

Oosterdalfsen Noord

5 bouwkavels – CPO

juni 2026



Uitgifte Oosterdalfsen Noord, Dalfsen

5 rijwoningen voor starters
via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Aan de rand van Dalfsen ontstaat een ruime nieuwe woonwijk, Oosterdalfsen Noord. Met circa 400 woningen wordt het een mix van sociale huur, betaalbare koop en vrije sector, waarbij er oog is voor starters op de woningmarkt. Een groene, duurzame wijk met autoluwe straten en voorzieningen die ontmoeting stimuleren.

Uitgifte kavels voor 5 rijwoningen

In het voorjaar is gestart met het bouwrijp maken van de nieuwe woonwijk. Wij starten nu met de uitgifte van 5 rijwoningen. De rij bestaat uit 2 hoekwoningen en 3 tussenwoningen.

Deze rijwoningen zijn sociale koopwoningen en zijn specifiek bedoeld voor starters. Door middel van een CPO-project worden deze woningen ontworpen en gerealiseerd.

Om in aanmerking te komen voor één van deze 5 woningbouw kavels voor een rijwoning kun je je inschrijven van **woensdag 3 juni tot en met dinsdag 23 juni 2026**.

De loting vindt plaats op donderdag **3 september 2026**.

Inschrijven als groep is niet mogelijk. Je kunt je alleen individueel of als koppel inschrijven.

Uitleg CPO

Een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) is een manier van woningbouw waarbij een groep mensen, in dit geval starters, samen een woningbouwproject ontwikkelen. In plaats van dat een projectontwikkelaar of woningcorporatie de leiding heeft, nemen de toekomstige bewoners zelf het initiatief.

Je bepaalt, binnen de randvoorwaarden, wat je bouwt, hoeveel het kost en welke aannemer/bouwer/ontwikkelaar je inhuurt.

Samen een huis bouwen is een bijzonder proces. Om starters hierin te ondersteunen, stelt de gemeente Dalfsen bij CPO-projecten begeleiding beschikbaar door USHI kenniscentrum bouwen, een onafhankelijk bouwadviesbureau. Zij helpen met het samenstellen van de groep en begeleiden het proces. USHI heeft veel ervaring met CPO in de gemeente Dalfsen.

Waarom zou je meedoen?

Meer zeggenschap, want je bepaalt zelf hoe je huis eruitziet. Met de groep bepaal je de buitenkant. De indeling binnen heb je zelf in de hand. Daarnaast kies je zelf of met je groep de materialen.

Bouwen via CPO is vaak goedkoper omdat er geen winst gaat naar een projectontwikkelaar. Je betaalt alleen voor wat jij nodig hebt.

Je leert je buren al kennen vóórdat je er woont en daarmee is de eerste buurtbarbecue al snel gepland!

Let wel op! Een CPO-project vraagt tijd, inzet en samenwerking. Je moet bereid zijn om mee te denken, beslissingen te nemen en soms compromissen te sluiten.

Dus... droom jij ervan om zelf te bepalen hoe je woont? Dan is dit CPO-project jouw kans om jouw droomhuis te bouwen!

👉 *En nu komt het mooiste: je hoeft niet alleen maar te dromen - je kunt je gewoon inschrijven!*

💡 *Want zeg nou zelf: waarom wachten op een woning die "bijna goed genoeg" is, als je ook gewoon zelf de baas kunt zijn?*

Ben jij starter en wil je de eerste stap op de woningmarkt maken? Lees dan verder!

Voorwaarden

Aan dit CPO-project zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Uitgiftesysteem | Gemeente Dalfsen

Het uitgiftesysteem van de gemeente is van toepassing op de uitgifte van deze kavels. Dit betekent dat je je moet inschrijven om voor een kavel in aanmerking te komen. Via een loting door de notaris wordt de volgorde bepaald. Op basis van deze volgorde worden door Ushi de gesprekken gepland om te kijken of je in het rijtje woningen geplaatst kan worden.

Het volledige uitgiftesysteem kun je bekijken op onze website: [Uitgiftesysteem | Gemeente Dalfsen](#).

Binding

Op basis van regelgeving is het niet toegestaan personen met een sociale en/of economische binding voorrang te verlenen..

Sociale koop

Deze woningen zijn bestemd voor de groep financieel minder draagkrachtige starters. Daarom hanteren we een maximale inkomensgrens (zie het kopje Inkomensgrens).

Starters

Wie is Starter volgens het uitgiftesysteem?

Een persoon die op de peildatum* 18 jaar of ouder is en die nog niet eerder een woningbouwkavel of woning** heeft gekocht of in eigendom heeft verkregen is een Starter.

In geval van een koppel is het oudste lid op de peildatum 18 jaar of ouder en heeft geen van beide personen eerder een woningbouwkavel of woning gekocht of in eigendom verkregen.

**sluitingsdatum inschrijving*

***onder woningen vallen eveneens bedrijfs- en recreatiewoningen*

Inkomensgrens

Om in aanmerking te komen voor 1 van de 5 rijwoningen mag het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen van 2024 niet hoger zijn dan € 69.500,-. Dit inkomen is een harde eis. Om het inkomen te controleren moet je bij je inschrijving een [Inkomensverklaring \(2024\)](#) inleveren. Een inkomensverklaring is op te vragen met je DigiD op: www.belastingdienst.nl.

NB: we hanteren de inkomensverklaring over 2024, omdat de Belastingdienst de aangiften Inkomstenbelasting (IB) over 2024 al vrijwel volledig heeft verwerkt.

Vrij op naam-prijs

De woningen binnen dit project vallen onder categorie sociale koop. Daarvoor heeft de gemeente maximale grenzen vastgesteld. De woningen moeten daarom gerealiseerd worden binnen de volgende maximale V.O.N. prijzen (vrij op naam):

- tussenwoningen (3 woningen): maximaal € 267.000,-
- hoekwoningen (2 woningen): maximaal € 294.500,-

Tot de V.O.N.-prijs rekenen wij de volgende kosten:

- aankoopkosten grond (bouwkaavel);
- realisatiekosten (leges vergunningen, bouwbegeleiding, architect, etc.);
- bouwkosten (aannemer, inclusief alle installaties en standaard badkamer).

Wij rekenen de volgende kosten niet mee:

- financieringskosten;
- kosten van een keuken;
- kosten van wand- en vloerafwerking;
- kosten van tuinaanleg.

Grondprijs sociale koop

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt jaarlijks de grondprijzen vast. De m²-prijs voor sociale koopwoningen in Dalfsen voor 2026 is vastgesteld op € 326,70, inclusief BTW.

De grootte van de kavel bepaalt uiteindelijk de koopsom.

De totale oppervlakte van de locatie waarop de 5 rijenwoningen gebouwd worden is ongeveer 719 m².

Een tekening met maatvoering van het perceel vind je [hier](#).

Type woning

Op de locatie komen 5 rijwoningen, 2 hoek- en 3 tussenwoningen. Het is niet mogelijk een voorkeurskavel op te geven. Op het inschrijfformulier kan een keuze worden gemaakt uit het woningtype: tussenwoning, hoekwoning, of beide.

Op het inschrijfformulier geef je aan voor welk type woning je in aanmerking wilt komen. Heb je voor beide interesse, dan vermeld je beide. Je kunt alleen in aanmerking komen voor het woningtype die je op het inschrijfformulier hebt aangegeven.

Aansluiten in rij op basis van volgorde loting

Om te voorkomen dat bij een geringe deelname her en der open plekken ontstaan in de te bouwen woningblokken, worden de kavels, op basis van de lotingsvolgorde, aansluitend toegewezen.

Aanbesteding

Bij de inschrijving van de aanbesteding voor de bouw van de woningen dient minimaal 1 aannemer of ontwikkelaar uit de gemeente Dalfsen te worden uitgenodigd hieraan deel te nemen.

Inschrijving

De inschrijving staat open van **woensdag 3 juni tot en met dinsdag 23 juni 2026 om 23:59 uur**.

Inschrijfformulier en inschrijfgeld

De link naar het inschrijfformulier staat vanaf woensdag 3 juni 2026 op onze website.

[Inschrijfformulier Oosterdalfsen Noord \(CPO\)](#)

(beschikbaar tot en met dinsdag 23 juni 2026 23.59 uur)

Bij de inschrijving moet € 250,- inschrijfgeld worden betaald. Dit bedrag wordt aan jou terugbetaald bij afname van de kavel, of wanneer je niet aan beurt bent gekomen voor een kavel. Ben je bij loting aan de beurt gekomen en zie je vervolgens toch van verdere deelname af, dan vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente.

Alleen of samen inschrijven

Wanneer je je als koppel inschrijft, word je gezamenlijk eigenaar van de kavel.

Wanneer je je alleen inschrijft, word je alleen eigenaar.

Bij de inschrijving wordt geen onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en koppels.

Met anderen gezamenlijk inschrijven (of als groep) voor een blok van meerdere woningen is niet mogelijk.

Ontvangst inschrijfformulier

Inschrijfformulieren die niet volledig of onjuist zijn ingevuld of waarvan de vereiste bijlagen ontbreken, worden niet in behandeling genomen. Op het moment van sluiting van de inschrijving dient een inschrijving volledig te zijn om in behandeling te worden genomen.

Inschrijven voor één project

De uitgifte voor de 9 vrije sector woningen in Oosterdalfsen Noord start ook op 3 juni 2026. Je kunt je slechts voor één uitgifte tegelijk inschrijven. Je moet dus een keuze maken voor de CPO-woningen óf de vrije sector woningen. Denk voor het inschrijven goed na voor welke uitgifte je kiest. Wij controleren de inschrijvingen hier ook op.

De gemeente hanteert het principe: éénmaal gekozen, blijft gekozen. Dit betekent dat iemand die eenmaal een woningbouwkavel of nieuwbouwwoning heeft gekozen, deze keuze daarna niet meer kan inwisselen of teruggeven voor een andere woningbouwkavel of nieuwbouwwoning (artikel 4.5 van het gronduitgiftesysteem Dalfsen).

Dus: Ben je ingeloot in het CPO-project Lemelerveld (bij de eerste 12 kandidaten), maar kies je vóór 23 juni (sluiting inschrijving CPO Oosterdalfsen Noord) om af te zien van deelname in dit CPO project? Of ben je daar niet ingeloot? Dan kun je meedoen met de uitgifte van CPO-kavels in Oosterdalfsen Noord.

Loting

De loting is op donderdag 3 september 2026 om 19.30 uur in de Raadzaal/Foyer van het gemeentehuis in Dalfsen.

De notaris bepaalt door loting de volgorde.

Op basis van deze volgorde gaat USHI de gesprekken starten om de CPO-groep te vormen.

Om te voorkomen dat we alle inschrijvers moeten loten, is bepaald dat we 5 gelukkigen en 10 reservekandidaten loten.

In geval van een onverwachte situatie tijdens de loting

Mocht kort voor, tijdens of na de loting blijken dat er onduidelijkheden of fouten zijn ontstaan – bijvoorbeeld wanneer een inschrijving niet in de procedure lijkt te zijn meegenomen – dan beschouwen wij dit als onvoorzien en als overmacht. De aanwezige notaris bepaalt in dat geval ter plaatse hoe we verder handelen. Waar mogelijk wordt direct een oplossing geboden; lukt dat niet, dan komen wij hier zo snel mogelijk bij alle betrokkenen schriftelijk op terug. Dit kan betekenen dat op een later moment de loting opnieuw wordt gedaan of wordt voortgezet. Er kunnen dan geen rechten worden ontleend aan een eerdere lotingsuitslag.

Begeleiding Ushi

De begeleiding zal van begin tot eind (=oplevering woningen) door USHI worden verzorgd.

De kosten voor vorming van de groep en de begeleiding tot de oprichting van een CPO-vereniging bij de notaris zijn voor rekening van de gemeente. De notariskosten voor oprichting van de vereniging en alle kosten daarna zijn voor rekening van de vereniging.

Kijk voor meer informatie over USHI op www.ushikenniscentrumbouwen.nl.

Goed om te weten

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is niet toegestaan. In de openbare ruimte is voldoende parkeergelegenheid. Bij de CPO-woningen is de voortuin uitsluitend bedoeld als tuin. Het realiseren of gebruiken van deze ruimte als parkeerplaats is niet toegestaan.

Bergingen/schuurtjes

De buitenbergingen van deze rijwoningen zijn onderdeel van de architectuur van de woning en bevinden zich aan de voorzijde. Kijk voor meer informatie in het [beeldkwaliteitplan Oosterdalfsen Noord](#), vanaf pagina 9, Boswonen.

Achterpaden

Voor de bereikbaarheid van de tussenwoningen, kan op de kavels een achterpad worden gerealiseerd vanuit de zuidkant van het blok. Het is aan de CPO-groep zelf om te bepalen of hier belangstelling voor is.

Hagen

Aan de zijden van de openbare ruimtes zijn hagen verplicht. Deze haag moet op de eigen kavel worden gepland, minimaal 25 centimeter uit de erfgrans. Als koper ben je verplicht deze haag aan te planten en in stand te houden.

Kijk voor meer informatie over hagen en erfafscheidingen in het [beeldkwaliteitplan Oosterdalfsen Noord](#). In de koopovereenkomst wordt deze verplichting opgenomen.

Omgevingsplan, verkavelingsplan of stedenbouwkundig plan

Het Omgevingsplan gemeente Dalfsen kun je [hier](#) bekijken. Op basis van Bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord is het woongebied uitgewerkt en ingedeeld in een verkavelingsplan of stedenbouwkundig plan: welke type woning kan waar komen? Dit plan geeft een indruk van hoe een wijk eruit kan komen te zien. Het plan is zo vormgegeven dat het mogelijk is de verkaveling te wijzigen. Dit gebeurt bijvoorbeeld als de wensen van belangstellenden of de marktomstandigheden wijzigen. Zolang dit binnen de kaders van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan gemeente Dalfsen past, kan dit zonder uitgebreide planologische procedures. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat kavels voor vrijstaande woningen worden herverkaveld naar twee-onder een-kapkavels, rijenwoningen of huurwoningen.

Huisaansluitingen

Ook in de gemeente Dalfsen staat het stroomnet onder druk. Bestaande woningen houden gewoon stroom, maar het realiseren van nieuwe of zwaardere aansluitingen kan lastiger zijn. Dit geldt voor woningen, bedrijven en voorzieningen. Daarom gelden er landelijke prioriteringsregels voor elektriciteit, vastgesteld door de Autoriteit Consument en Markt (ACM).

Let op: alle nieuwe aanvragen voor een aansluiting die vanaf 1 juli 2026 worden ingediend komen op een wachtlijst. Het kan lang duren voordat er ruimte op het stroomnet beschikbaar is en een aansluiting daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit kan gevolgen hebben voor de planning van de bouw en bewoning van uw nieuwe woning.

Op dit moment komt nieuwe informatie over de regels rondom het aanvragen van stroom stap voor stap beschikbaar via onder andere Enexis. Meer uitleg vind je via: [Netcongestie | Gemeente Dalfsen](#)
De informatie op onze website wordt bijgewerkt zodra er meer bekend is.

Riolering en hemelwater

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.

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 is geplaatst in de bouwrijpmaakfase. De exacte locatie van de put 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. Wij adviseren om infiltratiekratten op minimaal twee meter van de gevel te leggen. Legt u de kratten dichterbij, dan is er grote kans op vochtproblemen in de kruipruimte en de muren.

Voor een goede afwatering op uw perceel is het raadzaam om uw kavel goed door te spitten en uw tuin minimaal te verharden.

De gemeente is niet aansprakelijk voor wateroverlast op uw kavel.

Woonrijp maken

De aanleg van de definitieve wegen en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) is de laatste fase en 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 perceel en de bouwstraat.

De definitieve hoogtes van de openbare ruimte om uw kavel kunt u bij de gemeente opvragen bij de aanleg van uw tuin.

Vervreemdingsbeperking

De koper mag de bouwkaavel niet verkopen, verhuren of verpachten aan iemand anders binnen zeven jaar na de overdracht (datum waar op de akte bij de notaris is getekend), tenzij de gemeente hiervoor schriftelijk toestemming geeft. Als de koper zich niet aan deze regels houdt, moet hij een boete van maximaal € 50.000,- betalen aan de gemeente. Deze boete daalt lineair in 7 jaar naar nul. Bij woningen met een totaal woonoppervlak van minder dan 75m² is de boete gehalveerd naar maximaal € 25.000,-.

Overdracht kavel en start bouw

De overdracht van de kavels kan plaatsvinden nadat:

- De werkzaamheden van het bouwrijp maken gereed zijn. Dit is, onder voorbehoud, medio 2027.
- De kavels kadastraal zijn ingemeten (definitief of met voorlopige kadastrale grenzen).
- Als de kavels aangesloten kunnen worden op de NUTS voorzieningen zoals het elektriciteitsnet.

De bouw van de woningen kan plaatsvinden nadat:

- De CPO-vereniging is opgericht en de groep gezamenlijk tot een bouwplan is gekomen.
- De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen onherroepelijk is geworden.
- De kavels aan alle kopers zijn overgedragen.

Naar verwachting kunnen de woningen dan in 2028 dan worden opgeleverd.

Starterslening

De starterslening is beschikbaar voor nieuwbouwwoningen. Het maximum te lenen bedrag bedraagt € 35.000,-. Informatie hierover vind je op onze website [Starterslening | Gemeente Dalfsen](#).

Subsidie

Er is geen subsidie beschikbaar voor CPO-projecten.

Eisen woning

De te bouwen woningen moeten voldoen aan:

- Het tijdelijke deel van het Omgevingsplan [Chw Oosterdalfsen Noord](#)
- [Regels](#) > van het Omgevingsplan
- [Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen Noord](#)
- [Welstandsnota](#)

Vragen?

Gemeente Dalfsen

Raadhuisstraat 1

7721 AX Dalfsen

E: wonen@dalfsen.nl

T: 14 0529 / 0529 488 388

USHI Kenniscentrum Bouwen

Ripperdastraat 11

7511 JP Enschede

E: info@ushikenniscentrumbouwen.nl

T: 0534 787 090