

PROTOCOL TOEWIJZING WONINGEN GOUDEN ZWAAN FASE 1

A. INLEIDING

1. Op het perceel grond, gelegen aan/nabij de Stationssingel, zal een appartementencomplex worden gerealiseerd dat bestaat uit:
 - (i) maatschappelijke voorzieningen (op de begane grond);
 - (ii) 32 sociale huurwoningen;
 - (iii) 9 Woningen met een vrij op naam prijs van maximaal driehonderd achtenveertig duizend negenhonderdtachtig euro (€ 348.980,=) prijspeil 2025;
 - (iv) 25 Woningen met een vrij op naam prijs ter hoogte van maximaal het bedrag waarvoor de Nationale Hypotheek Garantie geldt, prijspeil 2025.

De onder (iii) en (iv) bedoelde woningen hierna mede tezamen en ieder afzonderlijk aan te duiden als: “Woning” en meerdere woningen tezamen tevens als: “Woningen”;

De hiervoor onder (i) tot en met (iv) bedoelde woningen hierna tezamen aan te duiden als: “Appartementencomplex”.
2. In dit document wordt uiteengezet op welke wijze de toewijzing van de Woningen zal plaatsvinden.
3. De Woningen zullen per bouwblok via Gouden Buurten Makelaardij B.V. (hierna: “Makelaar”) worden aangeboden. De verkoper is: Gouden Buurten II C.V.
4. De Woningen zullen worden verkocht / toegewezen aan:
 - primair:
 - (i) zeventien (17) woningen aan natuurlijke personen die voldoen aan de voorwaarden van Categorie 1A, zoals hierna onder C.12 omschreven; en
 - (ii) zeventien (17) woningen aan natuurlijke personen die voldoen aan de voorwaarden van Categorie 1B, zoals hierna onder C.12 omschreven;
 - subsidiair aan natuurlijke personen die voldoen aan de voorwaarden van Categorie 2;
 - meer subsidiair aan natuurlijke personen die voldoen aan de voorwaarden van Categorie 3, met inachtneming van het vermelde in dit procesdocument.
5. Dit protocol bevat de volgende paragrafen:
 - B. INSCHRIJVING WONING
 - C. CATEGORIEËN WONINGEN
 - D. TOEWIJZING
 - E. LOTING
 - F. PROCEDURE
 - G. SLOTBEPALINGEN

B. INSCHRIJVING WONING

6. Natuurlijke personen die interesse hebben om een Woning te kopen kunnen middels het door de Makelaar ter beschikking gestelde inschrijvingsformulier (hierna "Inschrijvingsformulier") aangeven:
- (i) welke Woning haar voorkeur heeft (hierna: "Nummer 1");
 - (ii) welke Woning of Woningen zij wenst te kopen indien de onder (i) bedoelde Woning niet aan haar wordt toegewezen, al dan niet ten gevolge van de toedeling (hierna: "Alternatief").

De vermelde natuurlijke persoon respectievelijk natuurlijke personen die een formulier indient respectievelijk indienen worden hierna genoemd: "Inschrijver". Meerdere Inschrijvers tezamen worden hierna genoemd: "Inschrijvers".

7. Bij het Inschrijvingsformulier voor Categorie 1.A dienen als bijlage te worden gevoegd:
- (i) een inkomensverklaring van de Belastingdienst over 2024 (ook wel genoemd: "IB60-verklaring"). Deze kan gedownload worden middels 'Mijn Belastingdienst';
- Binnen 2 weken na bekendmaking dat Inschrijver(s) in aanmerking komt voor een Woning voor Categorie 1.A dienen als bijlage te worden gevoegd:
- (ii) werkgeversverklaring (niet meer dan 3 maanden oud);
 - (iii) meest recente salarisstrook;
 - (iv) uittreksel Basisregistratie Personen van iedere Inschrijver;
 - (v) een kopie van de huurovereenkomst;
 - (vi) een huurfactuur;
 - (vii) document(en) waarmee wordt aangetoond dat de koopsom en de aanneemsom voldaan dan wel gefinancierd kunnen worden, bijvoorbeeld:
 - advies hypotheekadviseur of financiële instelling, niet ouder dan 3 maanden;
 - overzicht spaargeld of overeenkomst van geldlening.
- Indien de Inschrijver uit twee natuurlijke personen bestaat dienen de stukken van iedere natuurlijke persoon te worden bijgevoegd.

8. Bij het Inschrijvingsformulier voor Categorie 1.B dienen als bijlage te worden gevoegd:
- (i) een inkomensverklaring van de Belastingdienst over 2024 (ook wel genoemd: "IB60-verklaring"). Deze kan gedownload worden middels 'Mijn Belastingdienst';
- Binnen 2 weken na bekendmaking dat Inschrijver(s) in aanmerking komt voor een Woning voor Categorie 1.B dienen als bijlage te worden gevoegd:
- (ii) werkgeversverklaring (niet meer dan 3 maanden oud);
 - (iii) meest recente salarisstrook;
 - (iv) uittreksel Basisregistratie Personen van iedere Inschrijver (een uitgebreide versie waar ook de ouders op zijn vermeld);
 - (v) een kopie van de huurovereenkomst;
 - (vi) een huurfactuur;
 - (vii) document(en) waarmee wordt aangetoond dat de koopsom en de aanneemsom voldaan dan wel gefinancierd kunnen worden, bijvoorbeeld:
 - advies hypotheekadviseur of financiële instelling, niet ouder dan 3 maanden;
 - overzicht spaargeld of overeenkomst van geldlening.
- Indien de Inschrijver uit twee natuurlijke personen bestaat dienen de stukken van iedere natuurlijke persoon te worden bijgevoegd.

9. Het Inschrijvingsformulier (indien van toepassing met de hiervoor bedoelde bijlagen) dient uiterlijk op de door de Makelaar vastgestelde datum te zijn ingediend (hierna: "Inschrijvingsdatum").
10. Een natuurlijke persoon dan wel Inschrijver kan worden uitgesloten van verdere deelname indien:
 - (i) het Inschrijvingsformulier na de Inschrijvingsdatum wordt ingediend;
 - (ii) het Inschrijvingsformulier niet volledig is ingevuld dan wel de hiervoor bedoelde bijlagen ontbreken;
 - (iii) middels het Inschrijvingsformulier onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt.
11. De Makelaar is bevoegd om – in aanvulling op de hiervoor onder B.7 respectievelijk B.8 bedoelde documenten - nadere gegevens op te vragen om te bepalen of de Inschrijver in aanmerking komt voor Categorie 1.A., Categorie 1.B. of Categorie 2. Dit is ter uitsluitende beoordeling van de Makelaar.

C. OMSCHRIJVING CATEGORIEËN

12. Categorie 1:

- A. 50% van de Woningen in het Bouwblok wordt verkocht en geleverd aan een Inschrijver die op de Inschrijvingsdatum ten minste 3 maanden aantoonbaar een sociale huurwoning in de gemeente Lansingerland huurt met een maximale huurprijs van € 900,07 (prijspeil 1 januari 2025).

Ter zake van Categorie 1.A geldt voorts:

- de Inschrijver is jegens de gemeente Lansingerland en Gouden Buurten II C.V. verplicht om:
 - (i) de huurovereenkomst ter zake van deze sociale huurwoning binnen 3 maanden na oplevering van de Woning op te zeggen;
 - (ii) binnen drie maanden na de oplevering van de Woning een kopie van de brief of e-mail van de (voormalige) verhuurder aan de Notaris te overhandigen waaruit blijkt dat de huurovereenkomst is geëindigd. De Notaris is bevoegd de brief toe te sturen aan de gemeente Lansingerland respectievelijk aan Gouden Buurten II C.V.

In geval van niet nakoming van de onder (i) en (ii) vermelde verplichtingen verbeurt de Inschrijver jegens de Gemeente een boete ter grootte van vijfduizend euro (€ 5.000,=). Tot zekerheid voor de betaling van de boete zal de Inschrijver dit bedrag voorafgaand aan de levering van de Woning moeten storten op de kwaliteitsrekening van de Notaris, waarbij de Notaris het bedrag in depot zal nemen. Uitbetaling zal plaatsvinden overeenkomstig het vermelde in de koopovereenkomst die is gebaseerd op de modelkoopovereenkomst.

De hiervoor vermelde verplichtingen zullen ook worden opgenomen in de modelkoopovereenkomst en de akte van levering.

- Voor deze Inschrijvers wordt ingeloot van hoge naar lage inkomens, hierna tevens aan te duiden als: "Categorie 1A";
- B. 50% van de Woningen wordt verkocht en geleverd aan een Inschrijver die kwalificeert als kind van in de gemeente Lansingerland wonende ouder(s) en aantoonbaar nog niet zelfstandig woont. Hieronder is begrepen:
 - a. een kind dat minimaal 6 maanden op hetzelfde adres als zijn ouder(s) in de gemeente Lansingerland is ingeschreven in de Basisregistratie Personen. De Inschrijver is verplicht

een uittreksel uit de Basisregistratie Personen te overleggen waaruit blijkt dat de Inschrijver minimaal 6 maanden op hetzelfde adres als zijn ouder(s) woont; of

- b. een kind dat onzelfstandig woont buiten de gemeente Lansingerland, maar minimaal 5 jaar aaneengesloten in de gemeente Lansingerland heeft gewoond. De Inschrijver is verplicht te overleggen:
 - (i) een uittreksel uit de Basisregistratie Personen;
 - (ii) een kopie van de lopende huurovereenkomst;
 - (iii) een huurfactuur;

hierna tevens aan te duiden als: "Categorie 1B".

Indien een Inschrijver uit twee natuurlijke personen bestaat is het voldoende dat één van de twee natuurlijke personen:

- ofwel voldoet aan het onder A bedoelde criterium;
- ofwel voldoet aan het onder B bedoelde criterium.

Ze dienen wel gezamenlijk te voldoen aan de hierna vermelde inkomensnorm.

De Inschrijvers in Categorie 1B dienen voorts aan de volgende voorwaarde te voldoen:

- de Inschrijver heeft een maximum inkomen van:
 - a. indien de Inschrijver uit één natuurlijke persoon bestaat: vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,=);
 - b. indien de Inschrijver uit meerdere natuurlijke personen bestaat: vijfennegentigduizend euro (€ 95.000,=).

De Inschrijvers in Categorie 1A worden ingeloot van hoge naar lage inkomens.

De Inschrijvers in Categorie 1B worden ingeloot van lage naar hoge inkomens.

13. Categorie 2:

- a. indien de Inschrijver uit één natuurlijke persoon bestaat: vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,=) o.b.v. prijspeil 2025, index CPI is van toepassing;
- b. indien de Inschrijver uit meerdere natuurlijke personen bestaat: vijfennegentigduizend euro (€ 95.000,=) o.b.v. prijspeil 2025, index CPI is van toepassing.

14. Categorie 3:

- overige Inschrijvers.

D. TOEWIJZING

15. De Woningen zullen worden verkocht/toegewezen als volgt:

- a. (i) 17 Woningen aan Inschrijvers die voldoen aan de hiervoor onder 12 sub A vermelde voorwaarden (Categorie 1A);
(ii) 17 Woningen aan Inschrijvers die voldoen die voldoen aan de hiervoor onder 12 sub B vermelde voorwaarden (Categorie 1B).
- b. Indien met inachtneming van het hierna vermelde er geen Inschrijvers meer over zijn voor Categorie 1A respectievelijk Categorie 1B zullen de betreffende Woningen worden toegewezen aan een Inschrijver in Categorie 2.

- c. indien met inachtneming van het hierna vermelde er geen Inschrijvers meer zijn ter zake van Categorie 2 zullen de betreffende Woningen worden toegewezen aan een Inschrijver in Categorie 3, één en ander met inachtneming van het hierna onder 17. bepaalde.
16. Eerst wordt door de Makelaar vastgesteld in welke categorie een Inschrijver moet worden ingedeeld; Categorie 1A, dan wel Categorie 1B dan wel Categorie 2, Categorie 3.
17. Indien de Makelaar vermelde vaststelling heeft gedaan vindt toewijzing als volgt plaats:
- (I) (i) eerst wordt per Woning vastgesteld welke Inschrijver in Categorie 1A deze woning als Nummer 1 heeft opgegeven en van de Inschrijvers voor de betreffende woning het hoogste inkomen heeft (“Inschrijver Nummer 1A.1” en tezamen “Inschrijvers Nummer 1A.1”);
- (ii) vervolgens wordt vastgesteld voor hoeveel van de 34 Woningen er een Inschrijver Nummer 1A.1 is. Indien:
- a. meer dan zeventien Inschrijvers uit Categorie 1A kwalificeren als Inschrijver Nummer 1A.1 geldt het vermelde onder (I).(iii);
- b. minder dan zeventien Inschrijvers uit Categorie 1A kwalificeren als Inschrijver Nummer 1A.1 geldt dat iedere Inschrijver Nummer 1A.1 de betreffende Woning die ze als Nummer 1 hebben opgegeven krijgen toegewezen. De alsdan resterende Woningen hierna aan te duiden als: “Resterende Woningen Ronde 1A.1”. Het verschil tussen het aantal Woningen dat is toegewezen op basis van het in dit sub b bepaalde en het aantal Woningen dat toegewezen had kunnen worden (zijnde 17) hierna aan te duiden als: “Overblijvende Woningen Ronde 1A.1”. Vervolgens geldt het vermelde onder (II);
- (iii) van de Inschrijvers die kwalificeren als Inschrijver Nummer 1A.1 zal worden vastgesteld welke zeventien (17) Inschrijvers Nummer 1A.1 het hoogste inkomen hebben. Vervolgens zal aan die zeventien (17) Inschrijvers Nummer 1A.1 de door hen als Nummer 1 gewenste Woning worden toegewezen. De resterende zeventien (17) Woningen hierna aan te duiden als: “Resterende Woningen Ronde 1A.1”;
- (II) (i) eerst wordt per Woning behorende tot de Resterende Woningen Ronde 1A.1 vastgesteld welke Inschrijver in Categorie 1B deze Resterende Woningen Ronde 1A.1 als Nummer 1 heeft opgegeven en van de Inschrijvers voor de betreffende woning het laagste inkomen heeft (“Inschrijver Nummer 1B.1” en tezamen “Inschrijvers Nummer 1B.1”);
- (ii) vervolgens wordt vastgesteld voor hoeveel van de Resterende Woningen Ronde 1A.1 er een Inschrijver Nummer 1B.1 is. Indien:
- a. meer dan zeventien Inschrijvers uit Categorie 1A kwalificeren als Inschrijver Nummer 1B.1 geldt het vermelde onder (II).(iii);
- b. minder dan zeventien Inschrijvers uit Categorie 1A kwalificeren als Inschrijver Nummer 1B.1 geldt dat iedere Inschrijver Nummer 1B.1 de betreffende Woning die ze als Nummer 1 hebben opgegeven krijgen toegewezen.
- (iii) van de Inschrijvers die kwalificeren als Inschrijver Nummer 1B.1 zal worden vastgesteld welke zeventien (17) Inschrijvers Nummer 1B.1 het laagste inkomen hebben. Vervolgens zal aan die zeventien (17) Inschrijvers Nummer 1B.1 de door hen als Nummer 1 gewenste Woning worden toegewezen. De resterende Woningen hierna aan te duiden als: “Resterende Woningen Ronde 1B.1”;

(III) de Makelaar zal de Resterende Woningen Ronde 1B.1 toewijzen aan Inschrijvers uit Categorie 1A en Categorie 1B, met inachtneming van het volgende:

- indien mogelijk moeten er zeventien Woningen (hierna te noemen: “Woningen Categorie 1A”) worden toegewezen aan Inschrijvers van Categorie 1A op basis van het hoogste inkomen;
- indien mogelijk moeten er zeventien Woningen (hierna te noemen: “Woningen Categorie 1B”) worden toegewezen aan Inschrijvers van Categorie 1B op basis van het laagste inkomen;
- indien er minder Inschrijvers in Categorie 1A zijn dan het aantal Woningen Categorie 1A zal de Makelaar eerst trachten de betreffende Woning toe te wijzen aan een Inschrijver uit Categorie 1B. Toewijzing zal plaatsvinden aan een Inschrijver met het laagste inkomen;
- indien er minder Inschrijvers in Categorie 1B zijn dan het aantal Woningen Categorie 1B zal de Makelaar eerst trachten de betreffende Woning toe te wijzen aan een Inschrijver uit Categorie 1A. Toewijzing zal plaatsvinden aan een Inschrijver met het hoogste inkomen;

Indien vervolgens er nog Woningen overblijven die niet zijn toegewezen en toewijzing aan een Inschrijver in Categorie 1A of Categorie 1B niet mogelijk is, geldt het vermelde onder (IV).

(IV) indien een Woning op basis van het hiervoor vermelde niet kan worden toegewezen aan een Inschrijver die behoort tot Categorie 1A of Categorie 1B wordt de betreffende Woning als volgt toegewezen:

- (i) aan degene die voldoet aan de voorwaarden van Categorie 2 en de betreffende Woning als Nummer 1 heeft opgegeven;
- (ii) indien meerdere Inschrijvers in Categorie 2 de betreffende Woning als Nummer 1 hebben opgegeven zal loting plaatsvinden bij de Notaris conform het hierna onder E. Loting bepaalde;
- (iii) indien geen van de Inschrijvers in Categorie 2 de Woning als Nummer 1 hebben opgegeven maar wel als Alternatief, zal loting plaatsvinden onder de Inschrijvers in Categorie 2 die nog niet op basis van het onder 17 (IV) sub (i) en sub (ii) vermelde een Woning hebben toegewezen gekregen maar de betreffende Woning wel als Alternatief heeft opgegeven;

(V) indien voor een Woning geen Inschrijvers die behoren tot Categorie 1A, Categorie 1B en Categorie 2 zich hebben ingeschreven wordt de Woning toegewezen aan:

- (i) de Inschrijver die valt onder Categorie 3 en de betreffende woning als Nummer 1 heeft opgegeven;
- (ii) indien meerdere Inschrijvers in Categorie 3 de betreffende Woning als Nummer 1 heeft opgegeven zal loting plaatsvinden bij de Notaris conform het hierna onder E. Loting bepaalde;
- (iii) indien geen van de Inschrijvers in Categorie 3 de Woning als Nummer 1 heeft opgegeven maar wel als Alternatief, zal loting plaatsvinden onder de Inschrijvers in Categorie 3 die nog niet op basis van het onder 17 (V) sub (i) en sub (ii) vermelde een Woning toegewezen hebben gekregen;

(VI) indien een met een Inschrijver gesloten koopovereenkomst wordt ontbonden zal de Makelaar de Woning toewijzen aan een Inschrijver met inachtneming van het onder deze 17 bepaalde en met inachtneming van het vermelde onder 23.

E. LOTING

18. Er is aanleiding om te loten indien dit hiervoor onder 17 is bepaald.
De loting zal plaatsvinden door één van de notarissen dan wel hun waarnemer van Schaap Advocaten Notarissen in Rotterdam.
19. Of een loting aan de orde is, wordt bepaald door de Makelaar.
Als een loting aan de orde is, is Schaap verantwoordelijk voor de loting tussen de inschrijvers die daartoe door de Makelaar zijn aangewezen.
20. De Notaris zal – indien van toepassing – per Woning waar loting aan de orde is een rangorde vaststellen van vijf Inschrijvers. De overige Inschrijvers vallen af voor deze Woning. De Notaris maakt van de loting een proces-verbaal op en zal een afschrift daarvan verstrekken aan de Makelaar en Gouden Buurten II C.V. In dat proces-voorbaal zal voor de gelote Woningen de rangorde van vorenbedoelde 5 – gelote - Inschrijvers worden opgenomen.

F. PROCEDURE

21. De Inschrijver is jegens Gouden Buurten II C.V. verplicht om binnen twee weken nadat de Makelaar aan hem heeft bericht dat de Woning is toegewezen de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst te ondertekenen conform de aan de Inschrijver verstrekte model-koopovereenkomst en de model-aannemingsovereenkomst.
22. De Makelaar, Gouden Buurten II C.V. dan wel de Notaris is ten allen tijde bevoegd om nadere gegevens van de Inschrijver te verlangen indien zij daartoe aanleiding ziet.
23. Indien met een Inschrijver een koopovereenkomst wordt gesloten ter zake van een Woning maar deze vervolgens wordt ontbonden of op een andere grond wordt beëindigd hebben de overige Inschrijvers die reeds een koopovereenkomst ter zake van een andere Woning hebben gesloten maar de in de eerste zin onder deze 23 bedoelde Woning als Nummer 1 of Alternatief hebben opgegeven geen recht om de gesloten koopovereenkomst te ontbinden.

G. SLOTBEPALINGEN

24. Indien zich een situatie mocht voordoen waarin niet is voorzien in dit protocol is het aan de exclusieve competentie van de Makelaar respectievelijk de Notaris om naar bevind van zaken en naar beste weten te handelen, zulks zonder dat hiertegen direct of naderhand bezwaar kan worden gemaakt dan wel de Makelaar of de Notaris hierop anderszins kan aanspreken, het vorderen van vergoeding van eventuele schade daaronder begrepen.
De Notaris respectievelijk Makelaar is bevoegd om zich in een situatie als hiervoor bedoeld niet uit te spreken en eventueel aanvullend te maken afspraken over te laten aan de gemeente Lansingerland en de Gouden Buurten II C.V., met dien verstande dat indien de gemeente Lansingerland en de Gouden Buurten II C.V. niet met elkaar tot overeenstemming komen de meest gereede partij bevoegd is zich voor een uitspraak tot de rechter te wenden.

H PRIVACY

25. De door de Inschrijver verstrekte persoonsgegevens worden uitsluitend ten behoeve van het verkoopproces verzameld. De Inschrijver geeft door de inschrijving middels het Inschrijvingsformulier zijn ondubbelzinnige toestemming tot verwerking van zijn persoonsgegevens met het oog op het verkoopproces, mede volgend uit dit protocol.
26. De Makelaar, gemeente Lansingerland, Gouden Buurten II C.V. en de Notaris gebruiken de gegevens die de Inschrijver heeft ingevuld op het Inschrijfformulier respectievelijk aanvullend heeft verstrekt uitsluitend ten behoeve van de werkzaamheden die zij moeten verrichten op basis van dit protocol respectievelijk het verkoopproces.
27. De Inschrijver stemt in met het delen van zijn/haar gegevens die hij/zij heeft ingevuld op het inschrijfformulier respectievelijk de documenten die hij heeft verstrekt met de Makelaar, gemeente Lansingerland, Gouden Buurten II C.V. en de Notaris ten behoeve van de werkzaamheden voortvloeiende uit dit protocol en het opstellen van – indien van toepassing – het proces-verbaal van de loting.
28. De verstrekte informatie en gegevens door Inschrijvers zullen worden bewaard en vernietigd overeenkomstig de daarvoor geldende wet- en regelgeving.