

Bijlage 5: anti-speculatiebeding

1. Indien binnen een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf de datum waarop het verkochte aan de koper is geleverd, tot vervreemding van het verkochte en de daarop te stichten opstallen wordt overgegaan, is de eerste verkrijger verplicht aan de gemeente een vergoeding te betalen.
2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt:
 - a. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht;
 - b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd; en
 - c. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het verkochte aan één van de partners wordt toebedeeld.
3. De aan de gemeente te betalen vergoeding is voor het eerste jaar gelijk aan het positieve verschil tussen:
 - a. de opbrengst van het registergoed (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en
 - b. het bedrag, gelijk aan de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte en de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen, welk bedrag wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen; outputindex (2000=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van het registergoed en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen; outputindex (2000=100) laatstelijk bekend op het tijdstip van oplevering voor eerste bewoning door de aannemer.
Indien genoemde breuk kleiner is dan 1 dan zal de gemeente voor de berekening van de te betalen vergoeding de breuk buiten beschouwing laten en alleen rekening houden met de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte en de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen.
4. Voor het tweede jaar en de volgende jaren bedraagt de aan de gemeente te betalen vergoeding negentig procent van het verschil, tachtig procent van het verschil en zo vervolgens, telkens met tien procent minder.
5. Indien bij vervreemding van het registergoed voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het registergoed beschouwd.
6. Het bedrag in lid 3 sub b van dit artikel dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de eerste eigenaar aangebrachte voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht, welke kosten dienen te worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen; outputindex (2000=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van het registergoed en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen; outputindex (2000=100) laatstelijk bekend op het tijdstip van gereed komen van de voorzieningen.
7. 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, de kosten van meerwerk, de kosten van eigen arbeid, waaronder in elk geval begrepen worden de aan die arbeid fictief toe te rekenen loonkosten, de kosten van risicoverrekening, het architectenhonorarium, de kosten van het garantiecertificaat, de kosten van dagelijks toezicht, een bedrag wegens renteverlies tijdens de bouw, de aansluitingskosten, de legeskosten, de notariskosten en de makelaarskosten.