

Bijlage Bepalingen in de koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat:

- overmaat en/of ondermaat niet wordt verrekend;
- Koper de notaris aanwijst en vrije notariskeus heeft;
- Er waar nodig erfdienstbaarheden voor voetpad en waar nodig voor naastgelegen percelen wordt gevestigd;
- de koper verplicht is de op het verkochte aangelegde of nog aan te leggen brandkranen dan wel andere voorzieningen ongewijzigd te handhaven en niet af te dekken.
- de koper verplicht is te gedogen dat aanwijspaaltjes of -bordjes ten behoeve van brandkranen dan wel andere voorzieningen op het verkochte of de hierop gebouwde opstallen worden aangebracht; de koper is verplicht deze markeringen zichtbaar te houden;
- voor de voor het verkochte benodigde uitweg(en) c.q. inrit(ten) koper bij de gemeente een omgevingsvergunning voor een uitweg aan dient te vragen. Een vergunde uitweg, voor zover gelegen op grond die in eigendom toebehoort aan de gemeente, wordt aangelegd en onderhouden door de gemeente voor rekening van de koper. Alle met de aanleg samenhangende kosten, zoals kosten verband houdend met het verplaatsen van straatmeubilair of openbare verlichting, kap van bomen, aanpassing van groenvoorzieningen of leidingwerk, komen voor rekening van de koper. De gemeente geeft uitvoering aan de werkzaamheden na verzoek van de koper en nadat de verschuldigde vergoedingen door de koper zijn voldaan.

Van de koopovereenkomst zal ook de volgende passage deel uitmaken:

Zelfbewoning, doorverkoop en overwinst

Categorie 1 en 2 nieuwbouw koopwoningen

- a. Voor zover de koper een natuurlijke persoon is, verbindt deze zich de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. Het bepaalde onder a vervalt op het moment dat de koper de desbetreffende woning gedurende tien jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van de desbetreffende woning is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.
- c. Voor zover de koper een natuurlijke persoon is en deze het verkochte verkoopt aan een derde voordat de onder b genoemde termijn is verstreken, verbindt deze zich om de onder a genoemde verplichting tot zelfbewoning door te leggen aan de volgende eigenaar, totdat de onder b genoemde termijn is verstreken.
- d. Voor zover de koper een projectontwikkelaar is die op het verkochte koopwoningen bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, verbindt deze zich de woning(en) uitsluitend te verkopen aan natuurlijke personen. Koper verbindt zich daarbij om de verplichting tot zelfbewoning zoals neergelegd in dit artikel door te leggen aan de volgende eigenaar. Verkoop aan een rechtspersoon is uitsluitend toegestaan als de gemeente daar uitdrukkelijk schriftelijk toestemming voor heeft verleend.
- e. Het bepaalde onder a is niet van toepassing in geval van
 1. verkoop op grond van een rechterlijke machtiging of een rechterlijk bevel;
 2. executoriale verkoop of verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 3. schriftelijke ontheffing door de burgemeester en wethouders als bedoeld onder f;
- f. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde

onder a. Ontheffing wordt steeds verleend in geval van:

1. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;
3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
4. verhuur aan een eerstegraads familielid van de koper;
5. andere omstandigheden van medische of economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

- g. Voor zover de koper een natuurlijke persoon is, verplicht deze zich om bij verkoop van het verkochte aan een derde eventuele overwinst af te dragen aan de gemeente.
- h. Voor het bepalen van de winst wordt de volgende definitie gehanteerd: verkoopprijs minus aankoopprijs = winst. De verkoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij verkoop. De aankoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij aankoop, geïndexeerd met het Consumenten prijsindexcijfer Alle huishoudens van het CBS. Voor casco woningen die zijn opgeleverd zonder standaard voorzieningen als toilet, badkamer en keuken, wordt bij eerste verkoop 10% opgeteld bij de aankoopprijs voor spijker- en nagelvaste inrichting. Bij het bepalen van de winst wordt geen rekening gehouden met overige investeringen.
- i. De verplichting tot winstafracht geldt voor een termijn van 10 jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de eerste koper als bewoner stond ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie, met dien verstande dat in het eerste jaar 100% van de winst moet worden afgedragen en elk volgend jaar daarop 10% minder. Vanaf het achtste jaar blijft de verplichte afdracht 30%. Wanneer het verrekeningsbedrag lager is dan € 100,00, dan vindt kwijtschelding plaats. De termijn vangt aan op de dag dat de koopakte passeert bij de notaris.
- j. Het in lid g. bepaalde is een kettingbeding. De koper verplicht zich om de verplichting tot winstafracht door te leggen aan de volgende eigenaar totdat de termijn van 10 jaar voorbij is.
- k. De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om de gemeente te informeren over de (voorgenomen) eigendomsovergang en om bij de gemeente opgave te vragen van het eventueel af te dragen bedrag. Deze machtiging omvat de bevoegdheid van bedoelde notaris de gemeente alle relevante informatie te verschaffen welke de gemeente nodig heeft ter vaststelling van het eventueel af te dragen bedrag, een en ander voor zover de geheimhoudingsplicht van de notaris zich daartegen niet verzet.
- l. De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om het volgens schriftelijke opgave van de gemeente aan de gemeente af te dragen bedrag op te nemen op de notaris afrekening van de koper en rechtstreeks te betalen op rekening van de gemeente. Indien de koper en de gemeente van mening verschillen over de vraag of afdracht verplicht is of over de hoogte van het af te dragen bedrag, is de notaris door de koper onherroepelijk gemachtigd het volgens schriftelijke opgave van de gemeente af te dragen bedrag onder zich te houden, totdat definitief vaststaat of er een afdrachtverplichting is en welk bedrag dat is.

Categorie 3 nieuwbouw koopwoningen

- a. Voor zover de koper een natuurlijke persoon is, verbindt deze zich de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. Voor zover de koper een natuurlijke persoon is, verbindt deze zich de op het verkochte te bouwen woning met het daartoe behorende terrein niet aan derden te zullen doorverkopen.

- c. Het bepaalde onder a en b vervalt op het moment dat de koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van de desbetreffende woning is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.
- d. Voor zover de koper een projectontwikkelaar is die op het verkochte koopwoningen bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, verbindt deze zich de woning(en) uitsluitend te verkopen aan natuurlijke personen. Koper verbindt zich om de verplichting tot zelfbewoning en het verbod tot doorverkoop zoals neergelegd in dit artikel, door te leggen aan die derden. Verkoop aan een rechtspersoon is uitsluitend toegestaan als de gemeente daar uitdrukkelijk schriftelijk toestemming voor heeft verleend.
- e. Het bepaalde onder a en b. is niet van toepassing in geval van
 - 1. verkoop op grond van een rechterlijke machtiging of een rechterlijk bevel;
 - 2. executoriale verkoop of verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 3. schriftelijke ontheffing door de burgemeester en wethouders als bedoeld onder f;
- f. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde onder a en b. Ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 - 1. verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;
 - 3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
 - 4. verhuur aan een eerstegraads familielid van de koper;
 - 5. andere omstandigheden van medische of economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.