

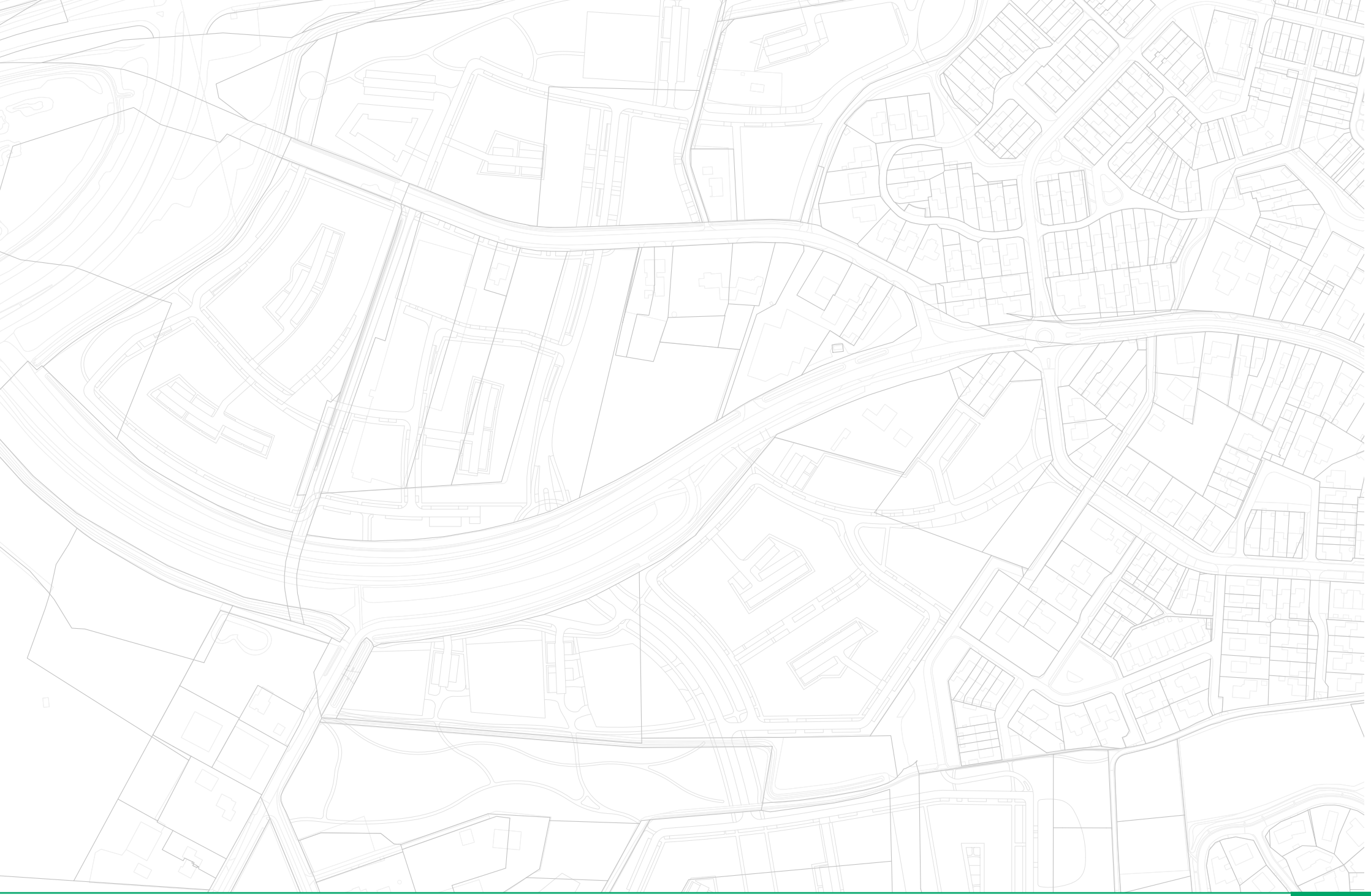


VERKOOPBROCHURE

4 bouwkavels voor vrijstaande woningen aan De Handballer en Het Haam - plan De Tuit in Varsseveld

Op een aantal bouwkavels in woningbouwplan De Tuit in Varsseveld is het voor particulieren mogelijk een vrijstaande woning te (laten) bouwen. Wilt u zelf uw woning bouwen? Lees dan deze brochure.

gemeente Oude IJsselstreek



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Doel	5
3. Ligging plangebied en bouwkavel	5
4. Kaders voor het bouwplan	6
5. Prijzen kavels (prijspeil 2026)	7
6. Netcongestie	8
7. Wijze van inschrijving/verkoopprocedure	8
8. Aanvullende voorwaarden voor inschrijving	9
9. De loting	10
10. Reserveringsperiode	11
11. Reservelijst als toegewezen bouwkavel vrijvalt	11
12. Uitsluiting	11
13. Indicatieve planning*	12
14. Verkoopvoorwaarden	13
15. Communicatie	13
19. Tot slot	14

Bouwkavels voor vrijstaande woningen plandeel Dorps Wonen in De Tuit Varsseveld



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 te verkopen.

In fase 1 van De Tuit (plandeel Dorps Wonen) – het deel dat de gemeente zelf in eigendom heeft en waarin zij zelf bouwkavels verkoopt – 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 4 van de 7 bouwkavels voor particulieren. Op deze 4 kavels aan De Handballer en Het Haam kunt u zelf een vrijstaande woning (laten) bouwen. De andere 3 particuliere bouwkavels komen later in de verkoop.

Voor informatie over de verkoop van de CPO-kavel (voor starters op de woningmarkt) is er een aparte verkoopbrochure.

2. Doel

Het doel van deze verkoopbrochure is om eenieder die interesse heeft voor de bouw van een vrijstaande woning de kans te geven zich hiervoor in te schrijven bij de gemeente.

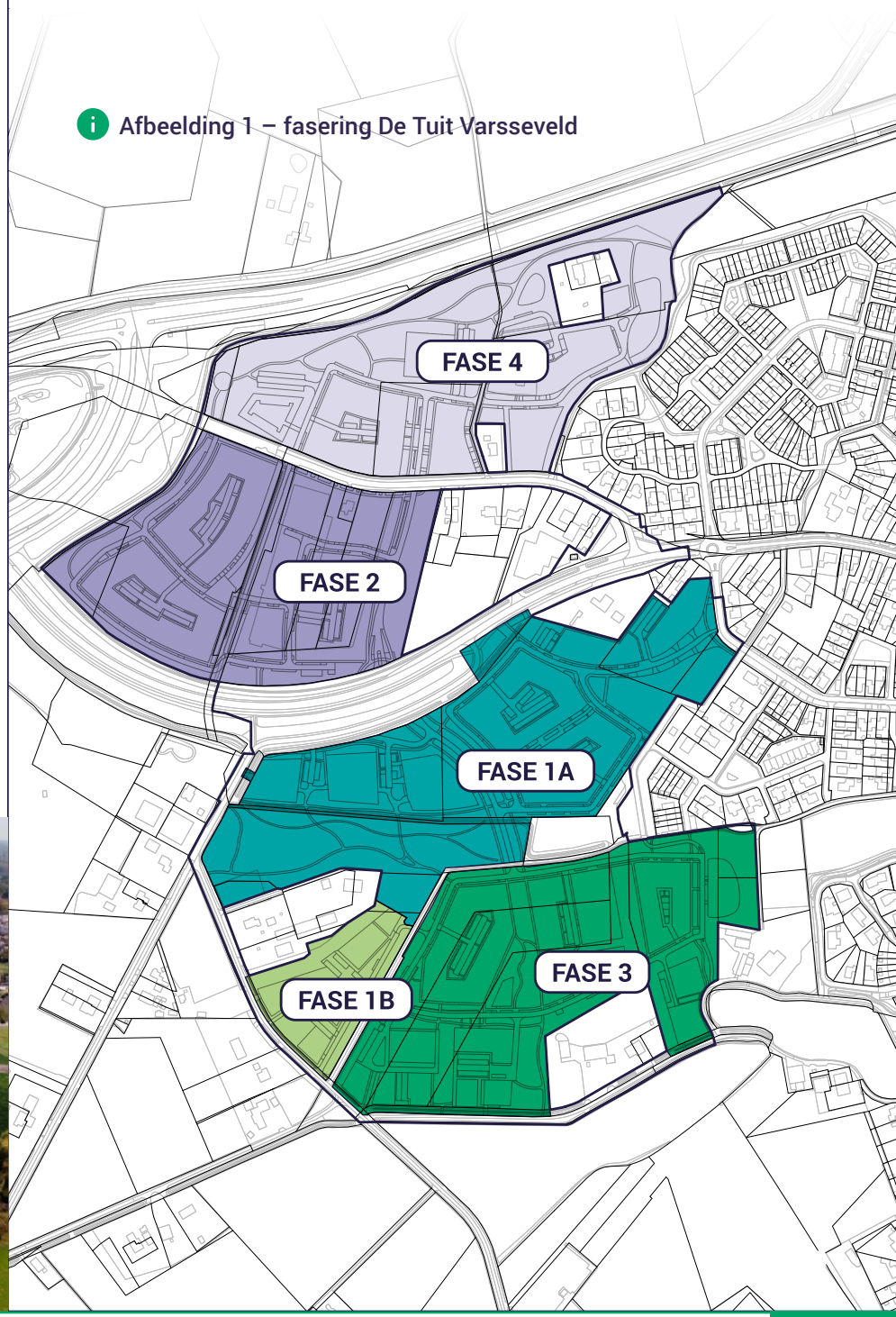
3. Ligging plangebied en bouwkavel

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.

Dit plandeel bestaat uit kadastraal perceel gemeente Varsseveld, sectie E, nummer 4594. De bouwkavel ligt in het onherroepelijke 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 het kavelpaspoort gebouwd worden. Deze documenten zijn terug te vinden op de website van de gemeente.



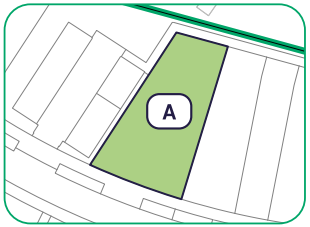
Voor meer informatie over het vigerend bestemmingsplan verwijzen wij u naar de planvoorschriften.

Meer informatie

Afbeelding 2 – kavelnummering

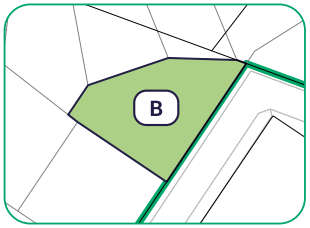


5. Prijzen kavels (prijspeil 2026)



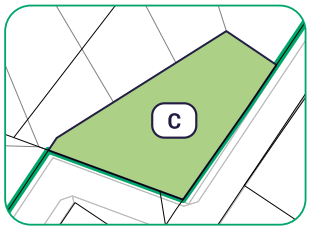
Kavelnummer A

- Type woning: Vrijstaand
- Kaveloppervlakte m²: 379 m²
- Kavelprijs incl. btw (prijspeil 2026): € 185.000



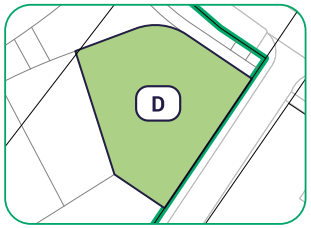
Kavelnummer B

- Type woning: Vrijstaand
- Kaveloppervlakte m²: 385 m²
- Kavelprijs incl. btw (prijspeil 2026): € 190.000



Kavelnummer C

- Type woning: Vrijstaand
- Kaveloppervlakte m²: 574 m²
- Kavelprijs incl. btw (prijspeil 2026): € 240.000



Kavelnummer D

- Type woning: Vrijstaand
- Kaveloppervlakte m²: 606 m²
- Kavelprijs incl. btw (prijspeil 2026): € 250.000



- De oppervlakte van de kavels is indicatief. De kavels moeten nog definitief ingemeten worden door het Kadaster.
- Naast de kosten voor aankoop van de kavel 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: € 185.000 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 € 185.000 = € 197.137 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.
- De individuele kavelpaspoorten zijn te vinden op de website van de gemeente.



6. 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 dit 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.

7. Wijze van inschrijving/verkoopprocedure

Bent u geïnteresseerd in een bouwkavel? Dan kunt u zich inschrijven overeenkomstig de hierna beschreven voorwaarden:

- Op de website van de gemeente staat het inschrijfformulier behorende bij deze verkoopbrochure. Vul dat inschrijfformulier volledig in en verstuur dit via de website.
- De kavels worden verloot door de notaris. Zie verderop onder paragraaf 9 in deze brochure.
- De planning voor deze verkoopprocedure is te vinden onder paragraaf 13 in deze brochure.
- Inschrijfformulieren die na 20 oktober om 12.00 uur (sluitingstermijn inschrijving) binnenkomen bij de gemeente worden niet in behandeling genomen.

Verdiept u zich vóór de inschrijving en loting in uw 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.



8. Aanvullende voorwaarden voor inschrijving

1. U bent een natuurlijk persoon.
2. U bent ten tijde van de inschrijving 18 jaar of ouder.
3. U onderhoudt ten tijde van de inschrijving geen duurzame relatie of gemeenschappelijke huishouding met een andere inschrijver. Met andere woorden als u 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. U drijft geen makelaarskantoor, bouwbedrijf, aannemer klussenbedrijf of een vergelijkbare onderneming*.
5. U bent in persoon** aanwezig op de verlotingsbijeenkomst en kunt zich legitimeren met een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart).
6. Wanneer u niet op de verlotingsbijeenkomst verschijnt dan wordt u uitgesloten van deelname aan deze kavelverkoop.
7. U dient de te bouwen woning gedurende drie jaar zelf te bewonen. Als maatstaf voor de bewoning geldt de datum waarop en de tijd dat de bewoner op het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie (BRP) opgenomen is geweest.



* inschrijving is toegestaan als u aantoont en garandeert de kavel daadwerkelijk zelf te zullen bewonen gedurende minimaal 3 jaren. De gemeente kan daaraan aanvullende voorwaarden verbinden.

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

9. De loting



1. De gemeente nodigt voor de loting alle gegadigden uit die binnen de inschrijftermijn 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. U (of een vooraf aangemelde vervanger) moet bij deze verloting aanwezig zijn met (een kopie van) uw ingevulde inschrijfformulier + legitimatiebewijs.
4. Op de verlotingsbijeenkomst ontvangt u een eigen uniek nummer en een lotingsballetje. U stopt zelf het nummer in het lotingsballetje en vervolgens in de lotingsbak.
5. Vervolgens worden de kavels 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. Diegene die als eerste getrokken wordt krijgt als eerste de mogelijkheid om een kavel te kiezen en de kavel in optie te nemen middels een reserveringsovereenkomst. Deze reserveringsovereenkomst zal op een ander moment aangeboden worden.
8. De tweede die getrokken wordt kan vervolgens een overgebleven kavel kiezen of in plaats daarvan ervoor kiezen op de reservelijst te komen van een al verlote kavel, enzovoort, totdat alle kavels verloot zijn én er maximaal 5 gegadigden op de reservelijst van elke kavel zijn ingeloot.
9. Als u tijdens de loting niet verschijnt/te laat verschijnt of niet op de reservelijst geplaatst wil worden vervalt uw inschrijving en vervallen uw rechten.
10. Na de verlotingsbijeenkomst ontvangt u een schriftelijk proces-verbaal van de loting.

10. Reserveringsperiode

De gemeente streeft ernaar uiterlijk binnen 2 weken na de definitieve toewijzing een reserveringsovereenkomst aan te bieden. Wanneer gegadigde 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 kavel exclusief voor u gereserveerd. De kosten hiervoor bedragen € 1.000,- (inclusief B.T.W.), dit bedrag wordt bij de definitieve aankoop van de kavel (zonder rentevergoeding) in mindering gebracht op de koopsom. Mocht niet worden overgegaan tot aankoop van de kavel dan wordt dit bedrag niet geretourneerd.



11. Reservelijst als toegewezen bouwkavel vrijvalt

Als de kavels na bovenstaande reserveringsperiode niet zijn verkocht of als de eerst gegadigde geen interesse heeft voor de aankoop van de kavel dan zal de kavel door de gemeente aan de eerste gegadigde van de reservelijst worden aangeboden. Deze gegadigde dient dan binnen twee weken na toekenning van de kavel schriftelijk kenbaar te maken wel/geen interesse te hebben voor de kavel. Mocht deze gegadigde geen interesse hebben dan zal de tweede gegadigde de mogelijkheid krijgen de kavel aan te kopen, enzovoort.

Als alle reservekandidaten zijn benaderd en dit niet leidt tot een verkoop wordt de kavel via de reguliere (wie het eerst komt wie het eerst maalt) verkoopprocedure verkocht.

12. 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 besluiten. Uitsluiting kan op elk moment plaatsvinden, totdat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en wordt schriftelijk aan de desbetreffende gegadigde meegedeeld.

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

13. 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 door potentiële koper	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)

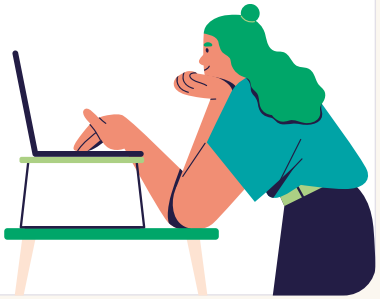
* dit is een streefplanning

14. Verkoopvoorwaarden

Op de verkoop van de 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. Kavelpaspoorten
3. Concept reserveringsovereenkomst
4. Concept koopovereenkomst
5. Inschrijfformulier
6. Bestemmingsplanvoorschriften/beeldkwaliteitsplan De Tuit/kavelpaspoorten De Tuit

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





15. Communicatie

Deze verkoopbrochure en bijbehorende bijlagen worden gepubliceerd op de website van de gemeente. Als u vragen heeft over het plan en de verkoopprocedure kunt u 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 aan gegadigden 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 de 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 verkoopprocedure en in het bijzonder om af te zien van het sluiten van een reserveringsovereenkomst dan wel het sluiten van een koopovereenkomst met een gegadigde. In dat geval zal aan de desbetreffende gegadigde 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. Als de gemeente besluit af te zien van het aangaan van een reserveringsovereenkomst dan wel het aangaan van een koopovereenkomst, kan gegadigde daaraan geen enkel recht ontlenen, in het bijzonder komt gegadigde 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 door gegadigde. Gegadigde dient 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.



VERKOOPBROCHURE

4 bouwkavels voor vrijstaande woningen aan De Handballer en Het Haam - plan De Tuit in Varsseveld

gemeente Oude IJsselstreek