

Bijlage

Antispeculatiebedingen

Als deze bijlage van toepassing is verklaard op een overeenkomst tussen de ontwikkelaar (hierna: '*Ontwikkelaar*') en de gemeente Lansingerland (hierna: '*de Gemeente*'), gelden de volgende bepalingen over antispeculatie en zelfbewoning. Deze bepalingen maken integraal onderdeel uitmaken van de overeenkomst. Partijen verklaren integraal kennis genomen te hebben van de inhoud van deze bijlage en paraferen deze dan ook op iedere pagina.

Partijen komen overeen:

Artikel 1 Toepassingsbereik

De bepalingen in deze bijlage zijn van toepassing op de verschillende categorieën koopwoningen die partijen in de overeenkomst hebben bepaald.

Artikel 2 Doorverkoopverbod (antispeculatie)

1. Ontwikkelaar is verplicht in de koop-/aannemingsovereenkomsten en notariële leveringsakten met de kopers van koopwoningen in de categorieën '*Bereikbaar Lansingerland*' en '*Bereikbaar overig*', zoals gedefinieerd in de Overeenkomst, het volgende beding als kettingbeding op te nemen:

"Doorverkoopverbod"

1. *Het is koper niet toegestaan de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden genomen, te vervreemden. Dit verbod geldt voor de duur van vijf jaar vanaf de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).*
2. *Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in de volgende gevallen:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter zoals bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - b. *executoriale verkoop zoals bepaald in artikel 3:268 BW;*
 - c. *een schriftelijke ontheffing van de gemeente zoals bedoeld in lid 3.*
3. *De gemeente kan een schriftelijke ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht zoals bedoeld in lid 1. De gemeente verleent deze ontheffing in de volgende gevallen:*
 - a. *verandering van werkkring van koper of diens partner, die in de BRP staat ingeschreven op het betreffende adres, op grond waarvan redelijkerwijs dient te worden verhuisd, hetgeen aan de orde is wanneer koper of diens partner een baan accepteert waarvan de werklocatie zich ten minste 100 kilometer van de woning bevindt;*
 - b. *einde van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst van koper, beëindiging van geregistreerd partnerschap van koper of uit de BRP blijvende beëindiging van de samenwoning van koper met diens partner;*

- c. overlijden van koper of (één van) diens gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres;
- d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of (één van) diens gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres;
- e. gezinsuitbreiding in het gezin van koper, van minimaal twee personen na het tekenen van de koopovereenkomst voor de woning;
- f. bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling van college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

Aan een ontheffing mag de gemeente voorwaarden verbinden.

- 4. *Bij doorverkoop van de woning binnen vijf jaar vanaf de datum van eerste ingebruikname van de woning zoals bedoeld in lid 1, is koper verplicht dit gehele beding via een kettlingbeding door te leggen aan toekomstige kopers zolang het doorverkoopverbod van vijf jaar van kracht is. Dit geldt ook voor toekomstige kopers, zo lang het doorverkoopverbod van kracht is.*
 - 5. *Bij niet of niet-tijdige nakoming van enige verplichting (voortvloeiende) uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro). Betaling van de boete ontheft koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding."*
2. Indien Ontwikkelaar de verplichting voortvloeiende uit het eerste lid niet nakomt, verbeurt zij een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 50.000,00 per woning waarvoor de Ontwikkelaar haar verplichting niet is nagekomen. Betaling van de boete door de Ontwikkelaar doet niet af aan het recht van de Gemeente op nakoming door de Ontwikkelaar.

Artikel 3 Zelfbewoningsplicht

- 1. Ontwikkelaar is verplicht in de koop-/aannemingsovereenkomsten en notariële leveringsakten met de kopers van koopwoningen in de categorieën 'Bereikbaar Lansingerland' en 'Bereikbaar overig', zoals gedefinieerd in de Overeenkomst, het volgende beding op te nemen:

"Zelfbewoningsplicht"

- 1. *Het is koper niet toegestaan de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden genomen, aan een derde te verhuren of anderszins in gebruik te geven. Koper mag de woning uitsluitend gebruiken om zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen. Dit geldt voor de duur van vijf jaar vanaf de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).*
- 2. *Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in de volgende gevallen:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter zoals bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - b. *executoriale verkoop zoals bepaald in artikel 3:268 BW;*
 - c. *een schriftelijke ontheffing door de gemeente zoals bedoeld in lid 3.*
- 3. *De gemeente kan een schriftelijke ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht zoals bedoeld in lid 1. De gemeente kan ontheffing verlenen*

in bijzondere omstandigheden, zoals bij ziekte of overlijden. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente beoordeelt een dergelijk ontheffingsverzoek. Aan een ontheffing mag de gemeente voorwaarden verbinden.

4. *De gemeente verleent een eventuele ontheffing van de zelfbewoningsplicht voor een door haar vast te stellen duur, waardoor koper van de zelfbewoningsplicht wordt ontheven. De termijn van vijf jaar (waarvoor de zelfbewoningsplicht geldt) loopt ondertussen verder. Indien de ontheffing binnen de vijf jaar na eerste ingebruikname van de woning (zie lid 1) afloopt, wordt de zelfbewoningsplicht dus weer hervat totdat vijf jaar na het moment van ingebruikname (zie lid 1) zijn verstreken.*
 5. *Gebruik van de woning door eerstegraads bloed- en/of aanverwanten van de koper is gelijkgesteld met eigen bewoning. Hiervoor is dus geen ontheffing van de gemeente nodig.*
 6. *Bij verkoop van de woning binnen vijf jaar vanaf de datum van eerste ingebruikname van de woning zoals bedoeld in lid 1, is koper verplicht dit gehele beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers. Dit geldt ook voor toekomstige kopers, zo lang de zelfbewoningsplicht van kracht is.*
 7. *Bij niet of niet-tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro). Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding."*
2. Indien Ontwikkelaar de verplichting voortvloeiende uit het eerste lid niet nakomt, verbeurt zij een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 50.000,00 per woning waarvoor de Ontwikkelaar haar verplichting niet is nagekomen. Betaling van de boete door de Ontwikkelaar doet niet af aan het recht van de Gemeente op nakoming door de Ontwikkelaar.

Artikel 4 Instandhoudingsverplichting

1. Ontwikkelaar is verplicht in de koopovereenkomsten en notariële leveringsakten met de kopers van sociale huurwoningen, zoals bedoeld in de Overeenkomst, het volgende instandhoudingsbeding op te nemen:

"Verplichting tot instandhouding als sociale huurwoning"

1. *Koper is verplicht de sociale huurwoning voor ten minste vijftientwintig jaar na eerste ingebruikname door een huurder, onafgebroken beschikbaar te houden in de categorie sociale huurwoning.*
2. *Koper is verplicht bij verkoop van de sociale huurwoning binnen vijftientwintig jaar na de eerste ingebruikname als huurwoning, dit beding via een kettingbeding door te leggen aan de toekomstige kopers. Dit geldt ook voor toekomstige kopers, zolang de instandhoudingstermijn geldt.*
3. *Bij niet of niet-tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro)."*

2. Ontwikkelaar is verplicht in de koopovereenkomsten en notariële leveringsakten met de kopers van huurwoningen in de categorieën 'Bereikbaar Lansingerland' en 'Bereikbaar overig', zoals gedefinieerd in de Overeenkomst, het volgende beding op te nemen:

**"Verplichting tot instandhouding als huurwoningen c.q. categorie
Bereikbaar Lansingerland en Bereikbaar overig**

1. *Koper is verplicht de middeldure huurwoning voor ten minste vijftien jaar na eerste ingebruikname door een huurder, onafgebroken beschikbaar te houden in de categorie waarin deze is geplaatst bij aanvang, zijnde Bereikbaar Lansingerland (een huurprijs van ten hoogste € 1.042,45 per maand (prijsspeil 1 januari 2025, jaarlijks te indexeren conform CPI-index alle huishoudens + 1,5 %) dan wel Bereikbaar overig (een huurprijs van ten hoogste € 1.184,82 per maand (Wet betaalbare huur, prijsspeil 1 januari 2025, jaarlijks te indexeren conform CPI-index alle huishoudens + 1,5 %)).*
 2. *Koper is verplicht bij verkoop van de middeldure huurwoning binnen vijftien jaar na de eerste ingebruikname als huurwoning, dit beding via een kettingbeding door te leggen aan de toekomstige kopers. Dit geldt ook voor toekomstige kopers, zo lang de instandhoudingstermijn geldt.*
 3. *Bij niet of niet-tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro)."*
3. Komt Ontwikkelaar verplichting(en) voortvloeiende uit het eerste of tweede lid niet na, dan verbeurt zij een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 50.000,00 per woning waarvoor Ontwikkelaar haar verplichting(en) niet is nagekomen. Betaling van de boete door Ontwikkelaar doet niet af aan het recht van de Gemeente op nakoming door Ontwikkelaar.