

Regeling Zelfbewoning en Anti-speculatie Gemeente Hillegom 2023

In de onderstaande artikelen is de antispeculatie- en zelfbewoningsplicht omschreven. Deze uitsluitend van toepassing indien de koopprijs van de woning lager is dan 1,1 maal de NHG-grens.

Artikel 1 – Verplichting tot zelfbewoning`

1. Het Verkochte is bestemd ten behoeve van eigen bewoning, inhoudende dat de Koper verplicht is de te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Bij niet-nakoming van deze zelfbewoningsverplichting is de Koper aan de gemeente Hillegom een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,-) en een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per kalenderdag dat niet aan de zelfbewoningsverplichting wordt voldaan. De maximaal verschuldigde boete bedraagt tweehonderdduizend euro (€ 200.000,-).
2. Het bepaalde in artikel 1 lid 1 vervalt, nadat de Koper de woning tien (10) achtereenvolgende jaren heeft bewoond, te rekenen vanaf de datum dat de Koper volgens de Basisregistratie Personen (BRP) als bewoner van het betreffende adres is ingeschreven. De Koper is verplicht zich binnen vijf maanden vanaf datum gereed melding van de woning bij de bouwinspecteur / gemeente in te schrijven in de BRP als (hoofd)bewoner op het betreffende adres.
3. In het kader van de zelfbewoningsverplichting zoals bedoeld in artikel 1 is het de Koper in principe niet toegestaan het Verkochte te verhuren binnen de in lid 2 bedoelde periode.
4. Geen boete op basis van de zelfbewoningsplicht zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 is verschuldigd indien:
 - a. Het Verkochte niet langer door Koper wordt bewoond omdat het Verkochte wordt verkocht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;
 - b. het Verkochte niet langer door Koper wordt bewoond omdat het Verkochte wordt verkocht in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek);
 - c. de Koper schriftelijke toestemming van de gemeente Hillegom heeft gekregen. De gemeente Hillegom kan hieraan (financiële) voorwaarden verbinden.
5. De toestemming zoals bedoeld in artikel 1 lid 4 sub c wordt in ieder geval verleend in geval van:
 - a. Verhuur van de woning aan een familielid in de eerste graad, mits de verhuur van de woning plaatsvindt onder de voorwaarden zoals opgenomen in de “Verordening doelgroepen woningbouw” van de gemeente;
 - b. bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie (3) maanden, maximaal twee (2) jaar) eens in de vijfjaar;
 - c. verandering van de werkkring van de Koper of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - d. overlijden van de Koper of diens levenspartner;
 - e. ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;
 - f. noodzakelijke verhuizing in verband met de gezondheid van de Koper en/of zijn levenspartner en/of van (één van) zijn gezinsleden;

g. sprake is van een uitzonderlijk geval waarin onverkorte toepassing van de zelfbewoningsplicht tot onvoorziene en onredelijke gevolgen zou leiden, gegeven het doel en de strekking van de regeling (zoals verwoord in het gemeentelijk woonbeleid).

De Koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente Hillegom aan te kunnen tonen.

6. Indien de Koper volgens het BRP niet staat ingeschreven op het in lid 2 bedoelde adres van het Verkochte, wordt aangenomen dat de Koper niet tien (10) achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond. De boete zoals vermeld in artikel 1 lid 1 is dan onverkort van toepassing.

Artikel 2 – Anti-speculatiebeding

1. Ten aanzien van Koper is het hierna bepaalde in artikel 2 lid 2 van toepassing.
2. Indien Koper of diens rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel, hierna ook te noemen: Vervreemder, binnen negen (9) jaar na de datum van ondertekening van deze akte (hierna te noemen: Leveringsdatum) tot gehele of gedeeltelijke Vervreemding van het Verkochte aan derden overgaat, is Vervreemder verplicht aan de gemeente Hillegom, hierna ook te noemen: Gerechtigde, een in artikel 2 lid 4 van dit artikel aangegeven percentage van het verschil tussen de koopprijs bij Vervreemding in de zin van dit artikel en de in deze akte vermelde koopprijs (koop-/aanneemsom) waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, verhoogd met tien procent (10%), af te dragen.
3. Onder 'Vervreemding' wordt in dit artikel verstaan levering in juridische dan wel economische eigendom. Onder 'Vervreemding' wordt mede begrepen de overdracht van het Verkochte die plaatsvindt ná de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn op grond van een (koop)overeenkomst die is gesloten binnen deze termijn. Onder 'Vervreemding' wordt in dit kader niet alleen de overdracht in eigendom verstaan, maar tevens de vestiging van een beperkt zakelijk (genots)recht of persoonlijk gebruiksrecht en het aangaan van elke rechtsverhouding die tot gevolg heeft dat het gebruik of het economisch belang van het Verkochte geheel of gedeeltelijk, direct of indirect overgaat op een ander dan de Koper.

Onder 'Vervreemding' wordt niet verstaan:

- verhuur als bedoeld in titel 4, afdeling 5 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- boedelmenging en verdeling waarbij het Verkochte wordt toegedeeld aan de Koper;
- een Vervreemding op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;
- een verkoop in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek).

4. In geval van Vervreemding in de zin van dit artikel zal de Vervreemder het volgende percentage van het verschil tussen de koopprijs bij Vervreemding in de zin van dit artikel en de in de akte vermelde koopprijs (koop-/aanneemsom), waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, verhoogd met 10% als tegemoetkoming voor investeringen in en aan het Verkochte, hierna te noemen: Winst, aan de Gerechtigde betalen:

- a. vanaf de Leveringsdatum tot en met 1 jaar nadien een vergoeding van negentig procent (90%) van de Winst;
- b. gedurende het tweede jaar na de Leveringsdatum; een vergoeding van tachtig procent (80%) van de Winst;
- c. gedurende het derde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van zeventig procent (70%) van de Winst;
- d. gedurende het vierde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van zestig procent (60%) van de Winst;
- e. gedurende het vijfde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van vijftig procent (50%) van de Winst;
- f. gedurende het zesde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van veertig procent (40%) van de Winst;
- g. gedurende het zevende jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van dertig procent (30%) van de Winst;
- h. gedurende het achtste jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van twintig procent (20%) van de Winst;
- i. gedurende het negende jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van tien procent (10%) van de Winst;

Met een mogelijke waardeinstijging (meerwaarde) als gevolg van wijzigingen in en aan het Verkochte wordt bij de bepaling van de in lid 4 van dit artikel bedoelde Winst rekening gehouden door toepassing van het forfaitaire percentage van 10 procent (10%) waarmee de koopprijs waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, wordt verhoogd. Hierdoor blijft een specifieke taxatie van het Verkochte achterwege. Ingeval de Winst uitkomt op een negatief bedrag is er geen afdracht verschuldigd aan de Gerechtigde.

- 5. Bij Vervreemding van een gedeelte van het Verkochte - zoals bij inbreng in mede-eigendom – zal het bepaalde in dit artikel van toepassing zijn naar evenredigheid van het vervreemde gedeelte tot het geheel van het Verkochte; voor het niet vervreemde gedeelte blijft aldan het bepaalde in dit artikel van toepassing.
- 6. Naast de in lid 3 van dit artikel benoemde uitzonderingen waarbij geen sprake is van “Vervreemding” in de zin van dit artikel, is Vervreemder geen winstafracht verschuldigd aan de Gerechtigde, indien de Vervreemder schriftelijke toestemming van de gemeente Hillegom heeft gekregen. De toestemming wordt in ieder geval verleend in geval van:
 - a. Verandering van de werkkring van de Vervreemder of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de Vervreemder of diens levenspartner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de Vervreemder door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;
 - d. noodzakelijke verhuizing in verband met de gezondheid van de Vervreemder en/of zijn levenspartner en/of van (één van) zijn gezinsleden;
 - e. sprake is van een uitzonderlijk geval waarin onverkorte toepassing van het anti-speculatiebeding tot onvoorziene en onredelijke gevolgen zou leiden, gegeven het doel en de strekking van de regeling (zoals verwoord in het gemeentelijk woonbeleid).

De Koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente Hillegom aan te kunnen tonen.

Artikel 3 – Kettingbeding

1. Koper verplicht zich jegens de gemeente Hillegom, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, tot het gestelde in voornoemd artikel 1 en artikel 2.
2. De hiervoor in artikel 1 en 2 vermelde verplichtingen worden bij deze vastgelegd en aanvaard als kettingbeding ten laste van Koper en ten behoeve van de gemeente Hillegom, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, mitsdien onder de verplichting van Koper om het hiervoor in artikel 1 en artikel 2 bepaalde gedurende een periode van respectievelijk tien (10) jaar voor artikel 1 en negen (9) jaar voor artikel 2 te rekenen vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke Vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe Gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

In dit geval zal de tussen de Koper en die verkrijger overeengekomen koopsom voor de verkrijger gaan gelden als de koopprijs waarvoor de verkrijger het Verkochte heeft verkregen wanneer deze verkrijger het Verkochte zelf vervreemdt en dan als Vervreemder zal optreden.