

Zelfbewoning en anti-speculatiebeding sociale koop

Zelfbewoningsplicht

1. Koper moet de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt van rechtswege 5 jaar na eerste oplevering van de woning aan de eerste Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht voor de resterende termijn van vijf jaar na eerste oplevering doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar (terwijl wordt verkocht en geleverd binnen de hiervoor genoemde periode van vijf jaar) dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van € 50.000,-.
2. Wanneer Koper een perceel bouwgrond koopt met het doel de woning die daarop wordt gebouwd door ouder(s) of kind(eren) te laten bewonen dan is dit toegestaan. Koper garandeert in dat geval dat de ouder(s) of kind(eren) zich aan de zelfbewoningsplicht houden zoals deze hiervoor is beschreven.

Anti-speculatiebeding.

1. Koper mag de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd verkopen aan een ander, maar moet Koper, om speculatie met deze woning tegen te gaan aan Verkoper het volgende betalen:
 - a. vanaf de datum van notariële levering tot en met 1 jaar daarna 100% van de winst;
 - b. 1 jaar na de datum van notariële levering tot en met 2 jaar na de datum van levering 80% van de winst;
 - c. 2 jaar na de datum van notariële levering tot en met 3 jaar na de datum van levering 60% van de winst.
2. De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:
 - a. de koopsom van het perceel bouwgrond en de termijnen die Koper aan de aannemer betaalt voor de bouw van de woning (bij elkaar de V.O.N. prijs), Deze V.O.N. prijs wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
 - b. de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard en nagelvast zijn aangebracht. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.
3. De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Verkoper van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Verkoper verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijk taxateur.
4. Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat

opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.

5. Koper kan aan Verkoper vragen om dit anti-speculatiebeding niet toe te passen. Deze vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper gedwongen is de woning te verkopen, omdat er sprake is van:
 - a. een echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
 - b. Een executieverkoop;
 - c. overlijden van Koper of diens partner;
 - d. verandering van werkkring waarbij Koper genoodzaakt is te verhuizen;
 - e. onder curatelestelling van de Koper;
 - f. verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of een van de gezinsleden.
6. Het anti-speculatiebeding eindigt van rechtswege 3 jaar na eerste oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij dit anti-speculatiebeding doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar (terwijl hij daartoe verplicht is gelet op hetgeen is bepaald in dit artikel) dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van €50.000,-.
7. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de Koper raakt.