

# CPO Starterswoningen Muldersweg, Oudleusen

## Voorwaarden en Inschrijving

---

### Voorwaarden

Aan deze CPO-pilot zijn door burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden verbonden:

- **Sociale koopwoning**  
Dit project betreft sociale koopwoningen/starterswoningen, woningen bestemd voor de groep minder draagkrachtige Starters.
- **Uitgiftesysteem**  
Het uitgiftesysteem is van toepassing.
- **Wie is Starter volgens het uitgiftesysteem?**  
Een persoon die op de peildatum (sluitingsdatum inschrijving) 18 jaar of ouder is en die nog niet eerder een kavel of (recreatie-) woning heeft gekocht of in eigendom heeft verkregen. In geval van een koppel, waarvan het oudste lid op de peildatum 18 jaar of ouder is, heeft geen van beide personen eerder een kavel of (recreatie-) woning gekocht of in eigendom verkregen.
- **Inkomensgrens**  
Om hiervoor in aanmerking te komen mag het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen niet hoger zijn dan € 55.000,00. Om dit te controleren wordt gevraagd bij de inschrijving een Inkomensverklaring (2020) in te leveren. Bij het ontbreken daarvan de jaaropgave(s) 2020. Een inkomensverklaring is op te vragen via:  
<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/werk-en-inkomen/content/hoe-kom-ik-aan-een-inkomensverklaring>.
- **Totale kosten**  
De maximum v.o.n.-prijs is € 220.000,- voor een tussenwoning en € 265.000,- voor een hoekwoning.
- **Grondprijs sociale koop**  
M<sup>2</sup>-prijs 2022 voor sociale koop € 195,- excl. BTW. (€ 235,95 incl. BTW).
- **Keuze uit een tussen- of hoekwoning**  
Er bestaat geen keuzemogelijkheid uit (voorkeur)locaties. Er kan enkel een keuze worden gemaakt uit het woningtype: tussen of hoek, of beide.
- **Aansluiten in rij**  
Aansluiten in rij op basis van volgorde loting. (Dit om te voorkomen dat bij een geringe deelname her en der open plekken ontstaan in de te bouwen woningblokken. Door deelnemers te laten aansluiten wordt dit voorkomen).
- **Aanbesteding**  
Bij de inschrijving aanbesteding dient minimaal 1 aannemer of ontwikkelaar uit de gemeente Dalfsen te worden uitgenodigd hieraan deel te nemen.
- **Begeleiding USHI**  
De begeleiding zal van begin tot eind/oplevering door USHI worden verzorgd. De kosten voor vorming van de groep en de begeleiding tot de oprichting van een CPO-vereniging bij de notaris betaalt de gemeente. De notariskosten voor oprichting van de vereniging en alle kosten daarna zijn voor rekening van de vereniging.

## Inschrijving

- Start en sluiting  
De inschrijving start op 17 januari 2022 en sluit op 30 januari 2022 om 23:59 uur.
- Uitgifteregels: Starter, inkomensgrens  
Zie 4. Voorwaarden.
- Inschrijfformulier en inschrijfgeld  
Het inschrijfformulier met informatie vind je vanaf 17 januari a.s. op onze website [www.dalfsen.nl/kaveluitgifte](http://www.dalfsen.nl/kaveluitgifte).  
Bij de inschrijving moet € 250,- inschrijfgeld worden betaald. Dit bedrag wordt terugbetaald bij afname van de grond, op wanneer je niet aan beurt bent gekomen voor een kavel.  
Ben je bij loting aan de beurt gekomen en je ziet vervolgens toch van verdere deelname af, dan vervalt het bedrag aan de gemeente.
- Alleen of samen inschrijven  
Wanneer je je als koppel inschrijft, word je ook 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.  
  
Je kunt je enkel alleen of als koppel inschrijven. Met anderen gezamenlijk inschrijven voor een blok van meerdere woningen is niet mogelijk.  
  
Op basis van regelgeving is het niet toegestaan personen met een sociale en/of economische binding voorrang te verlenen. Het recht van vrije vestiging.
- Tussen- of hoekwoning  
Op het inschrijfformulier geef je aan of je voor een tussenwoning of een hoekwoning in aanmerking wilt komen. Heb je voor beiden interesse, dan vermeld je beiden.  
Je kunt alleen in aanmerking komen voor het woningtype welke je op het inschrijfformulier hebt aangegeven. Mocht deze niet meer aanwezig zijn, dan word je op de reservelijst geplaatst.
- Inkomensverklaring  
Het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen mag niet hoger zijn dan € 55.000,-. Om dit te controleren wordt gevraagd bij de inschrijving een Inkomensverklaring (2020) in te leveren. Vraag deze nu al via de website van de belastingdienst aan.
- Ontvangst inschrijfformulier  
Inschrijfformulieren welke 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.
- Loting  
De notaris zal door loting de volgorde bepalen. Op basis van deze volgorde zal USHI de gesprekken starten om de groep te vormen.  
Nogmaals, je kunt je dus niet met anderen gezamenlijk als groep inschrijven om met elkaar samen te bouwen.
- Starterslening  
Sinds enige tijd is de starterslening ook weer beschikbaar voor nieuwbouwwoningen. Het maximum te lenen bedrag bedraagt € 35.000,-. Informatie hierover vind je op onze website [https://www.dalfsen.nl/home/alle-onderwerpen\\_258/product/starterslening\\_940.html](https://www.dalfsen.nl/home/alle-onderwerpen_258/product/starterslening_940.html).
- Subsidie  
Er is geen provinciale subsidie meer beschikbaar voor CPO-projecten.

De te bouwen woningen moeten voldoen aan:

Het geldende bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016,

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Regels bestemmingsplan: [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01/r\\_NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01/r_NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01.html)

Beeldkwaliteitplan bij bestemmingsplan:

<https://www.dalfsen.nl/document.php?m=4&fileid=19108&f=702c49e1f85e96aa7159950dddc7deb9&attachment=0&c=9910>

Welstandseisen: