



## Houterf verkoopvoorwaarden Bouwnummers 6 t/m 20 - rijwoningen

### **Wat is een prijsbegrensde woning?**

Een prijsbegrensde woning is een woning waarvan de koopsom voldoet aan de prijsgrenzen van woningbouwsegmenten zoals deze door de gemeente Zwolle zijn vastgesteld.

Deze woningen hebben een begrensde koopsom, die onder de marktwaarde kan liggen. Daarom kent deze bijzondere constructie een aantal verkoopvoorwaarden waar potentiële kopers aan moeten voldoen. Hiermee zorgen we ervoor dat de woningen terecht komen bij degenen waarvoor ze bedoeld zijn. We adviseren je om ze goed door te nemen en zo de kans op teleurstelling te verkleinen.

### **Voorwaarden**

#### **1. Zelfbewoningsplicht**

De woningen zijn alleen beschikbaar voor eigen bewoning, wat betekent dat je 5 jaar vanaf datum eerste bewoning (oplevering) ingeschreven dient te staan op het adres van de nieuwe koopwoning, in de Basisregistratie Personen (BRP). Je kunt de woning niet verhuren aan derden.

#### **2. Anti-speculatiebeding**

De woningen zijn niet bedoeld om snel weer door te verkopen. Het anti-speculatiebeding verbiedt je om binnen 3 jaar de woning door te verkopen.

De situaties waarin in ieder geval ontheffing wordt verleend zijn beperkt tot het strikt noodzakelijke, zoals in geval van executoriale verkoop of het overlijden van de koper of diens echtgenoot.

#### **3. Inkomensgrens (dit is alleen van toepassing op de tussenwoningen, bnrs 7 tm 13 en 16 t/m 19)**

Er is een inkomensgrens om te zorgen dat de woningen alleen worden verkocht aan mensen die op de particuliere woningmarkt minder kans hebben.

Om in aanmerking te komen voor één van de tussenwoningen mag het bruto (gezamenlijk) inkomen niet meer bedragen dan: € 67.521,--.

#### **4. Meerwaardebeding (dit is alleen van toepassing op de tussenwoningen, bnrs 7 tm 13 en 16 t/m 19)**

Het meerwaardebeding is een methode die bijdraagt aan het betaalbaar houden van woningen voor de eerste koper, waarbij er zo min mogelijk afbreuk wordt gedaan aan het woonproduct.

Het meerwaardebeding zorgt ervoor dat de eerste koper een 'korting' krijgt op de marktwaarde. De aankoopprijs is voor de koper dan lager, waardoor ook de maandelijkse lasten lager zijn. Dit geldt echter alleen voor de eerste koper. Wanneer de eerste eigenaar de woning verkoopt aan een volgende eigenaar dan moet de korting die de eerste koper heeft gehad van de gemeente worden terugbetaald aan de gemeente Zwolle.

Regels en uitgangspunten van het meerwaardebeding leest u op de onderstaande pagina's Bijsluiter – Het meerwaardebeding.

## **Bijsluiter - Het meerwaardebeding**

### **Algemene informatie**

Het meerwaardebeding is een methode die bijdraagt aan het betaalbaar houden van woningen voor de eerste koper, waarbij er zo min mogelijk afbreuk wordt gedaan aan het woonproduct

Het meerwaardebeding zorgt ervoor dat de eerste koper een 'korting' krijgt op de marktwaarde/koop-aanneemsom. De korting wordt gegeven op de grondwaarde die onder de woning ligt. De aankoop prijs is voor de koper dan lager, waardoor ook de maandelijkse lasten lager zijn. Dit geldt echter alleen voor de eerste koper. Wanneer de eerste eigenaar de woning verkoopt aan een volgende eigenaar dan moet de korting die de eerste koper heeft gehad van de gemeente worden terugbetaald aan de gemeente Zwolle.

### **Kenmerken van het meerwaardebeding**

- De woningen die verkocht en beschikbaar worden gesteld met het meerwaardebeding zijn voor doelgroepen met de volgende inkomensgrenzen:
  - o Middenduur 1 maximaal verzamelinkomen van 1.5x DAEB (inkomensnorm) € 67.521,- per jaar
  - o Middenduur 2 maximaal verzamelinkomen van 1.8x DAEB (inkomensnorm) € 81.025,- per jaar
  - o Indien het inkomen lager ligt maar met eigen middelen de woning gekocht kan worden dan is dit toegestaan.
- De woning kan gekocht worden voor de gelimiteerde prijs in het betreffende prijssegment terwijl de marktwaarde hoger ligt:
  - o Middenduur 1 max VON prijs € 277.524
  - o Middenduur 2 max VON prijs € 346.905
- De meerwaarde/korting is het verschil tussen de marktwaarde (koop- aanneemsom) en het prijssegment waarvoor de woning beoogt is.
- De meerwaarde/korting wordt gegeven op de grondwaarde van de woning.
- De marktwaarde (koop- aanneemsom) wordt bepaald voor de verkoop van de betreffende woning door een erkend taxateur.
- De meerwaarde/korting moet ten alle tijden bij eerste verkoop worden terugbetaald aan de Gemeente Zwolle.
- Zolang de koper in de woning blijft wonen hoeft de korting niet te worden terugbetaald.
- Zolang de koper in de woning woont kan deze de korting niet afbetalen aan de Gemeente. Dit kan pas op het moment dat de woning verkocht wordt.
- De woning mag verkocht worden op de vrije markt en hoeft niet eerst te worden aangeboden aan de Gemeente Zwolle.

- Bij een waardedaling/waardestijging van de woning dan beweegt de meerwaarde/korting verhoudingsgewijs mee met de waarde van de woning.
- Op de woning geldt een zelfbewoningsplicht en een doorverkoopverbod (Zwols pakket van maatregelen). Indien de woning is verkregen met NHG dan kan bij een life event op oordeel van de hypotheekverstrekker/NHG besloten worden af te wijken van de maatregelen in het Zwols pakket. Hiervoor is wel goedkeuring nodig van de Gemeente Zwolle.
- De onroerendezaak belasting. De eerste koper wordt eigenaar van zowel de grond als het opstal. De OZB wordt berekend over de getaxeerde WOZ waarde en komt volledig ten laste van de eigenaar.

#### Voorbeeld:

- Indien de marktwaarde van een middendure 1 woning bijvoorbeeld € 330.000,- euro bedraagt dan is de meerwaarde/korting:  
 $\text{€ } 330.000,- - \text{€ } 277.524 = \text{€ } 52.476,-$  (15,9%)  
 De koper hoeft in dit geval, slechts een hypotheek aan te gaan van € 277.524,- in plaats van € 330.000,-

Waarde volle eigendom	€ 330.000 (gelijk)	€ 400.000 (Stijging)	€ 270.000 (daling)
Te betalen korting	€ 52.476	€ 63.607	€ 42.930

- De meerwaarde/korting € 52.476,- (15,9%) moet bij verkoop van de woning door de eerste koper wel worden terugbetaald aan de Gemeente Zwolle. De terug te betalen meerwaarde/korting is te allen tijde het vastgestelde verhoudingspercentage in de koopakte. In dit voorbeeld 15,9% met een maximum bedrag van de meerwaarde + € 15.000,- euro = € 67.476,-. De terug te betalen meerwaarde kan niet meer bedragen dan € 67.476,-. Dit maximale bedrag wordt bereikt bij een woningwaarde van € 424.377,-. Over de waardestijging boven dit maximale bedrag wordt er niet meer afgerekend dan € 67.476,-.
- Wanneer de woning wordt verkocht en de woning is minder of meer waard dan de marktwaarde, opgenomen in de koopakte, dan dient de marktwaarde opnieuw te worden aangetoond door de verkoper middels een erkend taxatierapport. In het taxatierapport wordt naar de waarde van de kale woning gekeken zoals deze ook aan de eerste koper is opgeleverd. De terug te betalen meerwaarde/korting is op dat moment 15,9% van de getaxeerde waarde. Wanneer de getaxeerde waarde € 300.000,- dan is de terug te betalen meerwaarde/korting € 47.700,-. Wanneer de getaxeerde waarde € 400.000,- is dan is de terug te betalen korting € 63.607,30 euro. Op het moment dat de woningwaarde wordt getaxeerd. De taxatiekosten zijn voor rekening van de eerste koper. De kosten van een dergelijke taxatie zijn circa € 750,- euro.

Uitgebreide voorbeeldberekening:

waardestijging		waardedaling		gelijke waarde	
koopsom	€ 330.000	koopsom	€ 330.000	koopsom	€ 330.000
aanschafwaarde	€ 277.524	aanschafwaarde	€ 277.524	aanschafwaarde	€ 277.524
korting	€ 52.476	korting	€ 52.476	korting	€ 52.476
verhouding tov marktwaarde	15,9%	verhouding tov marktwaarde	15,9%	verhouding tov marktwaarde	15,9%
Verkoop in jaar 7		Verkoop in jaar 7		Verkoop in jaar 7	
verkoopprijs	€ 400.000	verkoopprijs	€ 277.524	verkoopprijs	€ 330.000
Verkoopprijs x 15,9%		Verkoopprijs x 15,9%		Verkoopprijs x 15,9%	
terug te betalen korting	€ 63.607	terug te betalen	€ 44.131	terug te betalen	€ 52.476