

A F S C H R I F T
van de akte houdende
O P R I C H T I N G
van **Stichting CPO Hoogwoud**,
gevestigd te Hoogwoud,
akte de dato 2 maart 2022.

Zaaknummer 9035966



OPRICHTING STICHTING

9035966/su

Op twee maart tweeduizend tweeëntwintig verschenen voor mij, mr. GWENDOLYN VIS-
VAN TRUIJEN, notaris gevestigd te KOGGENLAND:

1. de heer Cornelis Verhage, wonende te 1718 AZ Hoogwoud, gemeente Opmeer, [redacted]
6, geboren te Poortugaal op achtentwintig januari [redacted]
(Nederlands rijbewijs nummer [redacted] geldig tot [redacted] tweeduizend
negenentwintig, uitgegeven te Opmeer op [redacted] tweeduizend negentien),
gehuwd;
2. mevrouw Wilhelmina Afra Maria Mens, wonende te 1718 XA Hoogwoud, gemeente
Opmeer, Leeghwaterlaan 6, geboren te Hoogwoud op zes maart negentienhonderd
[redacted] (Nederlands rijbewijs nummer [redacted], geldig tot [redacted]
tweeduizend vierentwintig, uitgegeven te Opmeer op [redacted] tweeduizend negentien),
gehuwd; en
3. de heer Cornelis Suitbertus Maria Ursem, wonende te 1718 PA Hoogwoud, gemeente
Opmeer, [redacted] geboren te Opmeer op zesentwintig februari
[redacted] (Nederlands rijbewijs nummer [redacted] geldig tot
[redacted] tweeduizend dertig, uitgegeven te Opmeer op [redacted] tweeduizend
twintig), gehuwd,

welke verschenen personen verklaarden bij deze akte een stichting op te richten, welke
stichting zal worden geregeerd door de navolgende statuten:

Definities:

Aanmeldingsformulier	Een formulier dat door de geïnteresseerde(n) volledig, inclusief financieringsverklaring, moet worden ingevuld en ondertekend en binnen de door het bestuur aangegeven termijn als origineel moet worden ingeleverd bij de secretaris van het bestuur.
Aanmeldingstoets	Een door het bestuur uitgevoerde toets om te controleren of een geïnteresseerde voldoet aan alle voorwaarden om als deelnemer te worden toegelaten.
Anti-Speculatiebeding	Een anti-speculatiebeding is een boetebeding dat ten behoeve van de Stichting CPO Hoogwoud als kettingbeding wordt opgenomen in de koop/aanneemovereenkomsten van de starterswoningen. Het boetebeding houdt in dat de koper gedurende een bepaalde termijn een verrekening aan de Stichting CPO Hoogwoud is verschuldigd wanneer hij of zij de woning met winst verkoopt.
Aspirant-Koper	Een deelnemer van de stichting die bij loting een bouwnummer heeft gekozen.

Bouwnummer	Een numerieke aanduiding van alle kavels met bijpassende woningen en mogelijke opties.
Deelnemer	Geïnteresseerde(n) voor een CPO woning die van het bestuur een schriftelijk Inschrijfbewijs heeft/hebben ontvangen.
Financieringsverklaring	Een recent (maximaal drie (3) maanden oud voorafgaand aan de dagtekening van het aanmeldingsformulier), origineel en schriftelijk bewijs van een erkende hypotheekadviseur of bank, waarin verklaard wordt dat de door de geïnteresseerde beoogde woning(en) voldoet aan de minimale financieringseis.
Geïnteresseerde	Iedereen die bij het bestuur heeft aangegeven belangstelling te hebben voor een CPO woning.
Inschrijfbedrag	Een eenmalig bedrag van vijfhonderd euro (€ 500,00) dat uiterlijk een week na de datum van ondertekening van het Aanmeldingsformulier moet zijn overgemaakt op het rekeningnummer van CPO Hoogwoud.
Inschrijfbewijs	Een persoonlijk op naam gesteld en niet overdraagbaar schriftelijk bewijs van deelname aan de stichting CPO Hoogwoud, welk bewijs is ondertekend door het bestuur en recht geeft om in aanmerking te kunnen komen voor een CPO woning. Op dit bewijs is aangegeven uit welke bouwnummers, plus eventuele opties, de deelnemer een keuze kan maken.
Kavelkaart	Een gewaarmerkte kaart per ontwikkelingsfase waarop de bouwnummers met bijpassende woningen zijn aangegeven.
Lotingsprocedure	Een openbare procedure per ontwikkelingsfase en per woningcategorie, waarbij een deelnemer via loting onder notarieel toezicht, een bouwnummer kan kiezen. Van deze keuze krijgt de deelnemer een schriftelijk bewijs van het bestuur. Dit bewijs is niet overdraagbaar.
Ontwikkelingsfase	Een door het bestuur aangegeven plan waarop de aanmeldingsprocedure van toepassing is.
Toewijzingscriteria	De door het bestuur vastgestelde criteria zoals verwoord in artikel 11 A en B die de rangorde van geïnteresseerden vastlegt om voor een woning in aanmerking te kunnen komen.
Reservelijst	Een lijst van deelnemers op naam die tijdens de lotingsprocedure passen voor een woning, dan wel deelnemers die na loting geen woning krijgen toegewezen, omdat het aantal deelnemers per categorie hoger is dan het aantal beschikbare woningen. De volgorde van de reservelijst wordt bepaald door de numerieke volgorde die bij de loting is ontstaan.
Senior	Een meerderjarige geïnteresseerde die op het moment van inschrijving vijfenvijftig (55) jaar of ouder is.
Starter	Een meerderjarige geïnteresseerde die nog niet in bezit is van een koopwoning of die op het moment van de aanmelding zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewoont dan wel inwonend is.
Seniorenwoning	Een nieuwbouwwoning die als zodanig door het bestuur is



Starterswoning	aangemerkt. ----- Een nieuwbouwwoning die als zodanig door het bestuur is ----- aangemerkt en waarvan de maximale aankoopprijs, inclusief ----- meerwerk en verbeterkosten, in de “Verordening starterslening ----- gemeente Opmeer” is vastgelegd. ----- De Raad van de Gemeente Opmeer kan de voorwaarden en de in ----- de verordening genoemde maximale aankoopprijs wijzigen. -----
WABO-procedure	De vergunning die door de aspirant-koper wordt aangevraagd ter ----- verkrijging van een Omgevingsvergunning. -----
Woningcategorie	Een ontwikkelingsfase kent één of meerdere categorieën: ----- starterswoningen en/of seniorenwoningen. -----
Website	Op de website www.cpohoogwoud.nl is alle informatie te vinden ----- over het project Stichting CPO Hoogwoud. ----- Deelnemers of geïnteresseerden kunnen uitsluitend via het ----- contactformulier op deze website vragen stellen en krijgen dan per --- email zo snel mogelijk antwoord. -----

Naam en Zetel -----

Artikel 1 -----

1. De stichting draagt de naam: **Stichting CPO Hoogwoud.** -----
2. Zij heeft haar zetel in Hoogwoud. -----

Doel -----

Artikel 2 -----

1. De stichting heeft ten doel: -----
het (doen) ontwikkelen en laten bouwen van meerdere soorten woningen in Hoogwoud, ---
deel uitmakende van de gemeente Opmeer, in het kader van Collectief Particulier -----
Opdrachtgeverschap (CPO), hierna te noemen: "de woningbouw". -----
2. De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door: -----
 - a. namens de deelnemers als opdrachtgever in de voorbereiding van de planontwikkeling -
en de voorbereiding van de realisatie van de woningbouw op te treden; -----
 - b. het leggen en onderhouden van contacten met derden en het samenwerken met die -----
derden – waaronder tevens wordt verstaan de gemeente, de grondeigenaar en de -----
aannemer - met betrekking tot de ontwikkeling en realisering van de woningbouw; -----
 - c. het realiseren van medebeslissingsrecht – op elk gebied – bij de verwerving van de -----
benodigde bouwgrond, de realisering van de woningbouw en de ruimtelijke ordening. -----
Het ontwerpen, het voorbereiden van het realiseren, de toewijzing van de betrokken ---
woningen, het niveau van de voorzieningen, de wijze van aanleg van -----
groenvoorzieningen, de wijze van aanleg van parkeervoorzieningen en de wijze van ---
aanleg van andere gemeenschappelijke voorzieningen; -----
 - d. het behartigen van de belangen van de deelnemers bij het verwerven van grond, de -----
ontwikkeling, de WABO-procedure, de aanbesteding en bouw van de woningen; -----
 - e. het aanwenden van fondsen voor de woningbouw; -----
 - f. het aanwenden van alle andere wettige middelen welke voor het bereiken van het -----
gestelde doel nuttig of nodig worden geacht. -----
3. De stichting heeft geen winstoogmerk. -----

Vermogen van de stichting -----

Artikel 3

Het vermogen van de stichting wordt gevormd door:

1. hetgeen de stichting bij wijze van subsidie of op enige andere wijze verkrijgt;
2. inschrijfgeld van de deelnemers;
3. kostenbijdrage van deelnemers in de voorbereiding en realisatie van het project;
4. de inkomsten uit vermogen van de stichting.

Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren

Artikel 4

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal van minimaal drie bestuurders.
2. De bestuurders worden benoemd en geschorst door het bestuur bij meerderheid van stemmen. In vacatures moet zo spoedig mogelijk worden voorzien. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
3. De secretaris voert, volgens de aanwijzingen van het bestuur, de correspondentie; hij houdt notulen van de vergaderingen, welke met afschriften en uittreksels daarvan door de voorzitter en de secretaris worden getekend.
Deze stukken gelden voor en tegenover derden als bewijs van de daarin vermelde besluiten van de betrokken vergaderingen.
4. De penningmeester voert de financiële administratie en beheert de gelden van de stichting, één en ander volgens de aanwijzing van het bestuur.
5. De bestuurders worden benoemd voor een periode van maximaal drie jaar. Zij treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster.
Een volgens het rooster aftredend bestuurder is onmiddellijk herbenoembaar.
De in een tussentijdse vacature benoemde bestuurder neemt op het rooster van aftreden de plaats in van degene in wiens vacature hij werd benoemd.
6. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. In geval van ontstentenis of belet van een bestuurder, worden diens taken waargenomen door de overblijvende bestuurder(s). Het bestuur zal één of meer personen benoemen die in geval van ontstentenis of belet van alle bestuurders bevoegd zijn de stichting tijdelijk te besturen. Voor de gedurende deze periode verrichte bestuursdaden worden de aangewezen personen met een bestuurder gelijkgesteld.
7. Een bestuurder defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. doordat hij failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt;
 - d. door zijn onder curatelestelling;
 - e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - f. door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen.

Bestuur: taak en bevoegdheden

Artikel 5

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen en overeenkomsten die voorzien in de ontwikkeling en realisatie van de woningbouw.



3. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt, tenzij het besluit wordt genomen met algemene stemmen van alle in functie zijnde bestuurders.

Bestuur: vertegenwoordiging

Artikel 6

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de voorzitter tezamen met de secretaris of de penningmeester, dan wel de secretaris tezamen met de penningmeester.
3. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Bestuur: besluitvorming

Artikel 7

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuursleden een bestuursvergadering bijeenroepen, doch ten minste één maal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits de vergadering voltallig is en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Hoogwoud.
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden, derde(n) aan wie een volmacht is verstrekt op grond van artikel 6 lid 3, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten.
5. Een bestuurslid kan zich door een bij geschrift door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Onder geschrift wordt te dezen verstaan elk via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen bericht. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.
6. Ieder bestuurslid heeft één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter kan de voorzitter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door middel van ongetekende stembriefjes.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurslid.
9. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of de

eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.

10. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk (daaronder begrepen per e-mail) hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten.

11. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en de besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de stichting en de met haar verbonden organisatie. De bestuurder heeft – onverminderd het bepaalde in de vorige volzin – wel het recht de desbetreffende vergadering van het bestuur bij te wonen (met dien verstande dat hij niet wordt meegerekend bij de bepaling van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders met betrekking tot het betreffende bestuursbesluit).

Wanneer op grond van het hiervoor in dit lid bepaalde geen enkele bestuurder aan de besluitvorming kan deelnemen, neemt dan wel nemen degene(n) met het belang alsnog deel aan de beraadslaging en de stemming. In dat geval legt het bestuur de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen schriftelijk vast.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 8

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat daaruit te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen negen maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste drie maanden, de balans en de staat van baten en lasten van de stichting te maken, op papier te stellen en vast te stellen.
4. Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit.
5. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in lid 6 bepaalde.
6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

Statutenwijziging

Artikel 9

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derden van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede



- vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen.
3. Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.
 4. Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

Ontbinding

Artikel 10

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in lid 2 van het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens vastgesteld dat het liquidatiesaldo zal worden besteed ten gunste van de leefbaarheid van het dorp Hoogwoud.
4. Na ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders, tenzij bij het besluit tot ontbinding anderen tot vereffenaars zijn aangewezen.
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
6. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Toewijzingscriteria starterswoningen

Artikel 11.A.

1. Om tot het kopen van een nog te ontwikkelen starterswoning over te kunnen gaan – dient men aan een aantal voorwaarden te voldoen. Geïnteresseerden worden ingedeeld in een aantal categorieën, te weten A-geïnteresseerden, B-geïnteresseerden en C-geïnteresseerden.
2. A-geïnteresseerden zijn mensen die ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen van de Gemeente Opmeer en die woonachtig zijn in het Centraal Bureau Statistiek-postcodegebied Hoogwoud, hierna te noemen: ‘CBS-postcodegebied Hoogwoud’. Het CBS-postcodegebied Hoogwoud omvat de postcodes 1718, 1716 MB, 1716 KC, 1716 KB en 1704 DJ.
3. B-geïnteresseerden zijn mensen die niet woonachtig zijn in het hiervoor omschreven CBS-postcodegebied, doch wel sociaal-economisch gebonden zijn aan Hoogwoud, door:
 - a. vanaf geboorte in Hoogwoud woonachtig te zijn geweest; of
 - b. actief lid óf actief vrijwilliger te zijn van een vereniging of stichting met haar zetel in Hoogwoud; of
 - c. werkzaam te zijn in Hoogwoud.
4. C-geïnteresseerden zijn belangstellenden van buiten het hiervoor omschreven CBS-postcodegebied en die niet kunnen worden aangemerkt als B-geïnteresseerden.

Toewijzingscriteria seniorenwoningen

Artikel 11.B.

1. Om tot het kopen van een nog te ontwikkelen seniorenwoning over te kunnen gaan – dient men aan een aantal voorwaarden te voldoen. Geïnteresseerden worden ingedeeld in een aantal categorieën, te weten A-geïnteresseerden, B-geïnteresseerden en C-geïnteresseerden. Een geïnteresseerde koper dient - ingeval hij/zij of zijn/haar partner met wie hij/zij een gezamenlijke huishouding voert deze bezit – zich te verbinden zijn/haar/hun bestaande in het CBS-postcodegebied Hoogwoud gelegen woning te verkopen aan een inwoner die in de Basis Administratie Personen van de Gemeente Opmeer staat ingeschreven als woonachtig in het CBS-postcodegebied Hoogwoud, een en ander overeenkomstig de hierna geformuleerde omschrijving A-geïnteresseerden of B-geïnteresseerden. Dit om de doorstroming van woningen voor andere ingezetenen van Hoogwoud te bevorderen.
2. Mocht het zo zijn dat de verkoop door de geïnteresseerde koper van een seniorenwoning van de hiervoor onder 1. bedoelde bestaande woning binnen een periode van tenminste zes (6) maanden gerekend vanaf de datum van toewijzing van de seniorenwoning meermalen wordt ontbonden op grond van het niet verkrijgen van de benodigde financiering door de koper(s) van bedoelde bestaande woning, dan heeft de geïnteresseerde koper van de seniorenwoning, dan wel zijn partner, het recht bedoelde bestaande woning te verkopen aan een persoon die in de Basis Administratie Personen van de Gemeente Opmeer staat ingeschreven als woonachtig in het CBS-postcodegebied Opmeer.
3. Mocht het zo zijn dat de verkoop door de geïnteresseerde koper van een seniorenwoning van de hiervoor onder 1. bedoelde bestaande woning ondanks voldoende aantoonbare inspanningen binnen een periode van één jaar gerekend vanaf de datum van toewijzing van de seniorenwoning nog niet heeft plaatsgevonden, dan heeft de geïnteresseerde koper van de seniorenwoning, dan wel zijn partner, het recht bedoelde bestaande woning te verkopen aan een persoon die woonachtig is buiten de gemeente Opmeer.
4. Een geïnteresseerde koper van een seniorenwoning heeft, in afwijking van hetgeen in dit artikel in de leden 1., 2. en 3. is bepaald, het recht de in lid 1. bedoelde bestaande woning te verkopen aan een kind of kleinkind, onder de voorwaarde dat dit kind of kleinkind de woning zelf met zijn gezin gaat bewonen. De verkopende en kopende partijen zijn alsdan verplicht in de tussen hen op te maken koopovereenkomst een bepaling op te nemen dat dit kind of kleinkind de woning niet binnen een periode van vijf jaar mag doorverkopen aan een koper van buiten het CBS postcodegebied Hoogwoud.
5. Ingeval een geïnteresseerde koper van een seniorenwoning zich niet houdt aan de in dit artikel omschreven afspraken verbeurt hij ten behoeve van de Stichting CPO Hoogwoud een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete groot dertig duizend euro (€ 30.000,00), welke boete niet vatbaar is voor rechterlijke matiging.
6. A-geïnteresseerden zijn mensen als hiervoor in artikel 11 lid 2 omschreven.
7. B-geïnteresseerden zijn mensen als hiervoor in artikel 11 lid 3 omschreven.
8. C-geïnteresseerden zijn mensen als hiervoor in artikel 11 lid 4 omschreven.

Aanmeldingsprocedure

Artikel 12

1. Een geïnteresseerde kan zich aanmelden voor een ontwikkelingsfase tijdens een door het bestuur aangegeven periode en vastgestelde procedure middels een door het bestuur beschikbaar gesteld aanmeldingsformulier.



2. Uitsluitend een geïnteresseerde die voldoet aan het criterium ‘starter’ komt in aanmerking voor een starterswoning en uitsluitend een geïnteresseerde die voldoet aan het criterium ‘senior’ komt in aanmerking voor een seniorenwoning.

Financieringsverklaring

Artikel 13

Iedere geïnteresseerde dient financieel in staat te zijn om een woning te kunnen kopen en dient daartoe financieel getoetst te zijn door middel van een Financieringsverklaring. Het CPO bestuur hanteert bij het inschrijven per woningtype een specifieke financieringseis. Het betreft hier het bedrag dat minimaal gefinancierd moet kunnen worden om de woning van het gewenste type te kunnen bekostigen. De Financieringsverklaring dient te worden opgesteld door een bank of hypotheekadviseur die op basis van persoonlijke financiële gegevens een verklaring opstelt.

Inschrijfbewijs

Artikel 14

Het CPO bestuur zal het Aanmeldingsformulier en de bijbehorende Financieringsverklaring toetsen. Als deze gegevens akkoord zijn en het inschrijfbedrag van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor deelnemers aan de loting voor een starterswoning en éénuizend euro (€ 1.000,00) voor deelnemers aan de loting van een seniorenwoning is betaald, verstrekt het bestuur een Inschrijfbewijs. Vanaf dat moment is men deelnemer van de Stichting CPO Hoogwoud. Op het Inschrijfbewijs is aangegeven uit welke bouwnummers, plus eventuele opties, bij de loting gekozen kan worden door de deelnemer.

Lotingsprocedure

Artikel 15

Per ontwikkelingsfase is een beperkt aantal bouwnummers beschikbaar, welke bouwnummers per loting zullen worden toegewezen.

1. Loting vindt plaats door het CPO bestuur dan wel een door het bestuur aangewezen derde, onder notarieel toezicht.
2. Het bestuur organiseert een loting waaraan alle deelnemers die door het bestuur zijn toegelaten op naam na legitimatie mogen deelnemen.
3. Uitsluitend deelnemers van een Inschrijfbewijs worden – na legitimatie – toegelaten bij de loting.
4. De lotingsprocedure start met een loting om de keuze volgorde te bepalen. Deze vindt afzonderlijk plaats voor starters en voor senioren en daarna – indien dit voor het project van toepassing is – voor andere deelnemers per toewijzingscategorie. Kortom eerst tussen starters met toewijzingscategorie A, vervolgens tussen starters met toewijzingscategorie B en als laatste tussen starters met toewijzingscategorie C, alsmede eerst tussen senioren met toewijzingscategorie A, vervolgens tussen senioren met toewijzingscategorie B en als laatste tussen senioren met toewijzingscategorie C.
5. Door de loting ontstaat een numerieke volgorde tussen alle deelnemers die in een lijst wordt vastgelegd. Deze rangordelijst stelt het bestuur in aanwezigheid van de deelnemers vast. De volgorde is op naam en niet uitwisselbaar of overdraagbaar. Het resultaat is dat de starters uit categorie A de eerste keuze hebben ten aanzien van de starterswoningen, dan de starters uit categorie B en als laatste de starters uit categorie C. In numerieke volgorde:
 - a. Starters uit toewijzingscategorie A;

b. Starters uit toewijzingscategorie B;

c. Starters uit toewijzingscategorie C;

Daarnaast hebben de senioren uit categorie A de eerste keuze ten aanzien van de
seniorenwoningen, dan de senioren uit categorie B en als laatste de senioren uit categorie ..
C.

In numerieke volgorde:

a. Senioren uit toewijzingscategorie A;

b. Senioren uit toewijzingscategorie B;

c. Senioren uit toewijzingscategorie C.

6. Vervolgens wordt per soort woningen de deelnemer met het nummer één (1) van de
rangordelijst uitgenodigd tot het kiezen van een bouwnummer.

7. Een starter kan, indien dit op het Inschrijfbewijs is vermeld en de Financieringsverklaring ..
toereikend is, een starterswoning kiezen.

8. Een senior kan, tenzij er nog een ander soort project wordt voorbereid, uitsluitend kiezen ..
uit seniorenwoningen.

9. De keuze door een deelnemer kan alleen plaatsvinden uit bouwnummers die op het
Inschrijfbewijs dat door het bestuur is verstrekt zijn vermeld.

10. Na deze keuze is dit bouwnummer aan deze deelnemer toegewezen en dat wordt op de
kavelkaart gemarkeerd. De deelnemer heeft dan de status van aspirant-koper.
Vervolgens krijgt (per soort woningen) de deelnemer met nummer twee (2) de keuze,
etcetera.

11. Als een deelnemer, als hij aan de beurt is, geen keuze wil of kan maken uit de
overgebleven bouwnummers kan hij passen en komt hij op de reservelijst voor deze fase. ...
De eerste die past is de eerste reserve, etcetera.

12. Bij meer deelnemers dan beschikbare bouwnummers wordt voor iedere soort woningen
afzonderlijk de loting voortgezet om de volledige volgorde en samenstelling van de
reservelijst te bepalen.

Register van aspirant-kopers

Artikel 16

1. De bouwnummers toewijzing aan de aspirant-kopers en de numerieke volgorde van de
reservelijst, zoals bepaald in artikel 15, worden in een register vastgelegd. Hierin zijn naam
en adres van de aspirant-kopers opgenomen.

2. Toewijzing van een woning/bouwnummer komt alleen tot stand middels realisatie ten
behoefte van eigen bewoning.

3. Dit register is op de website in te zien. Door deelname aan de loting verlenen deelnemers ...
automatisch toestemming voor het publiceren van dit register (in verband met de wet op de
privacy).

Anti-Speculatie regeling uitsluitend voor starterswoningen

Artikel 17

1. De Stichting CPO Hoogwoud ontwikkelt ten behoeve van haar deelnemers een aantal
starterswoningen. Om prijsopdrijving en speculatie van deze koopwoningen te voorkomen
maakt de Stichting gebruik van een anti-speculatiebeding voor deze starterswoningen.

2. De "Regeling Anti-speculatiebeding Starterswoningen Stichting CPO Hoogwoud" is als
bijlage gehecht aan deze statuten.

Niet voorziene omstandigheden



Artikel 18

Omtrent gevallen of omstandigheden waaromtrent in deze statuten niet is voorzien, beslist het bestuur.

Slotverklaring

Ten slotte verklaarden de verschenen personen dat bij deze oprichting:

- a. het bestuur bestaat uit drie bestuurders;
- b. voor de eerste maal tot bestuurders worden benoemd, in de achter hun naam vermelde functie:

 1. de heer Cornelis Verhage, voornoemd, in de functie van **voorzitter**;
 2. mevrouw Wilhelmina Afra Maria Mens, voornoemd, in de functie van **secretaris**;
 3. de heer Cornelis Suitbertus Maria Ursem, voornoemd, in de functie van **penningmeester**;

- c. het eerste boekjaar van de stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend tweeëntwintig.

Slot akte

Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te Obdam op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen. De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

