

## **Woonwijzer Villapark Eikelenburgh fase 9 d.d. 26-10-2022**

We informeren u graag zo volledig mogelijk over de woningen in Villapark Eikelenburgh, fase 9. Daarom brengen we in deze woonwijzer een aantal zaken onder uw aandacht. Heeft u naar aanleiding hiervan vragen? Het makelaarsteam staat klaar om die te beantwoorden.

Dit document maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De verkoop van Villapark Eikelenburgh fase 9 vindt gefaseerd plaats. Op 26 oktober jl. is de verkoop gestart van 32 woningen. 4 Woningen Opaal, bouwnummer 901 t/m 904 gaan op een later moment in verkoop. Voor deze woningen is een procedure bestemmingsplanwijziging nodig, die naar verwachting in de tweede helft van 2023 is afgerond. De prognose start verkoop van deze woningen is medio 2023.

### **Procedure koperswijzigingen**

Wanneer u een woning in Villapark Eikelenburgh fase 9 heeft gekocht wordt u uitgenodigd voor een gesprek met een woonadviseur om uw meerwerkensen te bespreken. Bij aankoop van een woning ontvangt u de handleiding koperswijzigingen waarin meer informatie hierover is opgenomen..

### **Keuken**

De projectshowroom voor de keukens is Bommel & Kroon. In de keukenbrochure vindt u meer informatie hierover. In de koopsom van alle woningen is een stelpost t.b.v. de keukeninrichting opgenomen, te weten:

Woningtype Opaal: € 8.436,-

Woningtype Zirkoon: € 3.950,-

Genoemde bedragen zijn incl. 21 % BTW

NB: genoemde bedragen zijn stelposten. De verrekenbedragen voor cascolevering keukens wijken af en worden opgenomen in de koperswijzigingenlijst.

### **Sanitair en tegelwerk**

Voor woningtype Opaal worden projectshowrooms aangewezen. Deze informatie volgt eveneens bij aankoop van een woning.

Voor woningtype Zirkoon zijn afwerkingspakketten voor sanitair en tegelwerk vastgesteld. In de technische omschrijving vindt u hierover meer informatie.

### **Parkeren**

De wijk is voorzien in voldoende parkeermogelijkheden voor alle bewoners. Dit is in overeenstemming met de eisen van gemeente Rijswijk. De bewoners van de woningen van het type Zirkoon kunnen parkeren in openbaar gebied in de directe nabijheid van de woning. De bewoners van het type Opaal beschikken over een parkeerplaats op eigen perceel. Voor deze parkeerplaats op eigen perceel geldt een instandhoudings- en gebruiksverplichting, zodat er geen parkeerdruk ontstaat op de in het openbare gebied aanwezige parkeerplaatsen.

### **Algemeen en instandhoudingsverplichtingen**

- Alle woningen voldoen ruimschoots aan de BENG eisen. Woningtype Zirkoon voldoet aan de BENG 2=0 eis. De installatie heeft garantie volgens het SWK en de bewoner dient de installaties zelf te laten onderhouden door een installateur.
- Alle woningen krijgen een eigen warmtebron.
- Er geldt een instandhoudingsverplichting voor diverse hagen bij de voortuinen, zijtuinen (grenzend aan openbaar gebied) en bij een deel van de achterzijde van de tuinen. Op de situatietekening vindt u de diverse hagen met ca. hoogte terug.
- Voor de woningen type Opaal is een instandhoudingsverplichting en een gebruiksverplichting voor 1 parkeerplaats op eigen terrein van toepassing.
- De achter- en zijpaden komen (grotendeels) in eigendom van de bewoners. Er wordt een recht van overpad in de akte van levering opgenomen. Genoemde perceel grootte is inclusief achterpad.
- Het achterpad ter plaatse van de bouwnummers 909 en 912 komen geheel in eigendom van die bouwnummers waarbij een recht van overpad wordt verleend aan resp. de bouwnummers 910 en 911.

Meer over de instandhoudingsverplichtingen leest u in de concept algemene akte.

### **Beschermzone**

De woningen met de **bouwnummers 909 t/m 912, 931 t/m 936** zijn gelegen nabij een watergang dat in eigendom is van het Hoogheemraadschap van Delfland. In verband hiermee kan voor de grond gelden voorwaarden en verplichtingen gelden. Deze voorwaarden en verplichtingen zijn opgenomen in het Keur van Hoogheemraadschap van Delfland. Meer informatie hierover is te vinden op [Regelgeving - Delfland \(hhdelfland.nl\)](http://Regelgeving - Delfland (hhdelfland.nl))

## **Woningtype Zirkoon**

Voor de woningtypen Zirkoon zijn verkoopvoorwaarden van toepassing. Deze vindt u op [www.villaparkeikelenburgh.nl](http://www.villaparkeikelenburgh.nl) nieuws&blogs.

Daarnaast is een zelfbewoningsverplichting en een antispeculatiebeding van beide 10 jaar door de gemeente Rijswijk opgelegd. Deze inhoud van deze artikelen vindt u hieronder. Deze worden tevens opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst en de concept algemene akte / akte van levering.

### **Zelfbewoningsplicht**

1. *De Verkrijger is jegens de gemeente Rijswijk verplicht om de te realiseren woning zelf (met zijn gezin of de zijnen) te betrekken binnen twee maanden nadat deze woning voor bewoning/gebruik is gereed gekomen en die bewoning/het gebruik gedurende een aansluitende termijn van minimaal tien (10) jaar voort te zetten. Zolang hieraan niet is voldaan, is het niet toegestaan om de woning zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Rijswijk geheel of gedeeltelijk te verkopen, te vervreemden, met beperkte genotsrechten te bezwaren, te verhuren of anderszins op enigerlei wijze, onder welke titel dan ook, in gebruik of genot af te staan, of de contractpositie uit hoofde van de Koop-/aannemingsovereenkomst aan derden over te dragen. Als maatstaf van voornoemde termijn geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke Verkrijger als bewoner van de woning in de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven.*
2. *De gronden waarop door de gemeente Rijswijk toestemming voor opheffing van de bewoningsverplichting kan worden verleend zijn:*
  - a. *verandering van werkring van de Verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
  - b. *overlijden van de Verkrijger, diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
  - c. *ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de Verkrijger;*
  - d. *noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de Verkrijger of een van zijn gezinsleden*
  - e. *andere bijzondere en klemmende omstandigheden, waardoor van de Verkrijger redelijkerwijs niet verlangd kan worden dat hij gedurende de termijn daar blijft wonen (dit laatste ter beoordeling aan de gemeente Rijswijk).**De gemeente Rijswijk kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.*
3. *Bij niet-naleving van de in dit artikel opgenomen zelfbewoningsplicht, dat wil zeggen wanneer de Verkrijger niet zelf in de woning gaat wonen voor de periode van minimaal tien (10) jaar of wanneer de Verkrijger de woning zonder toestemming van de gemeente Rijswijk binnen de termijn van tien (10) jaar vervreemdt als in lid 1 bedoeld, verbeurt de Verkrijger jegens de gemeente Rijswijk een boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).*
4. *Het voorgaande wordt ten behoeve van en namens de gemeente Rijswijk bedongen en als kettingbeding in de notariële akte van levering opgenomen.*

### **Anti-speculatiebeding**

1. Ten aanzien van het/de in de levering betrokken perceel/percelen grond met de daarop gebouwde/te bouwen opstal(len) (hierna te noemen het 'de woning') geldt een zogenaamd anti-speculatiebeding ten behoeve van de gemeente Rijswijk. Indien de woning binnen 10 jaar na de leveringsdatum aan de Verkrijger, door de Verkrijger wordt overgedragen aan een derde, dient de Verkrijger de met die overdracht behaalde winst geheel of gedeeltelijk af te dragen aan de gemeente Rijswijk, en wel als volgt:
  - a. in de periode vanaf de leveringsdatum tot 5 jaar na de leveringsdatum 100% (zegge: honderd procent) van de winst;
  - b. in de periode vanaf 5 jaar na de leveringsdatum tot 6 jaar na de leveringsdatum 80% (zegge: tachtig procent) van de winst;
  - c. in de periode vanaf 6 jaar na de leveringsdatum tot 7 jaar na de leveringsdatum 60% (zegge: zestig procent) van de winst;
  - d. in de periode vanaf 7 jaar na de leveringsdatum tot 8 jaar na de leveringsdatum 40% (zegge: veertig procent) van de winst;
  - e. in de periode vanaf 8 jaar na de leveringsdatum tot 9 jaar na de leveringsdatum 30% (zegge: dertig procent) van de winst;
  - f. in de periode vanaf 9 jaar na de leveringsdatum tot 10 jaar na de leveringsdatum 20% (zegge: twintig procent) van de winst
2. De winst als bedoeld in lid 1 is het positieve verschil tussen:
  - a. de waarde van het woning'(grond met de zich daarop bevindende opstallen) met inachtneming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel; en
  - b. de koop-/aanneemsom van de grond en de daarop te realiseren woning, zijnde de V.O.N.-prijs van onderhavig koop-/aannemingsovereenkomst, welk bedrag wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen outputindex (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert) laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van het registergoed en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen outputindex (2015=100) laatstelijk bekend op het tijdstip van de levering voor eerste bewoning door de Verkrijger. Indien genoemde breuk kleiner is dan 1 dan zal de gemeente voor de berekening van de te betalen vergoeding de breuk buitenbeschouwing laten en alleen rekening houden met de oorspronkelijke V.O.N.-prijs.
3. Het bedrag van de in lid 2b van dit artikel bedoelde koop-/aanneemsom dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de eerste eigenaar aangebrachte voorzieningen/verbeteringswerkzaamheden (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht, welke kosten dienen te worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen outputindex (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert) laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van het registergoed en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen outputindex (2015=100) laatstelijk bekend op het tijdstip van gereedkomen van de voorzieningen/verbeteringswerkzaamheden. Indien genoemde breuk kleiner is dan 1 dan zal de gemeente voor de berekening van de te betalen vergoeding de breuk buiten beschouwing laten en alleen rekening houden met de oorspronkelijke

vergoedingen. De Verkrijger dient deze voorzieningen/verbeteringswerkzaamheden aan te kunnen tonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden. Onder voorzieningen/verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.

4. De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopsom die de Verkrijger van de in lid 1 bedoelde derde ontvangt, tenzij de gemeente Rijswijk van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijke taxateur. De gemeente Rijswijk verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijk taxateur.
5. Indien de bedoelde kosten van voorzieningen/verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient de Verkrijger een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij de verkoop tussen de Verkrijger en de in lid 1 bedoelde derde.
6. De Verkrijger kan de gemeente Rijswijk verzoeken om vrijstelling van het anti-speculatiebeding. Deze vrijstelling kan in uitzonderlijke gevallen worden verleend in het geval de Verkrijger gedwongen is de woning te verkopen, onder meer omdat er sprake is van:
  - a. verandering van werkkring van de Verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van de Verkrijger, diens echtgeno(o)t(e) of partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de Verkrijger;
  - d. noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de Verkrijger of een van zijn gezinsleden
  - e. andere bijzondere en klemmende omstandigheden, waardoor van de Verkrijger redelijkerwijs niet verlangd kan worden dat hij gedurende de termijn daar blijft wonen (dit laatste ter beoordeling aan de gemeente Rijswijk).
7. Het anti-speculatiebeding eindigt 10 jaar na de leveringsdatum van de woning aan de Verkrijger. Op het moment dat de Verkrijger de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een derde, is hij verplicht het bepaalde in dit artikel door te leggen aan deze derde. Het bepaalde in dit artikel wordt derhalve als kettingbeding in de akte van levering opgenomen. In geval van niet nakoming van de verplichting tot het doorleggen van dit artikel, is de Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger jegens de gemeente Rijswijk een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).
8. Onder overdracht wordt ook verstaan de vestiging van erfpacht of van een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de Verkrijger raakt. Onder overdracht wordt niet verstaan verkrijging krachtens:
  - a. boedelmenging of erfrecht, mits de rechtverkrijgende onder algemene titel in de betreffende woning achterblijft;
  - b. de scheiding van de huwelijksgemeenschap of nalatenschap waarin degene op wie de eigendom overgaat was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel, mits de rechtverkrijgende in de betreffende woning achterblijft;
  - c. een overeenkomst tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen, mits de rechtverkrijgende in de betreffende woning achterblijft. Onder duurzaam samenwonen wordt ten deze verstaan: het door twee of meer personen gezamenlijk bewonen van een woning en het daarin voeren van een gemeenschappelijke huishouding sedert een tijdvak van tenminste één jaar, blijkens inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie.

9. *De Verkrijger is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het registergoed ten minste één maand vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente Rijswijk en aan de gemeente alle inlichtingen te verstrekken die de gemeente nodig acht.*
10. *De in lid 1 bedoelde aan de gemeente Rijswijk verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van de levering van het woning aan de gemeente te worden betaald.*
11. *Indien aan het bepaalde in de leden 9 en 10 van dit artikel niet, niet tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de Verkrijger aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de in lid 1 onder a bedoelde winst die met de betreffende overdracht is behaald.*
12. *De gemeente Rijswijk kan in uitzonderlijke gevallen geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat van het algemeen belang dat met toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.*
13. *Indien de eerste eigenaar en de gemeente Rijswijk niet tot overeenstemming kunnen komen over de aan de gemeente te betalen vergoeding, zal de gemeente een onafhankelijke deskundige inschakelen, die de omvang van de te betalen vergoeding voor partijen bindend zal vaststellen; de kosten van deze deskundige komen ten laste van de eigenaar.*
14. *Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de gemeente Rijswijk gehouden is om enige vergoeding aan de Verkrijger te betalen.  
Het voorgaande wordt ten behoeve van en namens de gemeente Rijswijk bedongen en als kettingsbeding in de notariële akte van levering opgenomen.*