

Bijlage 10 Verklaring koopconstructie betaalbare koopwoningen en minimaal programma van eisen.

Hierbij verklaart ondergetekende dat voor de 23 woningen (12 kwadrantwoningen en 11 rijwoningen) in het deelgebied Rustig Water in de categorie betaalbare koop een VON-prijs wordt gehanteerd van maximaal € 405.000,00 (prijsspeil 2025) en dat de woningen zullen voldoen aan het onderstaande minimale programma van eisen.

Bij de verkoop van de woningen zal een koopconstructie met een terugkoopregeling worden toegepast voor een minimale termijn van 10 jaar. Ingeval de woning binnen deze termijn verkocht wordt, wordt de woning teruggekocht door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar verkoopt de woning opnieuw met een koopconstructie aan de doelgroep, voor maximaal de betaalbare koopprijsgrens. In de koopovereenkomst wordt hiervoor een kettingbeding opgenomen.

De toe te passen koopconstructie voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het inzetten van een koopinstrument bij verkoop van de betaalbare koopwoningen is verplicht
- De woningen worden voor een periode van minimaal 10 jaar na eerste ingebruikneming als betaalbare woningen koopwoning (prijsgrens € 405.000, prijspeil 2025) aangeboden aan de doelgroep, zijnde woningzoekenden met een middeninkomen, overeenkomstig de maximale inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens zoals vastgelegd in artikel 10, 4^e en 5^e lid van de Huisvestingswet 2014.
- De terugkoopplicht geldt voor een periode van minimaal 10 jaar
- Om te kunnen voldoen aan de voorwaarde dat de woning bij een volgende verkoop binnen de periode van 10 jaar opnieuw wordt aangeboden als betaalbare woning, koopt de ontwikkelaar de woning binnen die termijn terug van de eerste koper.
- Borging door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Fiscale inbedding (hypotheekrenteaftrek, fiscale aftrek erfpachtcanon, plaatsing woning in Box 1)
- Financierbaarheid hypotheek bij meerdere geldverstrekkers
- Het instrument geeft de consument vooraf duidelijkheid over de woonlasten en de vermogensvorming

De woningen in de categorie betaalbare koop voldoen minimaal aan het onderstaande programma van eisen:

1. Wandafwerking:

- Wanden:
 - Wanden van verblijfsruimten worden behangklaar afgewerkt.
 - Onbenoemde ruimten en techniekruimten in de woning worden behangklaar afgewerkt.
- Badkamer en Toilet:
 - De wanden in de natte cel (badkamer) dienen tot minimaal 1.80 m hoogte betegeld te worden met wandtegels.

- Niet betegelde delen van de wand worden voorzien van vochtbestendig stucwerk.

2. Badkamer:

- Badkamer wordt opgeleverd met:
 - Douche, voorzien van een douchekop inclusief thermostaatkraan.
 - Wastafel met kraan (mengkraan), inclusief een spiegel.
 - Mechanische ventilatie of een raam voor natuurlijke ventilatie.
 - Vloer betegeld met vloertegels.

3. Toilet:

- Toilet wordt volledig afgewerkt en opgeleverd met:
 - Vloer betegeld met tegels.
 - Toilet met inbouwreservoir.
 - Een kleine fontein (wastafeltje) met kraan.

4. Keuken:

- De keuken wordt voorzien van een standaard keukenblok met minimaal de volgende voorzieningen:
 - Spoelbak met kraan.
 - Kookplaat
 - Afzuigvoorziening.
 - Minimale afmeting van het keukenblok: 2,5 meter inclusief onder- en bovenkasten.
 - Voorbereidingen voor de plaatsing van een vaatwasser en koelkast (aansluitpunten aanwezig).

5. Overig

- Aansluitpunt aanbrengen voor wasmachine en wasdroger.

6. Algemene Oplevering:

- Alle bovengenoemde onderdelen worden instapklaar opgeleverd.
- De woning wordt zonder verdere noodzakelijke aanpassingen bewoonbaar opgeleverd, waardoor extra kosten voor afwerking voor de koper minimaal zijn.

Datum:

Ondertekening:

