



## 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 meerwaarde beding:

- De meerwaarde/korting is het verschil tussen de marktwaarde en het prijssegment waarvoor de woning beoogt is.
- De marktwaarde 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.
- De meerwaarde/korting wordt jaarlijks geïndexeerd middels de CPI index. De overige waardeverandering is voor de eerste koper zelf.
- Bij een waardedaling van de woning daalt de meerwaarde/korting verhoudingsgewijs mee.
- Op de woning geldt een zelfbewoningsplicht en een doorverkoopverbod (Zwols pakket van maatregelen)
- De onroerend zaak 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: € 330.000,- - € 277.524 = € 52.476,- (15,9%)
- De meerwaarde/korting € 52.476,- (15,9%) moet bij verkoop van de woning door de eerste koper worden terugbetaald aan de Gemeente Zwolle.
- Wordt de woning na 7 jaar verkocht door de eerste koper en de waarde van de woning ligt boven de marktwaarde, opgenomen in de koopakte + CPI over de afgelopen 7 jaar, dan moet het volgende bedrag worden terugbetaald aan de Gemeente Zwolle:  
Verkoopprijs €400.000,-. Korting/meerwaarde € 52.476,- + CPI over de afgelopen 7 jaar. Te ontvangen door 1e koper € 340.000,- (circa afhankelijk van CPI)
- Wanneer de woning wordt verkocht na 7 jaar en de woning is minder waard dan de marktwaarde, opgenomen in de koopakte + CPI over de afgelopen 7 jaar 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,-