

CPO Starterswoningen Westerbouwlanden Noord, Nieuwleusen

Voorwaarden Inschrijving Presentatie USHI Tekening Uitgiftesysteem

Voorwaarden

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

- Sociale koopwoning
Dit project betreft 10 sociale koopwoningen/starterswoningen, woningen bestemd voor de groep minder draagkrachtige Starters. Het gaat om 2 blokken van 5 woningen.
- Uitgiftesysteem
Het uitgiftesysteem is van toepassing.
[Uitgiftesysteem | Gemeente Dalfsen](#)
- Wie is Starter volgens het uitgiftesysteem?
Een persoon die op de peildatum* 18 jaar of ouder is en die nog niet eerder een woningbouwkaavel 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 woningbouwkaavel of woning gekocht of in eigendom verkregen.
*Onder woningen vallen eveneens bedrijfs- en recreatiewoningen
- Inkomensgrens
Om hiervoor in aanmerking te komen mag het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen niet hoger zijn geweest dan **€ 69.500,-**.
Om dit te controleren wordt gevraagd bij de inschrijving een Inkomensverklaring (2021) in te leveren. Een inkomensverklaring is op te vragen met DigiD op:
<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/werk-en-inkomen/content/ho-kom-ik-aan-een-inkomensverklaring>.
- Totale kosten:
De maximum v.o.n.-prijs voor een tussenwoning is € 286.500,-
De maximum v.o.n.-prijs voor een hoekwoning is € 349.000,-
- Grondprijs sociale koop
M²-prijs 2023 voor sociale koop € 220,- excl. BTW. (€ 266,20 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 8 maart 2023 en sluit op 29 maart 2023 om 23:59 uur.
- **Uitgiftereregels: Starter, inkomensgrens**
Om deel te nemen moet men Starter zijn (bij een koppel zijn beide personen starter) en mag het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen van 2021 niet hoger zijn dan € 69.500,-
- **Inschrijfformulier en inschrijfgeld**
De link naar het inschrijfformulier met informatie vind je vanaf 8 maart 2023 op onze website [Kaveluitgifte 2023 | Gemeente Dalfsen](#)
Bij de inschrijving moet € 250,-- inschrijfgeld worden betaald. Dit bedrag wordt terugbetaald bij afname van de grond, 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 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 is van toepassing.
- **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 € 69.500,-. Om dit te controleren wordt gevraagd bij de inschrijving een [Inkomensverklaring \(2021\)](#) in te leveren. Vraag deze nu al via de website van de belastingdienst aan.
<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/werk-en-inkomen/content/hoe-kom-ik-aan-een-inkomensverklaring>
- **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.
- 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.
- Regels bestemmingsplan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01/r_NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01.html
- Beeldkwaliteitsplan bij bestemmingsplan: [concept-bkp-deelgebied-2-en-3-220116_0.pdf \(sim-cdn.nl\)](#)
Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit plan geeft randvoorwaarden voor het uiterlijk van de woning. Denk aan de kleur stenen en pannen, vormgeving en erfafscheidingen. Voor de deelgebieden 2 en 3 Westerbouwlanden Noord wordt het beeldkwaliteitsplan gelijk met het nieuwe bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022 door de raad vastgesteld.
Het college heeft besloten om de stadsbouwmeester, vooruitlopend op deze vaststelling, binnengekomen aanvragen te beoordelen aan de hand van het concept beeldkwaliteitsplan..
- Welstandsnota: [Welstandsnota 2014 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Wijzigingen en fouten voorbehouden

CPO

Nieuwleusen Westerbouwlanden Noord 2^e fase – deelgebied 2



Persoonlijk - Onafhankelijk - Gecertificeerd

7 maart 2023

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



Jorg Bussink
Mark Lokotte

7 maart 2023



Inhoud:

1. Voorstellen en toelichting CPO
2. Processtappen tot oprichten CPO vereniging
3. Processtappen samen met 'de groep'
4. Bouwbegeleiding en uitvoering
5. Rol USHI
6. Bouwkostenraming
7. Referentie projecten



1. Even voorstellen



Adan Alexander



Jorg Bussink



Mark Lokotte



Moniek Haverkort



CPO?

C COLLECTIEF

P PARTICULIER

O OPDRACHTGEVERSCHAP



Waarom CPO?

- Er is geen winstdoelstelling;
- Realisatie tegen kostprijs;
- Collectiviteit voordeel;
- De potenties van de locatie worden optimaal benut;
- Individuele woonwensen, binnen ieders financiële mogelijkheden;
- De betrokkenheid is groot (samen vormgeven aan de toekomstige woonbuurt);

'dit is onze buurt'.



2. Proces tot CPO vereniging

- Inschrijven voor CPO
(v.a. 8 maart t/m 29 maart)
 - loting door notaris;
 - reservelijst.
- Gesprekken (individueel) ingelote leden (deelnemers)
 - verwachting, wensen en budgetten.
- Oprichten vereniging
 - notariële vastlegging (eerste kosten als groep);
 - keuze; voorzitter, penningmeester, secretaris.
- Ondertekenen reserveringsovereenkomst met gemeente



3. Processtappen CPO met 'de groep' - ontwikkelingsfase

- Stichtingskosten, toets financiële haalbaarheid
- Programma van eisen;
- Architectenkeuze;
- Voorlopig ontwerp;
- Bouwkostencalculatie;
- Definitief ontwerp en vergunningsaanvraag;
- Aannemersselectie, aanbesteding / bouwteam.



Programma van Eisen

1. Referentie beelden
2. Uitgangspunten indeling
3. Bouwstijl
4. Woningtype
5. Individuele ruimten
6. Duurzaamheid
7. Overige wensen



Architectenkeuze

1. Het Programma van Eisen is gemaakt en beelden zijn gevormd (individueel en collectief)
2. Opdrachtgevers kiezen architecten.
3. Presentaties van drie architecten “Kiek’n of `t klikt”
4. Keuze architect

USHI:

- Adviseert opdrachtgevers ;
- Offerte-aanvraag voor architect(en) opstellen;
- Beoordeling offerte.



Vervolg ontwerpproces

- Voorlopig ontwerp
 - Verfijning van het ontwerp
 - Verkaveling en woningtypen
 - Toets welstand
 - **USHI** bewaakt verhouding ontwerp in relatie tot het individuele bouwbudget
 - **USHI** geeft (duurzaamheids)advies aan CPO
- Definitief ontwerp
 - Omgevingsvergunning aanvragen
 - Huiswerkopdrachten voor opdrachtgever (materialen en afwerking)
 - Opstellen technische omschrijving/bestek
 - **USHI** controleert de stukken en geeft technische uitleg aan de opdrachtgever(s)



Tijdens het ontwerpen

Doorlopend gesprek/controle van ontwerp:

- Op de eisen van het collectief en de individuele deelnemer;
- Op de eisen gemeente (omgevingsvergunning, welstand, bestemmingsplan);
- Op het budget per opdrachtgever.

Resultaat: Definitief Ontwerp (DO)

Vervolgens kunnen jullie:

- de omgevingsvergunning aanvragen
- de aanbestedingsprocedure starten.



Aanbesteding *(vrijblijvende prijsopgave)*

- Samenstellen/doornemen bestek met individuele opdrachtgevers (diverse gesprekken)
- **Heel belangrijk: wat wil je zelf doen? Casco / afbouw?**
- Selecteren aannemers door de opdrachtgevers (minimaal één lokale partij);

USHI:

- Geeft adviezen
- Verzenden van stukken naar aannemers
- Opstellen nota van aanvullingen
- Beoordelen offertes
- Begeleiding van bezuinigingen/prijsbesprekingen



Opdrachtgevers sluiten individueel een aannemersovereenkomst



Welke kwaliteit krijgen jullie?

- Jullie bepalen de kwaliteit en de materialen;
- Ieder bepaalt voor zich de indeling en het afwerkingsniveau van de woning: serie van één!
- Mogelijkheid tot zelf afwerken van de woning.



5. Bouwbegeleiding uitvoering

- Start en uitzetten bouw;
- Bouwtoezicht;
- Vergaderingen en directievoering;
- Controle planning en facturen;
- Regelmatig overleg met opdrachtgevers + CPO;
- Begeleiding meer-/ minderwerk;
- Vooropname;
- Oplevering.



6. Bouwkostenraming

Opstellen Stichtingskosten

- Grondkosten (gemeente)
- Realisatiekosten
 - Architect, constructeur en grondonderzoek, leges, aansluitingen, bouwbegeleiding.
- Bouwkosten (aannemer)
- Financieringskosten
- Overige kosten
 - Keuken, vloer- en wandafwerking, tuin en bestrating, onvoorzien.

Kostenopbouw

Hoekwoning



Gemiddeld: ca. 200m² grond en ca. 90m² woonoppervlakte

Grondkosten (266,20,- p/m²): ca. € 53.250,-

Realisatiekosten: ca. € 15.000,- (eigen middelen?)

Bouwkosten: ca. € 215.000,-

Totaal: **€ 283.250,-**

excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Tussenwoning

Gemiddeld: 125m² grond en ca. 90m² woonoppervlakte

Grondkosten (266,20,- p/m²): ca. € 33.500,-

Realisatiekosten: ca. € 15.000,- (eigen middelen?)

Bouwkosten: ca. € 192.500,-

Totaal: **€ 241.000,-**

excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Prijzen op basis van beukmaat woningen van **5,1m**.

Er geldt een maximale VON-prijs, zie inschrijfvoorwaarden gemeente.

PRIJZEN ZIJN INDICATIEF en afhankelijk van grootte en ontwerp!



6. Referenties

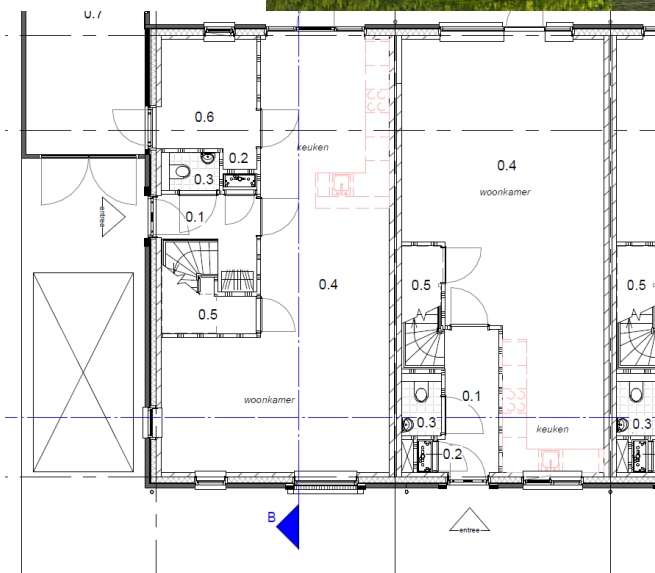
CPO Lemelerveld



7 maart 2023



CPO Berkenlaan



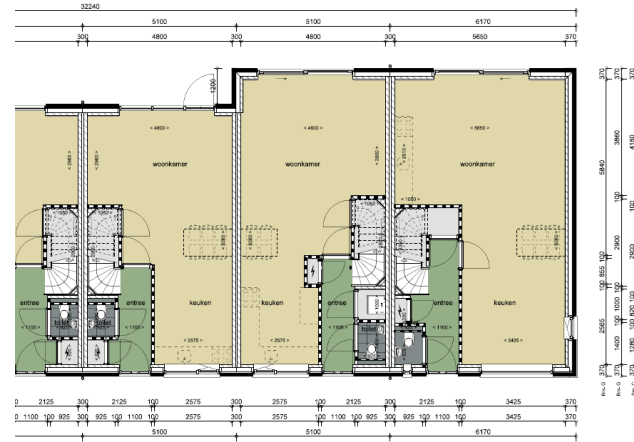
7 maart 2023

CPO Breedenbroek



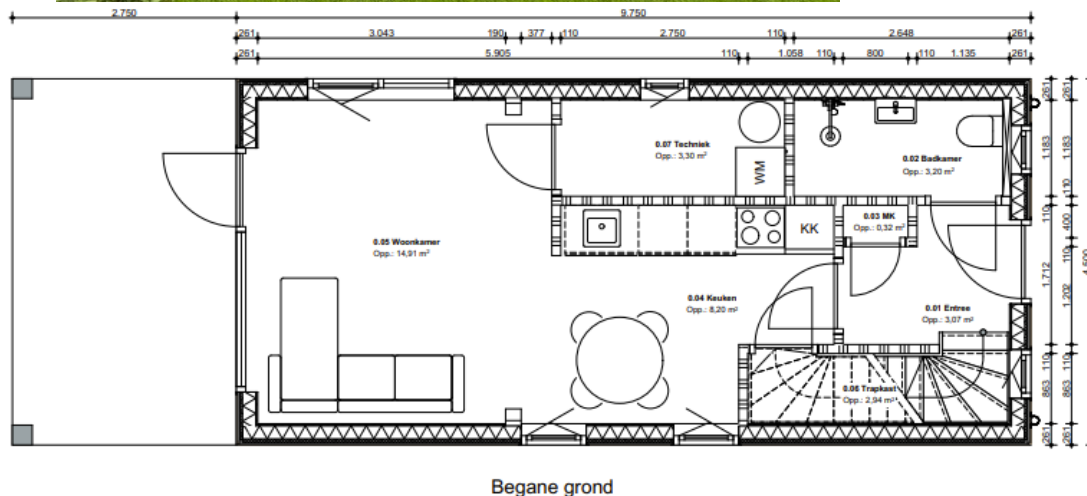
7 maart 2023

CPO Wilsum

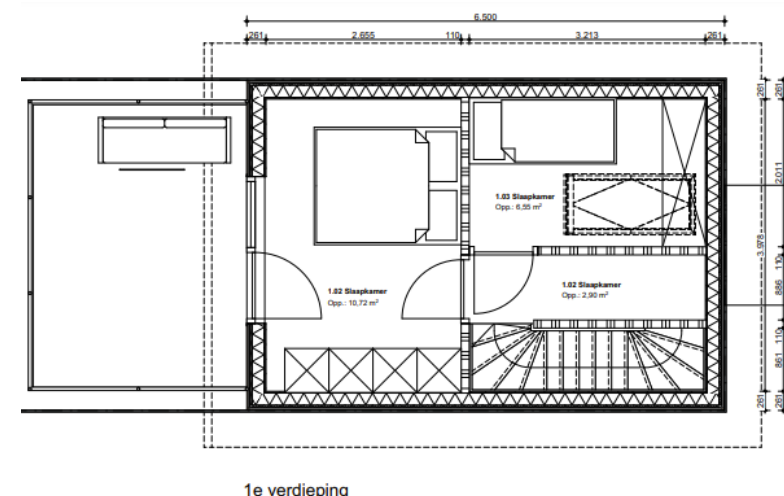


7 maart 2023

Prefab houtbouw woningen



Begane grond

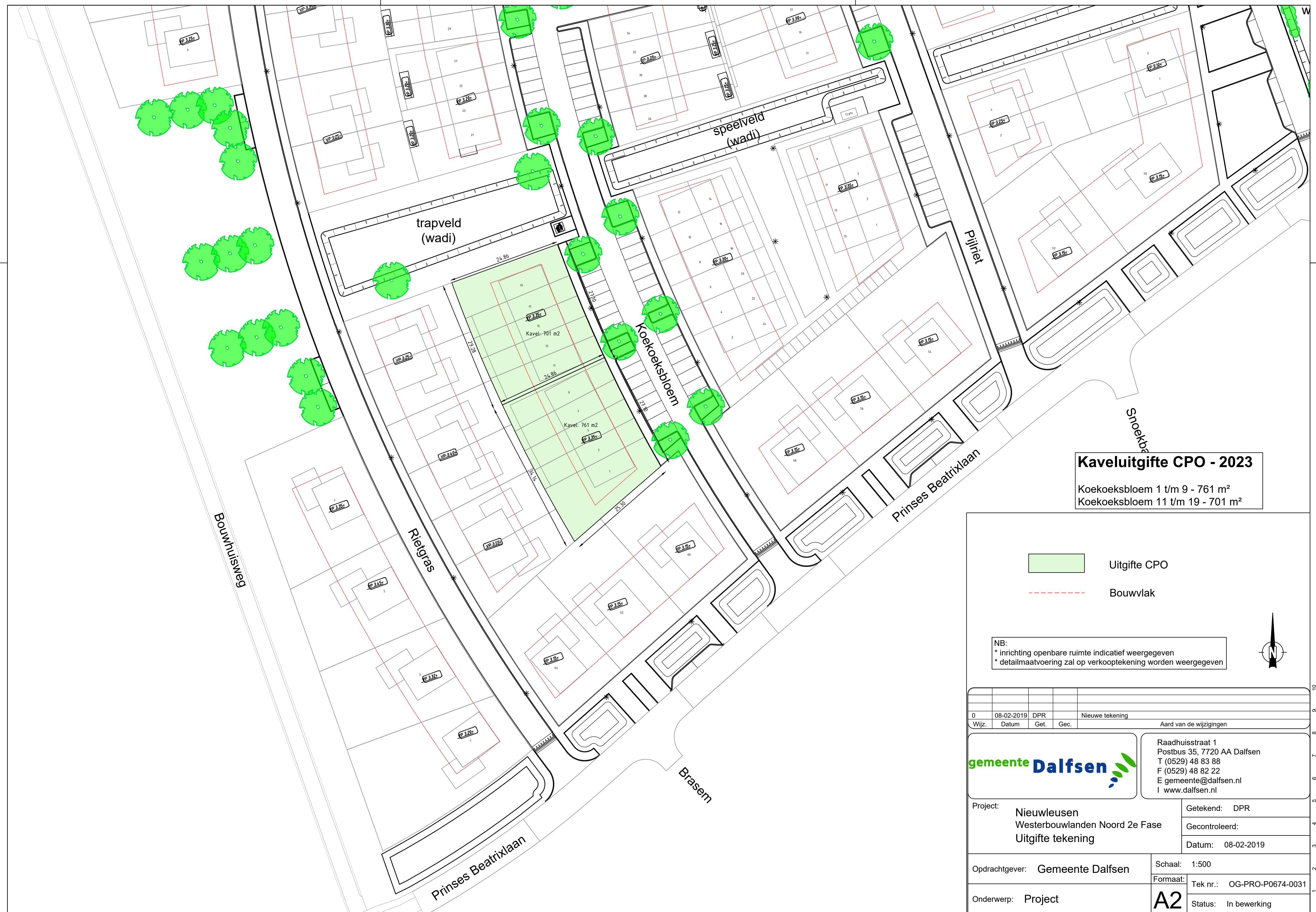


1e verdieping

7 maart 2023

7. Rol USHI

- USHI: onafhankelijke, deskundige en persoonlijke begeleiding
- Kosten begeleiding
 - Ontwikkelingsfase: ca.€ 2500,- incl. BTW per kavel
 - Uitvoeringsfase: ca.€ 1500,- incl. BTW per kavel





Uitgiftesysteem woningbouwkavels en nieuwbouwwoningen gemeente Dalfsen



Uitgiftesysteem woningbouwkavels en niewbouwwoningen gemeente Dalfsen

Ruimtelijke Ontwikkeling
Maart 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Bebouwingscategorieën	2
2.1	Huurwoningen	2
2.2	Sociale koopwoningen	2
2.3	Vrije sector koopwoningen	2
2.4	Uitgiftesysteem buiten toepassing	2
3	Groepsindeling	2
3.1	Groepsindeling A t/m C	2
3.2	Kavelverdeling	3
3.3	Starters	3
3.4	Senioren	3
3.5	Eigenaren	3
3.6	Belangrijk	3
4	Inschrijving en toewijzing	4
4.1	Leeftijd	4
4.2	Inschrijven	4
4.3	Hardheidsclausule	5
4.4	Toewijzing	5
4.5	Eénmaal kiezen	6
4.6	Terugkomende en resterende kavels	6
4.7	Nieuwe inschrijving	6
4.8	Verantwoording	6
4.9	Onvoorzien	6
4.10	Informatiebrochure	6
	Schema groepsindeling	7

1 Inleiding

De verkoop van woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen in de sociale en vrije sector door de gemeente Dalfsen vindt plaats volgens het uitgiftesysteem. Hierbij worden de woningbouwkavels of woningen toegewezen aan belangstellenden die zich hebben ingeschreven en op basis van hun inschrijving voor een woningbouwkavel of woning in aanmerking kunnen komen. Om een goede verdeling te maken bij de verkoop van woningen en/of kavels, worden deze verdeeld over drie groepen: Starters, Senioren en Eigenaren.

Iedereen die geïnteresseerd is, heeft de mogelijkheid om zich in te schrijven voor de uitgifte van woningbouwkavels of een woning uit een nieuwbouwproject. Er wordt geen wachtlijst bijgehouden. Bij iedere uitgifteronde kan men zich, behoudens de op dat moment geldende voorwaarden van de inschrijving, (opnieuw) inschrijven.

Het uitgiftesysteem woningbouwkavels Gemeente Dalfsen wordt hier verder toegelicht.

2 Bebouwingscategorieën

Bij de uitgifte van woningbouwkavels wordt onderscheid gemaakt in drie bebouwingscategorieën:

- huurwoningen
- sociale koopwoningen
- vrije sector koopwoningen.

2.1 Huurwoningen

Deze woningen worden gerealiseerd door de woningcorporaties en de toewijzing vindt plaats via het systeem van de woningcorporaties. Deze woningen zijn met name bestemd voor de doelgroep minder draagkrachtigen en vallen buiten het uitgiftesysteem van de gemeente.

2.2 Sociale koopwoningen

Deze woningen (rijenwoningen, appartementen of rug-aan-rugwoningen) worden toegewezen door de gemeente Dalfsen. De uitgifte vindt plaats volgens het uitgiftesysteem van de gemeente. Deze woningen zijn bestemd voor de doelgroep minder draagkrachtige Starters.

Om hiervoor in aanmerking te komen moet de inschrijver Starter zijn en mag het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen niet hoger zijn dan € 55.000,00. Om dit te controleren wordt gevraagd bij de inschrijving een inkomensverklaring van de Belastingdienst in te leveren. Bij de uitgifte van deze woningen wordt vermeld dat het om woningbouw in de sociale sector gaat.

Burgemeester en wethouders kunnen, indien nodig en gewenst, het fiscaal jaarinkomen aanpassen.

2.3 Vrije sector koopwoningen

Deze woningen vallen in het duurdere segment en worden met name via particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) gerealiseerd. In sommige gevallen worden vrije sector woningen via projectmatige bouw gerealiseerd. De toewijzing van deze woningbouwkavels of woningen vindt plaats via het uitgiftesysteem van de gemeente.

2.4 Uitgiftesysteem buiten toepassing

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten het uitgiftesysteem buiten toepassing te laten wanneer dit leidt tot problemen bij de praktische uitvoerbaarheid.

3 Groepsindeling

Om het doelgroepenbeleid uit de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024 vorm te geven, is een rangorde aangebracht tussen de verschillende groepen. Op deze manier vindt er een evenwichtige verdeling van woningbouwkavels/woningen plaats.

3.1 Groepsindeling A t/m C

Gekozen is voor de volgende groepsindeling:

- A. starters
- B. senioren
- C. eigenaren

De doelgroep minder draagkrachtigen¹ wordt hierin niet onderscheiden, omdat deze groep via het stellen van een inkomenseis bij de uitgifte van sociale koopwoningen er al uitgefilterd wordt. In geval van medische urgentie kan door toepassing van de hardheidsclausule passend maatwerk worden geboden (zie 4.3).

De gemeente bepaalt op het moment van inschrijving in welke groep men wordt ingedeeld aan de hand van een aantal vragen op het inschrijfformulier en de beschikbare gegevens. Een volledig en naar waarheid ingevuld inschrijfformulier kan slechts recht geven op indeling in één groep.

3.2 Kavelverdeling

Burgemeester en wethouders bepalen hoeveel woningen/kavels er maximaal uitgegeven worden. Zij hebben bepaald dat van het totaal aantal uit te geven woningbouw kavels/woningen in eerste instantie maximaal:

- 40% bestemd is voor groep A starters
- 30% voor groep B senioren en
- 30% voor groep C eigenaren.

De beschikbare woningbouw kavels/woningen worden aangegeven op een overzichtskaart in de informatiebrochure. Deze brochure is bij de start van de inschrijftermijn te downloaden op de gemeentelijke website.

3.3 Starters

Een persoon die op de peildatum² 18 jaar of ouder is en die nog niet eerder een woningbouw kavel of woning³ 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 woningbouw kavel of woning gekocht of in eigendom verkregen.

3.4 Senioren

Een persoon die op de peildatum 50 jaar of ouder is of een koppel waarvan het oudste lid op de peildatum 50 jaar of ouder is, is Senior.

50-plussers die zich voor een woningbouw kavel in de senioren groep inschrijven moeten op deze kavel een senioren geschikte woning, ook wel levensloop geschikte woning, bouwen.

Een senioren geschikte woning heeft een zelfstandige woonruimte op de begane grond of een zelfstandige woonruimte die bereikbaar is zonder een trap op te hoeven en is voorzien van keuken, badkamer, woonkamer en minimaal één slaapkamer op dezelfde woonlaag.

In de gemeente is een groot tekort aan deze woningen. Door deze maatregel wordt ook in de particuliere sfeer dit aantal vergroot.

De verplichting voor de bouw van een senioren geschikte woning wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

3.5 Eigenaren

Een persoon of koppel die eigenaar is of is geweest van een woning of woningbouw kavel, wordt in de groep Eigenaren ingedeeld. Hieronder wordt ook verstaan een koppel waarvan slechts één persoon een woning of woningbouw kavel in eigendom heeft of heeft gehad.

3.6 Belangrijk

50-plusser maar geen seniorenwoning?

Het kan zijn dat een 50-plusser in aanmerking wil komen voor een woningbouw kavel, maar hierop geen senioren geschikte woning wil bouwen. Deze 50-plusser is dan net zo goed een starter of eigenaar als iemand van 30 of 40 die datzelfde wil. In dit geval valt de 50-plusser in de groep starters of eigenaren.

Eénmaal inschrijven

Het is niet mogelijk in meerdere groepen in te schrijven. Er kan slechts éénmaal en in één groep worden ingeschreven.

¹ Huishoudens die een gezamenlijk fiscaal jaarinkomen hebben van minder dan € 50.000,00. Voor deze groep worden sociale koopwoningen gerealiseerd

² Sluitingsdatum inschrijving

³ Onder woningen vallen eveneens bedrijfs- en recreatiewoningen

Tussen nu en tien jaar geleden een woningbouwkavel of nieuwbouwwoning gekocht?

Eigenaren die tussen peildatum en tien jaar geleden een woningbouwkavel of een woning uit een nieuwbouwproject⁴ van de gemeente Dalfsen hebben gekocht, kunnen zich niet inschrijven voor woningbouwkavels of projectwoningen waarop dit uitgiftesysteem van toepassing is.

Voor eigenaren van een sociale koopwoning in de gemeente Dalfsen geldt een periode van vijf jaar.

De datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) wordt hierbij gehanteerd. Deze personen vallen buiten iedere groep, aangezien zij al eens een woningbouwkavel of een woning uit een nieuwbouwproject van/in de gemeente hebben gekocht.

Op pagina 7 is een schema voor de groepsindeling opgenomen.

4 Inschrijving en toewijzing

Via de gemeentelijke informatiepagina KernPunten in de huis-aan-huiskrant en op de website wordt bekend gemaakt wanneer en voor welke woningbouwkavels/woningen men zich kan inschrijven. De informatiebrochures zijn vanaf de start van de inschrijfperiode te downloaden op de website. In deze brochure vindt men onder andere informatie over de uit te geven woningbouwkavels/woningen, het bestemmingsplan, de verkoopovereenkomst met verkoopvoorwaarden en het inschrijfformulier.

4.1 Leeftijd

Om in te kunnen schrijven voor een woningbouwkavel of nieuwbouwwoning moet men op de peildatum 18 jaar of ouder zijn. In het geval van een koppel, dient het oudste lid op de peildatum 18 jaar of ouder te zijn.

4.2 Inschrijven

Om in aanmerking te komen voor een woningbouwkavel of nieuwbouwwoning, moet het digitale inschrijfformulier worden ingevuld en ingediend. Een volledig en naar waarheid ingevuld inschrijfformulier bepaalt vervolgens in welke groep men wordt in gedeeld. Naast het indienen van het inschrijfformulier moet er inschrijfgeld worden betaald.

Wanneer men zich als koppel inschrijft, wordt men ook gezamenlijk eigenaar van de woningbouwkavel of nieuwbouwwoning.

Wanneer men zich alleen inschrijft, wordt men ook alleen eigenaar.

Het is niet toegestaan afzonderlijk in te schrijven door:

- personen die woonachtig zijn op hetzelfde adres met een duurzame relatie en die als partners een gezamenlijke huishouding voeren en dit op het nieuwe adres gaan voortzetten;
- personen met de intentie om (als partners) een gezamenlijke huishouding te voeren op het nieuwe adres.

Na de sluitingsdatum worden de inschrijvingen gecontroleerd. Alle inschrijvers ontvangen vervolgens bericht (per mail of brief) over het aantal inschrijvingen, de groepsindeling en het lotingsnummer. Daarnaast ontvangt men bericht over de toewijzingsbijeenkoms.

Voorkeurkavels/woningen

Op het inschrijfformulier moet worden aangegeven welke woningbouwkavel(s)/woning(en) de voorkeur geniet(en). Alleen voor deze voorkeuren kan men in aanmerking komen.

De eventueel resterende woningbouwkavels/woningen worden in de tweede ronde, na samenvoeging van alle inschrijvers die niet aan de beurt kwamen, op basis van de volgorde bepaald door de loting toegewezen.

Men is dus vrij in het aantal voorkeurkavels die men opgeeft.

Wijziging inschrijving

Opgegeven voorkeurkavels/woningen kunnen tot uiterlijk één week na peildatum schriftelijk worden aangevuld of doorgehaald. Overige wijzigingen in de inschrijving zijn niet toegestaan.

⁴ al dan niet via een ontwikkelaar/aannemer

Intrekking inschrijving

De inschrijving kan tot uiterlijk één week vóór de toewijzingsbijeenkomst schriftelijk worden ingetrokken, waarbij het inschrijfgeld wordt terugbetaald. Bij intrekking buiten deze periode vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente.

Inschrijfgeld

Voor het in behandeling nemen van het inschrijfformulier moet een bedrag van € 250,00 worden betaald. Bij het invullen van het digitale inschrijfformulier wordt men automatisch doorgestuurd naar de betaalpagina.

Het inschrijfgeld wordt terugbetaald als:

- uiterlijk één week vóór de toewijzingsbijeenkomst de inschrijving schriftelijk wordt ingetrokken;
- tijdens de toewijzing een keuze wordt gemaakt uit de opgegeven voorkeuren en daadwerkelijk tot aankoop wordt overgegaan. Terugbetaling vindt plaats nadat de notariële akte tot levering van de grond/woning is gepasseerd;
- geen keuze meer kan worden gemaakt uit één van de opgegeven voorkeuren doordat deze niet meer beschikbaar zijn.

Het inschrijfgeld vervalt aan de gemeente:

- wanneer tijdens de toewijzing niet wordt overgegaan tot het maken van een keuze uit de dan nog aanwezige opgegeven voorkeuren;
- wanneer alsnog, na een keuze te hebben gemaakt uit de nog beschikbare voorkeuren, van aankoop wordt afgezien;
- bij (schriftelijke) intrekking van de inschrijving na één week na sluitingsdatum van de inschrijftermijn;
- bij afwezigheid, zonder opgaaf van zwaarwegende dan wel moverende redenen, tijdens de toewijzingsbijeenkomst.

Is het formulier niet compleet of niet op tijd ontvangen of wordt het inschrijfgeld niet binnen de gestelde inschrijftermijn betaald, dan wordt de inschrijving niet in behandeling genomen.

4.3 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in zeer bijzondere gevallen (in de geest van de regeling) afwijken van de regeling. Hierbij kan gedacht worden aan personen met medische urgentie⁵.

Als in verband met medische urgentie mogelijk afgeweken wordt van de regeling, kan de aantoonbare medische urgentie getoetst worden door een onafhankelijke deskundige, indien er onvoldoende medische informatie van deskundigen bekend en beschikbaar is. Dit is om te bepalen of er sprake is van een beperking waarbij een aangepaste woning noodzakelijk is.

Men dient het verzoek om gebruik te maken van deze hardheidsclausule, samen met alle van belang zijnde medische informatie, als bijlage in te dienen bij het inschrijfformulier.

Verder kan bij onvoorziene gevallen toepassing gegeven worden aan de hardheidsclausule.

4.4 Toewijzing

De toewijzing van de woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen begint bij groep A, dan groep B en als laatste groep C. De notaris trekt in elke groep meerdere personen/koppels die een keuze mogen maken uit alle opgegeven voorkeuren, totdat de voor de groep beschikbare woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen (percentage zoals vermeldt in paragraaf 3.2) zijn toegewezen of er geen voorkeuren of inschrijvers in desbetreffende groep meer zijn.

Inschrijvers die tijdens deze eerste lotingsronde geen keuze meer kunnen maken, omdat hun voorkeur(en) inmiddels door anderen is/zijn gekozen of doordat de voor de groep beschikbare woningbouwkavels/nieuwbouwwoningen inmiddels zijn toegewezen, worden geplaatst voor deelname aan een (eventuele) tweede ronde. Daarna komt de volgende groep aan de beurt en herhaalt zich de procedure.

Bij een (eventuele) tweede ronde worden alle inschrijvers die niet aan de beurt zijn gekomen, ongeacht groep, samengevoegd. Er wordt weer geloot. Komt men nu aan de beurt, dan mag er een keuze worden gemaakt uit alle overgebleven woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen, mits deze als voorkeur zijn opgegeven. Personen die geen keuze meer kunnen maken, omdat hun voorkeur(en)

⁵ Personen met een beperking van lichamelijke, verstandelijke, psychische en/of sociale aard

inmiddels door anderen is/zijn gekozen, worden op de reservelijst geplaatst. Zij worden op basis van de door loting (in deze 2^e ronde) bepaalde volgorde benaderd voor een eventueel teruggegeven woningbouwkavel of nieuwbouwwoning van hun voorkeur.

De toewijzing start op het in de uitgiftebrochure of de uitnodigingsbrief vermelde tijdstip. Inschrijvers dienen tijdig aanwezig te zijn. Na dit tijdstip is toegang tot de bijeenkomst niet meer mogelijk en is men van verdere deelname aan deze kaveluitgifte uitgesloten.

4.5 Eénmaal kiezen

De gemeente hanteert het principe van “éénmaal gekozen, blijft gekozen”. Dat wil zeggen dat indien men éénmaal een woningbouwkavel of nieuwbouwwoning heeft gekozen, deze daarna niet meer kan worden ingewisseld en/of teruggegeven voor een andere woningbouwkavel of nieuwbouwwoning.

4.6 Terugkomende en resterende woningbouwkavels

Als er na de toewijzing een woningbouwkavel of nieuwbouwwoning terug wordt gegeven, dan wordt deze aangeboden aan mensen die niet aan de beurt zijn gekomen en deze woningbouwkavel of nieuwbouwwoning als voorkeurskavel hebben opgegeven.

De volgorde van de aanbieding wordt bepaald bij de loting van de tweede ronde. Degene die aan de beurt is, maar niet meer kan kiezen omdat er geen voorkeuren meer beschikbaar zijn, komt op de ‘reservelijst’.

Bij deelname aan een volgende of andere inschrijving vervalt het recht op een teruggekomen woningbouwkavel of nieuwbouwwoning (uit de eerdere inschrijving), wanneer men bij deze andere uitgifte voor een woningbouwkavel of nieuwbouwwoning in aanmerking komt en deze kiest.

Woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen waarvoor geen interesse is of die na de uitgifte terugkomen en hiervoor onder de inschrijvers geen belangstelling (meer) is, komen in de vrije verkoop. Hierbij geldt het principe van wie het eerst komt, wie het eerst maalt.

4.7 Nieuwe inschrijving

Personen die niet aan bod zijn gekomen, of geen keuze hebben gemaakt, kunnen bij een volgende uitgifteronde weer meedoen. Men moet zich opnieuw inschrijven. Er wordt dan een nieuwe indeling gemaakt.

4.8 Verantwoording

Na de toewijzing kan de volgorde van loting waarmee de desbetreffende woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen zijn toegewezen en de reservelijst voor eventueel teruggekomen woningbouwkavels of nieuwbouwwoningen op verzoek worden verstrekt.

4.9 Onvoorzien

In gevallen waarin het uitgiftesysteem niet voorziet, beslissen burgemeester en wethouders.

4.10 Informatiebrochure

De informatiebrochure is bij de start van de inschrijftermijn te downloaden op de website

www.dalfsen.nl/kaveluitgifte.

E-mail: wonen@dalfsen.nl

Tel: 14 0529

Schema groepsindeling

