

Anti-speculatiebeding/ meerwaardeclausule Kloosterhof Oene

In de toewijzingscriteria is aangegeven dat voor de woningen 'goedkope en middeldure koop' een antispeculatiebeding /meerwaardeclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst en leveringsakte.

De rijwoningen in het goedkope segment met de bouwnummers 10 t/m 15 en 27 t/m 32 hebben - overeenkomstig de afspraken met de gemeente Epe - een gemaximaliseerde verkoopprijs van € 287.750 (€ 275.000 prijspeil 2025, opslag A++++ € 12.750). De rij- en hofwoningen in het middeldure segment met de bouwnummers 16 t/m 20 en 36 t/m 39 hebben - overeenkomstig afspraken met de gemeente Epe - een gemaximaliseerde verkoopprijs van € 382.750 (€ 370.000 prijspeil 2025, opslag A++++ € 12.750) .

Bij de aankoop van de hoekwoningen in het goedkope segment (bouwnummers 10, 15, 27 en 32) en de rij- en hofwoningen in het middeldure segment (bouwnummers 16 t/m 20 en 36 t/m 39) koop je als eerste koper deze woning onder de marktwaarde. Deze marktwaarde is door makelaar ten Hag uit Deventer en makelaar Schieven & Keizer uit Epe bepaald.

Dit houdt in dat je als eerste koper een 'voordeel' geniet. Alleen de eerste koper heeft dit 'voordeel' (hierna '**meerwaarde**' genoemd). Wanneer je als eerste koper de woning koopt aan een derde binnen een periode van 10 jaar na de leveringsdatum, dien je de berekende meerwaarde minus 15% te betalen aan de verkoper House2Start (50%) en de voormalige grondeigenaar Hervormde Gemeente te Oene (50%). In de koopovereenkomst en leveringsakte wordt een boetebepaling opgenomen bij niet nakomen. Zie bijlage 2.

De meerwaarde is het verschil tussen de huidige marktwaarde en de verkoopprijs VON (zie prijslijst). Van deze meerwaarde wordt 15% afgetrokken. Dit deel van de hogere marktwaarde komt direct al ten goede aan jou als koper. Het berekende bedrag is een vast bedrag dat niet wordt geïndexeerd en dat na 10 jaar verval. Het meerwaardebedrag staat genoemd op de prijslijst. Je vindt de berekening van het vaste bedrag dat je bij verkoop binnen 10 jaar terug dient te betalen in bijlage 3. Daar kun je ook de door de makelaars vastgestelde marktwaardes vinden.

Daalt de woning in waarde onder de marktwaarde waarmee de meerwaarde is berekend, dan verrekenen we deze waardedaling met het berekende bedrag. Een waardedaling moet bij verkoop worden aangetoond met een taxatierapport dat aan de wettelijke eisen voldoet. Dat geldt ook voor eventuele waardevermeerdering die is aangebracht door de koper na aankoop van de woning.

Jij als koper behoudt uiteraard zelf de volledige waardestijging die zich de komende jaren – na aankoop van de woning – voordoet.

Bijlagen:

1. voorbeeld berekeningen vast bedrag anti-speculatiebeding / meerwaardeclausule
2. concept tekst artikel antispeculatiebeding / meerwaardeclausule
3. overzicht meerwaarde en vast terug te betalen bedrag per bouwnummer

1. Voorbeeld berekeningen vast bedrag anti-speculatiebeding / meerwaardeclausule

bouwnummer 10.

Verkoopwaarde	€ 287.750 vrij op naam (maximaal prijspeil 2025, A++++)
Marktwaarde	€ 312.500 vrij op naam
Meerwaarde	€ 312.500 - € 287.750 = € 24.750
Vast terug te betalen bedrag	€ 24.750 – 15% = € 21.038

Het vaste bedrag van € 21.038 moet bij verkoop binnen 10 jaar na levering worden afgedragen!

Bij een dalende markt geldt het volgende:

Toekomstige verkoopwaarde	€ 300.000 (aantonen met taxatie)
Waardeverschil	€ 300.000 - € 312.500 = -/- € 12.500 + € 21.038 = € 8.538

Het vaste bedrag van € 8.538 moet bij verkoop binnen 10 jaar na levering worden afgedragen!

bouwnummer 17.

Verkoopwaarde	€ 382.750 vrij op naam (maximaal prijspeil 2025, A++++)
Marktwaarde	€ 405.000 vrij op naam
Meerwaarde	€ 405.000 - € 382.750 = € 22.250
Vast terug te betalen bedrag	€ 22.250 – 15% = € 18.913

Het vaste bedrag van € 18.913 moet bij verkoop binnen 10 jaar na levering worden afgedragen!

Bij een dalende markt geldt het volgende:

Toekomstige verkoopwaarde	€ 395.000 (aantonen met taxatie)
Waardeverschil	€ 395.000 - € 405.000 = -/- € 10.000 + € 18.913 = € 8.913

Het bedrag van € 8.913 zal bij verkoop binnen 10 jaar na levering moeten worden afgedragen!

bouwnummer 36.

Verkoopwaarde	€ 382.750 vrij op naam (maximaal prijspeil 2025, A++++)
Marktwaarde	€ 440.000 vrij op naam
Meerwaarde	€ 440.000 - € 382.750 = € 57.250
Vast terug te betalen bedrag	€ 57.250 – 15% = € 48.663

Het vaste bedrag van € 48.663 moet bij verkoop binnen 10 jaar na levering worden afgedragen!

Bij een dalende markt geldt het volgende:

Toekomstige verkoopwaarde	€ 420.000 (aantonen met taxatie)
Waardeverschil	€ 420.000 - € 440.000 = -/- € 20.000 + € 48.663 = € 28.663

Het vaste bedrag van € 28.663 moet bij verkoop binnen 10 jaar na levering worden afgedragen!

2. Concept tekst artikel antispeculatiebeding/meerwaardeclausule

ANTI-SPECULATIEBEDING/MEERWAARDECLAUSULE

Koper en Verkoper zijn in verband met de onderhavige koop een anti-speculatiebeding overeengekomen, welke luidt als volgt:

a. Als Koper van een woning in @het middel dure segment @ het segment goedkope koop binnen 10 jaar na aankoop op @ overgaat tot vrijwillige gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, is Koper verplicht een bedrag groot @ af te dragen aan de Hervormde Gemeente te Oene (voor 50%) en de Verkoper (voor 50%) en diens rechtsopvolgers.

b. Voor de berekening van het hiervoor onder a. gemelde bedrag wordt uitgegaan van een waarde groot @ (deze waarde is door Schieven Keizer Garantiemakelaars te Epe en Ten Hag samen vastgesteld) verminderd met de in de akte van levering (en/of koopovereenkomst) vermelde koopsom vrij op naam. Het bedrag groot @ wordt verminderd met 15% zodat het totaal te betalen bedrag bedraagt @.

c. Wanneer de waarde bij verkoop binnen 10 jaar lager ligt dan de nu vastgestelde waarde groot @. dan wordt het verschil tussen de verkoopwaarde en de nu vastgestelde waarde in mindering gebracht op het onder b. genoemde totaal te betalen bedrag.

De door de Koper aangebrachte verbeteringen die de staat van de woning een waarde verhogend effect hebben, kunnen in mindering op het in dit artikel te betalen bedrag worden gebracht.

Koper zal een taxateur opdracht geven om expliciet vast te stellen welke verbeteringen aan de woning zijn aangebracht en welk effect deze verbeteringen hebben op de waarde van de woning. De taxateur legt dit vast in een taxatierapport.

d. Het bepaalde in dit artikel geldt niet ingeval van:

1. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers op grond van artikel 268, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
2. boedelmenging en verdeling waarbij de woning wordt toegedeeld aan de Koper bij deze akte.

e. Bij voorgenomen verkoop dient Koper binnen twee weken de Verkoper van de voorgenomen verkoop schriftelijk in kennis te stellen, doch uiterlijk voor de datum van overdracht van de verkoop.

f. Koper verplicht en verbindt zich jegens Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het in dit artikel genoemde anti-speculatiebeding.

Bij niet-nakoming van het in dit artikel vermelde is Koper een direct opeisbare boete van vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00) schuldig, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, aan de Hervormde Gemeente te Oene (voor 50%) en de Verkoper (voor 50%).

3. overzicht meerwaarde en vast terug te betalen bedrag per bouwnummer

Nr.	Woningmodel	Woningtype	GBO m ²	Kavel m ²	Verkoopprijs	Marktwaarde	Meerwaarde	Meerwaarde - 15%*
								*vast terug te betalen bedrag
10	De vente van Unen	hoekwoning	65	108	€ 287.750	€ 312.500	€ 24.750	€ 21.038
15	De vente van Unen	hoekwoning	65	112	€ 287.750	€ 307.500	€ 19.750	€ 16.788
16	Dames van Boecop	hoekwoning	123	157	€ 382.750	€ 430.000	€ 47.250	€ 40.163
17	Dames van Boecop	tussenwoning	119	108	€ 382.750	€ 405.000	€ 22.250	€ 18.913
18	Dames van Boecop	tussenwoning	119	108	€ 382.750	€ 405.000	€ 22.250	€ 18.913
19	Dames van Boecop	tussenwoning	124	109	€ 382.750	€ 415.000	€ 32.250	€ 27.413
20	Dames van Boecop	hoekwoning	119	128	€ 382.750	€ 420.000	€ 37.250	€ 31.663
27	De vente van Unen	hoekwoning	65	94	€ 287.750	€ 305.000	€ 17.250	€ 14.663
32	De vente van Unen	hoekwoning	65	81	€ 287.750	€ 302.500	€ 14.750	€ 12.538
36	Hofwoningen	hofwoning	112	157	€ 382.750	€ 440.000	€ 57.250	€ 48.663
37	Hofwoningen	hofwoning	112	158	€ 382.750	€ 440.000	€ 57.250	€ 48.663
38	Hofwoningen	hofwoning	112	126	€ 382.750	€ 420.000	€ 37.250	€ 31.663
39	Hofwoningen	hofwoning	112	131	€ 382.750	€ 435.000	€ 52.250	€ 44.413