

# VERKOOPPROCEDURE WONINGEN KLOOSTERHOF OENE

## Inleiding

House2Start maakt bekend dat de inschrijfprocedure voor de verkoop van dertig koopwoningen in Kloosterhof Oene op donderdag 13 februari a.s. start. Het betreft zeventien starterswoningen (doelgroep starters), vier toekomstgeschikte hofwoningen (doelgroep senioren), acht tweekappers en één vrijstaande woning (doelgroep doorstromers). De loting wordt opgesplitst in twee. Op woensdag 19 maart 2025 om 19.00 uur is eerst de loting voor de doorstromers en senioren. Om 20.00 uur vindt de loting voor de rijwoningen voor starters (goedkope koop en middeldure koop) plaats. De lotingen zijn bij Restaurant Dorpszicht in Oene.

*Waar in deze tekst 'je' staat geschreven, kan dit ook worden gelezen als 'jullie' of als 'u'.*

## De verkoopprocedure

De procedure bestaat uit drie fasen, namelijk:

1. De inschrijvingsfase: in deze fase kun je je inschrijven.
2. De loting- en toewijzingsfase: in deze fase worden de woningen verloot.
3. De overdrachtsfase: in deze fase worden de koopovereenkomsten en aannemingsovereenkomsten gesloten en wordt de grond geleverd bij de notaris.

In de volgende hoofdstukken wordt uitleg gegeven over de verschillende fasen.

## 1. De inschrijvingsfase

Je kunt je inschrijven via de [website van Kloosterhof Oene](https://www.house2start.nl).

Starters kunnen zich inschrijven voor de rijwoningen goedkope koop en/of middeldure koop.

Senioren kunnen zich inschrijven voor de toekomstgeschikte hofwoningen en/of voor de tweekappers en/of vrijstaande woning.

Doorstromers kunnen zich inschrijven voor de vrijstaande woning en/of de tweekappers.

Na inschrijving toetst de makelaar of je voldoet aan de toewijzingscriteria. Zo ja, dan ontvang je binnen 3 werkdagen een bevestiging dat je mee mag doen aan de loting. Op het door de makelaar toegezonden voorkeurenformulier vul je voor jezelf op volgorde in welke woningen je voorkeur hebben. Dit formulier neem je mee naar de loting. Ook ontvang je van de makelaar een inschrijfnummer bij de bevestiging, dit is het nummer dat de notaris trekt bij de loting.

## 1.1. Wijze van inschrijven

Voor het inschrijven geldt:

1. Je kunt je inschrijven via het inschrijfformulier voor de desbetreffende doelgroep op de website. Inschrijving voor meerdere doelgroepen is alleen mogelijk als je aan de toewijzingscriteria en de financiële check voldoet. Dus: een starter (niet in het bezit [geweest] van een grondgebonden woning kan zich inschrijven voor een starterswoning. Een doorstromer jonger dan 35 jaar, maar in het bezit van een koopwoning kan zich echter niet inschrijven voor een starterswoning. Zie de toewijzingscriteria.
2. Je kunt zelf geen voorwaarden verbinden aan je inschrijving.
3. Je kunt het inschrijfformulier invullen tot uiterlijk donderdag 13 maart 2025, 23:59 uur.
4. Incomplete of onjuist ingevulde inschrijvingen zijn ongeldig. Let dus op dat alle op het inschrijfformulier gevraagde documenten zijn bijgesloten. Te laat ingediende inschrijvingen doen niet mee aan de loting.
5. De makelaar controleert of de inschrijving compleet is en je aan de toewijzingscriteria voldoet.
6. Een inschrijving is pas definitief op het moment dat je een bevestiging van je inschrijving hebt gekregen via de mail. In deze email van de makelaar ontvang je ook je lotingsnummer en een voorkeurenformulier op naam.

## 1.2. Eisen aan de inschrijving en de inschrijvers

House2Start stelt eisen aan de inschrijving en aan de inschrijvers. Deze eisen zijn:

1. Je voldoet aan de toewijzingscriteria voor de verschillende doelgroepen die vermeld staan op het inschrijfformulier en op de website.
2. Je kunt je alleen inschrijven als natuurlijk persoon, dus niet als bedrijf, stichting of vereniging. Beleggers, projectontwikkelaars en klusbedrijven mogen zich niet inschrijven, ook niet als zij een natuurlijk persoon zijn.
3. Je schrijft je in als (toekomstig) huishouden (de mensen die samen in het huis [zullen gaan] wonen). Twee personen die een toekomstig huishouden gaan vormen mogen zich niet apart van elkaar inschrijven. Als je dat wel doet, mag je allebei niet meedoen met de loting.
4. Als je bij of na de loting een woning toegewezen krijgt, kun je alleen de woning kopen als je naam op het inschrijfformulier staat.
5. Als je met zijn tweeën koopt, moeten beide namen op het inschrijfformulier staan.

Je kunt later geen namen meer toevoegen of aanpassen zonder schriftelijke goedkeuring van House2Start.

6. Met het insturen van het inschrijfformulier ga je akkoord met alle voorwaarden en regels die in deze lotingsregels staan.
7. Als we vermoeden dat je expres verkeerde informatie indient of fraude pleegt, kunnen we besluiten dat je niet mee mag doen met de loting.

### 1.3. Dringend advies aan de inschrijvers

Het is belangrijk om voor de loting te weten welke woningen je voorkeur hebben, hoeveel je kunt lenen en hoeveel je kunt betalen voor een woning. Daarom adviseert House2Start je het volgende:

1. Laat tijdens de inschrijfperiode door een financieel adviseur een financiële toets uitvoeren om er zeker van te zijn welke woningen je wel en niet kunt kopen. Je kunt deze financiële toets laten uitvoeren door HypotheekNet Deventer (0570 666 999), de hypotheekpartner van House2Start. Je mag ook een eigen financieel adviseur inschakelen op de voorwaarde dat je voldoet aan de voorbeeld financiële toets op de website.
2. Vul voor de loting het door de makelaar toegezonden voorkeurenformulier in, zodat het maken van een keuze van beschikbare woningen tijdens de loting makkelijker is. Dit formulier krijg je door de makelaar toegestuurd bij de bevestiging van je inschrijving, normaal gesproken binnen 3 werkdagen na je inschrijving.

### 1.4. Betekenis vrij op naam prijs

Bij je inschrijving is de vrij op naam prijs van de woning bekend. Er kunnen nog kosten bovenop de vrij op naam prijs komen. Denk hierbij aan de keuken (kosten minus de keukencheque die je ontvangt bij aankoop van een woning), eventueel uitgekozen luxer pakket aan sanitair (basis is inbegrepen) en eventuele opties en afwerking van je woning. Ook hypotheekkosten zijn niet inbegrepen. Zie voor een duidelijk overzicht van wat wel of niet is opgenomen ook de prijslijst op de website.

## 2. De loting- en toewijzingsfase

De loting wordt gehouden bij restaurant Dorpszicht in Oene. Op woensdag 19 maart 2025 om 19.00 uur is de loting voor de senioren en doorstromers. Om 20.00 uur is de loting voor starters. Notaris Wassink van het Notarieel uit Epe zal de loting verrichten. De notaris maakt een proces-verbaal van loting op, die gepubliceerd zal

worden op de website. **Door mee te doen aan de loting geef je toestemming dat je naam (geen adres of telefoonnummer) wordt gepubliceerd op het proces-verbaal van loting.**

TIP 1: Noteer je voorkeur bouwnummers op het toegezonden voorkeurenformulier om voor jezelf duidelijk te hebben welke woning je het liefst wilt.

TIP 2: Neem je telefoon/tablet mee naar de loting om de impressies en gegevens van woningen op te kunnen zoeken tijdens de loting.

## 2.1. Loting

Zo gaat de loting in zijn werk:

1. Je komt binnen met je ingevulde voorkeurenformulier en je weet wat je lotingsnummer is.
2. Je mag met maximaal twee personen naar de loting komen.
3. De notaris trekt één voor één de lotingsnummers.
4. Wanneer jouw lotingsnummer wordt getrokken kies je een woning die je voorkeur heeft en die je kunt betalen.

Dit wordt genoteerd op een grote kaart, zodat iedereen kan zien welke woningen er bezet en nog vrij zijn.

5. Als er geen woning meer beschikbaar is die je wilt hebben en/of die je kunt betalen kun je op de reservelijst worden geplaatst. Zie punt 7.
6. Als je een woning toegewezen hebt gekregen, blijf je zitten tot het eind van de loting. Dan kun je de zaal verlaten. De makelaars nemen later – nadat het proces verbaal van loting is opgemaakt en gepubliceerd – telefonisch contact met je op om een afspraak in te plannen.
7. Als je wordt ingeloot maar er is geen woning meer beschikbaar die je voorkeur heeft en/of die je kunt betalen, dan lever je op dat moment tijdens de loting je voorkeurenformulier in bij de notaris zodat je op de reservelijst wordt geplaatst. Je hoeft geen uitleg te geven, maar geeft gewoon aan dat je op de reservelijst geplaatst wilt worden.

## 2.2. Reservelijst

Als er bij de lotingsbijeenkomst geen woningen meer beschikbaar zijn die je wilt hebben en/of die je kunt betalen, kun je op de reservelijst geplaatst worden voor de woningen die op jouw voorkeurenformulier staan. Voor de reservelijst geldt:

1. Je levert tijdens de loting je voorkeurenformulier in bij de notaris. Er is geen maximum voor het aantal woningen dat op je voorkeurenformulier mogen staan.

2. Je komt op de reservelijst te staan op volgorde van loting. Als iemand een toegewezen woning teruggeeft, biedt House2Start deze woning aan de eerstvolgende op de reservelijst aan die de woning op zijn voorkeurenformulier heeft staan.
3. Als je op de reservelijst staat en een woning toegewezen krijgt, vervalt je plek op de reservelijst. Je plek vervalt ook als je deze woning toch niet wilt of toch niet kunt betalen. Denk dus goed na voor welke woningen je op de reservelijst wilt.
4. Wanneer er woningen overblijven na de lotingen en er zijn geen gegadigden voor deze woningen op de reservelijst, dan kan er besloten worden deze woningen toe te wijzen aan gegadigden die niet aan de toewijzingscriteria voor de desbetreffende doelgroep voldoen.

### 3. Overdrachtsfase

Na de toewijzing heb je een aantal verplichtingen. Hieronder lees je wat de voorwaarden voor de koop van de woning zijn en wat je moet doen als je een woning toegewezen hebt gekregen.

#### 3.1. Bedenktijd, koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Voor de bedenktijd en de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst geldt:

1. Als je een woning toegewezen hebt gekregen neemt de makelaar contact met je op voor het verkoopgesprek. Na dit gesprek krijg je een optie van één week om te beslissen of je verder wilt met de woning.
2. Optieperiode, koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst
  - a. De makelaar neemt contact met je op om de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst door te nemen en vervolgens te tekenen.
  - b. In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst – die samen een onverbreekelijk geheel vormen – staat een wettelijke bedenktijd van een kalenderweek na ondertekening.
  - c. De overeenkomst is pas rechtsgeldig als alle partijen de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst rechtsgeldig hebben ondertekend.
3. Als er geen overeenstemming bereikt wordt over de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mag de woning aan de volgende op de reservelijst toegewezen worden.
4. Jouw inschrijving vervalt als je een toegewezen woning niet accepteert. Je kunt

dan niet meer op een reservelijst geplaatst worden of blijven staan.

5. Je kunt de toewijzing van een woning niet aan iemand anders geven of verkopen.

### 3.2. Verplichtingen na tekenen koop-/aannemingsovereenkomst

Je moet een aantal dingen doen nadat je de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, namelijk:

1. Je moet je houden aan de bepalingen in de koop- en aannemingsovereenkomst en de bijlagen die daarbij horen, zoals de situatietekening, verkooptekening en technische omschrijving.
2. Voor de doelgroepen starters en senioren geldt een zelfbewoningsplicht. Je moet de woning minstens vijf jaar lang zelf bewonen. Als je deze verplichting niet nakomt krijg je een hoge boete. De gemeente Epe kan ontheffing verlenen vanwege dringende persoonlijke omstandigheden. De periode van vijf jaar bewonen gaat pas in op het moment dat je bent ingeschreven op het nieuwe adres in de basisregistratie van de gemeente Epe. Een uitleg over de zelfbewoningsplicht vind je op de website onder [downloads](#).
3. Naast de zelfbewoningsplicht geldt voor de hoekwoningen in het goedkope koopsegment, de middeldure rijwoningen voor starters en de toekomstgeschikte hofwoningen voor senioren een anti-speculatiebeding/meerwaardeclausule. Zie hiervoor de speciale uitleg op de website onder [downloads](#).
4. De ontbindende voorwaarde voorbehoud financiering geldt voor een periode van twee maanden, ingaande op de datum van complete ondertekening van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst door alle partijen. Zorg ervoor dat je een bindende offerte van de bank ontvangt die lang genoeg geldig is. Pas als alle opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst zijn vervuld – waaronder ook de onherroepelijke vergunningen (bestemmingsplan en omgevingsvergunning bouw) – zijn de overeenkomsten tot stand gekomen en zal er worden overgegaan tot levering van de grond en start bouw. Houd er rekening mee dat deze periode maximaal een jaar kan duren (9 maanden met de mogelijkheid tot een verlenging van 3 maanden).
5. De leveringsakte passeert bij notaris Wassink van Het Notarieel in Epe.

### 3.3. Afwijken van de lotingsregels

House2Start heeft de bevoegdheid om af te wijken en te beslissen bij situaties waarover niets geschreven staat in deze lotingsregels.

## Schrijf je in!

De inschrijfprocedure start op donderdag 13 februari om 12.00 uur en eindigt op donderdag 13 maart om 23.59 uur. Je bent van harte uitgenodigd om je in te schrijven!

### Planning

Planning loting	Datum
Start verkoop digitaal	donderdag 13 februari 12.00 uur
Meet & Greet (inloop)	donderdag 13 februari tussen 16.30 – 19.30 uur
Inschrijfperiode	t/m donderdag 13 maart 23.59 uur
Bevestiging deelname loting door makelaars (bij voldoen aan criteria)	Binnen 3 werkdagen na inschrijving en uiterlijk vrijdag 14 maart 17.00 uur
Lotingsbijeenkomst doorstromers en senioren	woensdag 19 maart 19.00 uur
Lotingsbijeenkomst starters	woensdag 19 maart 20.00 uur

### Verklaring

*Met het indienen van je inschrijving geef je aan dat je deze verkoopprocedure hebt gelezen en met de inhoud akkoord gaat en dat jouw naam – mocht je ingeloot worden voor een woning - gepubliceerd mag worden in het proces-verbaal van loting.*