

**SYNCHROON**



gemeente  
**Zuidplas**



**GAARD**

Swanladriehoek  
Zevenhuizen

**BELANGRIJKE INFORMATIE OVER  
(GAAN) WONEN IN GAARD**

VERSIE 10-12-2025

# DEEL 1

# Algemene voorwaarden

Deze gelden voor iedereen



woneningaard.nl

Maak een persoonlijk account aan op [www.woneningaard.nl](http://www.woneningaard.nl). Alleen via dit account kun je de inschrijving opstarten, bevestigen en kunnen jij en wij belangrijke documenten delen.

Blijf ingeschreven op de nieuwsbrief, ook als je het nieuws niet nodig vindt. Deze communicatielijn gebruiken wij voor tussentijdse updates.

De onderstaande algemene kaders van de betaalbare koopwoningen in het deelplan Gaard, gelden zonder uitzondering voor alle toekomstige bewoners.



zuidplas.nl/zelfbewoningsplicht

## Zelfbewoningsplicht

Met ingang van het ontvangen van de sleutel van de woning of het appartement, geldt er een zelfbewoningsplicht vanuit Gemeente Zuidplas van drie jaar. In deze periode mag alleen de eigenaar van de woning of het appartement, er wonen. Om die reden worden de getekende koop- en aannemingsovereenkomsten gedeeld met Gemeente Zuidplas. [Lees hier wat de zelfbewoningsplicht precies inhoudt.](#)

## Kortingsclausule

De betaalbare koopwoningen worden met een grote korting op de marktwaaarde verkocht. Zodra de eerste eigenaar echter de woning verkoopt, binnen 10 jaar na de sleuteloverdracht, geldt dat de verstrekte korting alsnog wordt verrekend en tegemoet komt aan de betrokken partijen. Dit wordt contractueel en juridisch vastgelegd en geldt zonder uitzondering voor alle eerste eigenaren. De vastgestelde korting en een rekenvoorbeeld vind je op de projectwebsite.

De woning wordt verkocht voor een lager bedrag dan de marktwaarde. Dit voordeel (korting) moet worden terugbetaald als de woning binnen 10 jaar na de sleuteloverdracht van de woning wordt verkocht. Het bedrag moet via de notaris overgemaakt worden aan de gemeente en Synchron. De korting van de woning wordt bepaald door het verschil tussen de marktwaarde en de verkoopprijs. De marktwaarde is bepaald door de lokale makelaars Van de Panne & Scheele. Het bedrag van de korting wordt niet geïndexeerd.



## Berekening korting

Woningprijs	Gemaximaliseerde verkoopprijs	Marktwaarde	Korting	
Betaalbare koop-appartementen	€ 287.100	€ 330.000	€ 42.900	Prijspeil 2026
Betaalbare grondgebonden tussenwoning	€ 414.700	€ 530.000	€ 115.300	Prijspeil 2026
Betaalbare grondgebonden hoekwoning	€ 414.700	€ 550.000	€ 135.300	Prijspeil 2026

## Bedrag per partij

	Appartement	Grondgebonden tussenwoning	Grondgebonden hoekwoning
Synchroon 72%	€ 30.888	€ 83.016	€ 97.416
Gemeente 28%	€ 12.012	€ 32.284	€ 37.884
	€ 42.900	€ 115.300	€ 135.300



woneningaard.nl

## Meerderjarig

Alleen meerderjarige personen kunnen zich inschrijven op de openbaar gepubliceerde woningen en appartementen via de projectwebsite [www.woneningaard.nl](http://www.woneningaard.nl)

## Huisvestingsvergunning

Om de getekende koop- en aannemingsovereenkomst geldig te kunnen laten worden dien je onder andere te beschikken over een huisvestingsvergunning. Je vraagt de huisvestingsvergunning aan bij de gemeente Zuidplas, binnen één week nadat je het emailbericht van toewijzing hebt ontvangen.

Voor een huisvestingsvergunning komen de volgende woningzoekenden in aanmerking:

- Wie de Nederlandse nationaliteit heeft of volgens de wet als Nederlander wordt gezien.

### Zoals:

- ▶ Iemand die in Nederland is geboren uit Nederlandse ouders heeft automatisch de Nederlandse nationaliteit.
- ▶ Een persoon die een Nederlands paspoort of Identiteitskaart heeft, is Nederlander.
- ▶ Iemand zonder Nederlands paspoort of identiteitskaart kan soms toch door de wet als Nederlander worden behandeld, bijvoorbeeld als hij of zij een verblijfsvergunning heeft.

### Praktische voorbeelden:

- ▶ Je hebt een Nederlands paspoort of identiteitskaart.
- ▶ Je bent geadopteerd door Nederlandse ouders.
- ▶ Je hebt Nederlander kunnen worden door naturalisatie.
- ▶ De wet geeft jou dezelfde rechten als een Nederlander, bijvoorbeeld bij werk of zorg.

### b. Wie geen Nederlander is, maar wel op een geldige manier in Nederland woont volgens de regels van de Vreemdelingenwet.

### Praktische voorbeelden:

- ▶ Je hebt een verblijfsvergunning om hier te werken of te studeren.
- ▶ Je bent getrouwd met iemand die in Nederland woont en mag hier daarom verblijven.
- ▶ Je hebt asiel gekregen en mag legaal in Nederland blijven.
- ▶ Wie wacht op naturalisatie, maar het verblijf is intussen toegestaan.



woneningaard.nl/financiele-check-duurzaamheidskorting

### Financiële check

Met een verplichte financiële check van de bij dit project betrokken hypotheekadviseur ING wordt duidelijk of jouw financiën voldoende aansluiten bij de koopsom van de woning of het appartement. Je vraagt jouw financiële check kosteloos aan via de aan dit project verbonden hypotheekadviseur ING. Het document dat je ontvangt van de ING upload je bij jouw inschrijving. Heb je echter een starterslening nodig voor de aankoop, houdt er dan rekening mee dat de gemeente beperkt budget heeft. [Hier lees je er meer over.](#)



zuidplas.nl/starterslening

Je bent vrij om te besluiten of ING jouw hypotheekverstrekker wordt, er zijn geen verplichtingen dit is enkel een service die zij kosteloos verstrekken. Vraag de check direct op bij ING. Dan weet je zeker dat je bij de sluiting van de inschrijfperiode over het document beschikt.

## DEEL 2

# Aanvullende algemene voorwaarden

### Deze geven extra voorrang bij toewijzing

Er zijn ook persoonsgebonden voorwaarden en kaders voor het in aanmerking komen voor de betaalbare koopwoningen en appartementen in het deelplan Gaard van De Swanladriehoek. Deze zijn onderdeel van het verkrijgen van de huisvestingsvergunning.



volkshuisvestingnederland.nl

### **Aanvullende voorwaarde 1: Inkomen**

De indexaties voor **DAEB-inkomens 2026** zijn bekend: Huishoudens met een jaarinkomen tussen de 1,0 en 1,8 maal DAEB (DAEB-inkomensgrens. Diensten van Algemeen Economisch Belang) hebben voorrang. De doelgroep heeft dus een maximaal bruto jaarinkomen van € 92.767 voor eenpersoonshuishoudens, en € 102.438 voor meerpersoonshuishoudens (inkomenspeil 2026). Dit kunnen kandidaat-kopers aantonen met de indiening van de laatste drie salarisstroken.

#### **a. Hoger inkomen?**

Ook als je inkomen hoger is dan de aangegeven inkomensgrens, kun je inschrijven voor een woning of appartement. De inschrijvers die qua inkomen aansluiten bij de omschrijving in bovengenoemde punt 1, krijgen echter voorrang.

### **Aanvullende voorwaarde 2: Economische of maatschappelijke binding**

50% van het betaalbare woningaanbod dient met voorrang toegewezen te worden aan kandidaat-kopers met binding met onderstaande gemeente.

**Binding heb je als in ieder geval één van onderstaande punten op jou van toepassing is:**

1. De inschrijver werkt in onderstaande genoemde woonplaatsen. Dit toon je aan door bijvoorbeeld een arbeidsovereenkomst.
- óf
2. De inschrijver woont in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar aaneengesloten in onderstaand genoemde woonplaatsen. Dit toon je aan met een BRP uittrekstel met woonhistorie. Het opvragen van dit uittrekstel kan digitaal via de gemeente waar je op dit moment bent ingeschreven.



## **Hieronder tref je de voorrangvolgorde die geldt voor kopers gebonden aan Zevenhuizen, de gemeente of de regio;**

### **Eerste voorrang:**

dorpskern Zevenhuizen, conform de richtlijnen van Gemeente Zuidplas zijnde de postcodes 2760 en 2761.

### **Tweede voorrang:**

Gemeente Zuidplas (Moordrecht, Zevenhuizen, Nieuwerkerk ad IJssel en Moerkapelle);

### **Derde voorrang:**

regio Midden-Holland (Gouda, Waddinxveen, Bodegraven-Reeuwijk of Krimpenerwaard);

### **Vierde voorrang:**

alle overige plaatsen in Nederland.

## **Aanvraag huisvestingsvergunning 3:**

Bij de aanvraag van de huisvestingsvergunning bij Gemeente Zuidplas dien je de volgende documenten bij de hand te hebben om te kunnen uploaden:

1. Inkomstenverklaring van de belastingdienst voor het jaar 2025.
- 2a. Uittreksel BRP-registratie van de gemeente waar je nu woont en waaruit blijkt dat je er in de laatste 10 jaar 6 jaar aaneengesloten hebt gewoond.  
óf
- 2b. Document(en) waaruit blijkt dat er sprake is van economische binding.
3. De bevestigingsmail van Synchron waarin staat dat je een woning of appartement toegewezen hebt gekregen.



[zuidplas.nl/huisvestingsvergunning](https://zuidplas.nl/huisvestingsvergunning)

Voor meer informatie over de economisch of maatschappelijk binding en het aanvragen van de vergunning kun je terecht op de [website van de gemeente](#).

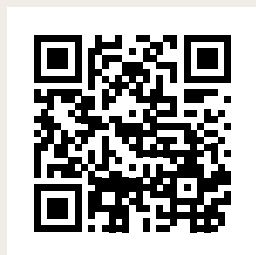
## **Let op!**

Wanneer je niet aan de voorwaarde voor een huisvestingsvergunning voldoet, kunnen wij helaas geen koop-aanneemovereenkomst aanbieden.

# Belangrijke details vóóordat je gaat inschrijven

De inschrijvers die voldoen aan de voorwaarden krijgen voorrang bij de toewijzing.

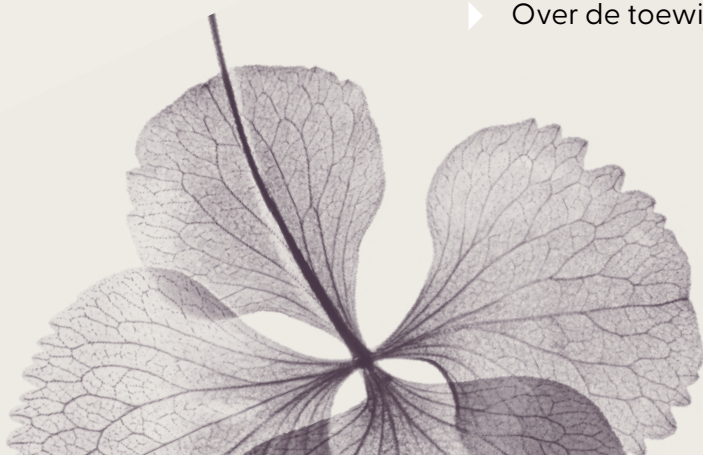
Het maakt geen verschil of je inschrijft op de eerste dag van Start Verkoop of op de laatste dag. Het belangrijkste is dat je de gegevens zorgvuldig en correct aanlevert. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de inschrijver.



woneningaard.nl

## Belangrijk om vooraf te weten:

- ▶ Je kunt alleen inschrijven en meedoen met de toewijzing via een persoonlijke account op [www.woneningaard.nl](http://www.woneningaard.nl). [Maak hier een persoonlijke account aan.](#)
- ▶ Het aanmaken van een account op de website [www.woneningaard.nl](http://www.woneningaard.nl) is vrijblijvend voor de inschrijver en verplicht de verkopende partij ook niet tot het toewijzen van een woning aan de inschrijver.
- ▶ Indien de inschrijving wordt ingezonden na de sluitingsdatum van de inschrijving, wordt deze niet meegenomen in de eerste ronde van toewijzing.
- ▶ Per toekomstig huishouden kan maximaal één (1) inschrijving plaats vinden. Dit betekent ook dat de tenaamstelling van de eventuele koopovereenkomst gelijk is aan de tenaamstelling van het inschrijfformulier. Eventuele mede-kandidaten moeten derhalve worden vermeld binnen het account. Schrijven kandidaten die voornemens zijn samen te kopen zich apart in, dan worden deze inschrijvingen verwijderd en gaan niet mee in de loting en de toewijzing.
- ▶ De inschrijving- en toewijzingsprocedure vindt plaats in samenspraak en volgens de voorwaarden van vanuit de (lokale) overheid. Hierop heeft de verkopende partij geen invloed.
- ▶ Iemand die een persoonlijke account heeft aangemaakt, de verplichte persoonlijke gegevens heeft ingevuld, de bouwnummervoorkeuren heeft opgegeven, de inzending voor de sluitingsdatum finaliseert en bevestigt en hiervan een bevestigingsmail ontvangt, gaat mee in de selectie op basis waarvan wordt toegewezen.
- ▶ Over de toewijzing wordt naderhand niet gecommuniceerd.



# Inschrijving- en toewijzings-procedure in stappen

1. Zodra de website in de lucht is maak je een persoonlijke account aan en je vult alle gegevens in. Ook geef je alvast jouw voorkeuren aan. Vóór de sluitingsdatum maak je jouw voorkeuren definitief. Je weet of je dit correct hebt gedaan als je direct na indiening een bevestigingsmailbericht hebt ontvangen.
2. Na de sluitingsdatum vindt er een digitale selectie plaats. Het toewijzingssysteem van de verkopende partij, de geautomatiseerde “matchmaker” wordt gebruikt om toe te wijzen aan 1) kandidaten met voorrang op basis van de criteria en 2) op basis van bouwnummervoorkeur.
3. De helft van de betaalbare woningen - zijnde 15 appartementen en 4 woningen - wordt toegewezen aan kandidaten die voldoen aan de criteria. Deze loting vindt binnen circa één week na de sluiting van de inschrijving plaats. Over de uitkomsten van deze loting wordt niet gecommuniceerd, behalve de bekendmaking wie wel of niet ingeloot is.  
De loting van de andere helft van de betaalbare woningen vindt later plaats, zie onder punt 8.



woneingaard.nl



zuidplas.nl/huisvestingsvergunning

4. Nadat de loting heeft plaatsgevonden en aan 50% van het woningaanbod een kandidaat is gekoppeld, ontvangen de ingelote kandidaten een melding in hun persoonlijke account op [www.woneingaard.nl](http://www.woneingaard.nl). Synchroon levert daarnaast het overzicht van de kandidaten aan bij Gemeente Zuidplas.

De kandidaten starten vervolgens zelf [via deze link](#) de voorbereiding voor de huisvestingsvergunningsaanvraag op bij Gemeente Zuidplas. De kandidaten voorzien de gemeente **binnen één week na de bekendmaking van de toewijzing** van de gevraagde documenten zodat gecontroleerd kan worden of alle documenten zijn aangeleverd. De door de kandidaat verstrekte gegevens worden alleen ingezien door Gemeente Zuidplas. De gemeente reageert binnen circa 10 werkdagen of er een vergunning verleent wordt.

5. Is de vergunning binnen, dan kan het gesprek met de makelaar opgestart worden. De makelaar neemt contact op met de kandidaat.

6. Indien een kandidaat na toewijzing en na het gesprek met de makelaar afziet van de woning of het appartement, wordt – op gelijke wijze – een volgende kandidaat ingeloot. Hierover wordt alleen gecommuniceerd met de nieuwe kandidaat, niet de gehele groep inschrijvers. De kandidaat die afziet van het toegewezen bouwnummer kan niet terugkomen op het besluit. Er wordt opvolgend meteen een andere kandidaat benaderd.
7. Indien de kandidaat wil overgaan tot aankoop ontvangt de kandidaat de concept koop- en aannemingsovereenkomst. Na inzage worden de overeenkomsten via digitale ondertekening aangeboden. De koop- en aannemingsovereenkomst wordt ontbonden als blijkt dat de ingediende stukken voor de aanvraag van de huisvestingsvergunning niet aansluiten bij de voorwaarden van de loting en als de financiering niet tot stand kan komen.
8. Wanneer de eerste loting van 50% van het aanbod heeft plaatsgevonden en kandidaat-kopers zijn overgegaan tot het proces van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst, gaan de inschrijvers die zijn uitgeloot door naar de loting voor de overgebleven 50% van de appartementen en gezinswoningen die aan alle voorwaarden voldoen behalve binding. Deze tweede loting vindt naar verwachting plaats circa één tot twee maanden na de voorgaande loting.
9. In het geval er na de formele lotingen nog woningen of appartementen beschikbaar zijn, gaan deze in vrije verkoop.

### **Heb je vragen of behoefte aan meer informatie over het (ver)koopproces?**

Anders dan hierboven beschreven staat? Stel je vraag per mail. Stuur een email naar [info@gaard.nl](mailto:info@gaard.nl)



### **Heb je vragen over de huisvestingsvergunning?**

Voor specifieke vragen over wat Gemeente Zuidplas aangaat, kijk op de [pagina huisvestingsvergunning van Gemeente Zuidplas](#). Of neem contact op via [wonen@zuidplas.nl](mailto:wonen@zuidplas.nl).

# SYNCHROON



gemeente  
**Zuidplas**



[WWW.WONENINGAARD.NL](http://WWW.WONENINGAARD.NL)