

Artikelen Zelfbewoningsplicht en Anti-speculatiebeding

Alleen van toepassing voor de bouwnummers: 160 t/m 175

Zelfbewoningsplicht

In de akte van levering zal de navolgende verplichting als kettingbeding aan de afnemer/verkrijger van de Bereikbare koopwoningen en diens rechtsopvolger(s) worden opgelegd:

a. Zelfbewoning

De afnemer/verkrijger van de Bereikbare koopwoningen verplicht zich de woning zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning met de eventueel daartoe behorende grond gedurende de periode vanaf het tijdstip van notariële levering tot vijf (5) jaar na de notariële levering niet aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel, te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik te geven dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

b. Hardheidsclausule/Ontheffingsmogelijkheid

1. Het bepaald in lid a, is niet van toepassing in geval van:

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
- executoriale verkoop.

2. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijke ontheffing verlenen van het in lid a van dit artikel bepaalde.

c. Boetebepaling

Bij niet -nakoming van het in lid a van dit artikel bepaalde verbeurt de hierboven bedoelde afnemer/verkrijger van de Bereikbare koopwoning die deze bepaling overtreedt ten behoeve van de Gemeente door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn geëist, een dadelijk opeisbare, niet voor rechtelijke machtiging vatbare boete ter grootte van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).

Anti speculatiebeding

- a. De afnemer/verkrijger van een Bereikbare koopwoningen en diens rechtsopvolger mag de woning binnen tien jaar na de datum van notariële levering verkopen aan een ander, maar moet om speculatie met de woning tegen te gaan het volgende aan de Gemeente betalen:

- i. vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst van de woning tot 2 jaar na de notariële levering 100 % van de winst;
- ii. vanaf 2 jaar na de datum van notariële levering tot 4 jaar na de datum van notariële levering 80 % van de winst;
- iii. vanaf 4 jaar na de datum van notariële levering tot 6 jaar na de datum van notariële levering 60 % van de winst;
- iv. vanaf 6 jaar na de datum van notariële levering tot 8 jaar na de datum van notariële levering 40 % van de winst;
- v. vanaf 8 jaar na de datum van notariële levering tot 10 jaar na datum van notariële levering 20 % van de winst.

- b. De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:

- i. de koopsom van de woning; en

ii. de noodzakelijke door de koper gemaakt en/of nog te maken, respectievelijk gepleegde en/of nog te plegen kosten/investeringen met betrekking tot de woning zoals: sanitair en keuken. Voor de berekening van deze kosten wordt een vast bedrag gehanteerd van 5% van de koopsom van de woning en mag alleen bij de 1e verkoop van de woning worden meegerekend.

- c. De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopsom die een afnemer/verkrijger van een Bereikbare koopwoning van de nieuwe koper ontvangt, tenzij de Gemeente van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat geval vastgesteld door een onafhankelijke taxateur. De Gemeente verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijke taxateur en betaalt de daaraan verbonden kosten.
- d. De afnemer/verkrijger van een Bereikbare koopwoning dient de verkoop zo spoedig mogelijk aan de Gemeente te melden.
- e. De afnemer/verkrijger van een Bereikbare koopwoning kan aan de Gemeente schriftelijk vragen om dit anti-speculatiebeding niet toe te passen.
- f. Het anti-speculatiebeding eindigt 10 jaar na de datum waarop de juridische levering van de Bereikbare Koopwoning aan de (eerste) afnemer/verkrijger heeft plaatsgevonden. Op het moment dat de afnemer/verkrijger van een Bereikbare koopwoning de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij dit anti-speculatiebeding doorleggen aan de nieuwe afnemer/verkrijger. Deze verplichting wordt daarom als kettingbeding in de akte van levering opgenomen.
- g. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of splitsing in appartementsrechten.