

*Dalfsen - “Oosterdalfsen”
Uitgifte woningbouwkavels 2019*



Kaveluitgifte 'Oosterdalfsen'

Ruimtelijke Ontwikkeling
April 2019

Inhoudsopgave

Inleiding

Algemene informatie

Kavelinformatie

Procedure aankoop bouwkaavel

Procedure & planning

Bijlagen op www.dalfsen.nl/kaveluitgifte

- *Overzichtstekening kavels*
- *Ontmoetingen in de oudste wijk van Dalfsen*
- *Uitgiftesysteem*
- *Inschrijfformulier met toelichting*
- *Algemene verkoopvoorwaarden*

Inleiding

In aansluiting op de woonwijk De Gerner Marke is besloten aan de oostkant van het dorp Dalfsen de nieuwe uitbreiding te realiseren. Het plangebied Oosterdalfsen ligt tussen de wegen de Gerner Es, Oosterdalfsersteeg, Welsummerweg, Kampmansweg en het Slingerlaantje. De wijk biedt ruimte voor ongeveer 260 woningen.

Van weiland tot duurzame woonwijk

Om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan regelt waar functies, zoals wonen, verkeer of groen zijn toegestaan. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan voor deze functies regels vastgelegd.

Naast het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In dit plan staan de eisen voor het uiterlijk van de gebouwen en de omgeving. Daarnaast dient het beeldkwaliteitplan als inspiratiebron voor bouwers.

Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 22 juni 2015 het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Oosterdalfsen vastgesteld. Na het verstrijken van de beroepstermijn is het plan op 14 augustus 2015 onherroepelijk geworden. Het weiland kan worden omgetoverd tot een duurzame en groene woonwijk waar het prettig wonen is.

Schat van Dalfsen

Op de plek waar de nieuwe woonwijk Oosterdalfsen wordt ontwikkeld, deden archeologen in 2015 uiterst bijzondere bodemvondsten. Bijzondere grafgiften, zoals wapens en sieraden uit een klein grafveld uit de zesde eeuw na Christus, de zogeheten Merovingische tijd, verrasten de archeologen. Maar de bijna 5000 jaar oude vondsten uit de Trechterbekercultuur zijn zelfs uniek voor heel Noord-West Europa.

Waar nu de Oude Middenweg en de Barnsteen worden aangelegd liep duizenden jaren geleden ook al een weg. Het gebruik van deze oude (handels)weg is nog niet zo heel lang geleden beëindigd.

Wij willen graag dat iedere bewoner van Oosterdalfsen beseft hoe uniek het is om op een plek te wonen waar families al 5.000 jaar leven. Niet alleen de straatnamen verwijzen naar de archeologische vondsten. Ook in de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan archeologie. In de oudste wijk van Dalfsen ontmoet u families van vroeger en van nu door te bewegen, te ontdekken, te verblijven en te spelen op en langs de 5.000 jaar oude familieweg. Meer informatie kunt u lezen op de website www.schatvandalfsen.nl.

1^e en 2^e fase Oosterdalfsen

Medio 2017 hebben de eerste bewoners hun nieuwe huis in Oosterdalfsen betrokken. Er is en er wordt volop gebouwd. In 2018 is gestart met de aanleg en inrichting van de openbare ruimte in de eerste fase. Inmiddels zijn ook de eerste kavels in de 2^e fase van Oosterdalfsen verkocht en ook hier wordt volop gebouwd. De komende jaren zal de wijk Oosterdalfsen steeds meer bewoners krijgen.

Uitgifte 2019

Ook in 2019 worden weer kavels uitgegeven. In deze map vindt u alle informatie die u nodig heeft om u goed te oriënteren. Zo vindt u informatie over de uit te geven kavels, informatie over (duurzaam) bouwen en alles wat daarbij komt kijken (denk aan vergunningaanvraag, hemelwaterafvoer, veilig wonen etc.) Ook is informatie opgenomen over de inschrijf- en uitgifteprocedure. Om in aanmerking te komen voor een kavel moet u gebruik maken van het inschrijfformulier dat als bijlage te downloaden is.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen of opmerkingen, mail dan naar: wonen@dalfsen.nl.

Algemene informatie

Een huis bouwen: hoe pakt u dat aan, waar let u op en waar moet u rekening mee houden? Bouwen is leuk, maar ook een langdurig traject. Er komt heel wat bij kijken en een goede voorbereiding is dan ook het halve werk. Voordat de schop de grond in kan, is er al heel wat werk verzet.

Van groot belang is natuurlijk het budget: wat kunt u lenen en vooral wat wilt u lenen. Informeer naar uw mogelijkheden bij uw geldverstrekker voordat u besluit u voor één of meer bouwkavels in te schrijven. Naast budget zijn de woonwensen van belang: vormgeving, grootte van de woning, materiaalkeuze, maar ook de inrichting van het huis en de tuin zijn factoren waar rekening mee gehouden moet worden en waar een prijskaartje aan hangt. Een architect kan u helpen om op basis van uw wensen een woningontwerp te maken. Bent u tevreden met het ontwerp, dan kunt u op zoek naar een aannemer die de woning gaat bouwen. Als u ook de financiering zover rond heeft kunt u uw omgevingsvergunning aanvragen.

Financiering

Wanneer u voor de aankoop van de kavel en/of de bouw van de woning een lening in de vorm van een hypotheek gaat afsluiten, moet u er rekening mee houden dat een aantal hypotheekverstrekkers hier veel tijd voor nodig zijn.

Vaak moet u (één van) de volgende documenten aanleveren:

- definitieve koopovereenkomst = datum verkoopbesluit
- aanneemovereenkomst = deze overeenkomst sluit u met uw aannemer/bouwbedrijf
- omgevingsvergunning = beschikking (besluit op uw vergunningaanvraag) van de gemeente
- onherroepelijke omgevingsvergunning = na verstrijken van de bezwaartermijn van 6 weken na bekendmaking van de beschikking.

Wij raden u aan u goed te laten informeren en de termijnen goed in de gaten te houden.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

U heeft een bouwkavel op het oog: uw droomplek voor een droomwoning. Maar wat mag u daar bouwen? Hiervoor heeft u het 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' nodig. In dit bestemmingsplan staan regels voor het gebruik van de grond (de kavel) en de gebouwen (woning/bouwwerken) die erop gebouwd mogen worden.

Als bijlage van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Dit plan geeft de randvoorwaarden voor het uiterlijk van de woning. Het bestemmingsplan met het bijbehorende beeldkwaliteitplan vindt u op: www.ruimtelijkeplannen.nl. Het beeldkwaliteitsplan kunt u [hier](#) bekijken.

Verkavelingsplan

Op basis van het bestemmingsplan kan het woongebied verder uitgewerkt en ingedeeld worden in een verkavelingsplan. Dit plan geeft een indruk van hoe een wijk er uit kan komen te zien.

Het bestemmingsplan voor Oosterdalfsen is zo vormgegeven dat het mogelijk is de verkaveling te wijzigen. Dit gebeurt bijvoorbeeld als de wensen van belangstellenden wijzigen. Zolang dit binnen de kaders van het bestemmingsplan past, kan dit zonder planologische procedures.

De bestemmingsplankaart (zie hiernaast) is uiteindelijk bepalend voor wat gebouwd mag worden.



Bestemmingsplankaart – Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Omgevingsvergunning

Als u met uw architect, aannemer, geldverstrekker en eventueel uw medebouwer overeenstemming heeft over de bouw van uw woning, moet u bij de gemeente een “omgevingsvergunning” voor de activiteit “bouwen” indienen. Voor een aantal locaties in de wijk geldt dat u ook uw erfafscheiding en/of bijgebouwen én/of parkeergelegenheid moet mee-ontwerpen.

Vooroverleg

Wij adviseren u, voordat u een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, een vooroverleg in te dienen. Uw plan wordt dan getoetst aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Op basis van deze toets ontvangt u een schriftelijk advies. Dit advies kunt u vervolgens gebruiken om uw plan definitief te maken. Houd er rekening mee dat voor het behandelen van uw vooroverleg geen termijnen staan.

Het indienen van een vooroverleg en de definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning moeten digitaal via de website: www.omgevingsloket.nl.

Een belangrijke voorwaarde bij het verlenen van de vergunning is dat de aanvraag ontvankelijk wordt ingediend. Dit betekent dat alle gegevens bij een aanvraag horen te zitten die daarvoor wettelijk zijn bepaald. Wordt een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvankelijk ingediend, dan hebben wij 8 weken de tijd om een vergunning te verlenen. Deze termijn kan verlengd worden.

Na de publicatie van uw omgevingsvergunning wordt deze 6 weken ter inzage gelegd. Wanneer er geen bezwaar wordt gemaakt tegen uw vergunning is deze onherroepelijk.

Dit betekent dat u rekening moet houden met in principe 14 weken voor de vergunningprocedure.

Een vergunning aanvragen kunt u doen, voordat u eigenaar bent van de kavel.

Als uw vergunning onherroepelijk is en u de kavel op naam heeft, wordt uw woning in het terrein uitgezet. U kunt nu starten met de bouw!

Let op: bij een twee-onder-een-kapwoning moeten beide kavels zijn overgedragen voordat met de bouw gestart mag worden.

Heeft u vragen over het bestemmingsplan, vergunningen, bouwmogelijkheden, duurzaamheid, etc.? Neemt u dan contact op met de medewerkers vergunningverlening via het telefoonnummer 14-0529.

Duurzaam bouwen

Uw nieuwbouwwoning in de gemeente Dalfsen krijgt geen aardgasaansluiting. Diverse goede alternatieve technieken zijn beschikbaar om uw woning comfortabel en duurzaam te verwarmen en te isoleren. Uw woning moet voldoen aan de EPC-normen. EPC staat voor [Energie Prestatie Coëfficiënt](#) en is de maat voor energiezuinigheid.

Er kan veel energie worden bespaard door bijvoorbeeld goede isolatie of een slim zongericht ontwerp. Voordeel is dat de energielasten aanzienlijk lager zijn dan bij een bestaande woning. Professionele aannemers en installateurs kunnen een passend plan maken. Er zijn onafhankelijke adviseurs beschikbaar om eigenaren te helpen met het nemen van goede keuzes op het gebied van duurzaam bouwen.

Uw nieuwbouwwoning kan energieneutraal worden gebouwd. Het energieverbruik wordt dan geheel opgewekt met bijvoorbeeld voldoende zonnepanelen. De extra maatregelen verdienen zichzelf terug door lagere maandlasten.

Ook kunt u ervoor kiezen om de woning zoveel mogelijk te bouwen met natuurlijke duurzame materialen. De milieu-impact van de woning is hierdoor lager, zonder verlies van comfort en gemak.

Investeringsubsidie duurzame energie (ISDE-subsidie).

Dit is een landelijke subsidie op duurzame warmtetechnieken. Om voor een ISDE-subsidie in aanmerking te komen dient het apparaat (bijvoorbeeld zonneboiler, warmtepomp, pelletkachel) niet nodig te zijn om aan de wettelijke EPC-eis te voldoen.

Voor een subsidieaanvraag voor een nieuwbouwproject met een duurzame installatie moet u twee berekeningen hebben. In beide gevallen moet u aan de wettelijke eis voldoen: De EPC-berekening voor het nieuwbouwproject met de duurzame installatie en een EPC-berekening zonder de duurzame installatie.

Ook kunt u de BTW op zonnepanelen terugvragen.

Banken bieden meer hypotheekruimte als een woning duurzaam wordt gebouwd. Informeer hiernaar bij uw bank.

Meer informatie over duurzaam bouwen? Kijk op www.energieloket-west-overijssel.nl/gemeente/dalfsen/.

Eerst boren dan bouwen

Wanneer u kiest voor aardwarmte om uw woning te verwarmen, dan adviseren wij u met uw aannemer en installateur afspraken te maken over het moment van boren. Voor de aanleg van een bodemenergiesysteem is veel werkruimte nodig. Om te voorkomen dat u op een plek moet boren waar u later in het bouwproces niet of moeilijk bij kunt, kunt u boringen beter voor aanvang van de bouwwerkzaamheden uitvoeren.

Politiekeurmerk

De certificeringsregeling Politiekeurmerk Veilig Wonen is een veiligheidsinstrument dat bijdraagt aan de sociale veiligheid in en rond woningen, wooncomplexen en buurten en wijken. Woningen met het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) hebben tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak!

Voor informatie over het verkrijgen van het keurmerk en de daaraan gestelde eisen verwijzen wij u naar de website www.politiekeurmerk.nl.

Archeologie in de openbare ruimte

In de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan de bijzondere archeologische vondsten. Voor het gebied 'Oude Middenweg' is een mooi duurzaam ontwerp gemaakt. Dit ontwerp is als bijlage op de website te bekijken.

Hagen

Groen zorgt voor een gezonde woonomgeving. In de wijk Oosterdalfsen wordt veel aandacht besteed aan groen in de openbare ruimtes. Ook u als koper kunt hier aan bijdragen in de vorm van een groene, of deels groene erfafscheiding en groen in plaats van grijs (bestrating) in uw tuin.

Het beeldkwaliteitplan Oosterdalfsen schrijft voor bepaalde kavelgrenzen hagen voor. Op pagina 11 van beeldkwaliteitplan kunt u hierover meer lezen. De 'voorgeschreven' hagen dient u mee te ontwerpen.

Het volgende is belangrijk om te weten:

De gemeente plant een haag op de erfgrans aan. Deze haag is eigendom van de gemeente en wordt indien nodig ook door de gemeente vervangen. Houd er rekening mee dat deze haag ook deels op uw kavel komt.

De binnenzijde van de haag wordt onderhouden door de koper/bewoner. De buitenzijde (kant van de straat/openbare ruimte) en de hoogte worden door de gemeente onderhouden.

De haag mag niet verwijderd worden voor bijvoorbeeld een schutting, doorgang of verbreding van de uitrit.

Indien u zelf een haag wilt aanbrengen op een andere plek dan dient deze minimaal 50 cm uit de erfgrans te worden aangebracht (landelijke richtlijn).

In de overeenkomst worden deze voorwaarden verder uitgewerkt.

Meidoornhaag Merovingen

Aan de achterzijde en/of zijkant van de kavel wordt op de erfgrans door de gemeente een meidoornhaag aangeplant volgens het beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen. De gemeente onderhoudt de meidoornhaag aan de kant van de openbare ruimte.

U dient de haag in stand te houden op minimaal 80 centimeter hoogte. Er mag geen doorgang/achteruitgang gemaakt worden. De binnenzijde en bovenzijde, grenzend aan uw eigendom, moet u zelf goed onderhouden.

Heeft u vragen over het groen in de wijk, dan kunt u contact opnemen met de medewerkers van de eenheid Openbare Ruimte.

Schade aan eigendommen

Bij de bouwwerkzaamheden moeten hinder, overlast en schade veroorzaakt aan eigendommen van omwonenden en van de gemeente zo goed als mogelijk worden voorkomen. De koper is aansprakelijk voor schade van derden (inclusief nutsbedrijven) als gevolg van activiteiten, die in opdracht van de koper worden uitgevoerd. De bij de uitvoering van het bouwplan mogelijke ontstane schade als gevolg van de bouwactiviteiten uitgevoerd in opdracht van de koper aan gemeentelijke eigendommen (onder andere aan straten, groen, waterlopen, etc.) worden door koper vergoed en/of hersteld in overleg met de gemeente. Bij aanspraken van derden en geschillen hierover richten partijen zich tot de rechter.

Aanleg van een uitweg (inrit) bij nieuwbouwlocaties

Een uitweg is een aansluiting vanuit een perceel op de openbare weg. De gemeente verzorgt bij verkoop van een perceel binnen een bestemmingsplan de aanleg van één uitweg. De kosten hiervan zijn verrekend in de prijs van de verkochte gemeentegrond.

Aandachtpunten:

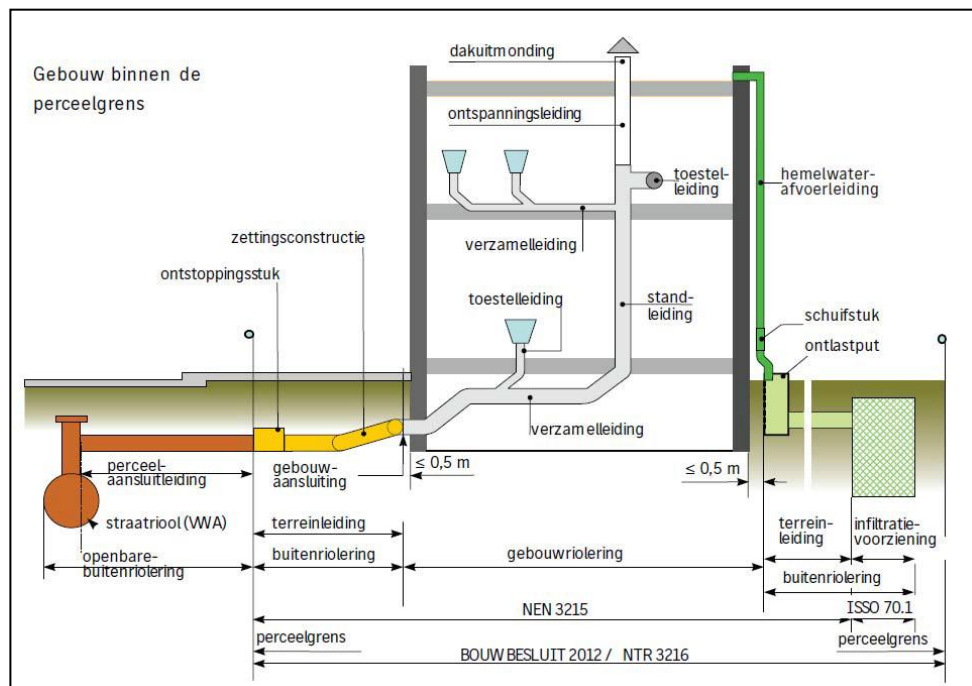
- Een standaard uitweg is 4,00 meter breed.
- Bij een dubbele uitweg naar twee woningen is de standaard breedte 7,00 meter.
- De uitweg wordt door of in opdracht van de gemeente op het gemeentelijk deel tijdens het woonrijp maken van het plan uitgevoerd.
- De koper mag in de bouwrijperperiode voor eigen kosten een eventuele noodinrit aanleggen vanaf de erfgrens tot aan de tijdelijke bouwweg. Dit hoeft niet gemeld te worden.
- Het onderhoud van de uitweg op het gemeentelijk deel wordt door, of in opdracht van, de gemeente uitgevoerd. Koper is verantwoordelijk voor de uitweg op zijn perceel/kavel.
- Voor een goede aansluiting van de definitieve uitweg op de erfgrens en juiste hoogte van uw uitweg op de openbare weg kunt u informatie opvragen bij een medewerker openbare ruimte.

Parkeren

U moet er rekening mee houden dat er twee auto's op eigen terrein geparkeerd moeten worden. Bij de aanvraag van uw omgevingsvergunning adviseren wij aan te geven waar u deze parkeergelegenheid realiseert.

Riolering

Bij nieuwe woningen en gebouwen is het hemel- en vuilwater gescheiden. De gebouw- en buitenriolering realiseert u zelf. Voor het hemelwater moet u een infiltrerende voorziening met minimaal 20 millimeter per vierkante meter (horizontaal gemeten) dakoppervlak aan ruimte realiseren. Dit is 2 kuub per 100 vierkante meter. Hiermee moet u bij de bouw van uw woning en inrichting van het perceel rekening houden.



Figuur 1: Overzicht reikwijdte en definities bij woning met tuin en hemelwaterinfiltratie op eigen terrein

[Bron: Infoblad Bouwbesluit 2012 - Riolering en gemeentelijke watertaken van RIONED, UNETO-VNI, ISSO, NEN en Rijksoverheid, versie 1.0 - 1 april 2012]

Voor de vuilwaterbuis kunt u een rioolaansluiting aanvragen via de website van de gemeente www.dalfsen.nl.

De erfafscheidingsput wordt beschikbaar gesteld door de gemeente Dalfsen en kan worden aangevraagd zodra de woning glas- en waterdicht is (gelijktijdig met het aansluiten van de nutsbedrijven).

Als u een infiltratievoorziening achter uw woning wilt aanbrengen is het handig om dit te doen voor de start van de bouw in verband met de bereikbaarheid. Net als bij de boringen voor de aardwarmtepomp.

Woonrijp maken

De aanleg van de definitieve wegen en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) start als de bouw in de woonwijk of een aaneengesloten deel klaar is. Dit betekent dat er tot die tijd alleen een bouwstraat ligt. Wij proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken, maar kunnen niet voorkomen dat u overlast ondervindt bijvoorbeeld bij hevige regen.

Als koper dient u zelf zorg te dragen voor een tijdelijke aansluiting op de bouwstraat, de gemeente Dalfsen stelt geen voorziening beschikbaar tussen uw uitweg en de bouwstraat. Zie ook de paragraaf: *Aanleg van een uitweg bij nieuwbouwlocaties*.

Kavelinformatie

Voorlopig adres	Opp. m2 ¹	Prijs per m2	Koopsom excl. btw	Koopsom incl. btw	Type	Doelgroep Uitgifte ²
Merovingen 2	268	€ 235,-	€ 62.980,-	€ 76.205,80	2^1kap	Doorstarters
Merovingen 4	278	€ 235,-	€ 65.330	€ 79.049,30	2^1kap	Eigenaren
Merovingen 6	270	€ 235,-	€ 63.450,-	€ 76.774,50	2^1kap	Starters
Merovingen 8	267	€ 235,-	€ 62.745,-	€ 75.921,45	2^1kap	Starters
Merovingen 10	253	€ 235,-	€ 59.455,-	€ 71.940,55	2^1kap	Eigenaren
Merovingen 12	260	€ 235,-	€ 61.100,-	€ 73.931,-	2^1kap	Eigenaren
Merovingen 14	229	€ 235,-	€ 53.815,-	€ 65.116,15	2^1kap	Starters
Merovingen 16	264	€ 235,-	€ 62.040,-	€ 75.068,40	2^1kap	Starters
Merovingen 18	502	€ 280,-	€ 140.560,-	€ 170.077,60	Vrijstaand	Doorstarters
Merovingen 20*	318	€ 235,-	€ 74.730,-	€ 90.423,30	2^1kap	Starters
Merovingen 22	298	€ 235,-	€ 70.030,-	€ 84.736,30	2^1kap	Starters
Merovingen 17**	603	€ 280,-	€ 168.840,-	€ 204.296,40	vrijstaand	Senioren
Merovingen 19**	690	€ 280,-	€ 193.200,-	€ 233.772,-	vrijstaand	Eigenaren
Merovingen 23**	697	€ 280,-	€ 195.160,-	€ 236.143,60	Vrijstaand	Eigenaren
Merovingen 25	329	€ 235,-	€ 77.315,-	€ 93.551,15	2^1kap	Starters
Merovingen 27	311	€ 235,-	€ 73.085,-	€ 88.432,85	2^1kap	Starters
Langzwaard 2	228	€ 235,-	€ 53.580,-	€ 64.831,80	2^1kap	Senioren
Langzwaard 4	227	€ 235,-	€ 53.345,-	€ 64.547,45	2^1kap	Senioren
Langzwaard 6	266	€ 235,-	€ 62.510,-	€ 75.637,10	2^1kap	Starters
Langzwaard 8	300	€ 235,-	€ 70.500,-	€ 85.305,-	2^1kap	Starters
Langzwaard 10	290	€ 235,-	€ 68.150,-	€ 82.461,50	2^1kap	Doorstarters
Langzwaard 12*	370	€ 235,-	€ 86.950,-	€ 105.209,50	2^1kap	Eigenaren
* aan de zijkant van de kavel ligt de bestemming Tuin; hierin mag <u>niet</u> gebouwd mag worden						
** nokhoogte maximaal 10 meter en goothoogte maximaal 4 meter						
Projectbouw via Aannemersbedrijf Hoek - woning incl. kavel						
Trechterbeker 50	290	Info bij Weghorst Makelaardij			2^1kap	Doorstarters
Trechterbeker 52	281	Info bij Weghorst Makelaardij			2^1kap	Doorstarters
Oude Middenweg 12	365	Info bij Weghorst Makelaardij			2^1kap	Eigenaren
Oude Middenweg 14	363	Info bij Weghorst Makelaardij			2^1kap	Eigenaren

De kavels aan de Trechterbeker en Oude Middenweg worden via Aannemersbedrijf Hoek & zn. BV uit Tubbergen aan gegadigden verkocht. Voor informatie over deze bouwplannen kunt u contact opnemen met: Olaf Weghorst van Weghorst Makelaardij

o.weghorst@weghorstmakelaardij.nl

Telefoon 0546-573332

Een overzichtstekening van de kavels vindt u op de website onder de bijlagen.

¹ Na het tekenen van de intentieovereenkomst en voor de overdracht via de notaris wordt de kavel definitief ingemeten. De oppervlakte kan na deze meting iets afwijken. Op basis van het aantal vierkante meters dat met de definitieve meting wordt vastgesteld wordt de koopsom berekend. Het kan dus zijn dat u enkele vierkante meters meer of minder aankoopt. De gemeentelijke inmeetskosten komen voor rekening van koper en bedragen € 596,53,- incl. btw.

² Het college stelt per doelgroep kavels beschikbaar. In de eerste lotingsronde kunt u, als u aan de beurt komt, alleen een keuze maken uit de kavels die u heeft opgegeven en die tot uw doelgroep behoren. De 2^e ronde kunt u kiezen uit de overgebleven kavels, mits u die heeft opgegeven. Zie het uitgiftesysteem voor meer informatie.

Inschrijving

Vanaf **3 april 2019** kunt u zich inschrijven. Voordat u zich inschrijft raden wij u aan u goed te laten informeren over uw financieringsmogelijkheden, de bouwmogelijkheden en de kosten voor de bouw van een door u gewenste woning. Op deze manier kunt u bewuster uw voorkeurskavel(s) opgeven en kunnen problemen met onder andere de financiering worden voorkomen nadat een kavel is gekozen.

Doelgroepen

De kavels worden op basis van het uitgiftesysteem van de gemeente Dalfsen toegewezen en rechtstreeks aan de gegadigde(n) verkocht. De kavels aan de Trechterbeker/Oude Middenweg worden via aannemersbedrijf Hoek & zn. BV verkocht.

De kavels zijn, zoals aangegeven in het uitgiftesysteem (bijlage), als volgt bestemd voor de groepen:

A. Starters (40%)	10	kavels bestemd voor 2 ¹ kapwoning
B. Senioren (10%)	3	kavels bestemd voor vrijstaand en 2 ¹ kapwoning
C. Doorstarters (20%)	5	kavels bestemd voor vrijstaand en 2 ¹ kapwoning
D. Eigenaren (30%)	8	kavels bestemd voor vrijstaand en 2 ¹ kapwoning
Totaal	26	

Als u belangstelling heeft voor één van deze kavels, dan moet u het inschrijfformulier invullen en inleveren. Het formulier vindt u als bijlage op onze website. Het inschrijfformulier (met gevraagde bijlagen) moet u uiterlijk **30 april 2019** bij de gemeente hebben ingediend.

Het formulier kunt u:

- Afgeven bij de receptie in het gemeentehuis
- Per post sturen naar:
Gemeente Dalfsen
Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 35
7720 AA Dalfsen
- Mailen naar wonen@dalfsen.nl

Wanneer u en uw partner allebei eigenaar van de kavel willen worden, moet u gezamenlijk een inschrijfformulier invullen en ondertekenen.

Wanneer u zich alleen inschrijft, wordt u ook alleen eigenaar van de kavel.

Inschrijfgeld

Voor het in behandeling nemen van het inschrijfformulier moet u **€ 250,-** inschrijfgeld overmaken op het bankrekeningnummer NL88 BNGH 0285 0927 31 bij de Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Dalfsen, o.v.v. 'inschrijfgeld 7820020 + uw naam'. U kunt dit bedrag niet contant of via pin aan de balie betalen.

Levert u het inschrijfformulier niet compleet of niet op tijd in of betaalt u het inschrijfgeld niet of te laat, dan wordt uw aanvraag niet in behandeling genomen.

Voorkeurskavel

Op het inschrijfformulier moet u aangeven voor welke kavels u belangstelling heeft. Alleen voor de opgegeven voorkeurskavels kunt u bij de toewijzing in aanmerking komen.

In eerste instantie moet u deze voorkeuren baseren op de groep waartoe u behoort, omdat de gemeente voor iedere groep de beschikbare kavels aangeeft.

U kunt er ook voor kiezen om voorkeurskavels op te geven, die niet zijn bedoeld voor de groep waartoe u behoort. Het kan zijn dat deze kavels na het doorlopen van de beoogde groep overblijven en zodoende doorschuiven naar de 2^e lotingsronde.

U bent vrij in het aantal voorkeurskavels die u opgeeft.

Uitgifte en toewijzing

Over uw groepsindeling, het aantal inschrijvingen en uw nummer voor de loting, wordt u door ons geïnformeerd. Ook ontvangt u een uitnodiging voor de toewijzingsbijeenkomst.

Bij de toewijzing wordt geloot in de volgorde: A - starters, B - senioren, C - doorstarters en D - eigenaren. Bij de loting is een notaris aanwezig. De 1^e ronde kan alleen een keuze worden gemaakt uit opgegeven voorkeurkavels die bestemd zijn voor de groep waarin u bent ingedeeld.

Nadat de groepen A tot en met D aan de beurt zijn geweest, worden alle inschrijvers die niet aan de beurt zijn gekomen, of hun beurt hebben overgeslagen, in één groep ingedeeld. Er wordt opnieuw geloot. Komt u nu aan de beurt dan kunt u een keuze maken uit alle overgebleven kavels die u als voorkeur heeft opgegeven.

De daarna nog overgebleven kavels gaan in de vrije verkoop.

U kunt slechts eenmaal een keuze maken voor een kavel.

Inschrijfgeld

Het inschrijfgeld wordt terugbetaald wanneer:

- tijdens de toewijzing een keuze wordt gemaakt uit de opgegeven voorkeurkavels en daadwerkelijk tot aankoop wordt overgegaan. Terugbetaling vindt plaats nadat de notariële akte tot levering van de grond is gepasseerd;
- geen keuze meer kan worden gemaakt uit één van de opgegeven voorkeurkavels doordat deze niet meer beschikbaar zijn. Terugbetaling vindt plaats binnen twee maand na de kaveluitgifte.

Het inschrijfgeld vervalt aan de gemeente wanneer:

- tijdens de toewijzing niet wordt overgegaan tot het maken van een keuze uit de dan nog aanwezige voorkeurkavel(s);
- alsnog, na een keuze te hebben gemaakt uit de nog beschikbare voorkeurkavels, van aankoop wordt afgezien.

Het 'Uitgiftesysteem bouwgrond gemeente Dalfsen' is te raadplegen op de website onder de bijlagen.

Belangrijke informatie bij inschrijving en toewijzing

Wij willen nog enkele belangrijke punten onder uw aandacht brengen.

Bijzondere omstandigheden

In het uitgiftesysteem is een hardheidsclausule opgenomen die Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid geeft in zeer bijzondere gevallen af te wijken van het uitgiftesysteem.

Indien u meent dat er bij uw inschrijving sprake is van zeer bijzondere omstandigheden, dan dient u dit schriftelijk en gemotiveerd, als bijlage bij het inschrijfformulier te voegen (zie Uitgiftesysteem).

Bouwen met medebouwer

Bij de toewijzing van kavels bestemd voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning wordt door de gemeente geen rekening gehouden met een eventuele voorkeur voor een medebouwer. Als tussen beide bouwers geen overeenstemming wordt bereikt over het gezamenlijke bouwplan, of dat een koper langere tijd op de andere koper moet wachten met de bouw, is het aan de gemeente om te bepalen om één dan wel beide kavels voor de 2^e kapwoning terug te nemen.

Indien u in aanmerking komt voor een kavel bestemd voor een 2^e kapwoning, maar voor de aangrenzende kavel geen belangstelling bestaat, gaan wij met u in overleg. Het college kan uiteindelijk besluiten de aan u toegewezen kavel terug te nemen.

Algemene verkoopvoorwaarden

Wanneer u in aanmerking komt voor een kavel, zijn op de verkoop hiervan de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing. Deze verkoopvoorwaarden kunt u op de website, onder de bijlagen, vinden. Wij raden u aan deze vooraf door te nemen.

Doorstarters

In deze groep vallen die mensen die eigenaar zijn van een rijenwoning (tussenwoning of hoekwoning) in de gemeente Dalfsen en die bereid zijn deze rijenwoning te verkopen aan een starter voor een verkoopprijs van maximaal 90% van de meest recente WOZ-waarde*, met een maximum van € 200.000,- kosten koper.

Eigenaren sociale koopwoning

Om de doorstroming van bestaande sociale koopwoningen te stimuleren, heeft het college besloten eigenaren van een sociale koopwoning binnen de gemeente Dalfsen:

1. te ontheffen van de bewoningsverplichting van 5 jaar, en;
2. toe te laten tot de inschrijving als doorstarter voor bouwgrond (of een nieuwbouwwoning);

mits de eigenaren van deze sociale koopwoningen zich bereid verklaren:

- de hoek- of tussenwoning te verkopen aan een persoon die voldoet aan de omschrijving van 'starter' (zie Uitgiftesysteem), en;
- de verkoopprijs niet meer bedraagt dan 90% van de meest recente WOZ-waarde*, met een maximum van € 200.000,- kosten koper.

Voor deze doorstarters worden in de verkoopovereenkomst aanvullende bepalingen opgenomen met betrekking tot verkoop van de eigen woning. Als u zich wilt inschrijven als doorstarter raden wij u aan naar deze bijzondere bepalingen te informeren bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

** Indien u de woning in de verkoop heeft gezet en u de nieuwe WOZ-waarde van uw woning ontvangt, dient u de verkoopprijs hierop aan te passen.*

Planning & Procedure

Datum	Procedure
3 april 2019 tot en met 30 april 2019	Inschrijving kavels
	Beoordelen inschrijvingen
Week 21	Informeren en uitnodigen inschrijvers
21 mei 2019	Kaveltoewijzing (onder voorbehoud)
Uiterlijk 14 juni 2019	Toesturen intentieovereenkomst aan kopers
Uiterlijk 5 juli 2019	- Retour sturen ondertekende intentieovereenkomsten (3-voud) - Overmaken waarborgsom
15 oktober 2019	Besluit tot verkoop grond door college van B&W
Vanaf 15 december 2019	Wettelijke rente verschuldigd
Uiterlijk 15 december 2019	Definitieve aanvraag omgevingsvergunning indienen
14 april 2020	Laatste dag om akte te passeren
<ul style="list-style-type: none">- Passeren akte en betalen koopsom bij notaris binnen 2 maand na verkoopbesluit is renteloos, vanaf 3^e maand wordt de wettelijke rente in rekening gebracht.- Binnen zes maand na verkoopbesluit geen overdracht en/of betaling? Dan kan het college besluiten de kavel terug te nemen.	
* Wanneer op uw verzoek de datum voor het verkoopbesluit naar voren wordt gehaald, geldt dit ook de andere opvolgende data.	

N.B.: Bovenstaande planning is onder voorbehoud. Indien deze planning niet haalbaar blijkt te zijn, kunnen bepaalde data verschoven worden. Als dit het geval is, wordt u hierover tijdig geïnformeerd.

Procedure

Wanneer u een kavel toegewezen hebt gekregen volgt de afwikkeling van de aankoop.

De procedure is in het kort als volgt:

- U ontvangt in drievoud een voorlopige koopovereenkomst, ook wel intentieovereenkomst genoemd;
- U stuurt de overeenkomsten binnen getekend terug aan de gemeente Dalfsen;
- U maakt een waarborgsom over aan de gemeente;
- De gemeente ondertekent de intentieovereenkomsten;
- De gemeente zorgt voor de kadastrale meting van de kavel;
- U dient een (ontwerp)bouwplan in en ontvangt hier een reactie op: Mag ook eerder!;
- De gemeente neemt een besluit tot verkoop van de kavel aan u en stuurt u hiervan een bevestiging;
- U vraagt een omgevingsvergunning aan: mag ook eerder!;
- U en de notaris ontvangen de koopovereenkomst, de grond kan overgedragen worden;
- U maakt een afspraak bij de notaris voor het tekenen van de akte van levering en het betalen van de koopsom;
- De waarborgsom, en eventueel verschuldigde wettelijke rente, worden verrekend bij de notaris;
- U kunt starten met de bouw als de kavel is overgedragen en de vergunning onherroepelijk is.

Aandachtspunten

- Denk aan het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning;
- Zoek een architect en/of aannemer die bekend is met gasloos/duurzaam bouwen voor een optimaal wooncomfort;
- Maak duidelijke afspraken met uw medebouwer;
- Houdt er rekening mee dat de hypotheekverstrekker tijd nodig heeft voor het regelen van uw financiering;
- De kavel wordt voor de overdracht definitief ingemeten. De oppervlakte kan iets afwijken van wat in deze brochure en de intentieovereenkomst staat.