

MEERWAARDECLAUSULE

HOUSE2START



WWW.HOUSE2START.NL

MEERWAARDECLAUSULE HOUSE2START

Als je een woning koopt van House2Start met een meerwaardeclausule houdt dat in dat je een woning koopt voor een lagere prijs dan de huidige getaxeerde marktwaarde. Dit komt regelmatig voor als gemeenten een maximale verkoopprijs hebben afgesproken met de ontwikkelaar om nieuwbouw woningen betaalbaar te houden voor starters. Jouw woning is dus meer waard dan de vrij op naam prijs van de woning.

MEERWAARDE

Een nieuwbouw woning kopen voor een prijs onder de huidige marktwaarde houdt in dat je als eerste koper van deze nieuwbouw woning een 'voordeel' geniet. Alleen de eerste koper heeft dit 'voordeel' (hierna '**meerwaarde**' genoemd). In de koopovereenkomst en/of de leveringsakte bij aankoop van je woning wordt over de meerwaarde een artikel opgenomen en een boetebepaling bij niet nakomen. Zie bijlage 2.

VERKOOP

Wanneer je als eerste koper de woning binnen een periode van 10 jaar na de leveringsdatum verkoopt aan een derde moet je de berekende meerwaarde minus 15% terug betalen aan verkoper House2Start of haar rechtsopvolger(s).

BEREKENING MEERWAARDE EN VAST TERUG TE BETALEN BEDRAG

De meerwaarde is het verschil tussen de huidige getaxeerde marktwaarde en de verkoopprijs VON. Op de prijslijst van het project waarvoor je belangstelling hebt vind je de berekende meerwaarde. Van deze meerwaarde wordt 15% afgetrokken. Dit deel van de hogere marktwaarde komt ten goede aan jou als koper. Dit doen we om discussies over het taxatiebedrag te voorkomen.

Het berekende bedrag is een **vast bedrag dat niet wordt geïndexeerd**.

Je vindt een aantal voorbeeld berekeningen in bijlage 1. Hier worden indicatieve verkoopprijzen gebruikt.

WAT GEBEURT ER BIJ EEN WAARDEDALING?

Daalt de woning in waarde onder de huidige marktwaarde waarmee de meerwaarde

is berekend, dan verrekenen we deze waardedaling met het vast 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 jou na aankoop van de woning en die de waardedaling beïnvloed. Je vindt een aantal voorbeeld berekeningen in bijlage 1. Hier worden indicatieve verkoopprijzen gehanteerd.

De kosten voor het taxatierapport zijn voor jouw rekening en bedragen op dit moment (prijsspeil 2026) gemiddeld zo'n € 700.

WAT GEBEURT ER MET WAARDESTIJGING VAN MIJN WONING NA DE AANKOOP?

Jij behoudt altijd zelf de volledige waardestijging die zich de komende jaren – **na aankoop** van de woning – voordoet. In deze waardestijging deelt House2Start dus niet mee.

WANNEER MOET IK HET VAST BEREKENDE BEDRAG TERUGBETALEN?

Zolang je in de woning woont en deze niet binnen een periode van 10 jaar na de leveringsdatum verkoopt hoef je niet terug te betalen, maar dat mag uiteraard wel. Bij verkoop van de woning binnen een periode van 10 jaar na de leveringsdatum moet je altijd terugbetalen.

Wil je vóór verkoop het vaste bedrag terugbetalen? Neem dan contact met ons op. Heb je nog vragen over de meerwaardeclausule? Neem dan contact op met de verkopend makelaar.

Bijlagen:

1. voorbeeld berekeningen vast bedrag meerwaardeclausule met fictieve verkoop- en marktwaardes
2. concept tekst artikel meerwaardeclausule in leveringsakte

1. VOORBEELD BEREKENINGEN VAST BEDRAG MEERWAARDECLAUSULE MET FICTIEVE VERKOOP- EN MARKTWAARDES

REKENVOORBEELD 1

- Verkoopwaarde € 269.000 vrij op naam
- Marktwaaarde € 309.000 vrij op naam
- Meerwaarde € 40.000
- Vast terug te betalen bedrag € 40.000 – 15% = € 34.000

Het vaste bedrag van € 34.000 moet bij verkoop binnen 10 jaar na levering worden terugbetaald!

Bij een dalende markt geldt het volgende:

- Toekomstige verkoopwaarde € 300.000
(aantonen met taxatie op kosten van koper)
- Waardeverschil € 300.000 - € 309.000 =
-/- €9.000 + € 34.000 = € 25.000

Het bedrag van € 25.000 moet bij verkoop binnen 10 jaar na levering worden terugbetaald!

REKENVOORBEELD 2

- Verkoopwaarde € 470.000 vrij op naam
- Marktwaaarde € 530.000 vrij op naam
- Meerwaarde € 60.000
- Vast terug te betalen bedrag € 60.000 – 15% = € 51.000

Het vaste bedrag van € 51.000 moet bij verkoop binnen 10 jaar na levering worden terugbetaald!

Bij een dalende markt geldt het volgende:

- Toekomstige verkoopwaarde € 450.000
(aantonen met taxatie op kosten van koper)
- Waardeverschil € 450.000 - € 470.000 =
-/- € 20.000 + € 51.000 = € 31.000

Het bedrag van € 31.000,= moet bij verkoop binnen 10 jaar na levering worden terugbetaald!

2. CONCEPT TEKST ARTIKEL MEERWAARDECLAUSULE IN LEVERINGSAKTE

MEERWAARDECLAUSULE.

13. 1. Voorts zijn partijen een meerwaardeclausule overeengekomen in de koopovereenkomst, welke luidt als volgt:

- a. Als koper van een woning binnen tien (10) jaar na heden 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 verkoper en/of diens rechtsopvolgers, uiterlijk bij de juridische levering aan de derde.
- b. Voor de berekening van het hiervoor onder a. gemelde bedrag wordt uitgegaan van een waarde groot • (deze waarde is door de makelaar Nieuw Wonen Achterhoek vastgesteld) verminderd met de in de akte van levering (en/of koopovereenkomst) vermelde koopsom vrij op naam. Het bedrag groot • wordt verminderd met vijftien procent (15%) zodat het totaal te betalen bedrag bedraagt •.
- c. Wanneer de waarde bij verkoop binnen tien (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 erkende 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 3:268 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, tot naleving van de in dit artikel genoemde meerwaardeclausule.
Bij niet-nakoming van enige verplichting uit dit artikel verbeurt koper een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) schuldig, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, aan de verkoper, onverminderd het recht van verkoper om bij niet nakoming van enige verplichting daarnaast nakoming van de betreffende verplichtingen te vorderen.
- g. De meerwaarde wordt vastgesteld en berekend overeenkomstig de aan deze akte gehechte Bijlage “Meerwaardeclausule”.
Partijen verklaren kennis te hebben genomen van deze bijlage, die als integraal onderdeel van deze akte geldt.

