

Bijlage meerwaarde clausule

20 woningen Nieuw Fenne

11 eengezinswoningen aan de Tuinbouwstraat
9 eengezinswoningen aan de Wicher Nijkampstraat



20 januari 2021

Bouwnummer	Trebbe		Verschil = Meerwaarde	Vergoeding meerwaarde aan Trebbe bij doorverkoop								
	Koopsom v.o.n.	Marktwaarde		t/m 31-12-2022 100%	t/m 31-12-2023 80%	t/m 31-12-2024 60%	t/m 31-12-2025 40%	t/m 31-12-2026 20%	na 31-12-2026 0%			
Tuinbouwstraat												
1	€ 249.000	€ 264.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 12.000	€ 9.000	€ 6.000	€ 3.000	€ -			
2	€ 225.000	€ 245.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
3	€ 225.000	€ 245.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
4	€ 225.000	€ 245.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
5	€ 225.000	€ 245.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
6	€ 225.000	€ 245.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
7	€ 225.000	€ 245.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
8	€ 225.000	€ 245.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
9	€ 225.000	€ 245.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
10	€ 225.000	€ 245.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
11	€ 242.000	€ 257.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 12.000	€ 9.000	€ 6.000	€ 3.000	€ -			
Wicher Nijkampstraat												
12	€ 231.000	€ 246.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 12.000	€ 9.000	€ 6.000	€ 3.000	€ -			
13	€ 210.000	€ 230.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
14	€ 210.000	€ 230.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
15	€ 210.000	€ 230.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
16	€ 210.000	€ 230.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
17	€ 229.000	€ 244.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 12.000	€ 9.000	€ 6.000	€ 3.000	€ -			
18	€ 229.000	€ 244.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 12.000	€ 9.000	€ 6.000	€ 3.000	€ -			
19	€ 210.000	€ 230.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			
20	€ 210.000	€ 230.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 12.000	€ 8.000	€ 4.000	€ -			

**nieuw
wonen
twente**

Nieuw Wonen Twente
Boulevard 1945 nr. 20
7511 AE Enschede
www.nieuwwonentwente.nl



Trebbe Wonen B.V.
Postbus 4
7500 AA Enschede
www.trebbe.nl

Anti-speculatie

De woningen worden onder de marktwaarde aangeboden en we willen voorkomen dat speculanten hier gebruik van maken. Daarom worden er een zelfbewoningsverplichting en een waardeclausule in de leveringsakte opgenomen. De zelfbewoningsverplichting betekent dat je na de oplevering de eerste twee jaar zelf in de woning moet wonen en dat je de woning in die periode niet mag doorverkopen. De waardeclausule houdt in dat als je de woning binnen een bepaald termijn doorkoopt, je een deel van de meerwaarde afdraagt.

Berekening vergoeding meerwaarde aan Trebbe

De berekening van de vergoeding van de meerwaarde aan Trebbe bij doorverkoop is als volgt:

100% van de meerwaarde bij doorverkoop tot en met 31-12-2022
80% van de meerwaarde bij doorverkoop tot en met 31-12-2023
60% van de meerwaarde bij doorverkoop tot en met 31-12-2024
40% van de meerwaarde bij doorverkoop tot en met 31-12-2025
20% van de meerwaarde bij doorverkoop tot en met 31-12-2026
0% van de meerwaarde bij doorverkoop na 31-12-2026

In de berekening wordt uitgegaan van de meerwaarde zoals die is bepaald in deze bijlage. (zie voorbeeldberekening 1)

Uitzonderingen

De Meerwaarde clausule treedt niet in werking wanneer de koopsom bij doorverkoop van de woning lager is dan de 'Koopsom v.o.n. Trebbe' van de basisuitvoering van de woning zoals vermeld in deze bijlage. (zie voorbeeldberekening 2)

Wanneer de koopsom (excl. belastingen) bij doorverkoop van de woning hoger is dan de 'Koopsom v.o.n. Trebbe' van de basisuitvoering van de woning zoals vermeld in deze bijlage, maar lager is dan de 'Marktwaarde' zoals vermeld in deze bijlage, dan zal de lagere meerwaarde in de berekening van de vergoeding worden aangehouden. (zie voorbeeldberekening 3)

Wanneer er in de berekening rekening moet worden gehouden met zelf toegevoegde waarde, dan zal de waarde daarvan moeten worden aangetoond met behulp van een gevalideerde taxatie. (zie voorbeeldberekening 4)

In alle gevallen van de bovengenoemde uitzonderingen zal door middel van een gevalideerde taxatie moeten worden aangetoond dat de Koopsom bij doorverkoop niet lager is dan de op dat moment actuele marktwaarde. Als blijkt dat de Koopsom wel lager is, dan wordt de actuele marktwaarde aangehouden in de berekening van de Meerwaarde clausule. Taxatie komt voor rekening van de doorverkopende partij.

**nieuw
wonen
twente**

Nieuw Wonen Twente
Boulevard 1945 nr. 20
7511 AE Enschede
www.nieuwwonentwente.nl



Trebbe Wonen B.V.
Postbus 4
7500 AA Enschede
www.trebbe.nl

Bijlage meerwaarde clausule Nieuw Fenne d.d. 20-01-2021

Voorbeeld 1

A	Koopsom v.o.n. Trebbe	€	210.000	
B	Marktwaarde	€	230.000	
C	Meerwaarde volgens deze bijlage	€	20.000	= B - A
D	Doorverkoop op 20-11-2024		vergoeding 60%	
E	Koopsom bij doorverkoop	€	250.000	
F	Meerwaarde bij doorverkoop	€	40.000	= E - A
G	Vergoeding Trebbe = 60% x € 20.000	€	12.000	= D x C
H	Meerwaarde voor de koper	€	28.000	= F - G

Voorbeeld 2

A	Koopsom v.o.n. Trebbe	€	210.000	
B	Marktwaarde	€	230.000	
C	Meerwaarde volgens deze bijlage	€	20.000	= B - A
D	Doorverkoop op 15-07-2025		vergoeding 40%	
E	Koopsom bij doorverkoop	€	200.000	
F	Meerwaarde bij doorverkoop	€	-10.000	= E - A
G	Vergoeding Trebbe = n.v.t.			
H	Meerwaarde voor de koper	€	-10.000	= F - G

Voorbeeld 3

A	Koopsom v.o.n. Trebbe	€	210.000	
B	Marktwaarde	€	230.000	
C	Meerwaarde volgens deze bijlage	€	20.000	= B - A
D	Doorverkoop op 11-10-2023		vergoeding 80%	
E	Koopsom bij doorverkoop	€	220.000	
F	Meerwaarde bij doorverkoop	€	10.000	= E - A
G	Vergoeding Trebbe = 80% x € 10.000	€	8.000	= D x F
H	Meerwaarde voor de koper	€	2.000	= F - G

Voorbeeld 4

A	Koopsom v.o.n. Trebbe	€	210.000	
B	Marktwaarde	€	230.000	
C	Meerwaarde volgens deze bijlage	€	20.000	= B - A
D	Doorverkoop op 11-10-2023		vergoeding 80%	
E	Koopsom bij doorverkoop	€	235.000	
E2	Zelf toegevoegde waarde	€	10.000	
F	Meerwaarde bij doorverkoop	€	15.000	= E - E2 - A
G	Vergoeding Trebbe = 80% x € 15.000	€	12.000	= D x F
H	Meerwaarde voor de koper	€	3.000	= F - G