



Beste geïnteresseerde in PAM,

Binnen nieuwbouwproject PAM in Weesp bieden wij een beperkt aantal koopstudio's aan met een gemaximeerde koopsom van **€ 200.000** (exclusief eventuele parkeerplaats). Deze prijsgrens is vastgesteld in overleg met de gemeente en heeft als doel om koopwoningen bereikbaar te maken voor starters.

Aan deze aantrekkelijke prijs zijn voorwaarden verbonden, waaronder een anti-speculatiebeding. Hiermee zorgen we ervoor dat de studio's daadwerkelijk terechtkomen bij de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn en niet worden gekocht met het oog op snelle doorverkoop of winst.

Wij begrijpen dat er veel belangstelling is voor woningen in deze prijscategorie. Om de toewijzing van de koopstudio's zo eerlijk en transparant mogelijk te laten verlopen, hanteren wij een aantal criteria.

Belangrijk om te weten

De onderstaande criteria zijn géén harde vereisten. Het is dus niet verplicht om aan alle criteria te voldoen om in aanmerking te komen voor een studio.

Wel geldt: hoe meer criteria op jou van toepassing zijn, hoe groter de kans dat je bij de toewijzing een koopstudio aangeboden krijgt.

Voor de overige appartementen binnen PAM gelden deze criteria niet.

Criteria sociale koopstudio's

- Je woont in Weesp en/of gemeente Amsterdam
- Je maximale bruto jaarinkomen is passend bij het product.
- Je bent starter op de woningmarkt en bezit geen andere onroerende zaken.
- Je dient ingeschreven te zijn voor het project.
- Je dient een positieve financiële haalbaarheidstoets te hebben.
- Indien meerdere kandidaten in aanmerking komen, kan loting onderdeel zijn van de toewijzingsprocedure.

Anti-speculatie- en doorverkoopvoorwaarden

Op alle koopstudio's binnen PAM is een antispeculatiebeding van toepassing. Deze regeling is bedoeld om speculatie tegen te gaan en de woningen ook in de toekomst bereikbaar te houden voor starters. Dit betekent dat bij verkoop binnen 10 jaar na eerste bewoning een deel van de winst/overwaarde moet worden gedeeld met Ten Brinke.

De afdrachtverplichting wordt lineair afgebouwd over een periode van 10 jaar. Bij verkoop in het eerste jaar na eerste bewoning wordt 90% van de meeropbrengst afgedragen. Dit percentage wordt vervolgens jaarlijks met 10 procentpunt verlaagd, tot 0% na 10 jaar. Daarna vervalt de

afdrachtverplichting volledig. Een nadere toelichting op het antispeculatiebeding vind je in de conceptakte van levering en onderaan dit document.

Jaar na eerste bewoning	Percentage van overwaarde
1	90%
2	80%
3	70%
4	60%
5	50%
6	40%
7	30%
8	20%
9	10%
10	0%

Wordt de woning binnen 10 jaar opnieuw verkocht, dan moet het antispeculatiebeding verplicht worden doorgegeven aan de volgende eigenaar middels een kettingbeding.

Dit betekent dat:

- de resterende looptijd automatisch overgaat op de nieuwe eigenaar
- iedere verkoper verplicht is dit beding op te nemen in de akte
- bij het niet correct doorleggen van het beding een contractuele boete van € 250.000 geldt

Verbeteringen aan de woning

Heb je na de aankoop op eigen kosten verbeteringen of aanpassingen aan de woning aangebracht (bijvoorbeeld een nieuwe keuken, badkamer of andere kwaliteitsverbeteringen). Dan wordt hiermee rekening gehouden bij een eventuele doorverkoop.

De waarde stijging die het gevolg is van deze verbeteringen is volledig voor jou als koper. Deze extra waarde valt dus **niet** onder het antispeculatiebeding en hoeft niet te worden gedeeld. Je moet deze meerwaarde wel aantonen via een taxatie door een beëdigd taxateur. De getaxeerde waarde van jouw verbeteringen wordt in mindering gebracht op de verkoopprijs voordat de afdracht wordt berekend.

Antispeculatiebeding zoals wordt opgenomen in de concept akte van levering

1. Koper is bij overdracht van een woning in de categorie 'sociale koop' – zijnde binnen dit project een zelfstandige woning die bij de eerste verkoop door verkoper is aangeboden met een koopprijs van maximaal € 200.000,-- (zegge tweehonderdduizend euro), welk bedrag uitsluitend dient ter aanduiding van deze categorie – binnen een termijn van 10 (tien) jaren na eerste bewoning verplicht aan Ten Brinke (een deel van) de meeropbrengst af te dragen. Voornoemd bedrag wordt niet geïndexeerd. Bij overdracht in het eerste jaar na eerste bewoning bedraagt het af te dragen gedeelte 90 (negentig) procent van de meeropbrengst, waarna dit percentage jaarlijks lineair met 10 (tien) procentpunten wordt verminderd, zodat in het tiende (10e) jaar na eerste bewoning geen afdrachtverplichting meer bestaat.
2. Indien de koper voor eigen rekening voorzieningen in, op of aan het verkochte heeft aangebracht na de overdracht aan koper, dient daarmee bij de bepaling van de meeropbrengst rekening mee gehouden te worden. Deze meeropbrengst komt de koper volledig zelf toe en hoeft aldus niet te worden betrokken bij het antispeculatiebeding en de afdracht van de meeropbrengst zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Koper dient middels een door koper te organiseren taxatie van een beëdigd taxateur de meeropbrengst aan te tonen. Na aftrek van de aldus getaxeerde waarde ontstaat een gecorrigeerde doorverkoopprijs, waarover de afdracht wordt vastgesteld/berekend.
3. Indien bij doorverkoop van de woning voor het berekenen van de (overdrachts)belasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de overdrachtsakte genoemde verkoopprijs, wordt dat hogere bedrag als doorverkoopprijs van de woning beschouwd.
4. De koper is verplicht het op basis van het bovenstaande vast te stellen gedeelte van de meeropbrengst aan Ten Brinke af te dragen op de datum van doorverkoop (juridische levering).
5. Het bepaalde in dit artikel is tevens van toepassing in geval van een economisch eigendomsoverdracht.
6. Voor de toepassing van artikel [X], lid 1 wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt die geschiedt krachtens boedelmenging of erfrecht, dan wel krachtens een scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap, waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel, dan wel krachtens een overeenkomst tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen.
7. Bij iedere volgende overdracht binnen een termijn van 10 (tien) jaren nadat de eerste koper/eigenaar de woning daadwerkelijk betrokken en bewoond heeft, zullen de bedingen als vermeld in dit artikel aan de rechtsopvolger dienen te worden opgelegd en door de vervreemdende partij ten behoeve van Ten Brinke te worden aangenomen, zulks op verbeurte van een boete groot € 250.000,-- (zegge tweehonderdvijftigduizend euro) ten behoeve van Ten Brinke: een ingebrekestelling is niet vereist.

Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper of zijn rechtsopvolger(s) zich jegens de verkoper om voormeld kettingbeding alsmede de verplichting om dit door te geven, op te leggen aan diens rechtsopvolger of bedoelde beperkte gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan te nemen.