

2

Bijlage 2 Convenant anti-speculatiebeding

Leden van het Zwols Concilium hebben met elkaar afgesproken dat marktpartijen bij de verkoop van nieuwbouwwoningen in Zwolle zich verplichten de nieuwbouwwoningen uitsluitend aan te bieden overeenkomstig onderstaande voorwaarden:

- Met nieuwbouwwoningen worden koopwoningen (nieuwbouw en transformatie) uit het prijssegment Goedkoop en Middelduur 1 (v.o.n. prijs tot € 270.228,-, prijspeil 2021) bedoeld.

Bij start (voor)verkoop staat vast welke woningen binnen het betreffende project in deze doelgroep vallen;

- Het anti-speculatiebeding type verbod op doorverkoop (zie onderstaand artikel) heeft een looptijd van 3 jaar vastgelegd in de (verkoop)overeenkomst en vervolgens in de notariële akte overeenkomstig het onderstaande artikel anti-speculatiebeding en artikel kettingbeding.

Artikel – Anti-speculatiebeding

De Koper verplicht zich in de overeenkomsten tot verkoop en/of levering van de gronden aan de individuele Kopers (derden) voor en namens *@de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@* de navolgende bepalingen op te leggen.

- a. De Koper van een woning met een eerste verkoopprijs tot maximaal € 270.228,-- vrij op naam is het verboden om zijn woning en de daartoe behorende grond (het gekochte/de onroerende zaak) binnen drie jaar na notarieel transport te verkopen.
- b. Het bepaalde in dit artikel geldt niet ingeval van:
 1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
 2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers op grond van artikel 268, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
 3. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid c.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen na een met redenen omkleed schriftelijk verzoek schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in het geval van:
 1. Overlijden van de Koper of diens echtgeno(o)t(e);

Onder echtgeno(o)t(e) wordt mede verstaan degene, met wie de Koper een geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband, bij notariële akte vastgesteld, heeft gesloten.

Artikel – Kettingbeding

- 1 Koper verplicht en verbindt zich jegens *@de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@*, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel Anti-speculatiebeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het gekochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte

van een direct opeisbare boete van € 20.000,- ten behoeve van @de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@.

- 2 Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt koper zich jegens @de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@ tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het in lid 1 bedoelde artikel, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van @de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@ het beding aan.