

## Toelichting meerwaardebeding & Zelfbewoningsplicht

U ontvangt als koper van één van de koopwoningen in het project Oosterhof Zuid te Vaassen deze bijsluiter. Voor deze woningen is een meerwaardebeding en zelfbewoningsplicht van toepassing. In deze bijsluiter vertellen wij u graag wat het meerwaardebeding en de zelfbewoningsplicht inhoudt.

### 1. Algemene Informatie

De woningen in het project Oosterhof Zuid (Hofwoningen bouwnummers 7 t/m 22 en Levensloopbestendige woningen 34 t/m 40) bevinden zich conform afspraken met de gemeente in de categorie met een gemaximaliseerde verkoopprijs van € 260.000,- voor de hofwoningen en € 350.000,- voor de levensloopbestendige woningen.

Naast de algemene verplichtingen welke zijn opgenomen in de koopovereenkomst en bijbehorende bijlagen, is er ook een meerwaardebeding en zelfbewoningsplicht voor deze woningen van toepassing. Deze regelingen staan kort omschreven in verschillende verkoopstukken en staan uitgebreid omschreven in de akte van levering.

Bij de aankoop van sommige woningen (conform bijbehorende prijslijst) koopt u als eerste koper uw woning onder de marktwaarde. Dit houdt in dat u als eerste koper van een 'voordeel' geniet. Echter heeft alleen de eerste koper dit 'voordeel' (hierna kopersvoordeel genoemd). Wanneer u als eerste koper de woning verkoopt aan een derde binnen een periode van 10 jaar na de leveringsdatum, dient u het dan geldende kopersvoordeel te betalen aan de verkoper.

Daarnaast geldt een zelfbewoningsplicht voor de woningen. De zelfbewoningsplicht verplicht u de woning gedurende een periode van 5 jaar na de leveringsdatum, als eigenaar zelf te bewonen.

### 2. Meerwaardebeding en zelfbewoningsplicht

#### *Meerwaardebeding:*

Zoals hierboven al benoemd heeft u een 'kopersvoordeel' bij de (eerste) koop van deze woning doordat de door u te betalen verkoopprijs van de woning lager ligt dan de marktwaarde.

Indien u als eerste eigenaar van de woning, de woning verkoopt binnen een periode van 10 jaar na de leveringsdatum, dient u het dan geldende kopersvoordeel te betalen aan de verkoper.

Het kopersvoordeel is het verschil tussen de huidige marktwaarde en de verkoopprijs, een vast bedrag dat jaarlijks met 10% afneemt en na 10 jaar vervalft.

#### *Zelfbewoningsplicht:*

De zelfbewoningsplicht verplicht u als koper de woning 5 jaar na de leveringsdatum, als eigenaar zelf te bewonen. U mag de woning binnen deze periode niet verhuren, verkopen of op een andere manier in gebruik geven aan een derde. Niet nakomen van deze verplichting resulteert in een boete ter grootte van het alsdan verschuldigde kopersvoordeel ten behoeve van de verkoper.

### 3. Voorbeelden

De koper van bouwnummer 7 (met een kopersvoordeel van € 20.000 conform de prijslijst) moet het volgende kopersvoordeel terugbetalen bij verkoop op genoemde momenten:

Verkoop in het eerste jaar:  $9/10 \times € 20.000 = € 18.000$

Verkoop in het derde jaar:  $7/10 \times € 20.000 = € 14.000$

Verkoop in het zevende jaar:  $3/10 \times € 20.000 = € 6.000$

Na afloop van de periode van 10 jaar na leveringsdatum is het kopersvoordeel nihil en vervalt het terug te betalen kopersvoordeel. Het kopersvoordeel is een vooraf bepaald bedrag en staat benoemd in de prijslijst. Het kopersvoordeel is een vast bedrag, welke niet wijzigt in het geval van een latere hogere of lagere marktwaarde. In het geval dat de woning voor een hogere/lagere

verkoopprijs verkocht wordt dan de verkoopprijs waarvoor u deze heeft gekocht, heeft dit geen invloed op de berekening van het dan geldende kopersvoordeel/bedrag wat u moet betalen.

Gedurende een periode van 5 jaar na de leveringsdatum is tevens de zelfbewoningsplicht van toepassing. De zelfbewoningsplicht verbiedt naast de verkoop van de woning ook het verhuren dan wel het anders in gebruik geven van de woning aan een derde. Indien niet gehouden wordt aan deze verplichting is er een boete ter grootte van het alsdan verschuldigde kopersvoordeel van toepassing.

26-02-2024

[www.oosterhofzuid.nl](http://www.oosterhofzuid.nl)

Ontwikkeling:



Realisatie:



Meer informatie?

**Schieven  
Keizer**

De Lindehove 9  
8161 EA, Epe  
Tel. 0578-612630  
[epe@schievenkeizer.nl](mailto:epe@schievenkeizer.nl)

**Ligtenberg**  
MAKELAARS

Dorpsstraat 66 D  
8171 BS, Vaassen  
Tel. 0578-573003  
[info@ligtenbergmakelaars.nl](mailto:info@ligtenbergmakelaars.nl)