

# Verkoopvoorwaarden



**Dura Vermeer werkt samen met de gemeente Barendrecht om woningen voor een breed publiek toegankelijk en betaalbaar te maken. In dit document lichten we graag toe welke spelregels van toepassing zijn en hoe de toewijzingsprocedure verloopt bij de start van de verkoop.**

## **Zelfbewoningsplicht betaalbare koopwoningen**

De koopwoning is alleen beschikbaar voor eigen bewoning. Dit betekent dat, zolang de woning jouw eigendom is, je er zelf dient te wonen en ingeschreven moet staan op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). De zelfbewoningsplicht geldt voor 5 jaar vanaf de eerste bewoning (oplevering). Het is gedurende deze periode niet toegestaan de woning te verhuren aan derden. Voor verdere toelichting, zie bijlage 1: zelfbewoningsplicht. De woning mag dus wel binnen 5 jaar worden verkocht maar de resterende termijn van de zelfbewoningsplicht moet dan worden doorgegeven aan de nieuwe eigenaar.

## **Toewijzingsprocedure**

Om de doorstroming op de Barendrechtse woningmarkt te bevorderen, hanteren wij de onderstaande puntentelling. Op basis van deze puntentelling én goedkeuring door de financiële coaches van NEXThome\* worden de woningen toegewezen. Bij een gelijk aantal punten op een bouwnummer maken wij gebruik van de Matchmaker. De Matchmaker is een tool die een automatische selectie maakt. Hieruit ontstaat een volgordelijst, en de inschrijvers worden op basis van deze volgorde en hun voorkeuren uitgenodigd voor een verkoopgesprek bij één van onze makelaars.



### **50 punten**

Eerste keuze; Eerst wordt er gekeken welke geïnteresseerden de woning als eerste keuze hebben opgegeven.

### **30 punten**

Woonachtig in Barendrecht; Woon je op dit moment in Barendrecht, dan ontvang je, als eis vanuit de Gemeente Barendrecht dit voordeel.

### **25 punten**

Werkend in Barendrecht; Werk je op dit moment in Barendrecht, dan ontvang je, als eis vanuit de Gemeente Barendrecht dit voordeel.

### **25 punten**

Terugkeerders uit Barendrecht; Heb je in de afgelopen 7 jaar, tenminste 2 jaar aantoonbaar in Barendrecht gewoond en ben je vertrokken omdat er geen geschikte woonruimte beschikbaar was, dan ontvang je 25 punten.

### **10 punten**

Stimuleren doorstroming; Ben je 55+, wil je bij ons een appartement kopen én laat je een lege grondgebonden woning in Barendrecht achter, dan draag je bij aan de doorstroming van de woningmarkt en ontvang je 10 punten.

### **\* NEXTHome**

NEXTHome is onze partner op het gebied van hypotheekadvies en gespecialiseerd in nieuwbouwhypotheke. Het adviesgesprek is onderdeel van de selectieprocedure en daarom verplicht. Tijdens dit gesprek geven de financiële coaches uitleg over onder andere duurzaamheidshypotheke. Ook wordt bekeken of een hypotheek (indien nodig) haalbaar is en worden de verwachte maandlasten besproken. Zo kunnen zowel jij als wij beoordelen of de hypotheek haalbaar en betaalbaar is op basis van jouw persoonlijke situatie.

Alleen met een positieve beoordeling van NEXTHome wordt je inschrijving meegenomen in de selectieprocedure.



# Bijlage 1. Zelfbewoningsplicht

## Beleidsregel zelfbewoningsplicht nieuwbouwkopwoningen (gemeente Barendrecht)

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. College: het college van burgemeester en wethouders van Barendrecht;
- b. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht. De NHG is een garantie op hypotheken voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs. Voor het grensbedrag van de NHG wordt elk jaar gekeken naar de gemiddelde huizenprijs.
- c. Zelfbewoningsplicht: de verplichting voor de koper/ eigenaar om, gedurende vijf jaren vanaf eerste inschrijving op het woonadres, de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk te bezwaren met een beperkt zakelijk gebruiks-/ genotsrecht of anderszins (huur, pacht, bruikleen of hoegenaamd ook) aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van € 50.000,- te betalen aan de gemeente Barendrecht.

### Artikel 2 Reikwijdte

Op nieuwbouwwoningen met een vrij op naam-prijs tot aan de geldende NHG-grens (€ 355.000,-; prijspeil per 1-1-2022) past de gemeente Barendrecht de zelfbewoningsplicht toe. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als maatstaf voor de start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de eerste koper staat ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente.

### Artikel 3 Wijze van vastleggen

De zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd in de grondverkoopovereenkomst in het geval van woningbouwontwikkelingen op gemeentegrond of via een anterieure overeenkomst in het geval van een particuliere woningbouwontwikkeling.

### Artikel 4 Boetebeding en verplichting tot oplegging

1. Behoudens de in artikel 6 vermelde uitzonderingsgevallen verbeurt koper/ eigenaar bij niet nakoming van de zelfbewoningsplicht een boete van € 50.000,- te betalen aan de gemeente Barendrecht.
2. De initiatiefnemer/ ontwikkelaar/ verkoper is verplicht de zelfbewoningsclausule met boetebeding op te nemen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met kopers op straffe van overname van de betreffende boete van € 50.000,- per woningverkoop.

### Artikel 5 Kettingbeding

Voor de zelfbewoningsplicht geldt een kettingbeding. Dit houdt in dat de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in artikel 1, onder c via een kettingbeding steeds wordt doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf jaren. Doet de eigenaar dit niet, dan kan aan hem/ haar bij overtreding de boete van € 50.000,- worden opgelegd.

## Artikel 6 Ontheffing

Het college kan – op een daartoe strekkend verzoek van de eigenaar – afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van:

- a. Een verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
- b. Een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
- c. Schriftelijke ontheffing door het college wordt gegeven in het geval van:
  - Verandering van werkring van de eigenaar/ koper en/ of diens echtgeno(o)t(e) of partner op grond waarvan redelijkerwijs (aantoonbaar) verhuisd dient te worden;
  - Overlijden van eigenaar/ koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
  - Ontbinding van het huwelijk van eigenaar/ koper door echtscheiding, verbreken geregistreerd partnerschap of beëindigen van een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/ contract;
  - Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van eigenaar/ koper of een van zijn gezinsleden;
  - Bewoning/ verhuur van/aan een familielid in eerste graad van eigenaar/ koper en/ of diens echtgeno(o)t(e) of partner.

Aan de in lid c bedoelde ontheffing kan het college voorwaarden verbinden.

## Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan tevens op schriftelijk verzoek ontheffing van de zelfbewoningsplicht verlenen indien door handhaving van de bepaling een schrijnende situatie ontstaat. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

## Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

