

TudorPark

— excellent living —

CANTERBURY

VERKOOPVOORWAARDEN STARTERSAPPARTEMENTEN

Deze appartementen betreffen woningen met een begrensde koopsom, die onder de marktwaarde ligt. 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.

Wat is een prijsbegrensde woning?

Een prijsbegrensde woning is een woning waarvan de koopsom voldoet aan een prijsafspraken met de gemeente. De huidige marktwaarde van de woning is hoger dan de koopsom. Zo biedt Dura Vermeer de mogelijkheid om koopwoningen voor starters en andere inkomenscategorieën te bouwen.

Wil je een startersappartement kopen?

Uiteraard dien je in de gelegenheid te zijn om een hypotheek aan te gaan ter waarde van de koopsom. Verderop in dit document vind je een voorbeeldberekening om je op weg te helpen.

VOORWAARDEN

1. INKOMENSGRENS

Er is een inkomensgrens om te zorgen dat de woningen alleen worden verkocht aan mensen die op de particuliere woningmarkt minder kans hebben. De inkomensgrens voor deze startersappartementen is maximaal (gezaamenlijk) bruto jaarinkomen van € 75.000. Op basis van dit huidige inkomen met werkgeversverklaring of een vast dienstverband dient de hypotheek haalbaar te zijn.

2. ZELFBEWONINGSPLICHT

Het appartement is 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.

3. ANTISPECULATIEBEDING

Dura Vermeer biedt je de mogelijkheid om een betaalbaar appartement met korting in TudorPark te kopen. Zodoende is er ook een antispeculatiebeding van 10 jaar vanaf datum eerste bewoning (oplevering) van toepassing. Dit betekent dat je de woning wel binnen de gestelde tijd kunt verkopen, dan geldt er een afdracht van (een deel) van de overwinst*. Deze werkt als volgt:

- a. vanaf de datum van eigendomsoverdracht tot en met het eerste jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van éénhonderd procent (100%) van de overwinst;
- b. gedurende het tweede jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van negentig procent (90%) van de overwinst;

- c. gedurende het derde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van tachtig procent (80%) van de overwinst;
- d. gedurende het vierde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van zeventig procent (70%) van de overwinst;
- e. gedurende het vijfde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van zestig (60%) van de overwinst.
- f. gedurende het zesde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van vijftig (50%) van de overwinst.
- g. gedurende het zevende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van veertig (40%) van de overwinst.
- h. gedurende het achtste jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van dertig (30%) van de overwinst.
- i. gedurende het negende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van twintig (20%) van de overwinst.
- j. gedurende het tiende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is de Koper een vergoeding verschuldigd van tien (10%) van de overwinst.

* Berekening overwinst:

$K = \text{koopprijs (koop-/aanneemsom + meerwerk),}$
geïndexeerd met consumentenprijsindexcijfer alle huishouden

$V = \text{verkoopprijs bij de doorverkoop}$

$W = \text{door koper uitgevoerde verbeteringswerkzaamheden}$
(onder overlegging van de betreffende nota's)

Dus: $V - (K + W) = \text{overwinst}$

Hoe verloopt de toewijzing?

De loting van de woningen vindt bij de notaris plaats, zoveel mogelijk op basis van eerste voorkeur. Op bouwnummer 1000 kan niet worden ingeschreven, dit bouwnummer valt buiten de loting. Nadat de lijst met inschrijvingen is overgedragen aan notariskantoor VBC Notarissen, kent deze aan ieder inschrijfformulier een persoonlijk lotnummer toe en verricht de loting. Nadat de lijst van ingelote lotnummers per bouwnummer is opgesteld, maakt de notaris een "Proces Verbaal van Loting" op. Een kopie van dit Proces Verbaal is door iedereen in te zien ten kantore van de notaris. Vanwege privacywetgeving is het de notaris niet toegestaan om (kopieën van) de lotingsuitslag aan derden te versturen, te mailen of anderszins te verstrekken. Kandidaten die niet als optant ingeloot worden op een bouwnummer, worden ingeloot als reservekandidaat voor dit bouwnummer. De eerste reservekandidaten worden ook gebeld, zodat zij ook alvast op de hoogte zijn van hun positie. Een inschrijving is geldig als deze voldoet aan de volgende inschrijffvoorwaarden:

1. *Per (toekomstig) huishouden mag slechts één inschrijfformulier worden ingediend. Als een kandidaat meerdere inschrijfformulieren indient worden alle inschrijfformulieren uitgesloten van deelname aan de loting;*
2. *Eventuele medekopers moeten worden vermeld op het inschrijfformulier;*
3. *De inschrijver wordt de koper van de woning en komt in de koop-en aannemingsovereenkomst;*
4. *Indien een inschrijver afziet van een aan hem door loting toegewezen bouwnummer, vervalt het lotnummer;*
5. *Nadat je bericht hebt ontvangen dat je bent ingeloot dien je **binnen 24 uur** de volgende stukken te uploaden in de beveiligde klantomgeving van onze hypotheekpartner NEXTHome:*
 - **Ben je in loondienst?** Een recente werkgeversverklaring, een recente loonstrook en een uitdraai van je BKR gegevens (online op te vragen)
 - **Ben je in loondienst en ga je binnen 10 jaar met pensioen?** Een recente werkgeversverklaring, een recente loonstrook en een uitdraai van je BKR gegevens (online op te vragen) en je pensioenoverzicht
 - **Ben je met pensioen?** Je pensioenoverzicht en een uitdraai van je BKR gegevens (online op te vragen)
 - **Ben je ondernemer?** Je jaarcijfers over 2021, 2020 en 2019, alsmede je aangiften IB over deze jaren en een uittreksel KVK
6. *Indien je bent ingeloot, ben je ermee akkoord dat je eerste gesprek met onze hypotheekpartner NEXTHome is. Zij verifiëren nogmaals de aangegeven criteria. Je huidige financiële situatie dient voldoende te zijn om de woning te kunnen reserveren. Dit betekent dat zonder twijfel en*

met 100% zekerheid een hypotheek verkregen kan worden. Als uit je inschrijving blijkt dat dit niet het geval is of je verzaakt in het aanleveren van de gevraagde financiële stukken, behoudt Dura Vermeer zich het recht voor het betreffende lotnummer te verwijderen uit de lotingsuitslag en naar de volgende kandidaat op de reservelijst te gaan. Let hier goed op bij je inschrijving, wees goed voorbereid;

7. Op donderdag 19 en vrijdag 20 mei vinden de digitale reserveringsgesprekken met NEXTHome plaats. Houd hier rekening mee in je agenda. Om 'groen licht' te krijgen van NEXTHome moet 100% vaststaan dat je de hypotheek die je nodig hebt om het appartement te kunnen kopen ook daadwerkelijk kunt krijgen. Vooraf worden er (naast een intakeformulier) bepaalde gegevens bij je opgevraagd, daar ten tijde van de inschrijving niet om financiële gegevens wordt gevraagd. Iedereen kan deelnemen aan de loting. Als je bent ingeloot en we houden de woning onterecht voor jou vast, dan duperen we daarmee de reservekandidaat, zeker in het geval van stijgende hypotheekrentes, waarmee we de laatste tijd helaas te maken hebben. Indien je na het reserveringsgesprek besluit de woning niet te willen reserveren, wordt de woning vrijgegeven en wordt de reservekandidaat benaderd. Er zijn geen bedenktijden. Er kunnen zich geen andere kandidaten meer melden voor deze woning. Na de juridische levering bij de notaris (september 2022) wordt het bedrag teruggestort op jouw rekening. Ben je reservekandidaat en word je gebeld? Zorg ervoor dat je binnen 3 werkdagen beschikbaar bent, anders vervalt jouw optie.

8. Als na dit gesprek blijkt dat een inschrijfformulier onjuist of niet naar waarheid is ingevuld, behoudt Dura Vermeer zich het recht voor het betreffende lotnummer te verwijderen uit de lotingsuitslag en naar de volgende kandidaat op de reservelijst te gaan. Reservekandidaten worden ook telefonisch op de hoogte gesteld met de mededeling dat zij eerste reservekandidaat zijn.