

Anti-speculatiebeding en zelfbewoningplicht - 39 woningen Vossepolder te Hillegom

De Gemeente Hillegom en BPD Ontwikkeling willen variatie bieden in het woningaanbod van de Gemeente Hillegom, met koopwoningen in verschillende segmenten. Om prijsopdriving van de starterswoningen heeft BPD Ontwikkeling zich jegens de Gemeente Hillegom verbonden om ten aanzien van negenendertig (39) woningen het volgende een anti-speculatiebeding met zelfbewoningplicht te-bedingen ten behoeve van de Gemeente Hillegom en BPD Ontwikkeling en ten laste van elk van de verkrijgers van deze woningen in "Uitwerkingsplan 5 Vossepolder Hillegom" als volgt:

- a) Bij het Anti-speculatiebeding met zelfbewoningplicht worden in dit artikel de volgende aanduidingen gebruikt:
- Gerechtigden: de Gemeente Hillegom en BPD Ontwikkeling, hierna zowel tezamen als afzonderlijk. Uitsluitend ter bepaling van hun onderlinge verhouding geldt dat ieder van de gerechtigden zal zijn gerechtigd tot vijftig procent (50%) van het door de vervreemder aan de gerechtigden ingevolgde dit artikel te vergoeden bedrag.
 - Meerwaarde: het verschil tussen de hierna in punt e) bedoelde bedragen.
 - Peildatum: de datum waarop BPD Ontwikkeling een starterswoning met toebehoren bij notariële akte levert aan de eerste koper van de nieuwbouwwoning.
 - Registergoed: een zogenaamde starterswoning in "Uitwerkingsplan 5 Vossepolder Hillegom".
 - Vervreemder: de koper van een starterswoning en diens rechtsopvolgers.
 - Vervreemding: elke (gedeeltelijke) levering in eigendom, uitgifte in erfpacht, in opstal, vruchtgebruik, recht van gebruik, schenking, het in een ruil of een inbrengovereenkomst begrijpen en elke obligatoire overeenkomst welke tot strekking heeft een derde economische eigendom te verschaffen en elke andere vestiging van enig zakelijk of beperkt recht, met uitzondering van de rechten van hypotheek en pand.
 - Vervreemdingsprijs: de door de vervreemder met diens verkrijger overeengekomen koopprijs of vergoeding, met dien verstande dat in het geval een vervreemding een bevoordeling inhoudt de vervreemdingsprijs ten minste wordt geacht te zijn: de waarde van het registergoed, in vrije en ontruimde staat, ten tijde van de vervreemding waarbij de waarde door de vervreemder en de gerechtigden moet worden vastgesteld in onderling overleg, dan wel indien dat niet mogelijk mocht blijken te zijn, door drie deskundigen, waarvan koper en verkoper er ieder een, en de beide aldus benoemden tezamen de derde zullen benoemen.
- b) De Gerechtigden zijn overeengekomen dat ingeval een vervreemder, binnen een termijn van tien (10) jaar na de peildatum overgaat tot vervreemding van het registergoed, een verrekening van de meerwaarde moet plaatsvinden tussen de vervreemder en de gerechtigden zoals hierna volgt. Dit anti-speculatiebeding houdt tevens in een zelfbewoningsplicht strekkend tot de verplichting het registergoed uitsluitend te gebruiken als woning voor eigen bewoning door eigenaar van het registergoed of beperkt gerechtigde tot het registergoed, de personen waarmee deze een affectieve relatie heeft en/of diegenen die behoren tot diens huishouding en/of diegenen die belast zijn met diens verzorging.
- c) De vervreemder en diens rechtsopvolgers zijn bij vervreemding van het registergoed binnen een termijn van tien (10) jaar na de peildatum verplicht alle rechten en verplichtingen genoemd in dit artikel, gedurende de in punt b) gemelde termijn, bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed of bij de akte van vestiging van een beperkt recht als verplichting

woordelijk op te leggen aan diens rechtsopvolger en ten behoeve van de gerechtigden te bedingen, tevens inhoudende de verplichting om de rechtsopvolgers van de desbetreffende vervreemder te verplichten dezelfde verplichtingen weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Bij gebreke van de nakoming van bedoelde verplichtingen verbeurt diegene die in de nakoming tekortschiet, ten behoeve van de gerechtigden een direct opvorderbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat niet aan deze verplichting wordt voldaan, met de bevoegdheid voor de gerechtigden daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- d) De vervreemder is verplicht de gerechtigden, ieder afzonderlijk, schriftelijk in kennis te stellen van een vervreemding als hiervoor bedoeld, zo spoedig mogelijk na het sluiten van de betreffende overeenkomst. Als datum van vervreemding geldt de datum van juridische overdracht of de datum van feitelijke overdracht krachtens de betreffende overeenkomst als deze eerder valt.
- e) Verrekening van de meerwaarde vindt plaats zo, dat gerechtigden en de vervreemder ieder zijn gerechtigd tot een fractie van het verschil tussen de in dit lid sub 1 en 2 bedoelde bedragen:
1. de totale door BPD Ontwikkeling voor het registergoed bedongen koop-/aannemingssom, inclusief omzetbelasting. De koop-/aannemingssom zal door BPD Ontwikkeling worden vastgesteld.
 2. de door de vervreemder ter zake de vervreemding gerealiseerde of te realiseren vervreemdingsprijs.

Overige investeringen

Bij het bepalen van de meerwaarde of winst wordt geen rekening gehouden met mogelijke overige investeringen. Het gedachtegoed van het anti-speculatiebeding is immers om prijsopdriving van de woning tegen te gaan. Verbeteringen aan de woning zijn toegestaan voor eigen gebruik, maar worden niet bij de koopprijs van de woning opgeteld voor het bepalen van de winst.

- f) Het hiervoor in punt e) bedoelde voor verrekening tussen de gerechtigden en de vervreemder in aanmerking te nemen bedrag wordt:
1. niet verminderd indien de vervreemding binnen een jaar na de peildatum plaatsvindt;
 2. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van een jaar, maar binnen twee jaar na de peildatum, tot negentig procent (90%) van de meerwaarde;
 3. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van twee jaar, maar binnen drie jaar na de peildatum, tot tachtig procent (80%) van de meerwaarde;
 4. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van drie jaar, maar binnen vier jaar na de datum van levering plaatsvindt, tot zeventig procent (70%) van de meerwaarde;
 5. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van vier jaar, maar binnen vijf jaar na de datum van levering plaatsvindt, tot zestig procent (60%) van de meerwaarde;
 6. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van vijf jaar, maar binnen zes jaar na de datum van levering plaatsvindt, tot vijftig procent (50%) van de meerwaarde;
 7. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van zes jaar, maar binnen zeven jaar na de datum van levering plaatsvindt, tot veertig procent (40%) van de meerwaarde;

8. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van zeven jaar, maar binnen tien jaar na de datum van levering plaatsvindt, tot dertig procent (30%) van de meerwaarde.
- g) De verrekening heeft plaats doordat vervreemder aan de gerechtigden een bedrag in contanten uitkeert zo, dat zowel de gerechtigden als de vervreemder ieder gerechtigd zijn tot vijftig procent (50%) van het ingevolge artikel 8.f verrekening tussen de gerechtigden en de vervreemder in aanmerking te nemen bedrag. Deze verrekening zal plaats hebben zo spoedig mogelijk, bij voorkeur bij de vervreemding via de kwaliteitsrekening van de notaris belast met de effectuering van de vervreemding van het registergoed.
- h) De verrekening vindt niet plaats:
1. ingeval van verkoop krachtens artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
 2. bij een rechtsopvolging onder algemene titel.
 3. Indien de vervreemding na verloop van tien jaar na de peildatum plaatsvindt.
 4. Indien de meerwaarde minder bedraagt dan honderd euro (€ 100,00), terwijl een negatieve waardeontwikkeling van het registergoed nimmer kunnen leiden tot het vorderen van enige betaling van de gerechtigden.
 5. indien het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hillegom op grond van de uitdrukkelijk aan van de Gemeente Hillegom toegekende bevoegdheid in bijzondere gevallen afwijkt van de bepalingen van letter van deze regeling. Aan deze afwijking is ook BPD Ontwikkeling gebonden.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper of verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de verkoper voor die derden aangenomen