

Zelfbewoningsplicht met anti-speculatiebeding bnr's 9, 10, 11, 17, 18, 19 en 23

Artikel 15 Zelfbewoningsplicht kettingbeding

Voor de Woning geldt gedurende tien jaar na de datum van eerste bewoning een zogenaamde zelfbewoningsplicht en anti-speculatie beding, waarvan de inhoud luidt als volgt:

“Verplichting zelfbewoning door de verkrijger en verbod doorverkoop:

1. *De verkrijger verbindt zich jegens de ontwikkelaar W.van Vliet Beheer B.V. en de gemeente Castricum, Raadhuisplein 1, 1902 CA Castricum de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.*
2. *Het is de verkrijger verboden het verkochte geheel of gedeeltelijk vrijwillig te verhuren of in gebruik te geven (zowel in juridische als in economische zin) in de periode voor- en tijdens de bouw en gedurende de tijd dat de verplichting tot zelfbewoning van kracht is. Ten aanzien van vervreemding van het verkochte geldt, dat dit is toegestaan binnen de in dit artikel bedoelde periode. Verkrijger is in dat geval een vergoeding aan de gemeente verschuldigd zoals is bepaald in artikel 5 en verder van onderhavige overeenkomst.*
3. *Het bepaalde in artikel 1 en 2 vervalt 10 jaar na datum van eerste bewoning zijnde de datum dat de eerste verkrijger als bewoner van deze woning staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.*
4. *Het bepaalde in artikel 1 en lid 2 is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een rechterlijke machtiging of een rechterlijk bevel;*
 - b. *executoriale verkoop of verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - c. *schriftelijke ontheffing door de gemeente als bedoeld in artikel 11 van deze regeling en een schriftelijke ontheffing door de gemeente in het geval van een verrekening of afdracht van de overwaarde aan de gemeente bij verkoop welke verrekening is berekend overeenkomstig artikel 5.1 en artikel 5.2.*
- 5.1 *De aan de gemeente te betalen vergoeding is voor het eerste jaar gelijk aan het positieve verschil tussen:*
 - a. *de koopsom van de woning en*
 - b. *de oorspronkelijk betaalde aankoopprijs (grondkosten plus de aanneemsom van de opstallen) welk bedrag wordt vermenigvuldigd met een **breuk**, waarvan de **teller** aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouw Koopwoningen, prijsindex 2015 = 100 van het Centraal Bureau voor de Statistiek, laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van de woning en waarvan de **noemer** aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouw koopwoningen, laatstelijk bekend op het tijdstip van de akte van levering van de grond (plus mogelijke opstallen).*
- 5.2 *Voor het tweede jaar en de volgende jaren bedraagt de aan de gemeente te betalen vergoeding negentig procent van het in artikel 5.1 berekende verschil, tachtig procent van het verschil en zo vervolgens, elk nieuw kalenderjaar met tien procent minder.*
6. *Indien bij vervreemding van de woning voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als koopsom van het registergoed beschouwd.*

7. *Het bedrag in artikel 5 dient voor de toepassing van dit artikel 5 te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de eerste eigenaar aangebrachte voorzieningen inclusief omzetbelasting (onderhoud daaronder niet begrepen), die als meerwerk tijdens de bouw of direct na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht; of op een later moment tijdens bewoning. Bovengemelde voorzieningen dienen achter te blijven in de woning en onderdeel uit te maken van de koopovereenkomst. Voor deze voorzieningen worden geen extra overnamekosten betaald. Op de kosten van deze voorzieningen is de prijsindex Nieuwbouw Koopwoningen als toegepast in artikel 5 van gelijke toepassing.*
- Ten bewijze van het bestaan van voormelde voorzieningen en verbeteringen gelden uitsluitend schriftelijke stukken, zoals nota's en dergelijke.
 - De aldus uitgegeven bedragen aan verrichte verbeteringen vallen niet onder de indexering als bedoeld in artikel 5.1.
8. *De verkrijger is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het registergoed ten minste één maand vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente en aan de gemeente alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.*
9. *De aan de gemeente verschuldigde vergoeding geschiedt via de notaris bij de notariële eigendomsoverdracht van de woning.*
10. *Indien aan het bepaalde in de artikelen 8 en 9 niet, niet tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de verkrijger, zijnde de verkoper van de woning, aan de gemeente een direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de oorspronkelijk betaalde aankoopprijs (grondkosten plus de aanneemsom van de opstallen).*
11. *De gemeente kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van genoemde artikelen 1 t/m 10 op grond van gebleken hardheid, die buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van deze bepalingen is gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorschriften en nadere voorwaarden worden verbonden.*
- Deze ontheffingsgronden kunnen zijn (niet uitputtende opsomming):*
- a. *een verandering van werkring voor de verkrijger, waardoor redelijkerwijs verhuist moet worden;*
 - b. *overlijden van de verkrijger of diens partner;*
 - c. *ontbinding van het huwelijk, van een geregistreerd partnerschap of samenlevingsovereenkomst;*
 - d. *verhuizing die noodzakelijk is in verband met de gezondheid van verkrijger of gezinsleden;*
 - e. *aankoop of verkoop binnen de eerste- of tweede graad familielijn teneinde een huisvestingsdoel door middel van een –voorlopige- huurrelatie binnen familieverband mogelijk te maken zonder dat sprake is van een –speculatief- winstoogmerk;*
 - f. *andere bijzondere en klemmende omstandigheden, waardoor van verkrijger redelijkerwijs niet verlangd kan worden, dat verkrijger gedurende de resterende beschreven termijn van tien jaren daar blijft wonen.*
12. **Kettingbeding**
- Verkrijger en zijn rechtverkrijgenden zijn – op straffe van verbeurte van de in artikel 10 vermelde boete – verplicht om bij elke eigendomsovergang als hiervoor bedoeld binnen de periode waarin een verplichting tot afdracht blijft bestaan, al de verplichtingen in dit anti-speculatiebeding op te leggen aan zijn rechtverkrijgende(n) en te bedingen ten behoeve van de gemeente.*
13. **Mediation**
- Indien partijen met betrekking tot de toepassing van het bepaalde in artikel 4 tot en met artikel 12 geen overeenstemming hebben, kunnen partijen gezamenlijk besluiten tot het voorleggen van hun geschil aan een erkende mediator of*

afhankelijk van een individueel standpunt hierover een civielrechtelijke procedure te voeren.”