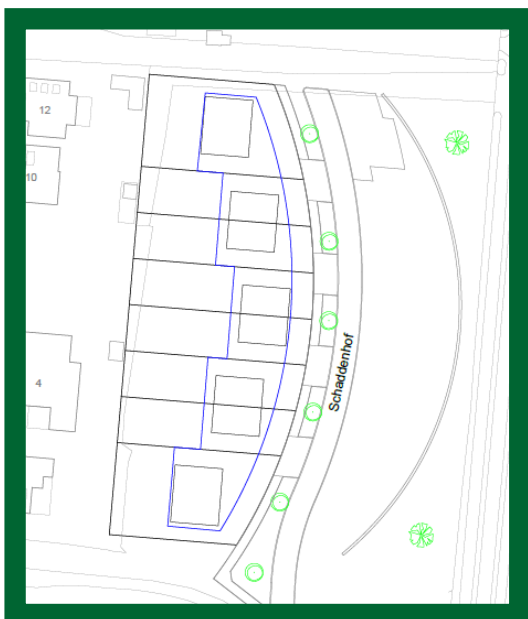


Lemelerveld - 'De Nieuwe Landen'

De Schaddenhof

Uitgifte 8 woningbouwkavels 2021



Kaveluitgifte 'De Nieuwe Landen'

De Schaddenhof

Ruimtelijke Ontwikkeling
oktober 2021

Inhoudsopgave

Inleiding

Algemene informatie

Kavelinformatie

Procedure aankoop bouwka­vel

Procedure & planning

Bijlagen (ook te vinden onder 'documenten op www.dalfsen.nl/kaveluitgifte)

- [Overzichtstekening kavels](#)
- [Uitgiftesysteem](#)
- [Inschrijfformulier](#)
- [Algemene verkoopvoorwaarden](#)

Inleiding

De Nieuwe Landen biedt ruimte voor ruim 160 woningen. Bij de bouw van deze woningen spelen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Dit zijn de 'pijlers' waar het wijkontwerp en de door u te realiseren woning op zijn gebaseerd.

Met de uitgifte van de kavels op de Schaddenhof is de wijk volledig uitgegeven.

Uitgifte 2021

In deze uitgifte worden acht vrije sector bouwkavels uitgegeven: zes kavels voor een twee-onder-één-kapwoning en twee kavels voor een vrijstaande woning.

In deze map vindt u alle informatie die u nodig heeft om u goed te oriënteren. Zo vindt u informatie over de uit te geven kavels, informatie over (duurzaam) bouwen en alles wat daarbij komt kijken (denk aan vergunningaanvraag, hemelwaterafvoer, veilig wonen etc.) Ook is informatie opgenomen over de inschrijf- en uitgifteprocedure. Om in aanmerking te komen voor een kavel moet u gebruik maken van het inschrijfformulier dat als bijlage te downloaden is.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen of opmerkingen, mail dan naar: wonen@dalfsen.nl.

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.

Van groot belang is natuurlijk het budget: wat kunt u lenen en vooral wat wilt u lenen. Informeer naar uw mogelijkheden bij uw geldverstrekker voordat u besluit u voor één of meer bouwkavels in te schrijven. Naast budget zijn de woonwensen van belang: vormgeving, grootte van de woning, materiaalkeuze, maar ook de inrichting van het huis en de tuin zijn factoren waar rekening mee gehouden moet worden en waar een prijskaartje aan hangt. Een architect kan u helpen om op basis van uw wensen een woningontwerp te maken. Bent u tevreden met het ontwerp, dan kunt u op zoek naar een aannemer die de woning gaat bouwen. Als u ook de financiering zover rond heeft kunt u uw omgevingsvergunning aanvragen.

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 een aantal hypotheekverstrekkers hier veel tijd voor nodig zijn.

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

- definitieve koopovereenkomst = datum verkoopbesluit
- 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.

Bestemmingsplan

U heeft een bouwkavel toegewezen gekregen: uw droomplek voor een droomwoning. Maar wat mag u daar bouwen? Hiervoor heeft u het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Dalfsen 2016' nodig. In dit bestemmingsplan staan regels voor het gebruik van de grond (de kavel) en de gebouwen (woning/bouwwerken) die erop gebouwd mogen worden.

Als bijlage van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit plan geeft de randvoorwaarden voor het uiterlijk van de woning.

Linkjes:

[Het bestemmingsplan](#)

[De regels van het bestemmingplan](#)

[Het beeldkwaliteitsplan](#)

Beeldkwaliteit- en groenplan Schaddenhof

Het beeldkwaliteit- en groenplan van de Schaddenhof kunt u bekijken via bovenstaande link.

De Schaddenhof zien we qua beeld als de afronding van de wijk Nieuwe Landen I. Dat betekent een beeld met overwegend woningen in de typische 'jaren 30 stijl'. Dat is de basis geweest voor het beeldkwaliteitplan. Hierbij willen we graag dat de Schaddenhof qua beeld de nieuwe dorpsentree bij de Vilstersedijk vanaf de N348 verder verfraait. Dat betekent vrijstaande woningen en 2^e1 kap van allemaal 2 lagen met een kap. Bungalows met platte daken, zoals bijvoorbeeld voorkomen in de Nieuwe Landen II worden in de Schaddenhof om deze reden niet toestaan.

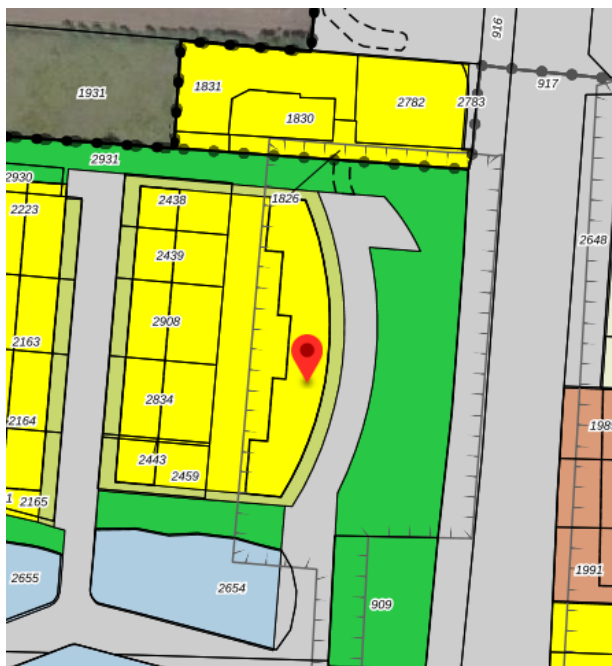
Aan de zuidkant tussen de Schaddenhof en de Vilstersedijk is een perceel particuliere grond gelegen. Voor deze grond zijn op dit moment geen concrete plannen bekend. In de toekomst zou dit kunnen veranderen. We benoemen dit als aspect om eventueel rekening mee te houden in uw overwegingen.

Verkavelingsplan vs bestemmingsplankaart

Op basis van het bestemmingsplan wordt een woongebied verder uitgewerkt en ingedeeld in een verkavelingsplan. Dit plan geeft een indruk van hoe een wijk er uit kan komen te zien.

Het bestemmingsplan voor de Nieuwe Landen is zo vormgegeven dat het mogelijk is de verkaveling te wijzigen. Dit gebeurt bijvoorbeeld als de wensen van belangstellenden wijzigen. Zolang dit binnen de kaders van het bestemmingsplan past, kan dit zonder planologische procedures.

De bestemmingsplankaart (zie hieronder) is uiteindelijk bepalend voor wat gebouwd mag worden.



Doordat de N348 op korte afstand van de te bouwen woningen ligt, moet rekening worden gehouden met maatregelen die het geluid beperken.

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. Voor een aantal locaties in de wijk geldt dat u ook uw erfafscheiding en/of bijgebouwen én/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 beeldkwaliteitplan. 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.

Het indienen van een vooroverleg en de definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning moeten digitaal via de website: www.omgevingsloket.nl.

Vergunning

Een belangrijke voorwaarde bij het verlenen van de vergunning is dat de aanvraag ontvankelijk wordt ingediend. Dit betekent dat alle gegevens bij een aanvraag horen te 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 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!

Let op: bij een twee-onder-één-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 de medewerkers vergunningverlening via het telefoonnummer 14-0529.

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. Uw woning moet voldoen aan de huidige BENG-normen. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw en is de maat voor energiezuinigheid sinds 1 januari 2021.

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 moet bijna 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.

Het is in veel gevallen mogelijk om de BTW van uw gekochte zonnepanelen terug te vragen.

Banken bieden meer hypotheekruimte als een woning duurzaam wordt gebouwd. Informeer hiernaar bij uw bank.

Vanaf 1 januari 2021 hebben wij een nieuw gemeentelijk energieloket:

www.duurzaambouwloket.nl/dalfsen.

Het Duurzaam Bouwloket verzorgt als onafhankelijke en professionele partij dit energieloket.

Op die website komen allerlei aspecten aan bod (duurzaam ontwerpen, isolatie, de BENG eisen etc.).

U kunt ook een stappenplan opvragen of contact opnemen met de adviseurs van het energieloket.

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, adviseren wij de boringen uit te voeren voor aanvang van de bouwwerkzaamheden.

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.

Erfgrens

Groen zorgt voor een gezonde woonomgeving. In de wijk wordt dan ook aandacht besteed aan groen in de openbare ruimtes. Ook u als koper kunt hier aan bijdragen in de vorm van een groene, of deels groene erfafscheiding en groen in plaats van grijs (bestrating) in uw tuin.

De gemeente gaat bij het woonrijp maken van de Schaddenhof beukenhagen aanplanten op de kavel aan de voorzijde van de woningen. Deze hagen komen geheel op de kavel en worden eigendom van koper.

De koper is verplicht de haag te onderhouden en indien nodig te herplanten.

De haag moet een minimale hoogte hebben van 80 centimeter.

In de koopovereenkomst worden hiervoor voorwaarden opgenomen.

Heeft u vragen over het groen in de wijk, dan kunt u contact opnemen met de medewerkers van de eenheid Openbare Ruimte.

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 gemeentegrond.

Aandachtspunten:

- Een standaard uitweg is 4,00 meter breed.
- Bij een dubbele uitweg naar twee woningen is de standaard breedte 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 erfgrens 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 erfgrens en juiste hoogte van uw uitweg op de openbare weg kunt u informatie opvragen bij een medewerker openbare ruimte.

Parkeren

Voor vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen moet op eigen terrein geparkeerd worden, waarbij uitgegaan wordt van twee parkeerplaatsen. Bij de aanvraag van uw omgevingsvergunning moet u aangeven waar u deze twee parkeerplaatsen realiseert.

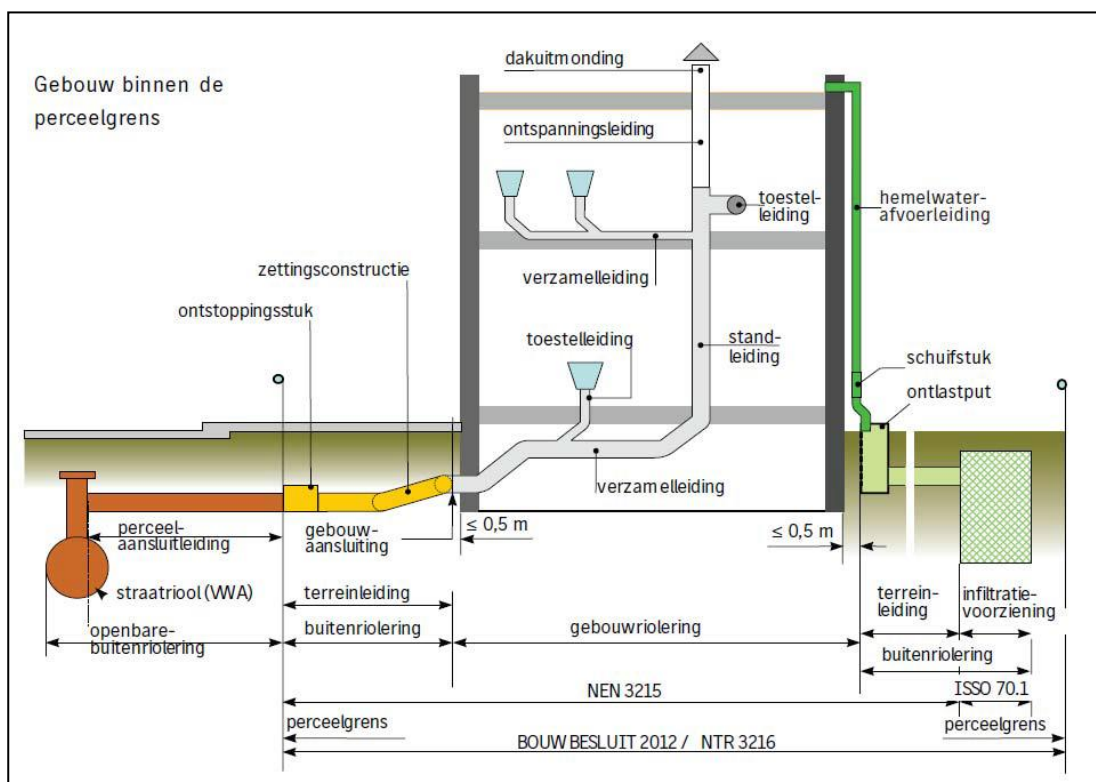
Riolering

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 riolaansluiting aanvragen via de website van de gemeente www.dalfsen.nl.

De erfscheidingsput 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 infiltratie voorziening achter de 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.



Figuur 1: Overzicht reikwijdte en definities bij woning met tuin en hemelwaterinfiltratie op eigen terrein

[Bron: Infoblad Bouwbesluit 2012 - Riolerings en gemeentelijke watertaken van RIONED, UNETO-VNI, ISSO, NEN en Rijksoverheid, versie 1.0 – 1 april 2012]

Woonrijp maken

De aanleg van de definitieve wegen en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) 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.*

Kavelinformatie

Adres ¹	Opp. m ²	Prijs per m ²	Koopsom Excl. btw	Koopsom Incl. btw	Type	Doelgroep uitgifte ³
Schaddenhof 1	597	€ 258,-	€ 154.026,00	€ 186.371,46	Vrijstaand	Eigenaar
Schaddenhof 3	344	€ 217,-	€ 74.648,00	€ 90.324,08	Zonder1kap	Starter
Schaddenhof 5	361	€ 217,-	€ 78.337,00	€ 94.787,77	Zonder1kap	Doorstarter
Schaddenhof 7	369	€ 217,-	€ 80.073,00	€ 96.888,33	Zonder1kap	Doorstarter
Schaddenhof 9	369	€ 217,-	€ 80.073,00	€ 96.888,33	Zonder1kap	Eigenaar
Schaddenhof 11	359	€ 217,-	€ 77.903,00	€ 94.262,63	Zonder1kap	Starter
Schaddenhof 13	341	€ 217,-	€ 73.997,00	€ 89.536,37	Zonder1kap	Starter
Schaddenhof 15	590	€ 258,-	€ 152.220,00	€ 184.186,20	Vrijstaand	Senior



¹ Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het adres inclusief huisnummer vastgesteld

² Na het tekenen van de intentieovereenkomst en voor de overdracht via de notaris wordt de kavel definitief ingemeten. De oppervlakte kan na deze meting iets afwijken. Op basis van het aantal vierkante meters dat met de definitieve meting wordt vastgesteld wordt de koopsom berekend. Het kan dus zijn dat u enkele vierkante meters meer of minder aankoopt. De gemeentelijke inmeetkosten komen voor rekening van koper en bedragen € 627,69,- incl. 21% btw.

³ Het college stelt per doelgroep kavels beschikbaar. In de eerste lotingsronde kunt u, als u aan de beurt komt, alleen een keuze maken uit de kavels die u heeft opgegeven en die tot uw doelgroep behoren. De 2^e ronde kunt u kiezen uit de overgebleven kavels, mits u die heeft opgegeven. Zie het uitgiftesysteem voor meer informatie.

Inschrijving

Vanaf **20 oktober 2021** kunt u zich inschrijven. 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.

Doelgroepen

De 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 groepen:

A. Starters	3	kavels bestemd voor 2 ¹ kapwoning
B. Senioren	1	kavel bestemd voor vrijstaande woning
C. Doorstarters	2	kavels bestemd voor 2 ¹ kapwoning
D. Eigenaren	2	kavels bestemd voor vrijstaande en 2 ¹ kapwoning
Totaal	8	

Digitaal inschrijven

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

<http://www.dalfsen.nl/inschrijvenschaddenhof>

- Het inschrijfformulier (met gevraagde bijlagen) moet u uiterlijk op **16 november 2021** 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.
- De laatste stap van uw inschrijving is de betaling van het inschrijfgeld à € 250,00 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.

Lukt het digitaal inschrijven niet?

Neem dan tijdig contact op door een email te sturen naar wonen@dalfsen.nl.

Wij sturen u dan het inschrijfformulier per mail toe (u moet dan nog wel zelf het inschrijfgeld aan ons overmaken).

Voorkeurskavel

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.

In eerste instantie moet u deze voorkeuren baseren op de groep waartoe u behoort, omdat de gemeente voor iedere groep de beschikbare kavels aangeeft.

U kunt er ook voor kiezen om voorkeurskavels op te geven, die niet zijn bedoeld voor de groep waartoe u behoort. Het kan zijn dat deze kavels na het doorlopen van de beoogde groep overblijven en zodoende doorschuiven naar 2^e ronde. In deze tweede ronde vervallen de doelgroepen.

U bent dus vrij in het aantal voorkeurskavels die u opgeeft.

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 - doorstarters en D - eigenaren. Bij de loting is een notaris aanwezig. De 1^e ronde kan alleen een keuze worden gemaakt uit opgegeven voorkeurskavels die bestemd zijn voor de groep waarin u bent ingedeeld.

Nadat de groepen A tot en met D aan de beurt zijn geweest, worden alle inschrijvers die niet aan de beurt zijn gekomen, of hun beurt hebben overgeslagen, 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 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 maand 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.

Het 'Uitgiftesysteem bouwgrond gemeente Dalfsen' is te raadplegen via de website.

Belangrijke informatie bij inschrijving en toewijzing

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).

Bouwen met medebouwer

Bij de toewijzing van kavels bestemd voor de bouw van een twee-onder-één-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-één-kapwoning terug te nemen.

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

Algemene verkoopvoorwaarden

Wanneer u in aanmerking komt voor een kavel, zijn op de verkoop hiervan de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing. Deze verkoopvoorwaarden kunt u op de website, onder de bijlagen, vinden. Wij raden u aan deze vooraf door te nemen.

Doorstarters

In deze groep vallen die mensen die eigenaar zijn van een rijenwoning (tussenwoning of hoekwoning) in de gemeente Dalfsen en die bereid zijn deze rijenwoning te verkopen aan een starter voor een verkoopprijs van maximaal 90% van de meest recente WOZ-waarde⁴, met een maximum van € 200.000,- kosten koper.

Eigenaren sociale koopwoning

Om de doorstroming van bestaande sociale koopwoningen te stimuleren, heeft het college besloten eigenaren van een sociale koopwoning binnen de gemeente Dalfsen:

1. te ontheffen van de bewoningsverplichting van 5 jaar, en;
2. toe te laten tot de inschrijving als doorstarter voor bouwgrond (of een nieuwbouwwoning);

mits de eigenaren van deze sociale koopwoningen zich bereid verklaren:

- de hoek- of tussenwoning te verkopen aan een persoon die voldoet aan de omschrijving van 'starter' (zie Uitgiftesysteem), en;
- de verkoopprijs niet meer bedraagt dan 90% van de meest recente WOZ-waarde*, met een maximum van € 200.000,- kosten koper.

Voor deze doorstarters worden in de verkoopovereenkomst aanvullende bepalingen opgenomen met betrekking tot verkoop van de eigen woning. Als u zich wilt inschrijven als doorstarter raden wij u aan naar deze bijzondere bepalingen te informeren bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

* Indien u de woning in de verkoop heeft gezet en u de nieuwe WOZ-waarde van uw woning ontvangt, dient u de verkoopprijs hierop aan te passen.

Planning & Procedure

Datum	Procedure
20 oktober tot en met 16 november 2021	Inschrijving kavels
	Beoordelen inschrijvingen
Week 47	Informeren en uitnodigen inschrijvers
Week 48	Kaveltoewijzing 1 of 2 december 2021 (datum, tijdstip en locatie volgen)
Uiterlijk 31 december 2021	Toesturen intentieovereenkomst aan kopers
Binnen 2 weken na toesturen overeenkomst	- Retour sturen ondertekende intentieovereenkomsten (2-voud) - Overmaken waarborgsom
31 mei 2022	Besluit tot verkoop grond door college van B&W Indien het terrein niet bouwrijp is, volgt het besluit zo spoedig mogelijk nadat de werkzaamheden zijn afgerond en het terrein bouwrijp is
Vanaf 3 ^e maand na besluit*	Wettelijke rente verschuldigd
Uiterlijk 31 juli 2022	Indienen definitieve aanvraag omgevingsvergunning
6 maand na besluit **	Laatste dag om akte te passeren
* Passeren akte en betalen koopsom bij notaris binnen 2 maand na verkoopbesluit is renteloos, vanaf 3 ^e maand wordt de wettelijke rente in rekening gebracht. ** Binnen zes maand na verkoopbesluit geen overdracht en/of betaling? Dan kan het college besluiten de kavel terug te nemen.	

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

Procedure

Wanneer u een kavel toegewezen hebt gekregen volgt de afwikkeling van de aankoop.

De procedure is in het kort als volgt:

- U ontvangt in drievoud een voorlopige koopovereenkomst, ook wel intentieovereenkomst genoemd;
- U stuurt de overeenkomsten binnen 2 weken getekend terug aan de gemeente Dalfsen;
- U maakt een waarborgsom over aan de gemeente;
- De gemeente ondertekent de intentieovereenkomsten;
- De gemeente zorgt voor de kadastrale meting van de kavel;
- U dient een ontwerp-bouwplan (vooroverleg) in en ontvangt hier een reactie op;
- De gemeente neemt een besluit tot verkoop van de kavel aan u en stuurt u hiervan een bevestiging;
- U vraagt een omgevingsvergunning aan, zie planning;
- U en de notaris ontvangen de koopovereenkomst, de grond kan overgedragen worden;
- U maakt een afspraak bij de notaris voor het tekenen van de akte van levering en het betalen van de koopsom;
- De waarborgsom, en eventueel verschuldigde wettelijke rente, worden verrekend 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 in verband met de doorlooptijden;
- Zoek een architect en/of aannemer die bekend is met gasloos/duurzaam bouwen voor een optimaal wooncomfort;
- 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 intentieovereenkomst staat.