

Toewijzingscriteria koopwoningen in *Weideveld* fase 2, Zuidpolder-Eemnes

18 juni 2025v2

Welke doelstellingen worden beoogd bij de verkoop van woningen?

De Woonvisie Eemnes 2024-2028 zet sterk in op bevordering van doorstroming, het realiseren van woningen voor senioren, starters, éénpersoonshuishoudens en gezinnen met een modaal inkomen. Daarnaast wordt er belang aan gehecht dat huishoudens die een maatschappelijke of economische binding hebben met Eemnes er ook kunnen wonen.

Om bovengenoemde doelgroepen in aanmerking te laten komen voor woningen in Eemnes, worden toewijzingscriteria gehanteerd bij de verkoop van een deel van de nieuwbouwwoningen. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen uit de woonvisie. Deze criteria hebben betrekking op:

- of u een economische of maatschappelijke binding heeft met Eemnes;
- uw inkomen;
- of u een starter bent;
- uw leeftijd;

Weideveld fase 2 bestaat uit 15 koopappartementen. Deze vormen een gemêleerd geheel en variëren in woonoppervlak van ca. 45m² tot ca. 100m². Voor 11 appartementen gelden toewijzingscriteria.

Welke toewijzingscriteria worden gehanteerd in *Weideveld* fase 2?

Hieronder leest u een overzicht van de toewijzingscriteria inclusief een beknopte toelichting. Een uitgebreide uitleg vindt u in Bijlage 1.

1. Economische binding
Er is sprake van economische binding als u gedurende een bepaalde periode werkt binnen de gemeente Eemnes.
2. Maatschappelijke binding
Er is sprake van maatschappelijke binding als u gedurende een bepaalde periode ingezetene bent of bent geweest van Eemnes of er mantelzorg verleent of ontvangt.
3. Inkomenseis
Afhankelijk van de v.o.n.-prijs van de woning geldt een (gezamenlijk) maximum bruto inkomen in het jaar 2024 van € 89.000,-.
4. Starter
U bent starter als u nog niet eerder beschikte over een koopwoning en gedurende een bepaalde periode ingezetene bent of bent geweest van Eemnes.
5. Leeftijdscategorie 55+
De minimale leeftijd van de koper, of – als het twee kopers zijn – minimaal een van de kopers, is 55 jaar. De uiterste datum waarop de leeftijd wordt bereikt is 22 juli 2025.

Welke toewijzingscriteria bij welke woning?

De vijf toewijzingscriteria gelden nooit allemaal tegelijk en ook niet voor alle woningen. Per type woning zijn er verschillende criteria van toepassing.

Verderop in dit document is per bouwnummer een overzicht opgenomen van de criteria die gelden voor de 'eerste' positie m.b.t. toewijzing en, indien van toepassing, voor de 'tweede' positie. Ook zijn de v.o.n.-prijzen opgenomen. Deze zijn exclusief de installatie van een gasloos warmtesysteem. De PV-installatie is wel in de v.o.n. prijs opgenomen.

Indien er meerdere criteria tegelijkertijd van toepassing zijn (en/en);

- Indien u voldoet aan alle criteria, komt uw inschrijving op de 'eerste positie'. Als er meerdere inschrijvingen zijn die ook aan alle criteria voldoen, komen deze samen met uw inschrijving op de 'eerste positie'. Er wordt dan toegewezen via een geautomatiseerd systeem.
- Indien u niet voldoet aan alle criteria, maar wel aan één of twee criteria dan komt u op de 'tweede positie' terecht. Bij meerdere inschrijvingen wordt toegewezen door het geautomatiseerde systeem.

Indien criteria afzonderlijk van elkaar van toepassing zijn (of/of);

- Indien u voldoet aan één van deze criteria, komt uw inschrijving op de 'eerste positie'. Als er meerdere inschrijvingen zijn die ook aan één van de criteria voldoen, komen deze samen met uw inschrijving op de 'eerste positie'. Er wordt dan toegewezen via een geautomatiseerd systeem.

Toetsing

Is de woning aan u toegewezen, dan dient u bewijs aan te leveren dat u voldoet aan de criteria die voor deze woning gelden. In Bijlage 1 leest u om welke bewijsstukken het gaat, bijlagen 2 t/m 8 beschrijven het opvragen van de betreffende bewijsstukken.

Toetsing van deze documenten vindt plaats tijdens een persoonlijk gesprek bij de makelaar in bijzijn van een medewerker van projectbureau Zuidpolder en is bindend. Het is van belang dat u alle voor u van toepassing zijnde bewijsstukken meeneemt naar dit gesprek. In verband met de wet *Algemene Verordening Gegevensbescherming* (AVG) stuurt u deze niet op en/of laat u deze niet achter bij de makelaar.

Blijkt tijdens de toetsing dat u de gevraagde bewijsstukken niet kunt aanleveren of dat deze niet voldoen aan de geldende criteria voor de u toegewezen woning, dan vervalt de toewijzing en wordt u uitgesloten van verdere deelname. De betreffende woning wordt vervolgens toegewezen aan de volgende kandidaat voor deze woning.

Woningen die niet worden toegewezen

De woningen waar geen toewijzingscriteria voor gelden en de woningen die na bovengenoemde procedure niet zijn toegewezen, worden zonder verdere criteria willekeurig toegewezen door het geautomatiseerde systeem.

Appartementen

Er zijn op 11 appartementen toewijzingscriteria van toepassing. Voor deze appartementen geldt een inkomenseis of leeftijdscategorie 55+ en is het van belang dat u een economische- of maatschappelijke binding heeft of een starter bent.

type	nummer	v.o.n.-prijs	max. inkomen	Criteria	
				positie 1	positie 2
App.	456, 461	Vanaf ca. € 265.000,-*	€ 89.000,-	Inkomens Eis [3] <u>en</u> Economische- [1] <u>of</u> maatschappelijke- [2] binding <u>of</u> Starter [4]	Economische- [1] <u>of</u> maatschappelijke- [2] binding <u>of</u> Starter [4]
App	450, 451, 452, 453, 454, 455, 458, 459, 460	Vanaf ca. € 380.000,-*	n.v.t.	Leeftijdscategorie 55+ [5] <u>en</u> Economische- [1] <u>of</u> maatschappelijke- [2] binding	Economische- [1] <u>of</u> maatschappelijke- [2] binding

*Exclusief de huur of koop van de HeZon warmtevoorziening. (Inclusief PV-installatie).

Voor de appartementen met bouwnummers 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 458, 459, 460, en 461 zijn een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht van toepassing voor een periode van 5 jaar. Deze worden vastgelegd in uw koop-aannemingsovereenkomst en in de akte van levering. Indien u binnen deze periode verhuist, is er in beginsel een boete verschuldigd. In de algemene verkoopvoorwaarden zijn beide bedingen toegelicht.

Overige woningen in Weideveld

De appartementen (bouwnummers: 457, 462, 463 en 464) worden zonder criteria willekeurig toegewezen door het geautomatiseerde systeem.

Bijlage 1 – Toelichting toewijzingscriteria

1. Economische binding

De koper – als het twee kopers zijn, minimaal een van de kopers – dient een binding te hebben met de gemeente Eemnes op een van de volgende wijzen:

- a. Het duurzaam (ten minste 19 uur per week voor de duur van minstens één jaar, gerekend vanaf het moment van inschrijving) verrichten van arbeid binnen de gemeente Eemnes;
Meenemen naar toetsingsgesprek bij de makelaar: werkgeversverklaring 2025, (Bijlage 2).
- b. Een zelfstandig ondernemer die kan aantonen dat het bedrijf is gevestigd en kantoorhoudend is in de gemeente Eemnes, minimaal één jaar gerekend vanaf het moment van inschrijving.
Meenemen naar toetsingsgesprek: uittreksel Kamer van Koophandel 2025, (Bijlage 3)

2. Maatschappelijke binding

De koper – als het twee kopers zijn, minimaal een van de kopers – dient een binding te hebben met de gemeente Eemnes op een van de volgende wijzen:

- a. Een persoon die ten minste één jaar onafgebroken ingezetene is in de gemeente Eemnes, gerekend vanaf het moment van inschrijving;
- b. Een persoon die gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Eemnes;
Meenemen naar toetsingsgesprek: uittreksel van het bevolkingsregister, niet ouder dan één maand na sluiting inschrijving en voorzien van uw woonhistorie. (Bijlage 4)
- c. Een persoon die mantelzorg* verleent of ontvangt heeft een maatschappelijke binding, wanneer de mantelzorgsituatie voldoet aan de criteria zoals gedefinieerd in de bijlage 5, voor mantelzorgverlener of –ontvanger.
Meenemen naar toetsingsgesprek: ingevulde Mantelzorgverklaring (Bijlage 6).
**Een eerste voorwaarde voor maatschappelijke binding op het gebied van mantelzorg is dat tussen de mantelzorgontvanger en –verlener een familieband bestaat. Zie voor de verdere voorwaarden Bijlage 5-Omschrijving Mantelzorg.*

3. Inkomenscriterium

Als er een woning aan u is toegewezen toetst een medewerker van het projectbureau of uw (gezamenlijk) inkomen voldoet aan het gestelde inkomenscriterium.

Meenemen naar toetsingsgesprek: inkomensverklaring 2024 van de Belastingdienst (IB60). (Bijlage 7)
Heeft u geen vast bruto-inkomen, dan geldt het gemiddelde bruto jaarinkomen van de volgende drie jaar: 2024, 2023 en 2022.

Meenemen naar toetsingsgesprek: aangiftes inkomensbelasting en jaarrekeningen van bovengenoemde jaren.

4. Criteria van een starter

De koper - als het twee kopers zijn, één van de kopers - voldoet aan de criteria van een starter conform de voorwaarden van de gemeentelijke starterslening Eemnes. De voorwaarden vindt u op de website van de gemeente Eemnes;

[https://www.eemnes.nl/Bouwen_vorbouwen_en_wonen/Wonen/Starterslening_aanvragen](https://www.eemnes.nl/Bouwen_verbouwen_en_wonen/Wonen/Starterslening_aanvragen)

Dit betekent o.a. dat u nog niet eerder in het bezit bent geweest van een koopwoning. Tevens bent u nu minimaal drie jaar woonachtig in Eemnes of heeft u minimaal vijf jaar aaneengesloten in Eemnes gewoond (inwonend of zelfstandig).

Meenemen naar toetsingsgesprek: uittreksel van het bevolkingsregister (Bijlage 4) niet ouder dan één maand na sluiting van inschrijving en voorzien van woonhistorie en – indien van toepassing - verhuurdersverklaring en kopie huurcontract.

5. Leeftijdscategorie 55+

De minimale leeftijd van de koper, of – als het twee kopers zijn - een van de kopers is 55 jaar, de uiterste datum waarop de leeftijd is bereikt is 22 juli 2025.

Meenemen naar toetsingsgesprek: Een geldig legitimatiebewijs.

Bijlage 2 – Instructie opvragen blanco werkgeversverklaring 2025

Een werkgeversverklaring vraagt u aan bij uw werkgever. Direct bij uw leidinggevende of bij de afdeling HR/Personeelszaken. De meeste bedrijven hebben een werkgeversverklaring klaarliggen die kan worden ingevuld.

Bijlage 3 – Instructie opvragen uittreksel kamer van koophandel

U kunt een uittreksel kamer van koophandel opvragen via de website van de kamer van koophandel.

Opvragen doet u zo:

1. Ga naar: <https://www.kvk.nl/>
2. Klik op 'Producten bestellen'
3. Klik op bestel onder 'Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel'
4. Zoek uw bedrijf op via de zoekfunctie en klik op de bedrijfsnaam
5. Kies voor bestel naast Uittreksel Handelsregister – digitaal gewaarmerkt
 - a. Let er op dat u voor digitaal gewaarmerkt kiest zodat deze geschikt is voor officieel gebruik.
6. Kies de gewenste betaalmethode; kvk-account of iDeal/credit card.
7. Vul uw emailgegevens in
8. Kies de taal waarin u het digitaal gewaarmerkte uittreksel wilt bestellen
9. Controleer de bestelling
10. Kies de gewenste betaalmethode
11. Volg de betaal instructies
12. U ontvangt het uittreksel per e-mail als pdf.

Bijlage 4 – Instructie opvragen uittreksel bevolkingsregister voorzien van woonhistorie

U kunt een uittreksel Bevolkingsregister opvragen in de gemeente waar u woont en eventueel online. Let op: de verwerkingstijd is één werkdag.

Voor personen woonachtig in Eemnes, zie onderstaande instructie:

1. Ga naar: <https://www.eemnes.nl/>
2. Klik op 'Uittreksels, akten en verzoeken'
3. Klik op 'Uittreksel Basisregistratie Personen (BRP)'
4. Klik op 'Uittreksel BRP aanvragen'
5. Klik op 'Start'
6. Kies 'Log in met DigiD'
7. Vul uw telefoonnummer en emailadres in
8. Controleer dat u uw eigen uittreksel aanvraagt
9. Klik op Volgende
10. Selecteer het uittreksel variant 'BRP inclusief historische adressen'
11. Vul de beschrijving in waarvoor u het uittreksel nodig heeft en welke gegevens op het uittreksel moeten komen. Bijvoorbeeld: "Persoonsgegevens en woonhistorie t.b.v. inschrijfcriteria nieuwbouw project".
12. Klik op Volgende
13. Voeg indien gewenst extra informatie toe en controleer het bedrag.
14. Klik op Volgende
15. Controleer het aanvraag overzicht, indien correct vink 'Ja' aan bij; 'Ik ga akkoord met bovenstaande gegevens'.
16. Klik op aanvraag bevestigen en betalen
17. Volg de betaal instructies
18. U komt na betaling automatisch terug op de website van de gemeente. U kunt hier de bevestiging van uw aanvraag downloaden. Klik op 'Download bevestigingsdocument PDF'.
LET OP DIT IS NIET HET UITTREKSEL ZELF.
19. Wacht 1 werkdag
20. Ga naar mijn.overheid.nl
21. Kies 'Login met DigiD'
22. Ga naar 'Mijn berichten'.

Bijlage 5 – Omschrijving mantelzorg

Mantelzorg kan maatschappelijke binding opleveren indien er sprake is van langdurige en/of intensieve hulp die bestaat uit hulp bij verzorging of hulp bij noodzakelijke dagelijkse activiteiten, zoals het voeren van een huishouden. De hulp gaat verder dan de gebruikelijke hulp die huisgenoten aan elkaar geven. Door deze hulp kan de ander zich redden, thuis blijven wonen en deelnemen aan de samenleving. In artikel 1.1.1, onder 1, van de *Wet maatschappelijke ondersteuning 2015* wordt onder mantelzorg verstaan: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de [Zorgverzekeringswet](#), die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Hieronder wordt verstaan:

- A. Mantelzorgverlener: een persoon die intensief, zijnde meer dan 8 uur per week en minimaal gedurende 3 maanden per jaar, onbetaald mantelzorg verleent aan een mantelzorgontvanger die gedurende minimaal 1 jaar woonachtig is in de gemeente Eemnes, gerekend vanaf het moment van inschrijving.
- B. Mantelzorgontvanger: een persoon die mantelzorg ontvangt van een mantelzorgverlener die gedurende minimaal 1 jaar woonachtig is in de gemeente Eemnes, gerekend vanaf het moment van inschrijving en valt onder een van hierna te noemen situaties:
 - (1) een persoon die gebruik maakt van een algemene voorziening of aan wie een maatwerkvoorziening of persoonsgeboden budget is verstrekt of door/namens wie een melding is gedaan als bedoeld in artikel 2.32. eerste lid van de *Wet maatschappelijke ondersteuning 2015* of
 - (2) een persoon waaraan een indicatie is afgegeven voor een individuele voorziening voor ambulante hulpverlening of dagbehandeling ten behoeve van zelfredzaamheid en participatie op grond van de *Verordening jeugdhulp HBEL-gemeenten* of
 - (3) een persoon waaraan een indicatie is afgegeven voor persoonlijke verzorging en/of verpleging thuis op grond van de *Zorgverzekeringswet* of
 - (4) een persoon die op grond van de *Wet langdurige zorg*, zorg ontvangt.

Voorwaarde voor een maatschappelijke binding op het gebied van mantelzorg is dat tussen de mantelzorgontvanger en mantelzorgverlener een familieband (ouder-kind, broer-zus, grootouder-kleinkind etc.) bestaat.

Aantonen mantelzorg

De mantelzorg wordt aangetoond met een naar waarheid ingevulde Mantelzorgverklaring die door zowel de mantelzorgontvanger, mantelzorgverlener én de huisarts is ondertekend.

Neem deze verklaring mee naar het toetsingsgesprek.

Bijlage 6 – Verklaring mantelzorg

Deze verklaring is bedoeld om aan te tonen dat er sprake is van maatschappelijke binding met de gemeente Eemnes op grond van het verlenen/ontvangen van mantelzorg.

Met de ondertekening van dit formulier verklaren zowel de mantelzorgverlener, mantelzorgontvanger en de huisarts van de mantelzorgontvanger, dat er sprake is van het ontvangen van mantelzorg zoals bedoeld in artikel 1.1.1, onder 1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Zie voor een toelichting bijlage 2 van de inschrijvingsprocedure.

Koper

Degene die een woning wenst te kopen in het project _____ (naam nieuwbouwproject) is mantelzorgverlener/mantelzorgontvanger (*doorhalen wat niet van toepassing is*).

Gegevens mantelzorgontvanger

Naam		
Adres, postcode en woonplaats		
Geboortedatum		
Relatie tot mantelzorger	☐ Ouder ☐ Kind	☐ O Partner ☐ O Anders, namelijk:

Gegevens mantelzorgverlener

Naam		
Adres, postcode en woonplaats		
Geboortedatum		
Relatie tot zorgontvanger	☐ O Ouder ☐ O Kind	☐ O Partner ☐ O Anders, namelijk:

Gegevens huisarts mantelzorgontvanger

Naam	
Adres, postcode en woonplaats	

Toelichting mantelzorg

1. Indien koper degene is die mantelzorg ontvangt; mantelzorgverlener is minimaal 1 jaar woonachtig in gemeente Eemnes, gerekend vanaf moment van inschrijving Ja/Nee/Nvt

Indien koper degene is die mantelzorg verleent; mantelzorgontvanger is minimaal 1 jaar woonachtig in gemeente Eemnes, gerekend vanaf moment van inschrijving Ja/Nee/Nvt

2. Welke zorg wordt geboden door de mantelzorger?

Geef een omschrijving van de zorg die geboden wordt door de mantelzorger.

Benoem taken, frequentie, hoeveelheid zorg per dag in tijd.

3. Wat is de verwachting t.a.v. de geboden mantelzorg?

Is de mantelzorg langdurig (langer dan een jaar) en is verwachting dat deze niet afneemt binnen het jaar? Geef toelichting op de ja/nee.

Ondertekening

Hierbij verklaren mantelzorgontvanger, mantelzorgverlener en huisarts van mantelzorgontvanger dat dit formulier naar waarheid is ingevuld.

Mantelzorgontvanger

Naam:

Datum:

Handtekening:

Huisarts mantelzorgontvanger:

Naam:

Datum:

Handtekening:

Mantelzorgverlener

Naam:

Datum:

Handtekening

Bijlage 7 – Inkomensverklaring Belastingdienst (IB60)

1. Ga naar de website van de belastingdienst; <https://www.belastingdienst.nl/>
2. Klik op Menu en klik op 'Alle thema's' kies vervolgens 'Werk en inkomen'
3. In de tegel 'Hoe kom ik aan een inkomensverklaring' klikt u op 'Kijk hoe u een inkomensverklaring download'
4. Kies; 'Inloggen op Mijn Belastingdienst' en volg de stappen om in te loggen tot u op de pagina van Mijn belastingdienst komt.
5. Klik op de tegel 'Mijn gegevens'.
6. Bij de tegel; 'Inkomensverklaring en geregistreerd inkomen' kiest u 'Inkomensverklaring downloaden en geregistreerd inkomen bekijken.
7. Op deze pagina ziet u het geregistreerd inkomen per belastingjaar, door op de tegel te klikken vouwt de tegel open en kun u de inkomensverklaring van het desbetreffende jaar downloaden.

Bijlage 8 – Verhuurdersverklaring

U kunt een verhuurdersverklaring opvragen bij uw verhuurder.