

Bijlage 7b: Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop (anti-speculatiebeding)

Op grond van de Nota Grondbeleid 2019-2022 stelt de gemeente Lansingerland bij uitgifte van gronden voor woningbouw voor alle categorieën de eis dat de woningen die op deze gronden worden gerealiseerd bedoeld zijn voor zelfbewoning, dit om speculatie te voorkomen.

In de koopovereenkomst tussen Waal en de eerste kopers van de woningen dient daarom een verkoopregulerend beding te worden opgenomen m.b.t. de verplichting tot zelfbewoning van de woning.

Het beding luidt als volgt:

1. De koper verplicht zich, de gekochte grond met (de daarop te bouwen) woning uitsluitend te zullen gebruiken om die daadwerkelijk zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen en te blijven bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan een uur, mits de koper daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgenote of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper;
 - d. noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.
4. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,--
5. De in lid 1 opgenomen verplichting tot zelfbewoning en het verbod van doorverkoop alsmede de daaraan verbonden boete opgenomen in lid 4 zijn niet van toepassing in het geval van beslaglegging door schuldeisers zoals een bank of de belastingdienst waarbij de woning en ondergrond executoriaal verkocht worden.
6. Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in dit beding.