

Beste geïnteresseerde,

Hartelijk dank voor jouw interesse in één van de 29 sociale koopwoningen in het project Wonen aan de weide. Op de projectsite [www.wonen-steenbrugge.nl](http://www.wonen-steenbrugge.nl) kun je onder het kopje downloads alle verkoopinformatie en de voorwaarden bekijken.

Ben jij enthousiast geworden van deze woningen en de prachtige locatie? En denk jij erover na om hier te wonen? Vanaf de **start verkoop op donderdag 13 juni om 14.00 uur** begint de online inschrijfperiode. Alle belangstellenden krijgen een gelijke kans op een woning naar voorkeur.

Bij andere projectinschrijvingen hebben wij geconstateerd dat het vooraf nodig is om duidelijke 'spelregels' te communiceren. Daarom volgen hieronder een aantal voorwaarden waaraan je moet voldoen om in aanmerking te komen voor een woning.

#### **Voorwaarden**

De 29 hoek- en tussenwoningen worden aangeboden als sociale koopwoning. Om in aanmerking te komen voor één van de sociale koopwoningen zijn een tweetal voorwaarden van toepassing:

1. Je bent een starter op de koopmarkt.  
*Een huishouden, ongeacht leeftijd van de daartoe behorende personen dat woont in een huurwoning of dat niet beschikt over een zelfstandige woning.*
2. Op basis van jou/jullie IB60 formulier van het jaar 2022 geldt een inkomensgrens per huishouden van maximaal 60.000,- bruto per jaar.

#### **Inschrijfprocedure**

De digitale inschrijving opent op donderdag 13 juni om 14.00 uur. De **inschrijving sluit op woensdag 19 juni om 17.00 uur**. Inschrijvingen die na sluiting van de inschrijftermijn binnenkomen worden niet meegenomen bij de notariële loting, maar worden automatisch op de reservelijst geplaatst. Zodra jij het online inschrijfformulier volledig hebt ingevuld, ondertekend en verzonden ontvang je een ontvangstbevestiging van je inschrijving. Alleen ondertekende inschrijvingen ingediend door een natuurlijk persoon, via een persoonlijk account (eerst aanmelden en/of inloggen) op de projectwebsite [www.wonen-steenbrugge.nl](http://www.wonen-steenbrugge.nl), komen in aanmerking voor de notariële loting.

Bij de inschrijving dien je aan te geven of je de woning alleen of samen met een partner wenst aan te kopen. Als je samen met een partner wilt aankopen, dienen de volledige gegevens van de betreffende partner onderdeel uit te maken van de online inschrijving.

**Belangrijk:** indien bij de financiering van de woning blijkt dat de financier het nodig acht dat ook de partner als koper wordt aangezien, dan is dat toegestaan mits deze partner zich niet heeft ingeschreven en/of er geen sprake is van kansvergroting zoals hierna is omschreven. Daarnaast dienen beide partners te voldoen aan beide voorwaarden zoals hierboven vermeld.

Per natuurlijk persoon en/of per (toekomstig) huishouden, mag slechts één inschrijving worden ingediend. Dubbele inschrijvingen en/of inschrijvingen ingediend door een rechtspersoon en/of inschrijvingen "met als doel kansvergroting bij de toewijzing" worden uitgesloten van deelname aan de toewijzing. Als er in strijd hiermee toch meerdere inschrijvingen zijn ingediend, behoudt Van Wijnen zich het recht voor om deze inschrijvingen allemaal uit te sluiten van deelname aan de notariële loting en/of om de toewijzing van een woning achteraf nog ongedaan te maken.

Geef bij de inschrijving jouw voorkeur voor de verschillende bouwnummers in volgorde van je voorkeur aan op het online inschrijfformulier. Je bent niet verplicht om meer dan één voorkeur voor een bouwnummer door te geven.

De notariële loting en toewijzing van de sociale koopwoningen vindt plaats op basis van de volgende criteria. Deze criteria vloeien voort uit de verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019 met aanvullend raadsvoorstel Aanpassing Doelgroepenverordening 2019 d.d. 28-3-2023 welke door de gemeente is vastgesteld ten behoeve van de verkoop van sociale koopwoningen:

1. Je bent een starter op de koopmarkt.  
*Een huishouden, ongeacht leeftijd van de daartoe behorende personen dat woont in een huurwoning of dat niet beschikt over een zelfstandige woning.*
2. Op basis van jou/jullie IB60 formulier van het jaar 2022 geldt een inkomensgrens per huishouden van maximaal 60.000,- bruto per jaar.

De notariële loting zal in eerste instantie plaatsvinden onder de ingeschreven belangstellenden die naar waarheid verklaren aan beide voorwaarden te voldoen én die een financiële check hebben laten opstellen door een erkend financieel adviseur en deze hebben toegevoegd aan het online inschrijfformulier. Deze loting vindt plaats op basis van zo hoog mogelijke voorkeuren. De notariële loting wordt verzorgd door Smalbraak Notarissen te Deventer.

### **De zelfbewoningsplicht**

Voor de koper(s) van een woning in Wonen aan de weide is een zelfbewoningsplicht van 5 jaar vanaf de datum van oplevering van toepassing. Deze verplichting houdt het volgende in:

1. Koper dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, is gedurende 5 jaar vanaf de datum van oplevering verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
2. Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, mag het gekochte, binnen de in het eerste lid genoemde termijn, uitsluitend doorverkoopen aan een nieuwe koper die het gekochte zelf gaat bewonen of wiens eerstegraads bloed- of aanverwanten het gekochte zelf gaat bewonen. Wanneer deze verkoop binnen 5 jaar, vanaf de datum van oplevering plaats vindt, worden de resterende jaren overgedragen aan de nieuwe koper.
3. Bij overtreding van hetgeen omschreven in dit artikel is de koper aan de gemeente Deventer t.b.v. het fonds Betaalbaar Bouwen een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van € 35.000,- verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

### **Het anti speculatiebeding**

In zowel de koopovereenkomst als de notariële akte van levering van de 29 sociale koopwoningen van het project Wonen aan de weide wordt een antispeculatiebeding opgenomen. Dit is een clause waarin voorwaarden worden gesteld aan de doorverkoop van de woning tot 10 jaar na oplevering. Het antispeculatiebeding heeft tot doel speculatieve handel te ontmoedigen en de stabiliteit van de woningmarkt te waarborgen. Voor de 29 sociale koopwoningen van het project Wonen aan de weide geldt, naast de hierboven vermelde zelfbewoningsplicht, dat bij doorverkoop binnen 10 jaar na oplevering eventuele winst gedeeltelijk moet worden afgedragen aan Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V..

### **Artikel 29 antispeculatiebeding**

1. In het geval Koper de woning, binnen tien jaar na oplevering van de woning door Verkoper aan Koper, aan (een) derde(n) verkoopt dient zij om speculatie met de woning tegen te gaan aan Verkoper dan wel zijn rechtsopvolger(s) het volgende te betalen:
  - a. Vanaf de datum van oplevering van de woning tot en met 1 jaar daarna 100 % van de winst;
  - b. 1 jaar na de datum van oplevering van de woning tot en met 2 jaar na de datum van oplevering van de woning 90 % van de winst;
  - c. 2 jaar na de datum van oplevering van de woning tot en met 3 jaar na de datum van oplevering van de woning 80 % van de winst;
  - d. 3 jaar na de datum van oplevering van de woning tot en met 4 jaar na de datum van oplevering van de woning 70 % van de winst;
  - e. 4 jaar na de datum van oplevering van de woning tot en met 5 jaar na de datum van oplevering van de woning 60 % van de winst;
  - f. 5 jaar na de datum van oplevering van de woning tot en met 6 jaar na de datum van oplevering van de woning 50 % van de winst;
  - g. 6 jaar na de datum van oplevering van de woning tot en met 7 jaar na de datum van oplevering van de woning 40 % van de winst;
  - h. 7 jaar na de datum van oplevering van de woning tot en met 8 jaar na de datum van oplevering van de woning 30 % van de winst;

- i. 8 jaar na de datum van oplevering van de woning tot en met 9 jaar na de datum van oplevering van de woning 20 % van de winst;
  - j. 9 jaar na de datum van oplevering van de woning tot en met 10 jaar na de datum van oplevering van de woning 10 % van de winst;
2. De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:
  - a. de koopsom van het perceel bouwgrond en de termijnen die de koper aan de aannemer betaalt voor de bouw van de woning (de koopsom vrij op naam op het moment van aankoop).
  - b. de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard en nagelvast zijn aangebracht. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met daarvoor ontvangen facturen van de aannemer of van derden. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van het meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.
3. Indien bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper (voor eigen rekening) een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij de verkoop.
4. De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Verkoper van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijke taxateur die door partijen gezamenlijk wordt gekozen. Verkoper verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijke taxateur.
5. Van vervreemding van de woning is geen sprake indien het registergoed aan één van de Koper(s) (in volle eigendom) wordt overgedragen in het kader van de beëindiging van samenwoning. Alsdan is de verkrijgende Koper niet verplicht bij die overdracht het in lid 1 van toepassing vermelde bedrag aan Verkoper of diens rechtsopvolger(s) te voldoen. De bepalingen als vervat in dit artikel blijven onverminderd en absoluut van kracht op de verkrijgende Koper(s).
6. Zodra sprake is van de verkrijging van het registergoed door één Koper op grond van de koopovereenkomst dan wel in de zin van het bepaalde in lid 1, en er is sprake van boedelmenging dan wel samenwoning, dan is Koper niet verplicht bij die overdracht het in lid 1 van toepassing vermelde bedrag aan Verkoper of diens rechtsopvolger(s) te voldoen. In voornoemde gevallen blijven/ worden de bepalingen als vervat in dit artikel onverminderd en absoluut van kracht op Koper en diens (nieuwe) partner.
7. Verkoper of diens rechtsopvolger(s) kan/ kunnen naar zijn/ hun oordeel geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken dringende persoonlijke omstandigheden aan de zijde van de Koper(s). Aan voormelde ontheffing kunnen door Verkoper of diens rechtsopvolger(s) nadere voorwaarden aan Koper(s) worden verbonden.
8. De Koper van het registergoed dient bij gehele vervreemding van de woning ten minste één maand voor de juridische levering daarvan Verkoper of diens rechtsopvolger(s) schriftelijk kennis te geven van de:
  - a. Overeengekomen verkoopprijs;
  - b. De geplande datum van het notarieel transport van de verkoop;
  - c. De gegevens van de bij de levering van het registergoed betrokken Notaris.
9. De Koper of diens rechtsopvolger zal bij overtreding of niet-nakoming van één of meer der bepalingen van dit kettingbeding in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.
10. De Koper is verplicht en zal zich jegens de Verkoper of diens rechtsopvolger(s) verbinden om het hiervoor in de leden 1 tot en met 9 bepaalde alsmede het in dit artikellid bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij de verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen, en in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro) ten behoeve van de Verkoper of diens rechtsopvolger(s), met bevoegdheid voor deze laatste(n) om daarnaast nakoming en/ of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
11. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 10 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper of diens rechtsopvolger(s) tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat het bepaalde in de lid 10 bedoelde artikelen, als de in dit lid 10 en in het onderhavige lid 11 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper of diens rechtsopvolger(s) het beding aan.

### Ben je ingeloot?

Dan word je **uiterlijk vrijdag 21 juni** gebeld en ontvang je een schriftelijke optiebevestiging.

Om jou definitief een optie te kunnen verstrekken vragen wij jou na ontvangst van de optiebevestiging om uiterlijk maandag 24 juni jouw/jullie IB60 formulier te delen met de verkopend makelaar, zodat zij jouw/jullie gegevens op juistheid kunnen controleren.

Tevens laten wij de notaris na de toewijzing controleren of je daadwerkelijk voldoet aan de voorwaarde starter op de koopmarkt. Schrijf je dus alleen in als je aan beide voorwaarden voldoet.

Na de toewijzing heb je tot **uiterlijk vrijdag 28 juni** de tijd om definitief te beslissen of je de woning aan wilt kopen. Bij een positieve aankoopbeslissing stellen wij de koop-/aannemingsovereenkomst op en gaan we over tot ondertekening.

### Informatiebijeenkomst

Met jouw optiebevestiging ontvang je tevens de uitnodiging voor de **optantenavond op woensdag 26 juni** a.s. Tijdens deze avond geven wij een toelichting op het project, de stand van zaken, de planning en het vervolgproces en ben je uiteraard in de gelegenheid je vragen te stellen.

### Ben je niet ingeloot?

Dan ontvang je hierover uiterlijk vrijdag 21 juni schriftelijk bericht en word je automatisch op de reservelijst geplaatst voor de bouwnummers van jouw voorkeur.

De te sluiten koop- en aannemingsovereenkomst wordt uitsluitend op naam gesteld van de inschrijver en voor zover aangegeven bij de inschrijving, de partner. Naamswijziging, indeplaatsstelling of toevoeging van koper(s) na de toewijzing is (zijn) niet mogelijk, tenzij naar het uitsluitende oordeel van Van Wijnen, hiervoor toestemming wordt verleend.

Het is niet toegestaan de woning vóór de feitelijke oplevering door de aannemer aan koper door te verkopen. Aan het invullen en indienen van een inschrijving kan geen enkel recht op toewijzing van een woning worden ontleend.

Heb je tijdens het inschrijven hulp nodig of nog vragen?  
Neem dan gerust contact op met



#### MIQA Makelt

Holterweg 63 Deventer  
T: 0570 – 65 95 95  
E: info@MIQA.nl  
W: www.miqa.nl



#### Thoma Post Makelaars

Mr. H.F. de Boerlaan 22 Deventer  
T: 0570 – 60 02 07  
E: deventer@thomapost.nl  
W: www.thomapost.nl

Wij zien jouw digitale inschrijfformulier met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
Team Wonen in het hof Steenbrugge