

Bijlage 2 Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Artikel x Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop Eindgebruiker ¹

x.1 Koper verplicht zich jegens Elkien in de notariële Akte van Levering, waarbij een Bouwkavel en/of de hierop gerealiseerde woning (Opstallen) aan een Eindgebruiker in eigendom worden overgedragen, een bepaling op te nemen inhoudende dat de Eindgebruiker de op de Bouwkavel gerealiseerde woning (Opstallen) zelf met zijn eventuele huisgenoten als eerste bewoner(s) daadwerkelijk dient te gaan bewonen voor een periode van tenminste drie (3) jaren. Het gestelde in artikel x.2 t/m x.6 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

x.2 De hiervoor bedoelde datum van eerste bewoning is in ieder geval niet eerder gelegen dan de datum waarop de Eindgebruiker met zijn eventuele huisgenoten als bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) wordt ingeschreven.

x.3 Zolang de Bouwkavel met de daarop gestichte woning (Opstallen) niet tenminste drie (3) jaren daadwerkelijk door de Eindgebruiker in eigen gebruik en bewoning is geweest als bedoeld in artikel x.1, is het de Eindgebruiker niet toegestaan de Bouwkavel en/of de hierop gerealiseerde woning (Opstallen) door te verkopen of op welke andere wijze dan ook te Vervreemden, te verhuren of anderszins aan derden in gebruik af te staan, te bezwaren met Beperkte/zakelijke rechten, anders dan een recht van hypotheek, dan wel zijn met de aankoop/eigendom van het Verkochte samenhangende rechten en plichten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde.

x.4 a. Indien de Eindgebruiker in strijd handelt met het bepaalde in artikel x.3 en de Bouwkavel met de zich daarop bevindende Opstal(len) doorverkoopt of op andere wijze Vervreemdt en/of bezwaard met Beperkte/zakelijke rechten, is de Eindgebruiker verplicht aan Elkien te betalen een vergoeding die gelijk is aan het verschil tussen de sociale kavelprijs van €64,- excl. BTW per m² en de getaxeerde kavelprijs van €161,- excl. BTW per m². Dat wil zeggen een vergoeding van €97,- excl. BTW per m² Bouwkavel (prijsspeil ultimo 2023). Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari op basis van de CBS index alle huishoudens.

b. Indien de Eindgebruiker in strijd handelt met het bepaalde in artikel x.3 en de Opstal verhuurt of anderszins aan derden in gebruik afstaat, is de Eindgebruiker verplicht aan Elkien te betalen een direct opeisbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per week voor zolang het verzuim voortduurt en tot een maximum van € 75.000,00 (zegge: vijfenzeventigduizend euro).

x.5 Het bepaalde in artikel x.3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW, verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW of in geval van een schriftelijke ontheffing als bedoeld in het volgende lid (artikel x.6).

¹ Eindgebruiker: natuurlijk persoon die een Koopwoning koopt en aan wie de koopwoning in eigendom gaat toebehoren;





x.6. Door Elkien kan schriftelijk ontheffing worden verleend van het bepaalde in artikel x.3.

De ontheffing tot doorverkoop wordt steeds verleend in geval van:

- a. Overlijden van de eindgebruiker of diens echtgeno(o)t(e) of partner.
- b. Ontbinding van het huwelijk van de eindgebruiker door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap/samenlevingsverband.
- c. Verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van de eindgebruiker of één van zijn gezinsleden/huisgenoten.
- d. Verandering van werkring van de eindgebruiker op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.

Het bepaalde in artikel x.4 is niet van toepassing op de hiervoor in artikel x.6 omschreven omstandigheden.