Regeling Zelfbewoning en Anti-speculatie Gemeente Teylingen 2022

Artikel (XX) 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 Teylingen 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 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 is de Koper in principe verplicht het Verkochte binnen de in lid 2 bedoelde periode niet te vervreemden.
4. Geen boete 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 Teylingen heeft gekregen. De gemeente Teylingen kan hieraan (financiële) voorwaarden verbinden.
5. De toestemming zoals bedoeld in 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 Teylingen 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 lid 1 is dan onverkort van toepassing.

Artikel XXX Anti speculatiebeding

1. Ten aanzien van Koper is het hierna bepaalde in lid 2 van toepassing.
2. a. Indien Koper of diens rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel, hierna ook te noemen: Vervreemder, binnen tien (10) 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 Teylingen, hierna ook te noemen: Gerechtigde, een in 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) **tot tweehonderdvijftigduizend euro (€250.000,-))** waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, verhoogd met vijftien procent (15%), af te dragen.

b. Indien Koper of diens rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel, hierna ook te noemen: Vervreemder, binnen tien (10) 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 Teylingen, hierna ook te noemen: Gerechtigde, een in 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) **tussen tweehonderdvijftigduizend euro en een eurocent (€250.000,01 en tweehonderddrieënvijftigduizend euro (€253.000,-))** waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, verhoogd met veertien procent (14%), af te dragen.

c. Indien Koper of diens rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel, hierna ook te noemen: Vervreemder, binnen tien (10) 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 Teylingen, hierna ook te noemen: Gerechtigde, een in 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**) tussen tweehonderddrieënvijftigduizend euro en een eurocent (€253.000,01) en tweehonderdzesenvijftigduizend euro (€256.000)** waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, verhoogd met dertien procent (13%), af te dragen.

d. Indien Koper of diens rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel, hierna ook te noemen: Vervreemder, binnen tien (10) 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 Teylingen, hierna ook te noemen: Gerechtigde, een in 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) **tussen tweehonderdzesenvijftigduizend euro en een eurocent (€256.000,01) en tweehonderdnegenenvijftigduizend euro (€259.000)** waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, verhoogd met twaalf procent (12%), af te dragen.

e. Indien Koper of diens rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel, hierna ook te noemen: Vervreemder, binnen tien (10) 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 Teylingen, hierna ook te noemen: Gerechtigde, een in 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) **tussen tweehonderdnegenenvijftigduizend euro en een eurocent (€259.000,01) en tweehonderdtweeënzestigduizend euro (€262.000)** waarvoor Vervreemder het Verkochte heeft verkregen, verhoogd met elf procent (11%), af te dragen.

f. Indien Koper of diens rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel, hierna ook te noemen: Vervreemder, binnen tien (10) 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 Teylingen, hierna ook te noemen: Gerechtigde, een in 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) **vanaf tweehonderdtweeënzestigduizend en een eurocent (€262.000,01)** 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:
   - 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 het percentage zoals bedoeld in artikel 2 lid a tot en met f 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 honderd procent (100%) 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 zestig procent (60%) van de Winst;
   d. gedurende het vierde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van veertig procent (40%) van de Winst;
   e. gedurende het vijfde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van twintig procent (20%) van de Winst;
   f. gedurende het zesde jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van twintig procent (20%) van de Winst;
   g. gedurende het zevende jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van twintig procent (20%) 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 twintig procent (20%) van de Winst;
   j. gedurende het tiende jaar na de Leveringsdatum: een vergoeding van twintig procent (20%) van de Winst.

   Met een mogelijke waardestijging (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 zoals bedoeld in artikel 2 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 alsdan 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 winstafdracht verschuldigd aan de Gerechtigde, indien de Vervreemder schriftelijke toestemming van de gemeente Teylingen 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 Teylingen aan te kunnen tonen.

Artikel IV Kettingbeding

1. Koper verplicht zich jegens de gemeente Teylingen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, tot het gestelde in voornoemd artikel XX en artikel XXX.
2. De hiervoor in artikel XX en XXX vermelde verplichtingen worden bij deze vastgelegd en aanvaard als kettingbeding ten laste van Koper en ten behoeve van de gemeente

Teylingen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, mitsdien onder de verplichting van Koper om het hiervoor in artikel XX en artikel XXX bepaalde gedurende een periode van tien (10) jaar 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.