

RESERVERINGSOVEREENKOMST

Kavel ### voor Collectief Particulier opdrachtgeverschap

Dorps Wonen, De Tuit Varsseveld

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, **GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK**, zetelende te Gendringen, statutair gevestigd en kantoorhoudende Staringstraat 25 (7081 BN), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09220971, ingevolge het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek tot mandaat van "DATUM" en de gemeente Oude IJsselstreek vertegenwoordigend, hierna te noemen: "**de Gemeente**"

En

2. <de heer/mevrouw> <naam>, geboren op <datum> te <plaatsnaam>, wonende te (<postcode>) <plaatsnaam> aan <straatnaam> <huisnummer> en <>, hierna te noemen: "**de Gegadigde**",

De Gemeente en de Gegadigde hierna samen te noemen: "Partijen" of ieder afzonderlijk "Partij", tenzij anders aangeduid.

NEMEN IN OVERWEGING:

- a. De Gemeente vorm en inhoud wil geven aan de landelijke, regionale en lokale behoefte aan woningbouw door middel van woningbouwontwikkeling in een gebied aan de westzijde van Varsseveld. De betreffende woningbouwontwikkeling hierna te noemen: "**De Tuit**";
- b. de hierna te omschrijven Kavel valt onder de werking van het bestemmingsplan "De Tuit", het Beeldkwaliteitsplan "De Tuit" en het Exploitatieplan "De Tuit", die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek op 25 april 2024;
- c. de hierna te omschrijven Kavel in dat bestemmingsplan de enkelbestemming "Woongebied" heeft;
- d. De Gemeente eigenaar is van de onroerende zaak kadastraal bekend als Gemeente Varsseveld, sectie E nummer 4594;

- e. De Gemeente op de in Overweging "d" genoemde onroerende zaak niet alleen projectmatige woningbouw wil realiseren maar tevens kavels voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna te noemen: "CPO") wil uitgeven;
- f. De Gemeente voor de vijf (5) kavels voor CPO een verkoopbrochure heeft opgesteld en een lotingsprocedure heeft georganiseerd
- g. Gegadigde tijdens de lotingsprocedure is ingeloot om een individuele bouwkavel binnen de CPO-kavel voor CPO te kopen van de Gemeente en Gegadigde voorts voldoet aan alle in de verkoopbrochure genoemde eisen en voorwaarden;
- h. De Gegadigde is ingeloot voor Kavel ### voor CPO;
- i. De Gegadigde na het verlopen van de reserveringsperiode lid moet worden van de vereniging CPO #####;
- j. De Gegadigde voornemens is op Kavel ##### een woning te ontwikkelen, passend binnen het kavelpaspoort voor de CPO-kavel ### en het op 25 april 2024 door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek vastgestelde bestemmingsplan "De Tuit" en beeldkwaliteitsplan De Tuit;
- k. Partijen de intentie hebben te komen tot een koopovereenkomst voor Kavel ###, zijnde een perceel grond, thans deel uitmakend van het in overweging "d" genoemde perceel, groot ongeveer m², zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening met <kenmerk> en <datum> en aangeduid als "kavel ###"; waarbij de definitieve oppervlakte nog kan worden gewijzigd als gevolg van nadere uitwerking van de verkaveling, met name in het kader van het CPO-project;
- l. Dit perceel grond wordt hierna ook aangeduid met: "Kavel ###".
- m. Partijen nu de voorwaarden willen vastleggen hoe het recht van koop op de Kavel kan ontstaan;

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is te komen tot het reserveren van Kavel ### voor de Gegadigde, die daarop gedurende de reserveringsperiode een door de Gemeente goed te keuren bouwplan ontwikkelt.
2. Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop, noch enig ander recht op Kavel ### worden ontleend.

Artikel 2. Koopprijs

1. De door de Gemeente vastgestelde koopprijs voor Kavel ## bedraagt €,- (prijsspeil 1-1-2026), inclusief 21% omzetbelasting.
2. De koopprijs is gebaseerd op een prijs van € <prijs per m²> per m² en een indicatieve oppervlakte van circa <grootte> m². Indien de definitieve oppervlakte van de Kavel afwijkt als gevolg van nadere uitwerking van de verkaveling, waaronder begrepen wijzigingen in het kader van het CPO-project, zal de koopprijs naar rato worden aangepast op basis van de prijs per m².

3. Indien het wettelijke tarief voor de omzetbelasting voor levering van de Kavel wordt verhoogd, wordt dit doorberekend in de koopprijs.
4. Notariskosten, kadasterkosten, aansluitkosten voor nutsvoorzieningen en sonderingen zijn niet inbegrepen in de koopprijs en komen daarom voor rekening van de Gegadigde.
5. De koopsom wordt geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2025 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde koopsom wordt berekend volgens de formule: de geïndexeerde koopsom is gelijk aan de in lid 1 genoemde koopsom, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt twee kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de notariële akte van levering wordt gepasseerd, gedeeld door het indexcijfer van januari 2026.

Artikel 3. Reservering en reserveringsperiode

1. De Gemeente en de Gegadigde zijn overeengekomen dat de Gemeente het op de kavelkaart (per situatie d.d. <datum>) aangegeven Kavel ### voor de Gegadigde reserveert voor de duur van maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst (hierna te noemen: **“de Reserveringsperiode”**).
2. De Gegadigde verplicht zich om gedurende de Reserveringsperiode te komen tot een door de Gemeente goedgekeurd schetsplan, dat voldoet aan het bestemmingsplan “De Tuit”, het beeldkwaliteitsplan De Tuit en het kavelpaspoort voor de CPO kavel Daartoe zal de Gegadigde tijdig een concept aanvraag omgevingsvergunning indienen.
3. De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit anders dan in artikel 4 is bepaald.
4. De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst op te zeggen als gedurende de Reserveringsperiode zwaarwegende bezwaren tegen de Gegadigde blijken te bestaan of ontstaan.
5. De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst op te zeggen indien de Gegadigde de overeenkomst met betrekking tot de oprichting van CPO ##### niet heeft ondertekend dan wel het lidmaatschap van de CPO ##### heeft opgezegd.
6. Opzegging van deze overeenkomst vindt schriftelijk plaats per de eerste werkdag volgend op de datum van opzegging.
7. Na opzegging kan de Gegadigde geen aanspraak meer maken op Kavel ###.

Artikel 4. Reserveringsvergoeding

1. Voor de reservering van Kavel ### gedurende de Reserveringsperiode zoals bedoeld in artikel 3 is de Gegadigde aan de Gemeente een eenmalige Reserveringsvergoeding verschuldigd van € 500,- inclusief btw. De Gegadigde ontvangt hiervoor een factuur.
2. De Reserveringsvergoeding dient binnen één maand na factuurdatum, te zijn voldaan.

3. Als de Gemeente de Reserveringsvergoeding binnen 2 weken na eerste aanmaning niet op haar rekening heeft ontvangen, vervalt het recht op reservering van de Gegadigde. De Gemeente is dan volledig vrij om Kavel #### aan een andere gegadigde aan te bieden.
4. De Gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de Reserveringsvergoeding in geval van opzegging van deze overeenkomst door een der Partijen zoals bedoeld in artikel 3 dan wel bij het einde van de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 5.
5. Indien de Gegadigde Kavel ### koopt wordt de betaalde Reserveringsvergoeding, zonder rentevergoeding, als een reeds betaald deel van de koopprijs van de kavel #### beschouwd. De Reserveringsvergoeding wordt verrekend met hetgeen de Gegadigde alsdan aan de Gemeente verschuldigd is.

Artikel 5. Einde van de overeenkomst

1. De reservering van Kavel ## door de Gemeente voor de Gegadigde eindigt zonder dat enige nadere rechtshandeling nodig zal zijn en zonder dat de Gemeente tot enige schadevergoeding of restitutie van betalingen gehouden is:
 - a. als de Gegadigde op de uiterste reserveringsdatum niet beschikt over een door de Gemeente goedgekeurd schetsplan; en/of;
 - b. als op de uiterste reserveringsdatum niet een koop- en verkoopovereenkomst tussen de gemeente en de gegadigde met betrekking tot onroerende zaak tot stand is gekomen; en/of
 - c. door opzegging van de overeenkomst zoals bedoeld artikel 3; en/of;
 - d. bij faillissement of surséance van betaling van de Gegadigde.

Artikel 6. Lidmaatschap CPO

1. Zoals hiervoor omschreven is de Gegadigde voornemens om op Kavel ### een woning te ontwikkelen.
2. De ontwikkeling en realisatie van deze woning dient te geschieden samen met "je nieuwe burens", die eveneens een nieuwe woning ontwikkelen.
3. Om deze gezamenlijke ontwikkeling en realisatie van de nieuw te bouwen woningen goed te laten verlopen zal de gegadigde het lidmaatschap aanvragen van CPO ##### (zie Bijlage 4).
4. De Gegadigde zal dit lidmaatschap handhaven tot het moment van de definitieve oplevering van de gereed gekomen woning.
5. De Gemeente is bevoegd in de koopovereenkomst voorwaarden te verbinden aan de nakoming van de verplichtingen van de Gegadigde.

Artikel 7. Netcongestie

De Gegadigde is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico het gegeven dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom. Liander heeft aangegeven dat zij vooralsnog wel doorgaat met het aansluiten van kleinverbruikers. Het kan echter zo zijn dat het verkrijgen van de benodigde (huis-) aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven, indien dit wordt verkregen, een langere periode vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De Gegadigde kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Gegadigde ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de Gegadigde hiervan ondervindt.

Artikel 8. Geschillenregeling

1. Partijen zullen zich tot het uiterste toe inspannen te voorkomen dat zich geschillen voordoen, waar Partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet zullen Partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van minnelijk overleg.
2. Indien één of beide Partijen van mening zijn dat zulks niet het geval is of indien minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat leidt, worden deze geschillen in eerste instantie voorgelegd aan de onafhankelijke mediators van "Mediation Groep Achterhoek+" (hierna te noemen MGA+). Hier zijn geen kosten aan verbonden.
3. Wanneer Gegadigde een mediator wenst die niet vanuit de MGA+ komt dan zullen er met de Gemeente afspraken worden gemaakt over de kosten.
4. Zolang de mediation niet is beëindigd, zal geen der Partijen het geschil aan de rechter voorleggen, tenzij uitsluitend ter bewaring van rechten.
5. Mochten Partijen er na het mediationstraject nog niet samen uitkomen dan worden de geschillen alsdan aanhangig gemaakt bij de ter zake bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland.

Artikel 9. Toepassing Wet Bibob

1. Op deze Overeenkomst zijn de 'Beleidsregels Wet Bibob (wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) Gemeente Oude IJsselstreek 2025' van toepassing, die door het College van Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld op 11 oktober 2025. De Gegadigde is bekend met de inhoud van de beleidsregels. De Gegadigde aanvaardt het risico van mogelijke toepassing van de beleidsregels.
2. De Gemeente kan de Gegadigde onderwerpen aan een Bibob-onderzoek, indien het College van Burgemeester en Wethouders gerede twijfel heeft over de uitvoering van deze overeenkomst in verband met aanwijzingen, dat de Gegadigde deze overeenkomst of de onroerende zaak zal gebruiken om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten of strafbare feiten te plegen. Gedurende het Bibob-onderzoek kan de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keus de nakoming van haar verplichtingen jegens de Gegadigde opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien blijkt van ernstig gevaar, zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

Artikel 10. Identiteit partijen

1. Gegadigde en Gemeente stemmen ermee in, dat indien één van Partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 11. Bijlagen

1. De onderstaande bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:
 - Bijlage 1: Verkooptekening
 - Bijlage 2: Kavelpaspoort CPO kavel
 - Bijlage 3: Bestemmingsplan "De Tuit": <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.1509.BP000242-VA01/regels>
 - Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1509.BP000242-ON01/b_NL.IMRO.1509.BP000242-ON01_rb1.pdf

- Bijlage 5: Concept Akte van Oprichting Vereniging ###
 - Bijlage 6: Concept Koopovereenkomst voor Collectief Particulier opdrachtgeverschap met bijlagen
2. De Gegadigde verklaart kennis te hebben genomen van het bestemmingsplan "De Tuit", de concept Akte van Oprichting CPO ####, de Algemene Verkoopvoorwaarden verkoop bouwkavels Gemeente Oude IJsselstreek 2024 en de concept Koopovereenkomst voor Collectief Particulier opdrachtgeverschap.
 3. Bij tegenstrijdigheden tussen het in de bijlage en in deze overeenkomst bepaalde, prevaleert het in deze overeenkomst bepaalde.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud te Gendringen, op 2026

.....

####

De Gegadigde

.....

###

(namens gemeente Oude IJsselstreek)