

Tekst van artikel 9 van de koopovereenkomst tussen Belin Projectontwikkeling BV en de kopers van zowel de woningen als de appartementen.

Winstdeling bij latere doorverkoop of verhuur Artikel 9

- 9.1.** Koper verklaart er zich bewust van te zijn dat hij bij voorrang een woning heeft kunnen aankopen in een plan dat om volkshuisvestelijke doeleinden te dienen, in hoofdzaak wordt gerealiseerd in de sociale sector waarbij alle woningen voor aangepaste prijzen verkocht worden. Indien dit plan niet in deze bijzondere categorie was gerealiseerd, dan had koper geen of een andere voorrangpositie gehad en was met koper geen of een andere overeenkomst tot stand gekomen (dat wil zeggen onder andere condities). Indien koper gedurende een periode van 10 jaar (een en ander in het licht van het hierna bepaalde) eigenaar blijft van de woning en deze ook zelf blijft bewonen, dan is koper geen nadere vergoeding, hierna te noemen: winstdelingsvergoeding, in welke vorm dan ook aan verkoper of een door verkoper aan te wijzen derde, verschuldigd.
- 9.2** Indien de koper binnen 10 jaar na de eerste datum van bewoning overgaat tot vervreemding van de woning is de koper echter een winstdelingsregeling verschuldigd. Deze winstdelingsregeling is verschuldigd aan de Stichting Volkshuisvesting Wijchen, opgericht bij akte voor mij notaris verleden op _____ en ingeschreven in het Stichtingregister d.d. _____ onder nr. _____. De winstdelingsregeling bedraagt het overeenkomstig artikel 9.3. berekende percentage van het verschil tussen enerzijds de overeenkomstig artikel 9.4. vastgestelde waarde op het tijdstip dat toepassing aan dit artikel wordt gegeven en anderzijds de optelsom van de koopsom (incl. bouwvoorbereidingskosten, de overdrachtskosten en bouwrente) alsmede de aanneemsom een en ander als in de aanhef van deze overeenkomst zijn gespecificeerd.
- 9.3** Indien de situatie zoals bedoeld in dit artikel zich voordoet voor de datum van eerste bewoning of gedurende het eerste jaar van bewoning, is het percentage gelijk aan honderd. Indien de koper overgaat tot vervreemding van de woning in het tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of het tiende jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning wordt het percentage als onder 9.2. bedoeld gesteld op respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig veertig, dertig, twintig of tien procent van het verschil als hierboven bedoeld.
- 9.4** Voor de toepassing van het bepaalde in artikel 9.2. is de waarde van de woning gelijk aan de onderhandse verkoopwaarde leeg te aanvaarden per datum overdracht, waarbij op deze waarde in mindering mogen worden gebracht de waarde van de door de koper aangebrachte onroerende voorzieningen of verbeteringen aan de woning, voor zover althans de waarde van de voorziening of verbetering per voorziening of verbetering het bedrag van € 1.000,-- overschrijdt.

De hiervoor bedoelde waarde wordt bindend vastgesteld door drie daartoe gecertificeerde taxateurs van woningen, waarvan er een benoemd wordt door de Stichting Volkshuisvesting Wijchen, een door de koper en een door de aldus benoemde taxateurs. Deze stellen gedrieën de waarde vast van het onroerend goed alsmede de waarde van de daarop in mindering te brengen door de koper aangebrachte voorzieningen of verbeteringen vast. De kosten van de taxateurs zijn voor 50% voor rekening van de koper en voor 50% voor rekening van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen.

Ter keuze aan de Stichting Volkshuisvesting Wijchen kan de waarde als bedoeld in 9.2. ook gelijk zijn aan het bedrag van de in de verkooptransactie overeengekomen tegenprestatie, gecorrigeerd met de waarde van aangebrachte verbeteringen als door de koper gespecificeerd wordt aangegeven.

- 9.5.** Met een vervreemding als bedoeld in artikel 9.2. wordt gelijkgesteld een situatie waarbij de koper de woning aan een derde verhuurt, aan een derde op welke wijze dan ook in gebruik geeft of op de woning een zakelijk recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal vestigt ten behoeve van een derde, waarbij een derde ieder ander is dan de persoon van de koper of zijn echtgenote, geregistreerd partner of diegene waarmee hij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert ofwel de kinderen van de koper of hun kinderen. De Stichting Volkshuisvesting Wijchen is bevoegd om in afwijking van dit artikellid geen toepassing te geven aan dit artikel ingeval van tijdelijke verhuur als gevolg van bijzondere omstandigheden (verblijf in het buitenland o.i.d.)
- 9.6** Voor de toepassing van het bepaalde in dit artikel wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt, die krachtens:
- boedelmenging of erfrecht;
 - scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel.
- 9.7.** Koper geeft bij deze reeds onherroepelijke volmacht aan de desbetreffende notaris om het aldus verschuldigde bedrag bij de notariële overdracht op de koopsom in mindering te brengen en dit bedrag over te maken op de bankrekening van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen.
- 9.8** Tot zekerheid voor de nakoming van deze verplichting wordt bij de notariële overdracht door koper ten behoeve van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen een tweede recht van hypotheek verstrekt op het gekochte ter grootte van € 30.000,-- zegge dertigduizend euro, een en ander op kosten van verkoper. Koper is niet bevoegd om op het gekochte een eerste hypotheek in te schrijven in een hoofdsom groter dan de optelsom van koopsom, aanneemsom en bijkomende kosten ter grootte van 10% van koop- en aanneemsom (derhalve geen zgn. verhoogde inschrijving van de eerste hypotheek). Koper is verplicht de akte voor vestiging van de tweede hypotheek te laten passeren ten overstaan van

notaris (of diens plaatsvervanger) Mr. M.J.L.M. Baron van Hövell tot Westerfliet, notaris ter standplaats Wijchen, gevestigd te Wijchen, Kasteellaan 72, tel. 024-6415272, een en ander op kosten van verkoper.

- 9.9.** Koper is verplicht onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen aan de Stichting Volkshuisvesting Wijchen indien zich een van de situaties voordoet als bedoeld in artikel 9 lid 2 (verkoop) of 9 lid 5 (verhuur e.d.), een en ander op straffe van een direct opeisbare boete van €30.000,00 (zegge: dertigduizend euro) indien de koper het bepaalde in dit artikel niet nakomt.
- 9.10.** Het bepaalde in dit artikel wordt door verkoper uitdrukkelijk als derdenbeding aangegeven ten behoeve van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen. Door ondertekening van deze overeenkomst aanvaardt de Stichting Volkshuisvesting Wijchen krachtens een daartoe door de Stichting aan de verkoper afgegeven volmacht hetgeen in deze bepaling is geregeld.