

Vragen en informatie

Bestemming

Is een onderneming aan huis toegestaan?

Ja, een aan-huis-verbonden beroep mag onder bepaalde voorwaarden. Bedrijfsmatige activiteiten zonder personeel, geen detailhandel of kapsalon, mogen door de bewoner in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen waarbij:

- Voor het bedrijf of beroep geen vergunning nodig mag zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding op grond van het Activiteitenbesluit;
- De woning moet de woonfunctie in overwegende mate behouden
- Parkeren door klanten op eigen terrein;
- Het gebruik moet worden beperkt tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing maar nooit meer dan 252 van de bebouwing.

Een internetwinkel/webshop is wel toegestaan.

Oppervlakte/afmetingen

Wat zijn de afmetingen ongeveer van een hoekwoning 3 onder 1 kap?

Dat is allemaal afhankelijk van de wensen en mogelijkheden van de kandidaten. Dit staat dus nog niet vast en wordt in overleg bepaald.

Oppervlakte en coopsom kavel

Deze wordt bepaald op basis van het werkelijke aantal m² van de kavel. De kaveloppervlakte is bij een tussenwoning (mede) afhankelijk van de breedte van de gewenste te bouwen woning. Bij een hoekwoning zal dat afhankelijk zijn van de kavel (keuze wel of niet met de mogelijkheid van garage en parkeren op eigen terrein), maar ook van de wensen van de overige leden van de groep (in dezelfde rij woningen in dezelfde straat).

Is al bekend hoe groot alle kavels zijn die bij dit project beschikbaar komen? Want een hoekhuis van een drie-onder-één kap zal qua grondprijs een stuk duurder uitvallen dan een hoekhuis bij een rij van bijvoorbeeld 7. Dit zal nog invloed kunnen hebben op de keuze tussen het inschrijven van een tussen of hoekwoning, of allebei.

In je gesprek met Ushi kun je aangeven wat je graag wilt. USHI gaat dan puzzelen om alles rond te krijgen. De kavels voor hoekwoningen, zeker met de mogelijkheid voor een garage, zijn inderdaad qua oppervlakte wat groter en daardoor ook duurder.

Stel dat er minder dan 10 aanmeldingen komen. Worden dan wel alle huizen gebouwd of kan het dan zijn dat het project wordt aangepast?

Als er minder inschrijvingen zijn, gaan we minder huizen bouwen, maar wel aansluitend en zolang de grond die resteert nog te verkopen is als bouwkaavel(s).

Kosten / budget

Kun je minderen in uitgaven van het huis voor de oplevering (dus tijdens de bouw)?

Je kunt uiteraard besluiten bepaalde dingen (nog) niet te doen, dat komt tijdens het proces wel ter sprake. Dit gaat dan ook in overleg met de aannemer. Ushi kan jullie hierin adviseren.

Wij hebben rond de 200.000 euro te besteden, Kunnen wij alleen in aanmerking komen voor een tussenwoning of ook voor een hoekwoning?

Kan allebei, maar het is heel erg afhankelijk van alle wensen. Wil je heel veel zelf doen, geen grote kavel, etc. dan is een hoekwoning wellicht mogelijk.

Er wordt geloot op type woning. Daarbij kan het dus zijn dat ik bij anderen in het groepje kom die veel meer te besteden hebben, maakt dat dan wat uit? Of wordt er gekeken naar wat iedereen kan en die worden dan bij elkaar geplaatst?

Afhankelijk van je besteedbare budget kan je evt in een ander rijtje terechtkomen of een smallere minder diepe woning te maken dan de rest in dezelfde rij.

Wat als je bij vier anderen in een groepje zit die allemaal een hoog budget hebben. Hoe wordt dan de balans gemaakt? Wanneer de één bijvoorbeeld een huis kan bouwen van 160.000 euro en de rest heeft € 200.000.

Ushi gaat met degenen die in aanmerking komen in overleg om wensen en mogelijkheden te bespreken om zo een 'groep' bij elkaar te krijgen. Dit kan een rij van 3 zijn, maar misschien ook wel van 5 woningen. De woningen hoeven niet allemaal even groot/hoog te zijn. En ook de kaveloppervlakte is nog te bepalen.

Realisatiekosten bestaan uit:

Architect, constructeur (incl. sonderingen en bijbehorend advies), leges omgevingsvergunning (conform de leges verordening van de gemeente Dalfsen), aansluitkosten (water en elektra, evt riool) En bouw- en procesbegeleiding door USHI.

Hiervan zijn de leges en aansluitkosten vaak wel onder te brengen in de hypotheek als dat gewenst is.

Niet in deze kosten begrepen:

Keuken-, vloer- en wandafwerking, tuin en bestrating, financieringskosten (advies en hypotheek akte) De verdeling van deze kosten over deze posten is op voorhand lastig aan te geven. Kosten zijn sterk afhankelijk van groeps- en individuele keuzes.

Hoe verder als de aanbesteding tegenvalt?

USHI zet vanaf de start een stichtingskostenoverzicht op. In eerste instantie een opzet op basis van verwachting en gewenste te bouwen kuubs (dit op basis van onze ervaring en kengetallen). Dit wordt steeds concreter gaandeweg het traject. Het kan ook zijn dat al eerder in het traject prijsindicaties worden opgevraagd bij aannemers, zodat dus tijdig bekend is waar het naar toe gaat t.a.v. de kosten en daarop kunnen bijsturen. In dat opzicht kan een aanbesteding bijna niet tegenvallen. Doordat je prijzen opvraagt bij meerdere partijen krijg je een goed beeld. Mocht het dan toch tegenvallen dan moeten er wellicht concessies gedaan worden.

Hypotheek / starterslening

De starterslening: wat houdt dit precies in, wanneer kom je ervoor in aanmerking en hoe zit het met terugbetalen hiervan?

Zie voor alle informatie: https://www.dalfsen.nl/home/starterslening_3574/

Hoe kan ik aanmerking komen voor een starterslening en wanneer moet ik dit rond hebben?

Alle informatie vind je op https://www.dalfsen.nl/home/starterslening_3574/

Hoe werkt de starterslening?

- **Is dit een renteloze lening?**
Nee, de eerste 3 jaar zijn rente- en aflossingsvrij.
- **Moet hier ook rente over worden betaald en zo ja wat is dan het percentage?**
Kijk op website SVn: <https://www.svn.nl/rentetarieven/#starterslening>
- **Wat is hierbij de aflossingstermijn?**
30 jaar
- **Gelden hier de zelfde voorwaarden, als bij de af te sluiten hypothecaire lening?**
Kijk op website SVn: <https://www.svn.nl/lening/Dalfsen/svn-starterslening/12369>
- **Kan de starterslening al bij inschrijving op een kavel worden aangevraagd of pas vanaf kaveltoewijzing?**

De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat u bij uw bank kunt lenen. De Starterslening is dus een aanvulling van uw gemeente op uw eerste hypotheek. U kunt ten tijde van de inschrijving daarom nog geen aanvraag doen voor de Starterslening. Dit kan pas op het moment dat u daadwerkelijk gaat deelnemen aan het CPO-project en u de financiering van de woning gaat regelen.

Hoe werkt het met de starterslening vanuit de gemeente, komen wij hiervoor ook in aanmerking en welke voorwaarde zitten hieraan?

In principe kom je hiervoor in aanmerking. Kijk op https://www.dalfsen.nl/home/starterslening_3574/# voor alle informatie.

Wat is de minimale hypotheek dat je moet kunnen krijgen om voor een tussenwoning in aanmerking te komen? En voor een hoekwoning?

Bij een jaarinkomen van € 50.000,- kun je ca. € 240.000 lenen. Maar het is goed nu al een gesprek aan te gaan met een hypotheekadviseur, zodat je weet wat je financiële mogelijkheden zijn.

Vanaf wanneer gaat de betaling van de hypotheek beginnen?

Dat zal in 2 delen gaan: de kavel gaat via de gemeente, de woning via de bouwer/aannemer. Zodra je de kavel via de notaris gaat afnemen, moet je je hypotheek rond hebben.

Inschrijving, loting, volgorde, keuze

Ik werk net voor een nieuwe werkgever en deze inkomsten staan dus niet vermeld op de verklaring van de belastingdienst, maakt dit uit?

In principe willen we graag een inkomensverklaring van de belastingdienst over 2020. Die kun je opvragen via <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/werk-en-inkomen/content/hoek-kom-ik-aan-een-inkomensverklaring>.

Had je geen, of minimaal inkomen in 2020, dan is de jaaropgave van 2020 ook goed. Let wel, heb je meerdere werkgevers (gehad), dan ook meerdere opgaven. Deze formulieren moet je als bijlage bij je inschrijfformulier voegen.

Wanneer krijg je te horen of je uitgeloot bent.

De notaris verricht 1^e helft juli de loting.

Daarna ontvangen jullie uiterlijk een lijst en een filmpje van de loting.

Mogen we een voorkeur voor een kavel (hoekwoning) kiezen? Bijvoorbeeld de voorkeur voor een 3-onder-1 kap,

Je komt in aanmerking voor een woningtype, hoek of tussen. Niet voor een bepaalde plek. Als je ingeloot bent gaat Ushi met jullie in overleg. Hier kun je uiteraard aangeven wat de wensen zijn. Ushi gaat vervolgens de puzzel maken als ze van iedereen de wensen/mogelijkheden weet.

Hoe gaat het precies na de inschrijving? Er wordt dan door een notaris geloot. Wanneer je bij de eerste 10 geloot wordt, betekent het dan dat aan de hand van deze loting iedereen mag kiezen op welke plek diegene wil gaan bouwen? Nee, de loting is enkel om de volgorde voor de gesprekken te bepalen. Je krijgt geen kavelplek toegewezen. Dit is namelijk afhankelijk van alle wensen en mogelijkheden.

Is evt. ruilen van kavel met een andere koper mogelijk na de loting?

De loting bepaalt (alleen) de volgorde waarop Ushi met jou in gesprek gaat. Afhankelijk van ieder zijn/haar wensen en mogelijkheden gaat Ushi de ingelote kandidaten plaatsen. Na loting kan niet meer worden geruild.

Als je je inschrijft voor een tussenwoning en een hoekwoning? Bij welke situatie sluit je dan waar aan in de rij?

Mocht je worden ingeloot, dan kun je tijdens het gesprek welke USHI met je heeft je keuze aangeven op basis waarvan je (in principe) aansluit.

Overig

Moet er 1 CPO zijn of kan er evt. ook per bouwblok een CPO zijn?

Beide is mogelijk. Dat gaat blijken uit de groepssamenstelling (animo) en in hoeverre het praktisch is één of meerdere CPO's te gaan vormen.

Omgevingsvergunning en aanbestedingsprocedure starten gelijktijdig?

Dat kan overlap hebben en parallel lopen inderdaad. Zorg dat je efficiënt gebruik maakt van de tijd.

Belangrijk

- Maak voor jezelf een inschatting of je binnen de financiële kaders past van het project
Dus maximaal (alleen of samen) €50.000,- inkomen.
- Daarnaast is het handig eigen geld te hebben om de eerste kosten (realisatiekosten) die de groep straks maakt te kunnen dragen.
Dit zijn de kosten die je maakt voorafgaand aan de bouw en dus voorafgaand aan je hypotheek.
Hierbij kan je denken aan kosten voor: architect, constructeur en grondonderzoek, bouwbegeleiding ca. €10.000,-/15.000,-

Goed om te weten

- Als je dan wordt ingeloot. Dan ga je samen met een hypotheekverstrekker om tafel om een lening te gaan afsluiten. (denk dan ook aan de starterslening die de gemeente beschikbaar stelt)
Dit gaat ook van grof naar fijn. Eerst kijken wat je kan en in welke vorm en gaandeweg het traject wordt dat verder ingekleurd.
Rond het verlenen van de omgevingsvergunning is het van belang de hypotheek definitief rond te hebben. Op het moment dat je de grond op naam krijgt (de overdracht) gaat je hypotheek ook lopen (want de grond moet betaald gaan worden).
- Ga voor jezelf (of met hulp) na of je zou kunnen meedoen. Dit is de eerste stap.
Je kan altijd een vrijblijvend gesprek aangaan met een financieel adviseur/hypotheek verstrekker om jou/jullie situatie te bekijken.
- In de gesprekken na de loting worden de financiën/budgetten/wensen etc. besproken,
- Je moet op het inschrijfformulier aangeven of je voor een tussenwoning of een hoekwoning, of beide inschrijft.