

Oosterdalfsen Noord

9 bouwkavels – vrije sector

juni 2026



Uitgifte Oosterdalfsen Noord, Dalfsen

9 vrije sector kavels

In Oosterdalfsen Noord, het nieuwste woongebied van de kern Dalfsen, komen ruim 400 woningen - en u 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 en woningen aangeboden.

Ben jij starter en wil je de eerste stap op de woningmarkt maken? Of bent u die eigenaar die wil doorstromen naar een levensloopbestendige woning? Lees dan verder!

Uitgifte kavels

Om in aanmerking te komen voor één van deze 9 woningbouwkavels voor de bouw van een vrijstaande woning, kunt u zich inschrijven van **woensdag 3 juni tot en met dinsdag 23 juni 2026**.

Het uitgiftesysteem van de gemeente Dalfsen is van toepassing.

De loting vindt plaats, na de zomer, op donderdagavond **3 september 2026**.

In deze brochure staat alle relevante informatie. Lees het goed door.

Vragen? Neem dan contact met ons op per e-mail via: wonen@dalfsen.nl of telefonisch via: 14 0529.

Projectontwikkelaars

Naast de kavels die de gemeente Dalfsen zelf uitgeeft, gaan een aantal kavels voor verschillende woningtypes via ontwikkelaars in de verkoop. Meer informatie over de verkoop hiervan volgt via de ontwikkelaars of op onze website www.dalfsen.nl/bouwkavels-dalfsen.

Planning

Datum	Procedure
3 juni tot en met 23 juni 2026	Inschrijving kavels
	Beoordelen en controleren inschrijvingen door gemeente
Uiterlijk 28 augustus 2026	Informer en uitnodigen inschrijvers
3 september 2026	Kaveltoewijzing, 20.30 uur Raadzaal gemeentehuis Dalfsen
Vóór 3 oktober 2026	Toesturen koopovereenkomst aan kopers
	Door koper getekend retour sturen overeenkomsten 2 weken na ontvangst
	Overmaken waarborgsom binnen 2 weken na ondertekening door koper
juni 2027*	Tekenen overeenkomst en toesturen overeenkomst naar notaris door gemeente <u>als de grond bouwrijp is</u>
1 juni 2027	Koper dient uiterlijk 1 juni 2027 een ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning in te dienen
	De Leveringsakte zal worden verleden binnen acht (8) weken nadat het besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, maar in ieder geval binnen negen (9) maanden na de dag waarop Burgemeester en wethouders tot verkoop van het Verkochte hebben besloten.

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

*De verwachting is dat de grond medio 2027 bouwrijp is. Echter zijn wij afhankelijk van de aannemers, nutspartijen en het weer. Wanneer de grond medio 2027 niet bouwrijp opgeleverd kan worden, informeren wij de kopers hier over.

Procedure

Wanneer u een kavel toegewezen hebt gekregen, volgt de afwikkeling van de aankoop. De procedure is in het kort als volgt:

- U ontvangt een koopovereenkomst; Onze model koopovereenkomst kunt u [hier](#) bekijken;
- U stuurt de overeenkomst binnen 2 weken getekend terug aan de gemeente Dalfsen;
- U maakt een waarborgsom over aan de gemeente binnen 2 weken na ondertekening door u;
- De gemeente ondertekent de overeenkomst, er is nu een definitieve koopovereenkomst;
- U dient een definitieve aanvraag omgevingsvergunning in voor de bouw van de woning;
- De notaris ontvangt koopovereenkomst, de grond kan overgedragen worden;
- U maakt een afspraak bij de notaris voor het tekenen van de akte en betalen van de koopsom;
- De waarborgsom wordt verrekend met de koopsom 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;
- 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 overeenkomst staat.

Kavelinformatie

Voorlopig adres	ca. oppervlakte	koopsom Incl. BTW	Type
Zoete Aagt 9	480 m ²	€ 206.184,00	Vrijstaand
Zoete Aagt 11	469 m ²	€ 201.458,95	Vrijstaand
Zoete Aagt 14	474 m ²	€ 203.458,95	Vrijstaand
Zoete Aagt 16	454 m ²	€ 195.015,70	Vrijstaand
Zoete Aagt 18	453 m ²	€ 194.586,15	Vrijstaand
Zoete Aagt 20	500 m ²	€ 214.775,00	Vrijstaand
Zoete Aagt 22	483 m ²	€ 207.472,65	Vrijstaand
Groninger Kroon 5	573 m ²	€ 246.132,15	Vrijstaand
Groninger Kroon 20	501 m ²	€ 215.204,55	Vrijstaand

Koopsom op basis van de voor 2026 vastgestelde m2 prijzen.

Een overzichtstekening van de kavels vindt u [hier](#).

- De oppervlaktes zijn indicatief. De kavels worden nog definitief ingemeten door het Kadaster. Dit kan pas als het bouwrijp maken is afgerond. Het kan voorkomen dat de oppervlakte hierdoor iets afwijkt.
- De adressen die hier zijn vermeld, zijn voorlopige adressen. Na vergunningverlening voor de bouw van de woning ontvangt de koper een definitief huisnummerbesluit.

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.

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 hypotheekverstrekkers hier veel tijd voor nodig zijn.

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

- koopovereenkomst voor de bouw kavels = deze sluit u af met de gemeente;
- 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.

Omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan

U heeft een bouwkaavel op het oog: uw droomplek voor een droomwoning. Maar wat mag u daar bouwen? Hiervoor heeft u het omgevingsplan, voorheen bestemmingsplan nodig. Voor deze wijk is dat het op dit moment het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Dalfsen: 'Chw bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord'. In dit plan staan regels voor het gebruik van de grond (de kavel) en de gebouwen (woning/bouwwerken) die erop gebouwd mogen worden.

U kunt het omgevingsplan bekijken via deze [link](#). Klik op de locatie van de betreffende kavel op de kaart. Rechts ziet u dan de belangrijkste informatie. Deze kunt u aanklikken voor meer informatie. Ook de bijbehorende regels vindt u rechts op deze pagina.

Als onderdeel van dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit plan geeft randvoorwaarden voor het uiterlijk van de woning. Denk aan de kleur stenen en pannen, vormgeving en erfafscheidingen. Bekijk hier het [Beeldkwaliteitplan](#) Oosterdalfsen Noord.

De kavels liggen in de woonsfeer 'boswonen'.

Verkavelingsplan

Op basis van het bestemmingsplan is het woongebied verder uitgewerkt en ingedeeld in een verkavelingsplan: Welke type woning komt waar? Dit plan geeft een indruk van hoe een wijk eruit kan komen te zien. Het bestemmingsplan voor Oosterdalfsen Noord 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 omgevingsplan past, kan dit zonder planologische procedures.

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. Veelal geldt dat u ook uw erfafscheiding, bijgebouwen 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 beeldkwaliteitsplan. 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. Voor het vooroverleg worden leges in rekening gebracht. Dient u uiteindelijk een definitieve omgevingsvergunning in, dan worden de leges van het vooroverleg in mindering gebracht op de leges van de definitieve aanvraag. Het indienen van een vooroverleg en de definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning moeten digitaal via de website: <https://omgevingswet.overheid.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 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 eventueel 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!
- 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 Mark Jansen van het team Vergunningen via het telefoonnummer 14-0529.*

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging in werking getreden. Wat betekent dit nu in de praktijk voor u als u in 2024 wilt gaan bouwen?

Ruimtelijke vergunning en technische vergunning

Vanaf 1 januari 2024 is de omgevingsvergunning (onderdeel: bouwen) in tweeën geknipt: een ruimtelijke vergunning en een technische vergunning. Beide vergunningen mogen tegelijk worden aangevraagd, maar raadzaam is om in dit geval te beginnen met de ruimtelijke vergunning. De gemeente beoordeelt of de plannen voldoen aan de ambities en de regels zoals we die in het Omgevingsplan (het voormalige bestemmingsplan) hebben vastgelegd. Het plan zal ook worden beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit (redelijke eisen van welstand) door onze stadsbouwmeester.

Technische toetsing door private partij

Wanneer de ruimtelijke vergunning binnen is, dan is het tijd om gedetailleerde tekeningen en berekeningen te laten maken en de technische vergunning aan te vragen. Omdat het bouwen van een woning in een zogenaamde risicoklasse 1 valt, wordt de technische toets gedaan door een private partij: de kwaliteitsborger. Er hoeft dus geen technische vergunning aan te worden gevraagd bij de gemeente. Wel moet u bij ons een melding doen 4 weken voordat u gaat bouwen, en een gereed-melding 10 werkdagen voordat u de woning gaat bewonen.

Het toezicht tijdens de bouw wordt gedaan door de kwaliteitsborger. Dit is een gecertificeerde, onafhankelijke, private partij, welke is ingeschakeld door de bouwer van uw woning. U bent zelf verantwoordelijk voor de meldingen richting de gemeente en het aandragen van de benodigde stukken bij die melding. De kwaliteitsborger weet welke stukken dit zijn en zal deze bij u aanleveren.'

Wat bij weigering van de ruimtelijke vergunning?

En wat als de ruimtelijke vergunning wordt geweigerd? Tenzij u uw aanvraag aanpast, blijven wij als gemeente bij onze weigering. Uiteraard denken we met u mee hoe u uw plannen kunt aanpassen, zodat deze wel passend en daarmee vergunbaar zijn. Maar dan heeft u in ieder geval geen kosten gemaakt voor de technische vergunning.

Uiteraard mag u ook eerst met uw architect, aannemer en de kwaliteitsborger aan de slag met de technische uitwerking. Maar dan loopt u wel het risico dat u kosten maakt voor de technische uitwerking waarvan later blijkt dat u daarvoor geen ruimtelijke vergunning kan krijgen. Dat zou jammer zijn van de kosten en de moeite.

Hoe vindt de toetsing plaats?

De bouw van een woning valt in een zogenaamde risicoklasse 1 bouwwerk. De toetsing van de technische aspecten van de bouw liggen daarmee bij de private kwaliteitsborger. Deze houdt gedurende het gehele proces van het ontwerpen tot de bouw van de woning toezicht. Hierbij toetst de private kwaliteitsborger aan de landelijke eisen voor de veiligheid, duurzaamheid, gezondheid en bruikbaarheid van gebouwen.

Uitbouw plaatsen; één vergunning, of geen?

In de toekomst een uitbouw plaatsen? Ook dan is het handig dat de bouwvergunning is opgeknipt in een technische en een ruimtelijke vergunning. Omdat uw uitbouw technisch vergunningvrij is, heeft u hoogstens

nog een vergunning nodig voor het ruimtelijke aspect. Dat scheelt u sowieso veel tijd en kosten voor gedetailleerde bouwtekeningen. Of u een ruimtelijke vergunning nodig heeft, hangt helemaal af van de plek van de uitbouw. Aan de achterkant van uw woning is dit in veel situaties vergunningvrij, dat is overal in Nederland zo. Wat er verder zonder vergunning mogelijk is op uw locatie, kunt u vinden in het Omgevingsplan.

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.

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.

Meer informatie over duurzaam bouwen? Kijk op [EnergieLoket van 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

Groen zorgt voor een gezonde leefomgeving, vermindert hitte en geluid en draagt bij aan een goed klimaat.

Planten, bloemen en bomen trekken insecten en vogels en andere dieren aan dat helpt voor biodiversiteit. Ook zorgt groen voor een betere afwatering van regenwater en voorkomt het wateroverlast bij hevige regenval. In de wijk wordt door de gemeente veel aandacht besteed aan groen en waterberging in de openbare ruimtes. Ook u als koper kunt hieraan bijdragen. Denk aan een groene erfafscheiding of gras of beplanting in plaats van bestrating in uw tuin.

Hagen

De erfafscheidingen, grenzend aan de openbare ruimtes zijn hagen, die op eigen terrein, minimaal 0,25 meter uit de erfgrans, aangeplant worden. Dit is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan op pagina 12.

In de koopovereenkomst wordt hiervoor een artikel opgenomen om te waarborgen dat deze hagen gerealiseerd worden en in stand worden gehouden.

De openbare ruimtes worden door de gemeente ingericht en onderhouden.

Grond doorspitten

In verband met het ophogen van de kavels adviseren wij om het perceel goed door te spitten tot de vaste grond. Zo zorgt u ervoor dat het water goed kan infiltreren en voorkomt u wateroverlast bij hevige regen.

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 kavel.

Aandachtpunten:

- Een standaard uitweg is 4,00 meter breed;
- Bij een dubbele uitweg naar twee woningen is de standaardbreedte 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 2 parkeerplaatsen op eigen terrein op basis van de [Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020](#).

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 uitweg en de bouwstraat. Zie ook de paragraaf: Aanleg van een uitweg bij nieuwbouwlocaties.

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 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 verharderen.

De gemeente is niet aansprakelijk voor wateroverlast op uw kavel.

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 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 kavel.

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

Inschrijving

Uitgiftesysteem | Gemeente Dalfsen

Het uitgiftesysteem van de gemeente is van toepassing op de uitgifte van deze kavels. Dit betekent dat u zich moet inschrijven om voor een kavel in aanmerking te komen. Via een loting door de notaris wordt de volgorde bepaald.

Vanaf **woensdag 3 juni 2026** kunt u zich inschrijven voor de 9 woningbouwkavels in Oosterdalfsen Noord. 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.

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

Doelgroepen

De 9 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 doelgroepen:

A. Starters	40%	= 3 kavels
B. Senioren	30%	= 3 kavels
C. Eigenaren	30%	= 3 kavels

Digitaal inschrijven

Als u belangstelling heeft voor één van deze kavels, dan moet u zich inschrijven. Inschrijven kan via onderstaande link:

[Inschrijfformulier Oosterdalfsen Noord \(vrije sector\)](#)

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

- Het inschrijfformulier ([met gevraagde bijlagen](#)) moet u uiterlijk **23 juni 2026** 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. Het is niet mogelijk om afzonderlijk in te schrijven.
- De laatste stap van uw inschrijving is de betaling van het inschrijfgeld van € 250,- 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.

Voorkeurskavel(s)

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.

Het kan zijn dat het percentage kavels na het doorlopen van de beoogde groep niet wordt toegewezen en zodoende doorschuiven naar de 2^e lotingsronde.

U bent vrij in het aantal voorkeurskavels die u opgeeft.

Alleen of samen inschrijven

Wanneer u als koppel samen eigenaar wilt worden van de kavel, moet u zich samen inschrijven.

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

Inschrijven voor één project

De uitgifte voor de 5 CPO-woningen Oosterdalfsen Noord (voor starters) start ook op 3 juni 2026. U kunt zich slechts voor één uitgifte tegelijk inschrijven. Het is dus niet mogelijk om u in te schrijven voor meerdere uitgiftes. Als starter moet er, bij belangstelling voor beide uitgiftes, een keuze worden gemaakt: CPO óf de vrije sector Oosterdalfsen Noord.

Denk voor het inschrijven goed na voor welke uitgifte u kiest. Wij controleren de inschrijvingen hier ook op.

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 - eigenaren. Bij de loting is een notaris aanwezig. Er wordt geloot totdat het aantal kavels (zie percentage hierboven) is toegewezen, of er geen voorkeuren en/of inschrijvers meer zijn.

Nadat de groepen A tot en met C aan de beurt zijn geweest, worden alle inschrijvers die niet aan de beurt zijn gekomen omdat het percentage beschikbare kavels uit hun doelgroep is bereikt 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,-.

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 maanden 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.

Goed om te weten

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.

Type woning

Op de kavels worden **vrijstaande woningen** gebouwd. U bent op deze kavel vrij uw eigen bouwplan te realiseren door een door u gekozen aannemer.

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 twee-onder-een-kapwoning terug te nemen.

Indien u in aanmerking komt voor een kavel bestemd voor een twee-onder-een-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.

Koopovereenkomst

Wanneer u in aanmerking komt voor een kavel, ontvangt u een koopovereenkomst. Hierin staan alle voorwaarden die van toepassing zijn. Bekijk hier onze [modelovereenkomst](#).

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 75 m² 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 vindt u op onze website [Starterslening | Gemeente Dalfsen](#).

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.

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

Vragen? Stel ze gerust!

E: wonen@dalfsen.nl

T: 14 0529