

Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019

Behorend bij de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV 2019) van de Gemeente Almere

De hierna opgenomen bepalingen vervangen per direct de in de AV 2019 opgenomen artikelen 3.5 'Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop' en 4.6 'Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop' en het Erratum AV 2019.

Artikel 3.5 Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod

1. De Koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak gebouwde woning gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van gereedmelding van de woning en inschrijving van de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Onder gereedmelding in dit artikel wordt verstaan een gereedmelding bouwactiviteit bij de Gemeente, zoals bedoeld in artikel 2.21 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Indien de datum van gereedmelding van de woning en de datum van inschrijving van de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meest recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als hierboven genoemd.
2. Het is de Koper gedurende de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn niet toegestaan om de Onroerende Zaak en de daarop bebouwde woning geheel of gedeeltelijk te Vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
3. Het is de Koper toegestaan om de zelfbewoningsverplichting uit lid 1 van dit artikel te laten rusten op eerstegraads bloedverwanten. Indien de Koper hiervan gebruik wenst te maken, dient deze een schriftelijk verzoek in te dienen bij de Gemeente en dient de eerstegraads bloedverwant zich na verkregen toestemming van de Gemeente in de Basisregistratie Personen in te schrijven op het adres van de Onroerende Zaak.
4. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. overlijden van de Koper of één van zijn inwonende gezinsleden;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW; dan wel
 - c. een onderhandse verkoop met machtiging van de voorzieningenrechter zoals bepaald in artikel 3:268 lid 2 BW.onder de voorwaarde dat bij Vervreemding artikel 2.11 (Tijdelijk Vervreemdingsverbod) en artikel 3.5 (Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod) dienen te worden doorgelegd aan de rechtsopvolger.
5. De Gemeente kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel in het geval van:
 - a. verandering van werkkring van de Koper of van diens partner met wie hij een duurzaam samenlevingsverband heeft op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden. Van redelijkerwijs is in ieder geval sprake bij een dienstverband van minimaal 1 jaar én bij een reistijd van 90 minuten of meer;
 - b. ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap dan wel een andere vorm van een duurzaam samenlevingsverband van de Koper waarbij het huwelijk, geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband reeds bestond ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst;

- c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid – aantoonbaar door middel van een medische verklaring - van de Koper of van één van zijn inwonende gezinsleden;
In alle gevallen dient de Koper de voor zijn verzoek relevante schriftelijke bewijzen omtrent de ontheffingsgrond te overleggen.
6. In andere dan de in lid 5 sub a. t/m c. van dit artikel genoemde gevallen kan slechts ontheffing worden verleend in uitzonderlijke en zwaarwegende gevallen, één en ander ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente. Aan de ontheffing kunnen door de Gemeente nadere voorwaarden worden verbonden.
7. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, zoals uitgewerkt in onderstaande tabel. De hoogte van de boete wordt bepaald op basis van (1) een percentage van de Koopprijs, én (2) de looptijd die start zoals bepaald in lid 1 van dit artikel.

Looptijd	0-2 jaar	2-3 jaar	3-4 jaar	4-5 jaar
Percentage van de Koopprijs	40%	30%	20%	10%
Minimale boete	€ 50.000,-	€ 37.500,-	€ 25.000,-	€ 12.500,-
Maximale boete	€ 175.000,-	€ 131.250,-	€ 87.500,-	€ 43.750,-

8. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente aan Koper en/of aan de met de Eigendomsoverdracht belaste Notaris, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Onroerende Zaak en/of de daarop gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek), door rechtstreekse overmaking van het verschuldigde bedrag op een door de Gemeente aan te wijzen rekening dan wel op de kwaliteitsrekening van de Notaris.
9. Bij een doorlevering is de Koper verplicht de Koopprijs, zoals bedoeld in lid 7 van dit artikel, in de Notariële Akte te laten opnemen.
10. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel zolang de termijn als genoemd in lid 1 nog niet is verstreken.

Artikel 4.6 Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod

De Koper verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, in de met iedere Particuliere Koper(s)/Eindegebruiker(s) te sluiten koopovereenkomst ten behoeve van de Gemeente de volgende verplichting op te nemen en voor zover nodig namens de Gemeente te aanvaarden:

Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod

1. *De koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak gebouwde woning gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van gereedmelding van de woning en inschrijving van de koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Onder gereedmelding in dit artikel wordt verstaan een gereedmelding bouwactiviteit bij de Gemeente, zoals bedoeld in artikel 2.21 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Indien de datum van gereedmelding van de woning en datum van*

inschrijving van de koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meest recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als hierboven genoemd.

2. *Het is de koper gedurende de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn niet toegestaan om de Onroerende Zaak en de daarop bebouwde woning geheel of gedeeltelijk te Vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.*
3. *Het is de koper toegestaan om de zelfbewoningsverplichting uit lid 1 van dit artikel te laten rusten op eerstegraads bloedverwanten. Indien koper hiervan gebruik wenst te maken dient hij een schriftelijk verzoek in te dienen bij de Gemeente en dient de eerstegraads bloedverwant zich na verkregen toestemming van de Gemeente in de Basisregistratie Personen in te schrijven op het adres van de Onroerende Zaak.*
4. *Het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *overlijden van de koper of één van zijn inwonende gezinsleden;*
 - b. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW; dan wel*
 - c. *een onderhandse verkoop met machtiging van de voorzieningenrechter zoals bepaald in artikel 3:268 lid 2 BW.*

onder de voorwaarde dat bij Vervreemding het artikel 'Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod' dienen te worden doorgelegd aan de rechtsopvolger.
5. *De Gemeente kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel in het geval van:*
 - a. *verandering van werkkring van de koper of van diens partner met wie hij een duurzaam samenlevingsverband heeft op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden. Van redelijkerwijs is in ieder geval sprake bij een dienstverband van minimaal 1 jaar én bij een reistijd van 90 minuten of meer;*
 - b. *ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap dan wel een andere vorm van een duurzaam samenlevingsverband van de koper waarbij het huwelijk, geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband reeds bestond ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst of koop-aannemingsovereenkomst;*
 - c. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid – aantoonbaar door middel van een medische verklaring - van de koper of van één van zijn inwonende gezinsleden;*
 - d. *een één- of tweekamerappartement: bij gezinsuitbreiding (zijnde de komst van een of meerdere kinderen) vanaf twee jaar na de datum van gereedmelding van de woning en inschrijving van de koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen.*

In alle gevallen dient de koper de voor zijn verzoek relevante schriftelijke bewijzen omtrent de ontheffingsgrond te overleggen.
6. *In andere dan de in lid 5 sub a. t/m d. van dit artikel genoemde gevallen kan slechts ontheffing worden verleend in uitzonderlijke en zwaarwegende gevallen, één en ander ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente. Aan de ontheffing kunnen door de Gemeente nadere voorwaarden worden verbonden.*
7. *Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, zoals uitgewerkt in onderstaande tabel. De hoogte van de boete wordt bepaald op basis van (1) een percentage van de oorspronkelijke koopprijs én (2) de looptijd die start zoals bepaald in lid 1 van dit artikel. Onder oorspronkelijke koopprijs moet worden verstaan de koopprijs, zoals opgenomen in de Notariële Akte van de grondlevering door de ontwikkelaar (zijnde de Koper van de Gemeente) aan zijn koper.*

Looptijd	0-2 jaar	2-3 jaar	3-4 jaar	4-5 jaar
Percentage van de oorspronkelijke koopprijs	40%	30%	20%	10%
Minimale boete	€ 50.000,-	€ 37.500,-	€ 25.000,-	€ 12.500,-
Maximale boete	€ 175.000,-	€ 131.250,-	€ 87.500,-	€ 43.750,-

8. *De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente aan koper en/of aan de met de Eigendomsoverdracht belaste Notaris, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Onroerende Zaak en/of de daarop gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek), door rechtstreekse overmaking van het verschuldigde bedrag op een door de Gemeente aan te wijzen rekening dan wel op de kwaliteitsrekening van de Notaris.*
9. *Bij een doorlevering is de koper verplicht de oorspronkelijke koopprijs, zoals bedoeld in lid 7 van dit artikel, in de Notariële Akte te laten opnemen.*
10. *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2025 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel zolang de termijn als genoemd in lid 1 nog niet is verstreken.*