

Verkoopvoorwaarden

21 woningen Bakkerspad te Nijkerkerveen



d.d. 31-03-2026

heijmans

Bij de aankoop van onze woningen in Bakkerspad gelden enkele verkoopvoorwaarden. Deze voorwaarden kunnen per woningtype / bouwnummer verschillen, dus lees dit document goed door, zodat je precies weet waar je aan toe bent voordat je in gaat schrijven voor een woning.

Inhoudsopgave

- 3. 1. Antispeculatiebeding (5 jaar) op alle woningen
- 3. 2. Zelfbewoningsplicht (2 jaar) op alle Tussenwoningen
- 4. 3. Lokale binding voor alle Tussenwoningen Starter (bouwnummers 14, 15 en 16)
- 5. 4. Huisvestingsvergunning op alle Tussenwoningen Starter (bouwnummers 14, 15 en 16)
- 5. 5. Doelgroepenverordening
- 5. 6. Tot slot
- 6. 7. Verkoopvoorwaarden in tabel

1. Antispeculatiebeding (5 jaar) op alle woningen

De gemeente Nijkerk vindt het belangrijk, dat een koper van een nieuwbouwwoning de woning koopt om zelf te bewonen en niet om (snelle) winst op te maken. Om te voorkomen dat woningen snel worden doorverkocht met winst (speculatie), geldt op alle woningen in het project Bakkerspad een antispeculatiebeding van 5 jaar na de overdracht van de woning.

Dit betekent:

- Je mag de woning binnen deze periode niet zomaar vrij verkopen.
- Als je de woning toch verkoopt binnen 5 jaar, kan een deel van de eventuele winst moeten worden terugbetaald aan de gemeente.
- Bij bijzondere omstandigheden binnen deze termijn van 5 jaar kan de gemeente ontheffing geven.

Het doel van deze regeling is om woningen beschikbaar te houden voor mensen die er daadwerkelijk willen wonen, en niet voor snelle doorverkoop.

2. Zelfbewoningsplicht (2 jaar) op alle Tussenwoningen

De gemeente Nijkerk vindt het belangrijk dat de betaalbare woningen ook werkelijk bewoond worden door diegene die de woning gekocht hebben. Dit betekent dat de nieuwe kopers van een tussenwoning deze woning zelf moeten bewonen voor een minimale periode van 2 jaar.

Dit betekent:

- Je bent verplicht om de woning zelf te bewonen gedurende minimaal 2 jaar na oplevering.
- Het is in deze periode niet toegestaan om de woning te verhuren of op een andere manier in gebruik te geven aan derden.
- Bij bijzondere omstandigheden binnen deze termijn van 2 jaar kan de gemeente ontheffing geven.

Deze regel is bedoeld om leegstand en belegging tegen te gaan en zorgt ervoor dat woningen daadwerkelijk worden bewoond.

Naast de zelfbewoningsplicht geldt er voor de tussenwoningen met de bouwnummers 6, 7, 10, 11, 19 en 20 een inkomensgrens met een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen van € 106.957,44.

De inkomensgrens voor de tussenwoningen Starter met de bouwnummers 14, 15 en 16 vindt u onder artikel 4 van dit document.

3. Lokale binding voor alle Tussenwoningen Starter (bouwnummers 14, 15 en 16)

De Tussenwoning Starter (de bouwnummers 14, 15 en 16) willen wij op verzoek van de gemeente Nijkerk, verkopen aan mensen met een lokale binding. Binnen de term "Lokale binding" kent de gemeente Nijkerk voor Bakkerspad twee vormen, namelijk Maatschappelijke binding en Economische binding.

In het kort:

Maatschappelijke binding:

- U heeft de afgelopen 2 jaar in Nijkerk gewoond.

Of

- U heeft in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar aaneengesloten in de gemeente Nijkerk gewoond.
- Bewijs voor deze maatschappelijke binding is een bewijs uit de BRP. Deze kunt u aanvragen via de site van de gemeente Nijkerk (www.nijkerk.eu)

Economische binding:

- U heeft een vast arbeidscontract van minimaal 24 uur per week voor betaald werk binnen de gemeente Nijkerk.
- Let op! ZZP-ers, tijdelijke krachten en mensen die onbetaald vrijwilligerswerk doen, komen niet in aanmerking.
- Bewijs voor deze economische binding is een arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring en een recente loonstrook.

Voorrang:

- De woningen met de bouwnummers 14, 15 en 16 bieden wij vanaf start verkoop voor vier weken aan op onze projectwebsite.
- De toewijzing van deze woningen (doormiddel van loting bij de projectnotaris) wordt eerst gedaan onder de geïnteresseerden met een lokale binding.
- Indien een woning niet toegewezen kan worden onder geïnteresseerden die voldoen aan de voorwaarden van de lokale binding, kan een woning ook worden gekocht door iemand zonder lokale binding.

Het doel van deze regeling is om ervoor te zorgen dat de beschikbare woningen in de eerste plaats ten goede komen aan mensen die een aantoonbare band hebben met de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld gaan om inwoners die al langere tijd in Nijkerk wonen, er werken of er in het verleden hebben gewoond.

4. Huisvestingsvergunning op alle Tussenwoningen Starter (bouwnummers 14, 15 en 16)

Voor de Tussenwoning Starter (de bouwnummers 14, 15 en 16) is het verkrijgen van een huisvestingsvergunning verplicht. Dit is een vergunning die door de gemeente wordt afgegeven om in de woning te mogen wonen. Als toekomstig koper van één van deze woningen moet u zelf deze huisvestingsvergunning aanvragen. Ga hiervoor naar de gemeentelijke website (www.nijkerk.eu) en klik dan op de link naar Woningnet. Kosten voor deze aanvraag zijn voor u als aanvrager.

Dit betekent:

- U moet een huisvestingsvergunning aanvragen, voordat u de woning mag kopen.
- Om in aanmerking te komen, moet u voldoen aan bepaalde voorwaarden, zoals inkomensgrenzen of andere criteria die de gemeente stelt. Voor de tussenwoningen Starter geldt een inkomensgrens met een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen van € 79.489,36
- Zonder geldige huisvestingsvergunning mag u de woning niet bewonen.
- Voor de aanvraag van deze huisvestingsvergunning kan een gemeente kosten in rekening brengen. De actuele tarieven worden door gemeente Nijkerk bepaald.

Het doel van deze regeling is om ervoor te zorgen dat woningen terecht komen bij de juiste doelgroep en eerlijk worden verdeeld.

5. Doelgroepenverordening

In de gemeente Nijkerk is sinds juli 2023 een doelgroepenverordening actief. Voor Bakkerspad betekent dit dat gemeente Nijkerk het belangrijk vindt dat alle middeldure woningen beschikbaar blijven voor de oorspronkelijk bedoelde doelgroep.

6. Tot slot

Deze voorwaarden zijn juridisch vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst, publieke verordening en/of de akte van levering. Het is belangrijk dat u zich bewust bent van deze verplichtingen, voordat u tot aankoop overgaat.

Heeft u vragen over deze voorwaarden? Neem dan gerust contact op met de verkopende partij of de makelaar. Zij helpen u graag verder.

Let op: Aan deze toelichting kunnen geen rechten worden ontleend. De exacte bepalingen worden opgenomen in de officiële koop- en leveringsdocumenten.

7. Verkoopvoorwaarden in tabel

BAKKERSWAARD FASE 2 - 21 WONINGEN BAKKERSPAD							
Bnr.	Antispeculatie (aantal jaren)	Zelfbewoningsplicht (aantal jaren)	Lokale Binding (Maatschappelijk of Economisch)	Huisvestingsvergunning	Instandhouding t.b.v. doelgroep	Bruto jaarinkomen (gezaamenlijk)	Aan te leveren stukken na toewijzing / loting
1	5						
2	5						
3	5						
4	5						
5	5						
6	5	2			Ja	€ 106.957,44	Bruto jaarinkomen i.v.m. (gezamenlijke) inkomensgrens
7	5	2			Ja	€ 106.957,44	Bruto jaarinkomen i.v.m. (gezamenlijke) inkomensgrens
8	5						
9	5						
10	5	2			Ja	€ 106.957,44	Bruto jaarinkomen i.v.m. (gezamenlijke) inkomensgrens
11	5	2			Ja	€ 106.957,44	Bruto jaarinkomen i.v.m. (gezamenlijke) inkomensgrens
12	5						
13	5						
14	5	2	Van toepassing	Van toepassing	Ja	€ 79.489,36	Bewijs uit BRP arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring + recente loonstrook, bruto jaarinkomen i.v.m. inkomensgrens, Huisvestingsvergunning
15	5	2	Van toepassing	Van toepassing	Ja	€ 79.489,36	Bewijs uit BRP arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring + recente loonstrook, bruto jaarinkomen i.v.m. inkomensgrens, Huisvestingsvergunning
16	5	2	Van toepassing	Van toepassing	Ja	€ 79.489,36	Bewijs uit BRP arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring + recente loonstrook, bruto jaarinkomen i.v.m. inkomensgrens, Huisvestingsvergunning
17	5						
18	5						
19	5	2			Ja	€ 106.957,44	Bruto jaarinkomen i.v.m. (gezamenlijke) inkomensgrens
20	5	2			Ja	€ 106.957,44	Bruto jaarinkomen i.v.m. (gezamenlijke) inkomensgrens
21	5						

Voor alle woningen blijft het doen van een financiële check belangrijk en geeft dit een voorrang bij de loting.