

Artikel 6 Anti-speculatiebeding betaalbare koopwoningen

6.1 Initiatiefnemer is verplicht in de koop-/aannemingsovereenkomsten en notariële leveringsakten met de kopers van de betaalbare koopwoningen (zoals bedoeld in het woningbouwprogramma, zie artikel 8 lid 1) het volgende anti-speculatiebeding op te nemen:

“Doorverkoopverbod en zelfbewoningsplicht (anti-speculatiebeding)

1. Koper is verplicht om de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen

woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden

genomen, uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning en de daartoe behorende grond niet te vervreemden, verhuren of anderszins in gebruik te geven. Deze verplichting vervalt vijf jaar na de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/ bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).

2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing ingeval van:

a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.

b. executoriale verkoop als bepaald in artikel 3:268 BW.

c. schriftelijke ontheffing door de Gemeente als bedoeld in lid 3.

3. Door de Gemeente kan schriftelijke ontheffing worden verleend voor het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend bij:

a. verandering van werkkring van koper of diens partner, die in de BRP staat ingeschreven op het betreffende adres, op grond waarvan redelijkerwijs dient te worden verhuisd, hetgeen aan de orde is wanneer koper of diens partner een baan accepteert waarvan de werklocatie zich ten minste 100 kilometer van de woning bevindt.

b. einde van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst van koper, beëindiging van geregistreerd partnerschap van koper of uit de BRP blijken de beëindiging van de samenwoning van koper met diens partner.

c. overlijden van koper of (één van) zijn gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres.

d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of (één van) zijn gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres.

4. Aan een ontheffing door de Gemeente mogen voorwaarden worden verbonden.

5. Bij doorverkoop van de woning binnen vijf jaar vindt afroaming van de meerwaarde plaats. Dit houdt in dat koper bij verkoop van de woning aan de Gemeente het verschil betaalt tussen de volgens de akte van levering door koper betaalde koopsom en de koopsom waarvoor de koper de woning heeft doorverkocht. Dit geldt ook als de woning verkocht wordt na verlening van een ontheffing door de Gemeente en staat los van de boete op schending van het doorverkoopverbod.

6. De koper is verplicht dit beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers.

7. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de Gemeente Bronckhorst een zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).

8. Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding.”

6.2 Voor het onder lid 1 benoemde anti-speculatiebeding (Doorverkoopverbod en zelfbewoningsplicht (anti-speculatiebeding) lid 5) met betrekking tot de afroaming van meerwaarde geldt;

- Voor levensloopbestendige woningen dat de afroaming plaats gaat vinden vanaf de genoemde V.O.N. prijs € 355.000,- de eventuele gemaakte investeringen tot € 355.000,- hoeven niet betaald te worden aan de Gemeente.

- Voor de Rijwoningen (prijs categorie I) dat de afroaming plaats gaat vinden vanaf de genoemde V.O.N. prijs € 325.000,- de eventuele gemaakte investeringen tot € 325.000,- hoeven niet betaald te worden aan de Gemeente.

- Voor de Rijwoningen (prijs categorie II) dat de afroaming plaats gaat vinden vanaf de genoemde V.O.N. prijs € 355.000,- de eventuele gemaakte investeringen tot € 355.000,- hoeven niet betaald te worden aan de Gemeente.

- Voor de casco woningen geldt dat de afroaming plaats gaat vinden vanaf de genoemde V.O.N. prijs € 355.000,- de eventuele gemaakte investeringen tot € 355.000,- hoeven niet betaald te worden aan de Gemeente.