

*Nieuwleusen - “Agnietencollege”
Uitgifte woningbouwkavels 2020*



Kaveluitgifte 'Agnietencollege'

Ruimtelijke Ontwikkeling
Mei 2020

Inhoudsopgave

Inleiding

Algemene informatie

Kavelinformatie

Procedure aankoop bouwkaavel

Procedure & planning

Bijlagen via www.dalfsen.nl/kaveluitgifte

- *Uitgiffetekening bouwkaavels Gruttolaan 1 t/m 12*
- *Beeldkwaliteitsplan Agnietencollege*
- *Inrichtingstekening Agnietencollege*
- *Uitgiffesysteem*
- *Algemene verkoopvoorwaarden*

[digitaal inschrijfformulier](#)

Inleiding

Op de locatie van het voormalig Agnietencollege aan de Zwaluwlaan is begin 2020 gestart met de sloop van het schoolgebouw om plaats te maken voor een nieuwe woonwijk met 12 woningen. Het plan bestaat uit één gezamenlijk hof in een groene omgeving die wordt ontsloten via de Zwaluwlaan. De nieuwe woonwijk wordt volledig gasloos.

Van schoolgebouw tot duurzame woonwijk

Om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken is een 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 beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan staan de eisen voor het uiterlijk van de gebouwen en de omgeving. Daarnaast dient het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron voor bouwers.

Op 24 februari 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de locatie voormalig Agnietencollege vastgesteld. Na het verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De locatie van het voormalig Agnietencollege kan worden omgetoverd tot een duurzame en groene woonwijk waar het prettig wonen is.

Uitgifte 2020

Alle 12 vrije sector bouw kavels (6x 2-onder-1-kap en 6x vrijstaand) op de locatie van het voormalig Agnietencollege worden in de kaveluitgifteronde van 2020 uitgegeven.

In deze brochure 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 [digitale inschrijfformulier](#).

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 = intentieovereenkomst + verkoopbesluit
- aannemovereenkomst = 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 '5e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Zwaluwlaan 23' 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 vindt u op: www.ruimtelijkeplannen.nl. Het beeldkwaliteitsplan is onder de bijlagen opgenomen.

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 de locatie Agnietencollege in Nieuwleusen 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 aardgas aansluiting. 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 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.

Groen/erfafscheidingen

Groen zorgt voor een gezonde woonomgeving. In de wijk wordt veel aandacht besteed aan groen in de openbare ruimtes. Zo wordt in de wadi gras gezaaid met een bloemenweide. In overleg met de bewoners zullen er bomen worden geplant in de groene hof. Bovendien wordt nog een aantal bomen geplant langs de Zwaluwlaan en de Kon. Wilhelminalaan. De te planten bomen worden in het groenplan opgenomen, welke te zijner tijd de inspraak in gaat.

Ook u als koper kunt bijdragen aan een groene en gezonde woonomgeving door meer groen in plaats van grijs (bestrating) aan te brengen in uw tuin.

Het beeldkwaliteitsplan 'Agnietencollege' schrijft groene erfafscheidingen voor, welke u moet mee-ontwerpen met uw woning.

Langs de buitenrand zal door de gemeente een ligusterhaag worden geplant (welke door koper moet worden onderhouden). De groene erfafscheiding tussen de woningen aan de Kievitlaan en de nieuw te bouwen woningen wordt geplaatst in overleg tussen de aangrenzende burens en de gemeente.

Op pagina 18 van het beeldkwaliteitsplan kunt u meer lezen over de groene erfafscheidingen.

Schade aan eigendommen

Bij de bouwwerkzaamheden moeten hinder, overlast en schade veroorzaakt aan eigendommen van omwonenden en van de gemeente zo goed als mogelijk proberen te 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 bouwrijpperiode voor eigen kosten een eventuele noodinrit aanleggen vanaf de erfgrans 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 erfgrans en juiste hoogte van uw uitweg op de openbare weg kunt u informatie opvragen bij een medewerker openbare ruimte.

Parkeren

Bij de aanvraag van uw omgevingsvergunning moet u rekening houden met het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein op basis van de [Kadernota parkeernormen Dalfsen 2020](#).

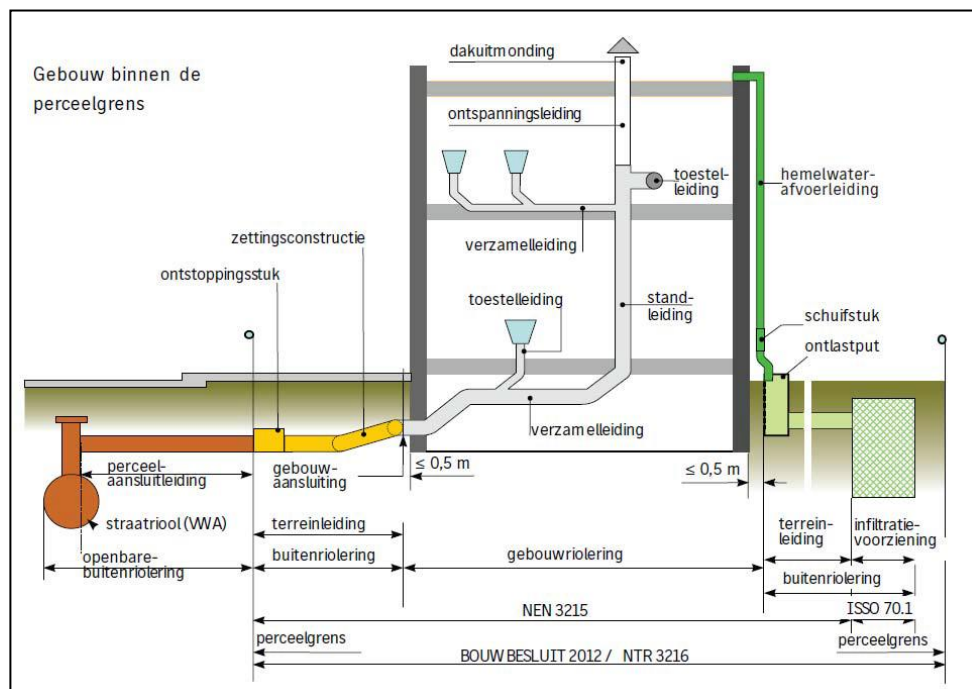
Riolering

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 kubm per 100 vierkante meter. Hiermee moet u bij de bouw van uw woning en inrichting van het perceel rekening houden.

Voor de vuilwaterbuis kunt u een riolaansluiting 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.



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]

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. m ² ¹	Prijs per m ²	Koopsom excl. btw	Koopsom incl. btw	Type	Doelgroep uitgifte ²
Gruttolaan 1	588	€ 283,00	€ 166.404,00	€ 201.348,84	vrijstaand	Eigenaar
Gruttolaan 2	607	€ 283,00	€ 171.781,00	€ 207.855,01	vrijstaand	Eigenaar
Gruttolaan 3	614	€ 283,00	€ 173.762,00	€ 210.252,02	vrijstaand	Eigenaar
Gruttolaan 4*	586	€ 283,00	€ 165.838,00	€ 200.663,98	vrijstaand	Eigenaar
Gruttolaan 5*	537	€ 283,00	€ 151.971,00	€ 183.884,91	vrijstaand	Senior
Gruttolaan 6*	531	€ 283,00	€ 150.273,00	€ 181.830,33	vrijstaand	Doorstarter
Gruttolaan 7*	449	€ 237,00	€ 106.413,00	€ 128.759,73	2 [^] 1kap	Doorstarter
Gruttolaan 8	375	€ 237,00	€ 88.875,00	€ 107.538,75	2 [^] 1kap	Starter
Gruttolaan 9	381	€ 237,00	€ 90.297,00	€ 109.259,37	2 [^] 1kap	Starter
Gruttolaan 10	370	€ 237,00	€ 87.690,00	€ 106.104,90	2 [^] 1kap	Starter
Gruttolaan 11	360	€ 237,00	€ 85.320,00	€ 103.237,20	2 [^] 1kap	Starter
Gruttolaan 12	356	€ 237,00	€ 84.372,00	€ 102.090,12	2 [^] 1kap	Starter

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

* **Regelgeving waterschap voor kavels Gruttolaan 4, 5, 6 en 7**

De kavels Gruttolaan 4 t/m 7 liggen binnen de beschermingszone van waterstaatswerk primaire watergang DV.30.135. Dit betekent dat de regelgeving van het waterschap van toepassing is.

Werken die een waterstaatkundige functie hebben, zoals waterkeringen, wateren, sluizen, duikers en stuwen, genieten een bijzondere beschermingsstatus door middel van een vergunningenstelsel. In het gebied waar deze woningen zijn gepland, ligt een primaire watergang. Om die watergang in stand te houden en om ervoor te zorgen dat de watergang zijn functie behoudt, gelden de regels van het waterschap. Deze regels zijn samengevat in de zogeheten legger en Keur en die zijn hier van toepassing. De legger is een kaart van het werkgebied van het waterschap, waarop is aangegeven welke regelgeving op welke plek geldt. De Keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende 'kunstwerken', zoals die in technische termen heten. Bij watergangen hanteert het waterschap twee zones: het waterstaatswerk en de beschermingszone.

Wanneer u voornemens bent om in te schrijven voor de kavel(s) Gruttolaan 4, 5, 6 of 7 adviseren wij om - met betrekking tot het plaatsen van erfafscheidingen en/of vlonders - de Keur en de legger op de website <https://www.wdodelta.nl/actueel/wetgeving-regels/vergunning-melding/> van het waterschap te raadplegen. Voor vragen kunt u contact opnemen met het waterschap Drents Overijsselse Delta, via het algemene telefoonnummer (088) 233 1200.

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 inmeetkosten komen voor rekening van koper en bedragen € 624,72 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 **1 mei 2020** 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 zijn, zoals aangegeven in het uitgiftesysteem als volgt bestemd voor de groepen:

A. Starters	5	kavels bestemd voor 2 ¹ kapwoning
B. Senioren	1	kavel bestemd voor vrijstaande woning
C. Doorstarters	2	kavels bestemd voor vrijstaande en 2 ¹ kapwoning
D. Eigenaren	3	kavels bestemd voor vrijstaande woning
Totaal	11	

Digitaal inschrijven

Als u belangstelling heeft voor één van deze kavels, dan moet u zich inschrijven.

Vanaf 2020 werken wij met een digitaal inschrijfformulier. Inschrijven kan via onderstaande link:

www.dalfsen.nl/inschrijfformulierbouwkavels

- Het inschrijfformulier (met gevraagde bijlagen) moet u uiterlijk **31 juli 2020** hebben ingediend.
- Wanneer u en uw partner allebei eigenaar van de kavel willen worden, moet u gezamenlijk een digitaal inschrijfformulier invullen en indienen. Wanneer u zich alleen inschrijft, wordt u ook alleen eigenaar van de kavel.
- De laatste stap van uw inschrijving is de betaling van het inschrijfgeld à € 250,00 via het beveiligde iDEAL-betaalsysteem. Na betaling van het inschrijfgeld ontvangt u een ontvangstbevestiging (inclusief referentienummer) van uw inschrijving op het e-mailadres van de aanvrager. Wij adviseren u om deze ontvangstbevestiging te bewaren voor uw eigen administratie.
- Wij kunnen uw inschrijving niet in behandeling nemen wanneer:
 - uw inschrijfformulier niet volledig of niet naar waarheid is ingevuld;
 - uw inschrijfformulier de (eventuele) gevraagde bijlage(n) ontbreken;
 - uw inschrijfformulier te laat is ontvangen;
 - het verschuldigde inschrijfgeld niet is ontvangen.

Lukt het digitaal inschrijven niet?

Neem dan tijdig contact op door een email te sturen naar wonen@dalfsen.nl.

Wij sturen u dan het inschrijfformulier per mail toe (u moet dan nog wel zelf het inschrijfgeld aan ons overmaken).

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 voor het in behandeling nemen van uw inschrijfformulier bedraagt € 250,00.

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). Er kan door de gemeente gevraagd worden het verzoek aan te vullen met bijvoorbeeld een aanvullend (medisch) onderzoek, andere noodzakelijke rapporten of informatie.

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 2¹ kapwoning terug te nemen.

Indien u in aanmerking komt voor een kavel bestemd voor een 2¹ 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^{3*}, 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 eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling.

³ 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
1 mei tot en met 31 juli 2020	Inschrijving kavels
Augustus 2020	Beoordelen inschrijvingen
voor 1 september 2020	Informeren en uitnodigen inschrijvers
17 september 2020	Kaveltoewijzing (onder voorbehoud)
Uiterlijk 2 oktober 2020	Toesturen intentieovereenkomst aan kopers
Uiterlijk 23 oktober 2020	- Retour sturen ondertekende intentieovereenkomsten (2-voud) - Overmaken waarborgsom
Uiterlijk 19 januari 2021*	Besluit tot verkoop grond door college van B&W
Vanaf 19 maart 2021 **	Wettelijke rente verschuldigd
Uiterlijk 19 maart 2021	Definitieve aanvraag omgevingsvergunning indienen
18 juli 2021**	Laatste dag om akte te passeren
* Wanneer op uw verzoek de datum voor het verkoopbesluit naar voren wordt gehaald, geldt dit ook de andere opvolgende data.	
** 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.	

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 tweevoud 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: dit mag uiteraard 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.