hierin wordt beschreven waaraan de bebouwing moet voldoen. Het is nadrukkelijk niet toegestaan om meerdere vrijstaande woningen op een clusterkavel te bouwen; het moet altijd één hoofdgebouw zijn waarin meerdere wooneenheden gerealiseerd worden.

De gemeente faciliteert geen begeleiding voor de CPO-vereniging tijdens het traject. De vereniging gaat daarom zelf op zoek naar een bouw-/procesbegeleider, een architect en een aannemer.

Voorwaarden inschrijving

U mag zich als particuliere opdrachtgever, deelnemend aan het collectief/de bouwgroep, alleen inschrijven als u op het moment van inschrijving geen reserveringsovereenkomst of koopovereenkomst voor een andere kavel bent aangegaan met de gemeente Almere en waarvan de kavel nog niet in eigendom aan u is overgedragen.

Voor iedere opdrachtgever geldt een zelfbewoningsverplichting. Een huishouden – of een huishouden dat nog gevormd gaat worden – wordt ook altijd als één opdrachtgever gezien. Onder een huishouden verstaan wij:

- een alleenstaande, of

- twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

Dit houdt in dat wanneer u de intentie heeft om samen met iemand een huishouden te voeren op de clusterkavel (ook als die persoon op het moment van inschrijving nog elders woont), u zich niet los van elkaar kunt inschrijven als particuliere opdrachtgevers.

Het maximum aantal huishoudens per collectief is vijf. Het aantal huishoudens waarmee u inschrijft is ook het maximaal aantal woningen dat u mag realiseren op de clusterkavel. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om met drie huishoudens in te schrijven en vier of vijf woningen te realiseren. Ook al zijn de clusterkavels volgens het kavelpaspoort en het omgevingsplan wel geschikt voor vijf woningen. Daarnaast is de grondprijs voor de clusterkavel vast en niet onderhandelbaar. Als u dus minder dan vijf woningen realiseert op de clusterkavel, zal de grondprijs niet aangepast worden. De personen die het inschrijfformulier invullen (de gegadigden), zijn ook degenen die lid moeten worden van de na de inschrijving op te richten vereniging.

Inschrijvingsprocedure

Stap 1: Informatievoorziening

Alle benodigde informatie over de kavels (locatie, afmetingen, grondprijs, etc.) is beschikbaar via <http://kavelwinkel.almere.nl>.

Stap 2: Invullen inschrijfformulier

U vult gezamenlijk als op te richten collectief/bouwgroep het bijgeleverde inschrijfformulier in. Hierop geeft u:

- De persoonsgegevens per opdrachtgever;
- De voorlopige naam van de nog op te richten vereniging;
- De keuze voor een kavel, aangeduid met het betreffende kavelnummer.

Stap 3: Inleveren inschrijfformulier

Uw volledig ingevulde en ondertekende formulier moet opgestuurd worden naar het volgende e-mailadres:

info@kavelwinkel.almere.nl

Het tijdstip waarop wij de e-mail met inschrijfformulier ontvangen op het e-mailadres info@kavelwinkel.almere.nl geldt als inschrijfmoment.

Toewijzingsprocedure

De toewijzing vindt plaats op basis van het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Op basis van het tijdstip waarop de gemeente het inschrijfformulier op eerder genoemde e-mailadres heeft ontvangen wordt vastgesteld aan wie de kavel wordt toegewezen. De gemeente informeert u via de mail binnen drie werkdagen over de toewijzing. De toewijzing is pas definitief als de vereniging in oprichting de door de gemeente ondertekende toewijzingsbrief ontvangt. Na bevestiging van de toewijzing dient de factuur voor de € 1.000,- inschrijfvergoeding per opdrachtgever binnen 3 dagen voldaan te zijn.

Indien u de gekozen kavel niet krijgt toegewezen krijgt u binnen drie werkdagen daarover bericht.

De gemeente hanteert geen reserve- of belangstellendenlijst.

Vervolg

Op het moment dat de nog op te richten vereniging een kavel krijgt toegewezen dient er binnen zes weken een formele vereniging opgericht te worden bij een notaris. Deze vereniging, bestaande uit de particuliere opdrachtgevers die zich hebben ingeschreven, gaat de overeenkomst met de gemeente en het bouwproces aan.

Daarnaast moet de vereniging duidelijke afspraken maken over interne wisselingen van deelnemers en de eventuele boete hiervoor tijdens het traject. De gemeente kan toestemming geven voor interne wisselingen op basis van de daarvoor opgestelde ontheffingsgronden. De voorwaarden waaronder de gemeente toestemming kan geven zijn uitgewerkt in de reserverings- en koopovereenkomst. Dit betekent dat wanneer een opdrachtgever om een geldige reden wil stoppen, er een transparante procedure moet zijn om een nieuwe deelnemer aan de gemeente voor te dragen zonder de voortgang van het project in gevaar te brengen. Een nieuwe inschrijving gaat altijd gepaard met de betaling van € 1.000,- inschrijfvergoeding aan de gemeente.

De reserveringsovereenkomst wordt aangegaan met de vereniging en komt pas tot stand op het moment dat de vereniging is opgericht en de reserveringsovereenkomst door de vereniging en de gemeente is ondertekend. In de reserveringsovereenkomst en de opvolgende koopovereenkomst staan alle termijnen waaraan voldaan moet worden en de vereniging geeft opdracht voor de bouw van de geclusterde woningen.

Het inschakelen van een bouwbegeleidingsbureau is tijdens het traject niet verplicht maar wordt sterk aangeraden.

Meer over de op te richten vereniging is terug te lezen in de 'Richtlijnen oprichting vereniging CPO'.

Het stappenplan

Per type bouwwerk is er voor het zelfbouwproces een stappenplan beschikbaar. Welk stappenplan van toepassing is, is afhankelijk van of u als groep gaat voor de bouw van

geclusterde eengezinswoningen of geclusterde meergezinswoningen. Het stappenplan helpt om het proces overzichtelijk en gestructureerd te laten verlopen.

Het proces voor CPO lijkt in grote lijnen op dat van reguliere zelfbouw (PO) kavels. Het grote verschil is dat de termijnen voor CPO zijn verruimd. Aangezien u als vereniging afhankelijk bent van elkaar, is er extra tijd nodig om gezamenlijk beslissingen te nemen en overeenstemming te bereiken tijdens verschillende fases van het bouwproces.

Op kavelwinkel.almere.nl/clusterkavels is alle informatie over de clusterkavels in Overgooi terug te vinden. Ook kunt u op de kavelkaart per kavel de kaveldocumenten inzien.

Vragen?

Voor vragen over de procedure, de kavels of de inschrijving kunt u contact opnemen met de Kavelwinkel:

info@kavelwinkel.almere.nl

14 036

kavelwinkel.almere.nl