

Uitgiftebrochure CPO – Starterswoningen De Koele II in Hoonhorst



Uitgifte De Koele II, Hoonhorst

10 Rug-aan-Rug-woningen voor Starters

via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

In De Koele II, het nieuwste woongebied van Hoonhorst, komen ruim 80 woningen - en jij kunt daar straks wonen! Of je nu een starter bent, een senior, of gewoon zin hebt in een frisse woonstart, de komende jaren worden diverse kavels aangeboden.

Ben jij starter en wil je de eerste stap op de woningmarkt maken? Wil jij straks zeggen: *“Dit is mijn huis, en ik heb het zelf mee bedacht”*? Lees dan verder!

Uitgifte kavels voor 10 rug-aan-rug-woningen

Op verzoek van een initiatiefgroep en de gemeenteraad zijn rug-aan-rug-woningen toegevoegd aan het plan De Koele II. Deze rug-aan-rug-woningen zijn sociale koopwoningen en zijn bedoeld voor starters. De gemeenteraad heeft aangegeven om woningen voor huur en starters te realiseren. Daarom geven wij nu 10 kavels uit. Deze kavels zijn specifiek voor jou als starter. Door middel van een CPO-project worden deze woningen ontworpen en gerealiseerd.

Om in aanmerking te komen voor één van deze 10 woningbouw kavels voor een rug-aan-rug-woning kun je je inschrijven van 20 oktober tot en met 2 november 2025. De loting vindt plaats op 18 november 2025.

Uitleg CPO

Een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) is een manier van woningbouw waarbij een groep mensen, in dit geval een groep starters, samen een woningbouwproject ontwikkelt. 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.

Waarom zou je meedoen?

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

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?

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 de gesprekken gepland om te kijken of je in het rijtje/blok 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. Het recht van vrije vestiging is van toepassing. Dus iedereen kan zich inschrijven.

Sociale koop

Deze woningen zijn bestemd voor de groep financieel minder draagkrachtige starters.

Starters

Wie is dan 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 10 rug-aan-rug-woningen mag het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen van 2024 niet hoger zijn dan € 69.500,-. 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/werk-en-inkomen/content/hoe-kom-ik-aan-een-inkomensverklaring.

Vrij op naam-prijs

De woningen dienen voor maximaal € 290.000,00 V.O.N. (vrij op naam) gerealiseerd te worden.

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

- aankoopkosten grond (bouwkavel);
- realisatiekosten (leges vergunningen, bouwbegeleiding, architect etc.);
- aanneemsom (inclusief alle installaties + standaard badkamer);
- de kosten van een keuken.

Eventuele financieringskosten en kosten van wand- en vloerafwerking rekenen wij niet mee.

Grondprijs sociale koop

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt jaarlijks de grondprijzen vast.

De m²-prijs 2025 voor sociale koopwoningen in Hoonhorst voor 2025 is vastgesteld op € 272,25 inclusief BTW.

De grootte van de kavel bepaalt uiteindelijk de koopsom.

Type woning

Op de locatie komen 10 rug-aan-rug-woningen. Dat betekent dat er 4 hoekwoningen en 6 tussenwoningen beschikbaar zijn. Het is niet mogelijk een voorkeurskavel op te geven. Er kan alleen een keuze worden gemaakt uit het woningtype: tussenwoning, hoekwoning, of beide.

Op het inschrijfformulier geef je aan of je 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 maandag 20 oktober 2025 tot en met zondag 2 november 2025 om 23:59 uur.

NB: Bij onvoldoende belangstelling (minder dan 10 inschrijvingen die voldoen aan de voorwaarden) binnen deze inschrijfperiode is het mogelijk om de inschrijfperiode met maximaal twee weken te verlengen. De loting vindt dan mogelijk plaats op een nader te bepalen datum en plaats. Als er na deze extra twee weken nog onvoldoende belangstelling is, zal de gemeente zich beraden op het vervolg. Inschrijvers worden hiervan op de hoogte gebracht.

Inschrijfformulier en inschrijfgeld

De link naar het inschrijfformulier met informatie staat vanaf 20 oktober 2025 op onze website. Bij de inschrijving moet € 250,-- inschrijfgeld worden betaald. Dit bedrag wordt 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 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

Je kunt je slechts voor een één uitgifte tegelijk inschrijven. Het is dus niet mogelijk om je in te schrijven voor meerdere uitgiftes. Denk voor het inschrijven goed na voor welke uitgifte je kiest.

Loting

De loting is op dinsdag 18 november 2025 om 20.15 uur op het Gemeentehuis te Dalfsen (Raadszaal).
De notaris zal door loting de volgorde bepalen.
Op basis van deze volgorde gaat USHI de gesprekken starten om de CPO-groep te vormen.

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. Voor meer informatie over USHI: [USHI Kenniscentrum Bouwen - 100% Onafhankelijk Bouwadviesbureau](#)

Goed om te weten

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is niet toegestaan. In de openbare ruimte is voldoende parkeergelegenheid.

Schuurtjes

Bij de kavel komt ook een schuurtje. Dit schuurtje maakt onderdeel uit van het bouwplan en moet dan ook gezamenlijk ontworpen en gerealiseerd worden.
Op de tekening is de locatie van de schuurtjes aangegeven. Deze grond wordt verkocht bij de kavel.

Openbare ruimte

Het trottoir dat rondom de kavels (woning en schuurtjes) ligt, wordt gezamenlijk eigendom van alle kopers. Dit noemen wij ook wel het mandelige gebied. Samen ben je verantwoordelijk voor de aanleg van het trottoir, inclusief de kantopsluiting, inrichting en het beheer en onderhoud van het trottoir.
Naast het trottoir wordt ook de verlichting door en voor rekening door de CPO groep aangelegd, beheerd en onderhouden. Op de uitgiftekening is met oranje stippen aangegeven waar de verlichting komt.

Bij de overdracht de kavels voor de woning en het schuurtje, koopt iedereen dus ook een deel van het mandelige gebied (1/10). De notaris zal hiervoor in de akte van levering een artikel opnemen.

Hagen

Aan de voorzijden van de woonkavels zijn hagen verplicht van maximaal 1 meter. Deze haag moet de eigen kavel worden gepland, ongeveer een halve meter uit de grens met de openbare ruimte. Als koper ben je verplicht deze haag aan te planten en in stand te houden.
Op pagina 53 van het Beeldkwaliteitplan is hierover meer informatie te lezen.

Verkavelingsplan of stedenbouwkundig plan

Op basis van het bestemmingsplan is het woongebied uitgewerkt en ingedeeld in een verkavelingsplan: welke type woning kan waar komen? Dit plan geeft een indruk van hoe een wijk eruit kan komen te zien. Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan past, kan dit zonder uitgebreide planologische procedures. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat kavels voor vrijstaande woningen worden herverkaveld naar twee-onder-een-kapkavels of huurwoningen.
Bekijk hier het [Stedenbouwkundig plan](#).

Huisaansluitingen

De huisaansluitingen worden aangelegd tot aan de voorzijde van huisnummers 2 t/m 10. Voor de huisnummers 12 t/m 20 moeten de huisaansluitingen door de CPO-groep zelf onder de woningen door gelegd worden. Zie hiervoor de onderstaande afbeelding.



Vervreemdingsbeperking

De koper mag de bouwkael 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.

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.

Overdracht kavel en start bouw

De overdracht van de kavels kan plaatsvinden nadat:

- de werkzaamheden van het bouwrijp maken gereed zijn;
- de kavels kadastraal zijn ingemeten (definitief of met voorlopige kadastrale grenzen).

De bouw kan starten als:

- de kavels door iedereen zijn afgenomen;
- de vergunning voor de bouw van de woningen is verleend.

Eisen woning

De te bouwen woningen moeten voldoen aan:

- Het tijdelijke deel van het Omgevingsplan > Chw Kernen gemeente Dalfsen 2022:
www.ruimtelijkeplannen.nl;
 - Regels: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01/r_NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01.html;
 - Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan:
b_NL.IMRO.0148.Kernen2022-vs01_rb32.pdf
- Welstandsnota:
[Welstandsnota 2014 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](http://Welstandsnota%202014%20-%20Lokale%20wet-%20en%20regelgeving%20(overheid.nl))

“Samen maken wij wonen persoonlijk. Doe mee en geef vorm aan jouw ideale huis.”

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

Disclaimer: de informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen er onvolkomenheden voorkomen. Alle gegevens zijn onder voorbehoud van wijzigingen en fouten. De getoonde afbeeldingen van de woningen zijn artist impressions en dienen uitsluitend ter illustratie. Er kunnen geen rechten aan deze brochure worden ontleend.