

Bijlage E1

ZELFBEWONINGSVERPLICHTING EN DOORVERKOOP VERBOD

De zelfbewoningsplicht luidt als volgt:

1. De koper is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper de woning niet mag vervreemden, verhuren, bezwaren met een beperkt zakelijk genotsrecht dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning volgens een opgemaakte proces verbaal van oplevering feitelijk is opgeleverd aan de koper van de woning.
3. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oost Gelre (hierna: college) kan – op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger(s) – schriftelijk (tijdelijk) ontheffing verlenen van de verplichting tot zelfbewoning in de volgende gevallen:
 - a. de woning in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende, die een bloed- of aanverwantschap in de eerste graad heeft met de koper;
 - b. de woning onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woning ondergeschikt is aan de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte,
 - c. een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
 - d. van een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
 - e. een ontbinding van het huwelijk door scheiding, een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/-contract;
 - f. als door een verandering van werkkring van de eigenaar/koper en/of diens partner met een afstand meer dan 75 kilometer koper redelijkerwijs moet verhuizen;
 - g. als koper in verband met werkzaamheden in een bepaalde beroepsgroep verplicht is te verhuizen;
 - h. bij ernstige gezondheidsproblemen/overlijden van eigenaar/koper en/of een lid van het huishouden;
 - i. In het geval van andere omstandigheden waardoor naar oordeel van het college (volledige) instandhouding van de in dit artikel opgenomen zelfbewonersplicht in redelijkheid niet geveerd kan worden (hardheidsclausule).
4. Aan de ontheffing kan de gemeente voorwaarden verbinden.
5. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger(s) niet wordt nageleefd, verbeurt koper en/of diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete aan de gemeente Oost Gelre van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).

ANTI-SPECULATIE BEDING

Het anti-speculatie beding luidt als volgt:

- 1.** Indien binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum dat koper juridisch eigenaar van of anderszins gerechtigde is geworden tot de woning en/of grond waarop de woning gesticht zal worden, de koper overgaat tot verkoop en vervreemding van de woning aan een derde, is koper verplicht aan de gemeente Oost Gelre een vergoeding te betalen voor zover de woningwaarde hoger is als bedoeld in lid 2 van dit artikel. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als juridische levering aangemerkt:
 - a.** een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
 - b.** een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning) of andere executie door derden;
 - c.** verkrijging bij wijze van toedeling aan de koper en/of diens echtgenote/partner en/of een of meer van hun rechtverkrijgenden onder algemene titel, na overlijden van één hunner of bij eventuele andere ontbinding van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap, geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
- 2.** De aan de gemeente Oost Gelre te betalen vergoeding in het eerste jaar is 90% van het positieve verschil tussen:
 - a.** de opbrengst van de woning (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en
 - b.** een bedrag, gelijk aan de som van de oorspronkelijke bouw- en grondkosten.
- 3.** De aan de gemeente Oost Gelre te betalen vergoeding betreft voor de jaren twee tot en met vijf:
 - in het tweede jaar negentig procent (70%) van het in lid 2 bedoelde verschil;
 - in het derde jaar zeventig procent (50 %) van het in lid 2 bedoelde verschil;
 - in het vierde jaar vijftig procent (30 %) van het in lid 2 bedoelde verschil;
 - in het vijfde jaar dertig procent (10 %) van het in lid 2 bedoelde verschil.
- 4.** 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 prijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van de woning beschouwd.
- 5.** Het bedrag in lid 2 sub b van dit artikel dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de koper aangebrachte hierna limitatief genoemde voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht. Alleen op naam van de koper gestelde facturen in combinatie met een bankafschrift worden als bewijs geaccepteerd. Uit de facturen moet blijken dat het gaat om een of meerdere van de volgende voorzieningen:
 - a.** de keuken;

- b. de badkamer;
 - c. de serre;
 - d. de overige bouwkundige voorzieningen aan de woning;
 - e. de tuin en de erfafscheiding.
 - f. bijbehorende bouwwerken bij de woning
6. Onder de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen wordt in elk geval verstaan: de aanneemsom vermeerderd met, voor zover niet begrepen in de hiervoor bedoelde aanneemsom, de kosten van installaties en de kosten van meerwerk.
 7. Koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van de woning ten minste zes weken vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente Oost Gelre en aan de gemeente Oost Gelre alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.
 8. De gemeente maakt aan de hand van het bepaalde in dit artikel een berekening van de door koper te betalen vergoeding en stuurt de berekening ter goedkeuring toe aan de koper. Koper dient binnen twee weken na ontvangst van de berekende vergoeding aan de gemeente schriftelijk aan te geven of zij akkoord is of niet. Indien een schriftelijke reactie van de koper binnen twee weken uitblijft, wordt de koper geacht stilzwijgend akkoord te zijn gegaan met de door de gemeente berekende vergoeding.
 9. Indien koper binnen de in lid 8 van dit artikel gestelde termijn van twee weken schriftelijk aan de gemeente aangeeft niet akkoord te zijn met de door de gemeente berekende vergoeding, treden partijen met elkaar in overleg over de te betalen vergoeding. Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van het te betalen bedrag dan wordt dit bedrag vastgesteld door een door koper en de gemeente gezamenlijk aan te wijzen deskundige.
 10. Als partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over een gezamenlijk aan te wijzen deskundige wordt het door de koper te betalen bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel met inachtneming van het in dit artikel bepaalde vastgesteld door drie deskundigen, waarvan er één wordt aangewezen door koper en één door de gemeente. De derde deskundige wordt aangewezen door de koper en de gemeente aangewezen deskundigen in onderling overleg. De kosten van de gezamenlijk aangewezen deskundige komen voor rekening van koper en de gemeente gezamenlijk, ieder voor de helft. In geval er drie deskundigen aangewezen moeten worden, geldt dat de kosten voor de eigen aangewezen deskundige voor rekening komen van de partij die de deskundige heeft aangewezen en de kosten van de derde deskundige voor rekening van de koper en gemeente gezamenlijk zijn, ieder voor de helft.
 11. De aan de gemeente Oost Gelre op basis van leden 8 respectievelijk 9 en 10 verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van vervreemding van de woning aan de gemeente Oost Gelre worden betaald. Indien de vervreemding plaatsvindt bij notariële akte, zal koper de passerend notaris verzoeken het door de gemeente opgegeven bedrag rechtstreeks aan de gemeente te voldoen. Als en voor zover er op de datum van levering nog geen overeenstemming is over het door koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding verleent de gemeente schriftelijk toestemming om de woning te vervreemden, indien koper het bedrag van de door de gemeente berekende vergoeding stort op de derdenrekening van de notaris en de notaris het onbetwiste deel van de vergoeding bij levering uitbetaalt aan de gemeente en het betwiste deel in depot blijft bij de notaris en uitbetaald wordt indien een definitief en voor beide partijen aanvaardbare uitspraak van de deskundige(n) is gedaan over de hoogte van de door koper aan gemeente verschuldigde vergoeding. De notaris zal het in depot gezette bedrag op basis van de hiervoor bedoelde uitspraak van de deskundige(n) binnen twee weken na de uitspraak van de deskundige(n) uitbetalen aan de gemeente en het eventuele restant bedrag retourneren aan koper.
 12. Indien aan het bepaalde in de leden 10 en 11 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de koper aan de gemeente Oost Gelre een zonder rechterlijke tussenkomst of

ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de koper bedongen koopprijs.

- 13.** Het college kan een gehele of gedeeltelijke ontheffing verlenen op het anti-speculatiebeding en/of de te betalen vergoeding als er sprake is van dusdanige bijzondere omstandigheden bij koper of diens rechtsopvolger(s) waardoor het naar oordeel van college (volledige) instandhouding van het anti-speculatiebeding en/of de op basis daarvan te betalen vergoeding in redelijkheid niet kan worden gevergd (hardheidsclausule).
- 14.** Wanneer de koper binnen vijf jaar de woning wenst te verkopen en niet wordt voldaan aan het in dit artikel bepaalde, kan dit er nimmer toe leiden dat de gemeente Oost Gelre gehouden is om enige vergoeding aan koper te betalen.