

REGELING VERKOOPGARANTIE OMGEVINGSFONDS MAA
Versie 150426

Stichting Omgevingsfonds Maastricht Aachen Airport

1. Begripsbepalingen

- 1.1. Aanvraag: de aanvraag van Eigenaar om toegelaten te worden tot de Regeling Verkoopgarantie.
- 1.2. Aanvraagperiode: de termijn waarbinnen de Eigenaar de aanvraag kan doen, tot en met uiterlijk 1 januari 2030.
- 1.3. Eigenaar: de natuurlijke persoon die op 3 juni 2022 eigenaar is van een woning in de gemeente Beek of de gemeente Meerssen, gelegen binnen de door het Omgevingsfonds op <https://www.omgevingsfondsmaa.nl/de-56-dba-contour> gepubliceerde 56 dB(A)-contour van de luchthaven;
- 1.4. 56 dB(A)-contour van de luchthaven.
- 1.5. Luchthaven: Maastricht Aachen Airport
- 1.6. Omgevingsfonds: Stichting Omgevingsfonds Maastricht Aachen Airport, gevestigd aan de Europalaan 24, 6199 AB te Maastricht-Airport (gemeente Beek).
- 1.7. Regeling Verkoopgarantie: onderhavige regeling, zoals gepubliceerd op de website van het Omgevingsfonds
- 1.8. Taxateur: een taxateur die is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of de Stichting Certificering VBO-Makelaars (SCVM), en/of die lid is van één van de volgende brancheverenigingen:
 - de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV);
 - de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
 - de Nederlandse Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT);
 - de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
 - de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)

en die in opdracht van het Omgevingsfonds de Taxatiewaarde van de woning zal bepalen en een taxatierapport zal opstellen.

1.9. Verkoopmakelaar: de makelaar die namens Eigenaar zal bemiddelen bij de verkoop van de woning. De aan te wijzen verkoopmakelaar dient werkzaam te zijn bij een te goeder naam en faam bekend staand makelaarskantoor en lid te zijn van één van de volgende brancheverenigingen:

- de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV);
- de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
- de Nederlandse Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT);
- de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
- de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

2. Doel

- 2.1. Het Omgevingsfonds is een stichting met als doel het leveren van een bijdrage aan het verbeteren van de leefomgeving rondom de luchthaven.
- 2.2. Het Omgevingsfonds heeft (onder meer) het Programma Verkoopgarantie in het leven geroepen. Met deze regeling hebben omwonenden van de luchthaven (inwoners van de gemeente Beek of de gemeente Meerssen die wonen binnen de 56 dB(A)-contour van de luchthaven), die zoveel hinder van de luchthaven ervaren dat zij hun woning willen verkopen, de garantie dat de woning wordt verkocht tegen een marktconforme prijs.
- 2.3. Het Omgevingsfonds beoogt door middel van de Regeling Verkoopgarantie, omwonenden van de luchthaven de mogelijkheid te bieden hun woning te verkopen tegen een marktconforme prijs.

3. Aanvraag

- 3.1. Voor deelname aan de Regeling Verkoopgarantie, doet Eigenaar een aanvraag. Deze aanvraag wordt gedaan binnen de aanvraagperiode. Aanvragen buiten deze periode worden niet in behandeling genomen.
- 3.2. Aanvragen worden in behandeling genomen op volgorde van binnenkomst.
- 3.3. De Regeling Verkoopgarantie is budgettair beperkt. Dat betekent dat een aanvraag uitsluitend worden gedaan indien de Regeling Verkoopgarantie door het

Omgevingsfonds is opengesteld. Het Omgevingsfonds kan de Regeling Verkoopgarantie gedurende de aanvraagperiode, om welke reden dan ook, maar in ieder geval vanwege de liquiditeitspositie van het Omgevingsfonds, tussentijds (tijdelijk) sluiten en opnieuw openstellen.

- 3.4. Indien de Regeling Verkoopgarantie tussentijds wordt gesloten, kan het Omgevingsfonds aanvragen die al zijn ingediend, maar waarop nog geen beslissing over de toelating is genomen, gedurende die sluiting de besluitvorming daarover opschorten.
- 3.5. De aanvraag wordt ingediend via het door het Omgevingsfonds vastgestelde aanvraagformulier. Daarbij worden de navolgende gegevens en documenten overgelegd:
 - a) Naam, adres en telefoonnummer en/of e-mailadres van de indiener;
 - b) Kopie eigendomsakte/notariële akte van de woning;
 - c) Kopie legitimatie van de Eigenaar;
 - d) Geschatte woningwaarde.
- 3.6. Het Omgevingsfonds kan besluiten de aanvraag niet te behandelen, indien de verstrekte gegevens en documenten onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag, mits Eigenaar de gelegenheid heeft gehad de aanvraag binnen een door het Omgevingsfonds gestelde termijn aan te vullen.
- 3.7. Het Omgevingsfonds bevestigt binnen één week de ontvangst van de aanvraag.
- 3.8. Eigenaar ontvangt binnen 12 weken na ontvangst van de aanvraag een beslissing over de toelating tot de Regeling Verkoopgarantie.

4. Toelating

- 4.1. Om voor deelname aan de Regeling Verkoopgarantie in aanmerking te komen, dient te worden voldaan aan de volgende vereisten:
 - a) De woning is gelegen binnen de gemeente Beek of de gemeente Meerssen en binnen de door het Omgevingsfonds op <https://www.omgevingsfondsmaa.nl/de-56-dba-contour> gepubliceerde 56 dB(A)-contour van de luchthaven;
 - b) Eigenaar was op 3 juni 2022 eigenaar van de woning en is gedurende de procedure nog steeds eigenaar van de woning;

- c) Eigenaar is een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- d) Eigenaar verkeert ten tijde van het indienen van de aanvraag niet in staat van faillissement of in surseance van betaling, noch is de Wet schuldsanering voor natuurlijke personen op hem van toepassing verklaard;
- e) Er rust ten tijde van de aanvraag op de woning geen conservatoir of executoriaal beslag en er is op de woning geen voorkeursrecht gevestigd als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.
- f) Er is niet eerder een beroep gedaan op een andere regeling van het Omgevingsfonds.

4.2. Indien gedurende de uitvoering van de Regeling Verkoopgarantie blijkt van feiten of omstandigheden waardoor Eigenaar niet (langer) voldoet aan de toelatingscriteria, kan het Omgevingsfonds deelname aan de regeling beëindigen, nadat Eigenaar hierover schriftelijk is gehoord.

5. Verkoopprocedure

5.1. De Regeling Verkoopgarantie voorziet in een garantie aan Eigenaar dat de woning wordt verkocht tegen een marktconforme prijs. De verkoopprocedure verloopt gefaseerd in drie stappen:

- i. verkoop door een door de Eigenaar aangewezen Verkoopmakelaar;
- ii. verkoop door een door het Omgevingsfonds aangewezen Verkoopmakelaar tegen een door het Omgevingsfonds vastgestelde prijs en overige voorwaarden;
- iii. verkoop door de Eigenaar aan het Omgevingsfonds.

5.2. De woning wordt te koop aangeboden tegen een door het Omgevingsfonds vastgestelde prijs en voorwaarden.

5.2.1. De prijs waartegen de woning te koop wordt aangeboden, wordt bepaald aan de hand van de taxatiewaarde. De taxatiewaarde wordt bepaald door een door het Omgevingsfonds aan te wijzen Taxateur. Deze Taxateur wordt aangewezen binnen twee weken nadat Eigenaar is toegelaten tot deelname aan de Regeling Verkoopgarantie. De kosten van de taxatie komen voor rekening van het Omgevingsfonds.

5.2.2. Het Omgevingsfonds bepaalt, in overleg met Eigenaar, de overige voorwaarden waartegen de woning te koop wordt aangeboden. Deze voorwaarden worden

vastgelegd in een tussen het Omgevingsfonds en Eigenaar op te maken overeenkomst. Indien het Omgevingsfonds en Eigenaar binnen 3 maanden na toelating tot de Regeling Verkoopgarantie geen overeenstemming hebben bereikt over deze overige voorwaarden, kan het Omgevingsfonds de deelname aan de regeling door Eigenaar beëindigen.

- 5.2.3. De woning wordt in de stappen één en twee te koop aangeboden tegen de hierboven bedoelde taxatiewaarde en overige voorwaarden. Indien een koopovereenkomst wordt gesloten tegen een hogere koopprijs, heeft Eigenaar recht op betaling van die hogere koopprijs. Indien een lagere koopprijs wordt geboden, zal het Omgevingsfonds aan Eigenaar het verschil tussen die lagere koopprijs en de taxatiewaarde vergoeden.

(i) Stap één

- 5.3. Eigenaar geeft binnen één week nadat de taxatiewaarde is bepaald en overeenstemming is bereikt over de overige voorwaarden, opdracht aan een door hem aan te wijzen Verkoopmakelaar om te starten met de bemiddeling voor de verkoop van de woning.
- 5.4. Gedurende een periode van zes maanden zal deze Verkoopmakelaar, namens Eigenaar, de woning te koop aanbieden tegen de hiervoor bedoelde taxatiewaarde en overige voorwaarden.
- 5.5. De kosten van de Verkoopmakelaar komen in deze fase voor rekening van Eigenaar.
- 5.6. De in artikel 5.4 bedoelde periode van zes maanden gaat in per de datum van de opdracht van Eigenaar aan de Verkoopmakelaar om te starten met de bemiddeling voor de verkoop van de woning. De Eigenaar stelt het Omgevingsfonds binnen 24 uur op de hoogte van het geven van deze opdracht.

(ii) Stap twee

- 5.7. Indien binnen de in artikel 5.4 bedoelde termijn van zes maanden geen koopovereenkomst tot stand komt, neemt het Omgevingsfonds de verkoop over voor een nieuwe periode van maximaal zes maanden.
- 5.8. Het Omgevingsfonds geeft een door haar aan te wijzen Verkoopmakelaar opdracht de woning (namens Eigenaar als eigenaar) te verkopen.

- 5.9. Deze tweede periode van maximaal zes maanden gaat in op de dag na de dag van de opdracht van het Omgevingsfonds aan de door haar aan te wijzen Verkoopmakelaar.
- 5.10. De woning wordt te koop aangeboden tegen de ingevolge artikel 5.2 van de Regeling Verkoopgarantie tot stand gekomen taxatiewaarde en overige voorwaarden. Indien een koopovereenkomst wordt gesloten tegen een hogere koopprijs, heeft Begunstigde recht op betaling van die hogere koopprijs. Indien een lagere koopprijs wordt geboden, kan het Omgevingsfonds aan Eigenaar het verschil tussen die lagere koopprijs en de taxatiewaarde vergoeden.
- 5.11. De kosten van de Verkoopmakelaar komen in deze stap voor rekening van het Omgevingsfonds.

(iii) Stap drie

- 5.12. Indien de woning niet binnen de stappen één en/of twee wordt verkocht, zal het Omgevingsfonds van Eigenaar de woning kopen tegen de in artikel 5.2 van de Regeling Verkoopgarantie bedoelde prijs en voorwaarden.

6. Verplichtingen Eigenaar

- 6.1. Eigenaar is gehouden mee te werken om het verkoopproces zo voortvarend mogelijk te laten verlopen. Dit houdt in dat Eigenaar onder meer – maar niet uitsluitend – te allen tijde meewerkt aan bouwkundige keuringen, taxaties, bezichtigingen, en de woning toonbaar maakt en houdt voor potentiële kopers met als doel de woning te verkopen.
- 6.2. Eigenaar, dan wel de Verkoopmakelaar, zal het Omgevingsfonds gedurende de verkoopprocedure stappen 1 en 2, regelmatig schriftelijk informeren omtrent de verkoop van de woning en daartoe steeds binnen vijf (5) werkdagen nadat een bod op de woning is uitgebracht, het Omgevingsfonds daarvan in kennisstellen.

7. Beëindigen deelname Regeling Verkoopgarantie

- 7.1. Deelname aan de Regeling Verkoopgarantie eindigt indien en zodra Eigenaar de eigendom van de woning heeft overgedragen aan een derde dan wel aan het Omgevingsfonds.

7.2. Het Omgevingsfonds kan de deelname door Eigenaar aan de Regeling Verkoopgarantie tussentijds beëindigen indien:

- a) het faillissement van Eigenaar wordt aangevraagd dan wel deze in staat van faillissement komt te verkeren;
- b) surseance van betaling van Eigenaar wordt aangevraagd dan wel deze wordt verleend;
- c) Eigenaar wordt toegelaten tot de wettelijke schuldsanering op grond van de Wet schuldsanering natuurlijke personen;
- d) de Regeling Verkoopgarantie tussentijds (tijdelijk) wordt gesloten ingevolge artikel 3.3 van deze Regeling Verkoopgarantie.

7.3. Indien Eigenaar zijn verplichtingen op grond van de Regeling Verkoopgarantie niet nakomt, kan het Omgevingsfonds deelname door Eigenaar aan de Regeling Verkoopgarantie beëindigen en Eigenaar van verdere deelname aan de Regeling Verkoopgarantie uitsluiten, mits Eigenaar de gelegenheid heeft gehad binnen een door het Omgevingsfonds gestelde termijn alsnog zijn verplichtingen na te komen.

8. Anticumulatiebepaling

8.1. Naast de Regeling Verkoopgarantie heeft het Omgevingsfonds (onder meer) een Isolatieregeling en een Regeling Vortex vastgesteld. Via de Isolatieregeling kunnen omwonenden in aanmerking komen voor een financiële bijdrage van het Omgevingsfonds voor extra isolatie van hun woning. Via de Regeling Vortex kunnen omwonenden in aanmerking komen voor een financiële bijdrage voor maatregelen om vortexschade te voorkomen. Indien Eigenaar op grond van deze regelingen een financiële bijdrage van € 15.000,- of meer van het Omgevingsfonds heeft ontvangen en de woning wordt (in stap drie) aan het Omgevingsfonds verkocht, dan wordt het bedrag boven deze drempel van € 15.000,- in mindering gebracht op de door het Omgevingsfonds aan de Eigenaar te betalen prijs. Dit drempelbedrag geldt per regeling afzonderlijk (dus niet cumulatief).

9. Hardheidsclausule

9.1. Het Omgevingsfonds kan van deze Regeling Verkoopgarantie afwijken voor zover toepassing gelet op het doel van deze regeling zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.