

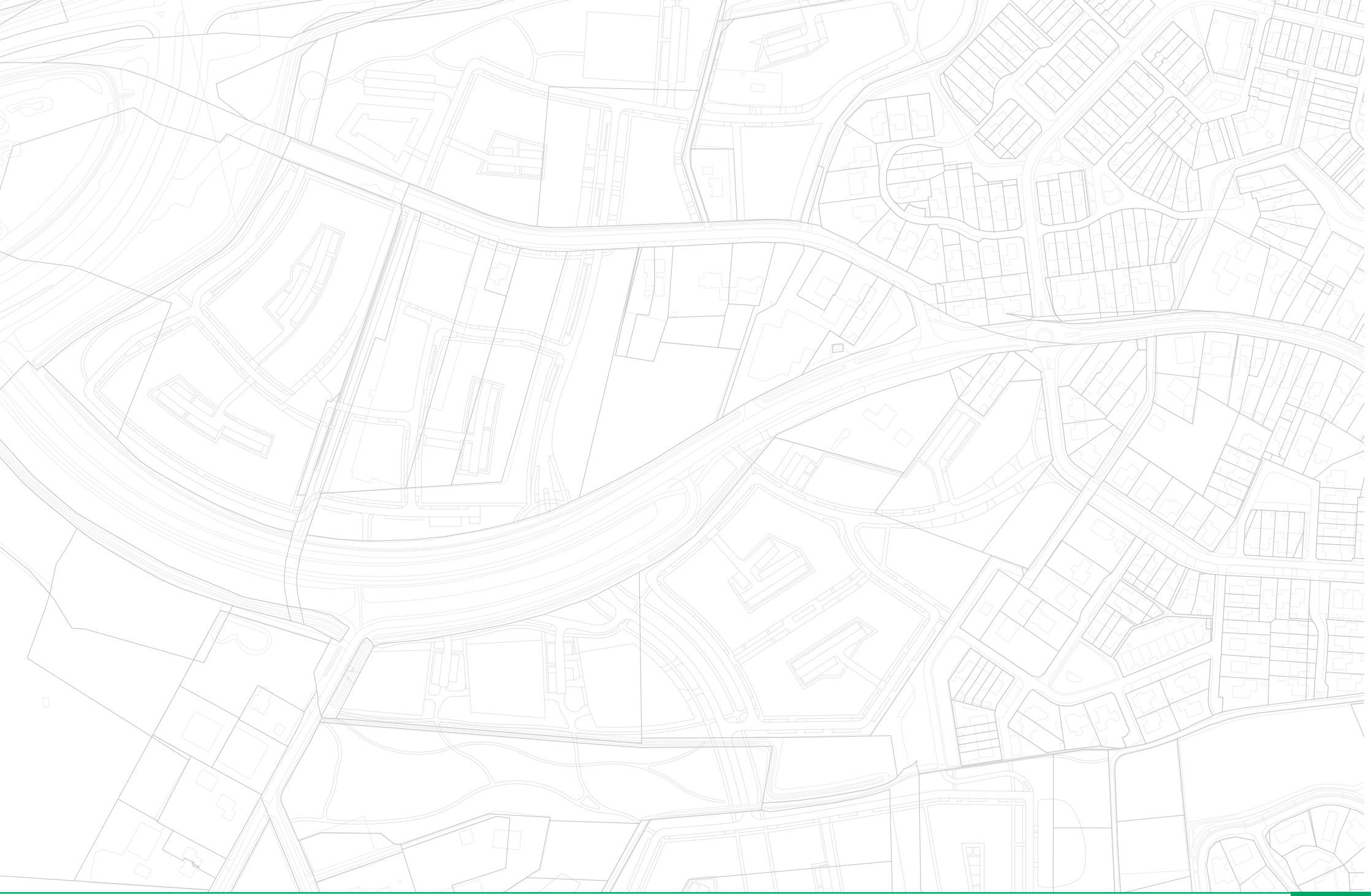
VERKOOPBROCHURE CPO

5 bouwkavels voor rijwoningen aan De Handballer - plan De Tuit in Varsseveld

Op een CPO-kavel in woningbouwplan De Tuit in Varsseveld is het voor een groep starters op de woningmarkt mogelijk om samen 5 rijwoningen te bouwen. Heb je interesse om in CPO*-verband zelf je woning te bouwen? Lees dan verder.

gemeente Oude IJsselstreek

* CPO - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
2. Doel 5
3. Ligging plangebied en bouwkavel 5
4. Kaders voor het bouwplan 6
5. Bouwen met je toekomstige buren 7
6. Starterslening 8
7. Netcongestie 8
8. Oprichten vereniging of stichting 8
9. Prijzen kavels (prijspeil 2026) 9
10. Wijze van inschrijving/verkoopprocedure 10
11. Aanvullende voorwaarden voor inschrijving 11
12. Lotingsprocedure 12
13. Reserveringsperiode 13
14. Reservelijst en vervanging binnen de CPO-groep 13
15. Uitsluiting 13
16. Indicatieve planning* 14
17. Verkoopvoorwaarden 15
18. Communicatie 15
19. Tot slot 16

Bouwkavels voor starterswoningen plandeel Dorps Wonen in De Tuit Varsseveld in CPO-verband



1. Inleiding

Gemeente Oude IJsselstreek is bezig met de ontwikkeling van woningbouwplan De Tuit in Varsseveld. De woningbehoefte in Varsseveld is groot en daarom zijn in De Tuit ca. 565 woningen voorzien in alle prijscategorieën. De gemeente heeft de ambitie om in 2026 de eerste bouwkavels uit te geven.

In fase 1 van De Tuit (plandeel Dorps Wonen) ligt een deel dat de gemeente zelf in eigendom heeft en waarin zij zelf bouwkavels verkoopt. In dit deel zijn ca. 98 woningen gepland. Het merendeel daarvan wordt door marktpartijen (bouwers/ontwikkelaars) (61 woningen) en door de woningcorporatie (25 woningen) ontwikkeld en verkocht/verhuurd. Een kleiner deel is beschikbaar als bouwkavel voor particulieren voor vrijstaande woningen (7 kavels) en voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO-kavel met 5 individuele kavels).

In deze verkoopbrochure staat de informatie over de verkoop van de 5 kavels voor CPO gelegen aan De Handballer voor starters op de woningmarkt. Op deze CPO-kavel mogen 5 goedkope koopwoningen gebouwd worden met een prijsgrens van € 269.000,- v.o.n. (prijspeil 2026).

Voor informatie over de uitgifte/verkoop van de particuliere bouwkavels voor vrijstaande woningen is er een aparte verkoopbrochure.

2. Doel

Het doel van deze verkoopbrochure is om eenieder die interesse heeft voor de bouw van starterswoningen in CPO-verband de kans te geven zich hiervoor in te schrijven bij de gemeente.

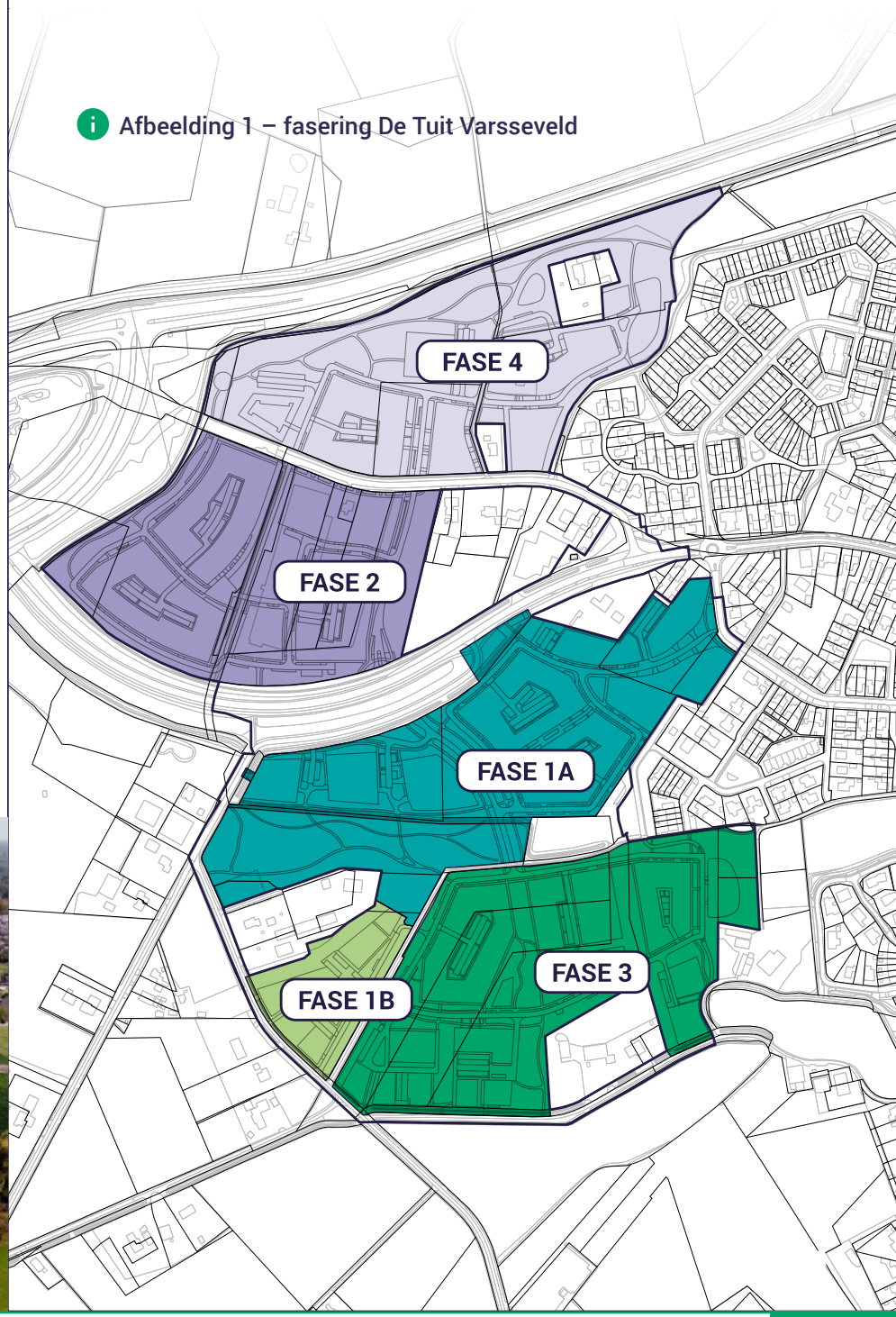
3. Ligging plangebied en bouwkavel

Fase 1 is als eerste aan de beurt om ontwikkeld te worden. Deze eerste fase ligt ten zuiden van de Doetinchemseweg en is hieronder aangeduid. Het deel van fase 1 waarin de CPO-kavel ligt, ligt in plandeel Dorps Wonen aan de nieuwe weg De Handballer.

Dit plandeel bestaat uit kadastraal perceel gemeente Varsseveld, sectie E, nummer 4594. De bouwkavel ligt in het bestemmingplan “De Tuit”, vastgesteld op 25 april 2024 en heeft de bestemming ‘woongebied’.



Afbeelding 1 – fasering De Tuit Varsseveld



4. Kaders voor het bouwplan

De woningen moeten binnen de kaders van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort gebouwd worden. Deze documenten zijn terug te vinden op de website van de gemeente.



Voor meer informatie over het vigerend bestemmingsplan verwijzen wij u naar de planvoorschriften.

Meer informatie

Afbeelding 2 - verkaveling CPO-kavel voor 5 rijwoningen





5. Bouwen met je toekomstige buren

De CPO-kavel bestaat uit 5 individuele kavels voor 5 rijwoningen in de “goedkope koop” categorie. Dat betekent dat de woning op de markt maximaal € 269.000,- vrij op naam mag kosten (prijspeil 2026) om te kopen. Op deze manier blijven de woningen ook bereikbaar voor toekomstige starters. Deze 5 kavels geven we uit in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. Starters zijn woningzoekenden (alleen of samen) van minimaal 18 tot maximaal 35 jaar oud, die niet eerder een koopwoning hebben gehad.

Voor deze rijwoningen geldt een minimaal gebruiksoppervlak van 70 m2 en een minimale beukmaat van 4,8 meter. De beukmaat mag smaller worden mits:

- het gebruiksoppervlak minimaal 70 m2 is;
- het totaal aantal woningen op de totale CPO-kavel 5 woningen betreft.

Voor de 5 rijwoningen kies je samen met je nieuwe buren een architect en/of aannemer om de woningen te ontwerpen en te bouwen. Bij CPO ben je dus samen met je medebouwers zelf ‘projectontwikkelaar’. Dit is een intensief proces dat veel afstemming met je medebouwers vereist. Tijdens het ontwikkel- en bouwtraject neem je gezamenlijk beslissingen. De oppervlaktes van de kavels zoals wij die nu in paragraaf 9 van deze brochure aangeven zijn indicatief als ook de bijbehorende prijzen. Jullie kunnen zelf gedurende de reserveringsperiode nog schuiven met de verschillende oppervlakten van de 5 kavels mits dit past binnen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Natuurlijk bewaak je wel je eigen budget. Zo ontstaan er binnen ieders budget goede woningen, die voldoen aan de individuele wensen.

6. Starterslening



Starters kunnen in aanmerking komen voor een starterslening. Met de starterslening kun je mogelijk een verschil overbruggen tussen de aankoopkosten van een starterswoning (grond en aanneemsom) en het bedrag dat je maximaal kunt lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

nhg voor verantwoord wonen

Kijk op https://www.oude-ijsselstreek.nl/starterslening welke voorwaarden gelden.

7. Netcongestie

Momenteel is er in Nederland sprake van netcongestie. Koper 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, als dat wordt verkregen, een langere periode vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De koper kan de gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de gemeente van vorderingen van (door de koper ingeschakelde) derden ter zake. De gemeente is daarom nooit aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die koper hiervan ondervindt.

8. Oprichten vereniging of stichting

De kopers van de 5 individuele kavels in CPO-verband zijn lid van een vereniging of stichting als rechtspersoon, waarbinnen de afstemming over de bouw plaatsvindt. Dit dient formeel geregeld te worden bij de notaris. Een voorbeeld van ‘akte van oprichting CPO’ staat op de website van de gemeente. Deze vereniging/stichting kan bij de provincie Gelderland subsidie of een renteloze lening aanvragen voor het opstellen van een haalbaarheidsonderzoek, een programma van eisen, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, bouwkundig bestek en voor begeleiding van het proces door een professionele adviseur. Zie voor meer informatie: https://www.gelderland.nl/subsidies/collectieve-wooninitiatieven

Mocht er gedurende het proces een koper afhaken dan zorgt het CPO-collectief zelf voor een vervanger.



9. Prijzen kavels (prijspeil 2026)

Kavelnummer E

- Type woning: Hoekwoning
- Oppervlakte m² 143 m²
- Prijs kavel inclusief 21% BTW € 62.000

Kavelnummer F

- Type woning: Tussenwoning
- Oppervlakte m² 102 m²
- Prijs kavel inclusief 21% BTW € 44.000

Kavelnummer G

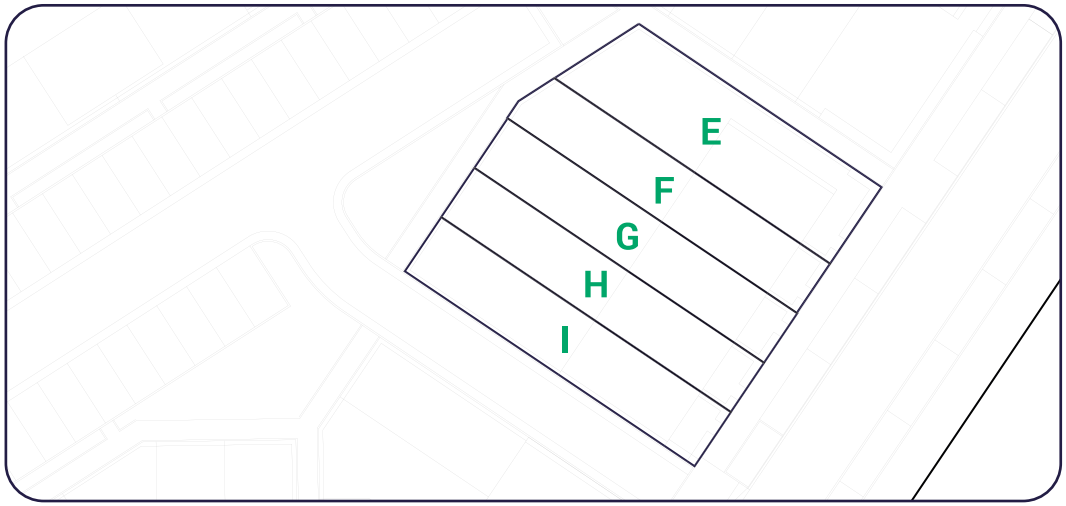
- Type woning: Tussenwoning
- Oppervlakte m² 103 m²
- Prijs kavel inclusief 21% BTW € 44.000

Kavelnummer H

- Type woning: Tussenwoning
- Oppervlakte m² 103 m²
- Prijs kavel inclusief 21% BTW € 44.000

Kavelnummer I

- Type woning: Hoekwoning
- Oppervlakte m² 113 m²
- Prijs kavel inclusief 21% BTW € 49.000



- De oppervlakte van de kavels is indicatief. De kavels moeten nog definitief ingemeten worden door het Kadaster.
- Naast de kosten voor aankoop van de kavels komen alle bijkomende kosten voor overdracht als kadaster en notariskosten (dit is niet limitatief) ook voor rekening van koper (zgn. kosten koper).
- De prijzen van de kavels worden geïndexeerd met de CPI-index (consumentenprijsindex). De geïndexeerde prijs wordt bepaald op het moment van passeren van de koopakte bij de notaris. Op dat moment is de CPI-index online bij het CBS beschikbaar van 2 maanden daarvoor. Die CPI-index wordt toegepast op de in deze brochure genoemde prijzen op peil 1-1-2026.

  Rekenvoorbeeld: Kavelprijs op 1-1-2026: € 62.000 v.o.n. Passeren akte op 15 mei 2027. Aanname: de CPI-index van maart 2027 is 106,55; de CPI-index van januari 2026 is 99,99. De geïndexeerde kavelprijs wordt dan 106,55 / 99,99 x € 62.000 = € 66.068 v.o.n. te betalen bij passeren akte medio mei 2027. NB: de CPI-index van maart 2027 is nu nog niet bekend, dus een aanname.

10. Wijze van inschrijving/verkoopprocedure

Ben je geïnteresseerd in een bouwkavel dan kan je je alleen als collectief (dus met een groep van 5 gegadigden) inschrijven en onder de hierna beschreven voorwaarden:

- Op de website van de gemeente staat het inschrijfformulier behorende bij deze verkoopbrochure. Vul dat inschrijfformulier samen met de andere 4 leden (en eventuele partners) van je CPO-groep volledig in en verstuur dit via de website.
- Als er meerdere CPO-groepen belangstelling hebben dan wordt er geloot door de notaris.
- De planning voor deze verkoopprocedure is te vinden onder paragraaf 16 in deze brochure.
- Inschrijfformulieren die na 20 oktober om 12.00 uur (sluitingstermijn inschrijving) binnenkomen bij de gemeente worden niet in behandeling genomen.

Verdiep je vóór de inschrijving en loting in je financiële mogelijkheden, bijvoorbeeld door een hypotheekadviseur en bouwkostendeskundige te raadplegen.

De gemeente kan besluiten (bijv. bij tegenvallende interesse voor de bouwkavels) niet tot verloting overeenkomstig de in dit document omschreven procedure over te gaan.



11. Aanvullende voorwaarden voor inschrijving

1. Je bent een natuurlijk persoon.
2. Je bent ten tijde van de inschrijving tussen de 18 en 35 jaar oud.
3. Je onderhoudt ten tijde van de inschrijving geen duurzame relatie of gemeenschappelijke huishouding met een andere inschrijver. M.a.w. als je gaat samenwonen of als samenwonend stel verhuist, accepteren wij één inschrijving. Onder samenwonen verstaan we: zij die in de BRP (basisregistratie personen) op één adres zijn ingeschreven of zij die van plan zijn zich in de toekomst op één adres in te schrijven.
4. Je drijft geen makelaarskantoor, bouwbedrijf, aannemer klussenbedrijf of een vergelijkbare onderneming*.
5. Je bent in persoon** aanwezig op de verlotingsbijeenkomst en kan je op de avond legitimeren met een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart).
6. Als je niet op de verlotingsbijeenkomst verschijnt dan wordt de gehele CPO-groep uitgesloten van deelname aan deze kavelverkoop.
7. Je moet de te bouwen woning zelf gedurende minimaal drie jaren bewonen. Als maatstaf voor de bewoning geldt de datum waarop en de tijd dat de bewoner op het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP) opgenomen is geweest.



* inschrijving is toegestaan als je kunt aantonen en garandeert dat je de nieuw te bouwen woning daadwerkelijk zelf gedurende minimaal 3 jaren gaat bewonen. De gemeente kan daaraan aanvullende voorwaarden verbinden.

** je kunt je op de verlotingsbijeenkomst laten vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde(n), maar alleen als je dit voorafgaand aan de verlotingsbijeenkomst schriftelijk aan de gemeente hebt aangegeven. Wanneer de schriftelijk gevolmachtigde(n) op de verlotingsbijeenkomst niet beschikt over een schriftelijke volmacht, kan deze persoon niet meedoen met de loting.

12. Lotingsprocedure



1. De gemeente nodigt voor de loting alle gegadigden van de CPO-groepen uit die binnen de sluitingstermijn een volledig ingevuld inschrijfformulier hebben verzonden via de website van de gemeente.
2. De loting wordt verricht door de notaris (of diens plaatvervanger) op maandag 26 oktober (avond).
3. Alle gegadigden/leden van de CPO-groep (of vooraf aangemelde vervanger) moeten op deze lotingsbijeenkomst aanwezig zijn met (een kopie van) je ingevulde inschrijfformulier + een legitimatiebewijs.
4. Op de verlotingsbijeenkomst ontvang je als CPO-groep een eigen uniek nummer en een lotingsballetje. Je stopt zelf het nummer in het lotingsballetje en vervolgens in de lotingsbak.
5. Vervolgens wordt de CPO-kavel verloot door de notaris (of diens plaatsvervanger).
6. De notaris (of diens plaatsvervanger) pakt in aanwezigheid van de gegadigden een willekeurig balletje uit de pot.
7. De CPO-groep die als eerste getrokken wordt krijgt als eerste de mogelijkheid om de kavel in optie te nemen door middel van een reserveringsovereenkomst. Deze zal op een ander moment aangeboden worden.
8. Vervolgens gaan we verder met de reservelijst. De volgende CPO-groep die wordt getrokken wordt als eerste reserve op de reservelijst geplaatst, de tweede wordt tweede reserve enzovoort tot maximaal 5.
9. Als een gegadigde van een CPO-groep tijdens de loting niet verschijnt/te laat verschijnt of niet op de reservelijst geplaatst wil worden dan vervallen zijn rechten en wordt de hele CPO-groep uitgesloten van deelname.
10. Na de verlotingsbijeenkomst ontvang je een schriftelijk proces-verbaal van de loting.

13. Reserveringsperiode

De gemeente streeft ernaar uiterlijk binnen 2 weken na de definitieve toewijzing van de CPO-kavel een reserveringsovereenkomst aan te bieden aan de CPO-groep. Wanneer een van de gegadigden binnen de CPO-groep besluit geen overeenkomst met de gemeente aan te gaan dan kan de gemeente ervoor kiezen deze overeenkomst met de nummer 2 van gegadigden op de reservelijst aan te gaan en zo verder. Een concept van de reserveringsovereenkomst staat op de website van de gemeente.

De reserveringsperiode duurt maximaal zes maanden. Tijdens deze periode wordt de CPO-kavel exclusief voor de CPO-groep gereserveerd. Hierbij geldt dat de CPO-groep een reserveringsovereenkomst aangaat met de gemeente. Hier zijn wel kosten aan verbonden. De kosten bedragen € 500,- (inclusief B.T.W.) per kavel, dus in totaal € 2.500,- bij optie op de 5 individuele kavels. Elk individueel lid van de CPO-groep ontvangt daarvoor een factuur (€ 500,-). Dit bedrag wordt bij de definitieve aankoop van de individuele kavel (zonder rentevergoeding) in mindering gebracht op de koopsom. Mocht niet worden overgegaan tot aankoop van de kavel(s) dan wordt dit bedrag niet geretourneerd.



14. Reservelijst en vervanging binnen de CPO-groep

Als niet alle leden van de CPO-groep besluiten een koopovereenkomst met de gemeente aan te gaan, dient de CPO-groep zelf binnen 4 weken een vervanger voor het betreffende lid aan te dragen. De CPO-groep stelt de gemeente hiervan binnen die periode in kennis.

Indien de CPO-groep niet binnen deze termijn een vervanger heeft aangedragen, is de gemeente gerechtigd de overeenkomst aan te gaan met de eerste CPO-groep op de reservelijst, en vervolgens met de daaropvolgende CPO-groepen.

Als dit niet tot verkoop van de CPO-kavel leidt, wordt deze kavel aangeboden via de reguliere verkoopprocedure, waarbij het uitgangspunt ‘wie het eerst komt, wie het eerst maalt’ wordt gehanteerd.

15. Uitsluiting

Als de gemeente op enig moment constateert, dan wel, het vermoeden heeft dat aan één of meer van voornoemde voorwaarden niet is of kan worden voldaan, kan de gemeente tot uitsluiting van de gegadigde of de hele CPO-groep besluiten. Uitsluiting kan op elk moment plaatsvinden, totdat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en wordt schriftelijk aan de desbetreffende gegadigde en de andere leden van de CPO-groep meegedeeld.

Uitsluiting heeft tot gevolg dat de inschrijving van de gegadigde/CPO-groep niet verder in behandeling zal worden genomen en alle rechten komen te vervallen.

16. Indicatieve planning*

Actie	Doorlooptijd	Datum
Publicatie informatie kavelverkoop op website gemeente		28 september
Informatieavond in het Borchuus: start verkoop en inschrijvingsperiode		Dinsdag 6 oktober
Sluitingstermijn inschrijvingen via het inschrijfformulier op de website van de gemeente	2 weken	**Dinsdag 20 oktober om 12.00 uur**
Verlotingsbijeenkomst	1 week	**Maandagavond 26 oktober**
Bevestiging lotingsuitslag	1 week	week 45
Aanbieden en tekenen reserveringsovereenkomst (start reserveringsperiode van maximaal 6 maanden)	2 weken	Voor week 47
Uitwerken en indienen schetsplan rijwoningen door CPO-groep	Binnen 3 maanden na tekenen reserveringsovereenkomst	Voor week 7 (2027)
Ondertekenen koopovereenkomst	Binnen 6 maanden na tekenen reserveringsovereenkomst	Voor week 20 (2027)
Gemeente levert bouwrijpe kavels op vóór overdracht		Rond week 27 (2027)
Aanvraag omgevingsvergunning door koper	Binnen 3 maanden na tekenen koopovereenkomst	Voor week 33 (2027)
Grondoverdracht bij notaris		Voor week 45 (2027)
Start bouw door koper	Binnen 1 jaar na onherroepelijke omgevingsvergunning	Voor week 46 (2028)

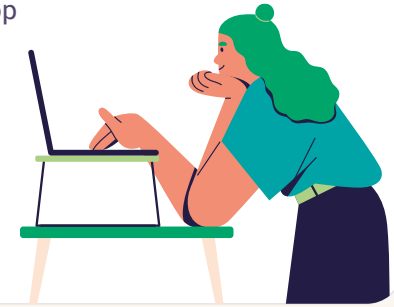
* dit is een streefplanning

17. Verkoopvoorwaarden

Op de verkoop van de CPO-kavel/individuele kavels zijn de volgende voorwaarden en documenten van toepassing:

1. Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Gemeente Oude IJsselstreek 2024, vastgesteld door ons college van Burgemeester & Wethouders op 17 december 2024.
2. Kavelpaspoort
3. Concept reserveringsovereenkomst CPO
4. Concept koopovereenkomst CPO
5. Voorbeeld Akte van oprichting CPO
6. Inschrijfformulier CPO-groep
7. Bestemmingsplanvoorschriften/beeldkwaliteitsplan/ kavelpaspoorten De Tuit

Alle documenten en voorwaarden behorende bij deze verkoopbrochure staan op de website www.oude-ijsselstreek.nl., zoek op ‘kavelverkoop De Tuit’.





18. Communicatie

Deze verkoopbrochure en bijbehorende bijlagen worden gepubliceerd op de website van de gemeente. Als je vragen hebt over het plan en deze kavelverkoop dan kun je contact opnemen met:

Angelique Hansen

- 0315 292 292
- kavelverkoop@oude-ijsselstreek.nl

Aan informatie via andere kanalen kunnen geen rechten worden ontleend. Inschrijven voor een kavel kan uitsluitend via het inschrijfformulier op de website van de gemeente.



19. Tot slot

Deze verkoopbrochure is bedoeld om inzicht te geven in de wijze waarop de verkoop van bouwkavels binnen de gemeente plaatsvindt. De rechten en verplichtingen van partijen over en weer staan niet in dit document maar in de reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst. Deze verkoopbrochure heeft daarom, behoudens de hierin opgenomen voorwaarden voor inschrijving, beperkte juridische betekenis en gegadigden kunnen daaraan geen enkel recht ontlenen.

De gemeente behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om in voorkomende gevallen af te wijken van de in deze verkoopbrochure omschreven verkoop/uitgifteprocedure en in het bijzonder om af te zien van het sluiten van een reserveringsovereenkomst dan wel het sluiten van een koopovereenkomst met een lid van de CPO-groep. In dat geval zal aan de desbetreffende CPO-groep worden meegedeeld dat en waarom daarvan wordt afgezien. Een dergelijke mededeling betreft geen besluit in de zin van artikel 1:3 Awb waartegen daarom geen bezwaar en beroep openstaat. Indien de gemeente besluit af te zien van het aangaan van een reserveringsovereenkomst dan wel het aangaan van een koopovereenkomst, kan de CPO-groep daaraan geen enkel recht ontlenen, in het bijzonder komt de CPO-groep alsdan geen (schadevergoedings-)recht toe uit welke hoofde ook, in het bijzonder niet op grond van enig positief contractbelang.

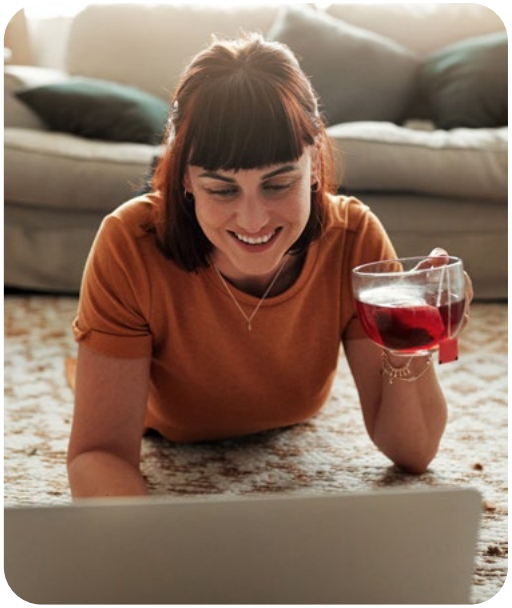
Het enkel aangaan van een reserveringsovereenkomst dan wel het aangaan van een koopovereenkomst met de gemeente impliceert geen publiekrechtelijk toestemming of goedkeuring voor een op die kavel te realiseren bouwwerk. De leden van de CPO-groep dienen daarvoor afzonderlijk een omgevingsvergunning aan te vragen, waarop de gemeente alsdan en afzonderlijk van het aangaan van de koopovereenkomst zal beslissen.

Note
Deze verkoop door de gemeente Oude IJsselstreek is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. Dit betreft een vormvrije verkoopprocedure waarbij de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht neemt.



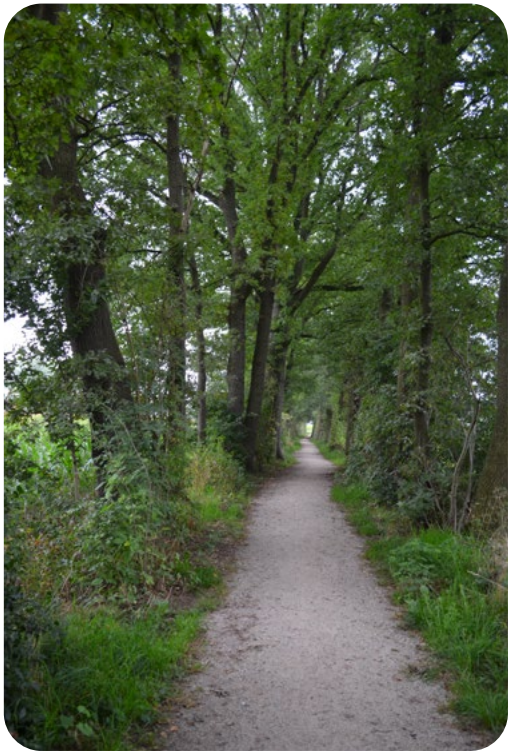

Wal (incl. beplanting
privé kavel aangelegd te
18.554
18.499
18.340
18.557
18.700
433m2
379m2
De Handballer
De Grosser













VERKOOPBROCHURE CPO

5 bouwkavels voor rijwoningen aan De Handballer - plan De Tuit in Varsseveld

gemeente Oude IJsselstreek