

Zelfbewoningsplicht

Op de woning is een zelfbewoningsplicht van toepassing, welke door middel van een ketting- en boetebeding wordt vastgelegd in de akte van levering. De inhoud luidt als volgt:

- 1.1 Ten aanzien van diegenen met wie de exploitant een koop(-/aannemings)-overeenkomst heeft gesloten ten behoeve van een perceel grond voor de realisatie van één woning of één appartement in de categorie "betaalbare koop", met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 310.000,- (prijspeil 1 januari 2020), en als er sprake is van energiebesparende voorzieningen mag de VON-prijs maximaal EUR 328.600,-, is het bepaalde in dit artikel van toepassing.
- 1.2 Koper is jegens de gemeente verplicht een woning in de categorie "betaalbare koop" zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen gedurende een termijn van vijf (5) jaar nadat zowel de levering van het registergoed door de exploitant aan koper heeft plaats gevonden als de nieuwbouwkoopwoning is voltooid.
- 1.3 Koper kan van deze verplichting ontheffing krijgen van de gemeente indien zich omstandigheden voordoen, welke ten tijde van de juridische levering redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van hem verlangd kan worden dat hij het Verkochte blijft gebruiken of doen gebruiken zoals hiervoor vermeld in lid 2.
- 1.4 Als redenen van deze ontheffing kunnen onder meer gelden:
 - a. overlijden van koper of zijn / haar echtgeno(o)t(e) casu quo partner;
 - b. echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband of overlijden van een inwonend gezinslid; ·
 - c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid; ·
 - d. noodzakelijke wijzigingen van werk/ woning of werk/ woonklimaat op medische of sociale gronden; ·
 - e. indien koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest
 - f. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 7 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek 74;
 - g. verhuur van de woning door Koper gedurende tijdelijk verblijf van Koper in het buitenland. Een verzoek tot ontheffing zoals hiervoor in lid 3 bedoeld dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden hiervoor bedoeld bij de gemeente te worden ingediend.
- 1.5 Bij overtreding of niet nakoming van de verplichting zoals hiervoor in lid 2 is koper in verzuim en is koper een door het enkele feit der niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete groot vijftigduizend euro (€ 50. 000, 00) verschuldigd (ten behoeve van de gemeente, nadat de koper ingebreke is gesteld en een redelijke termijn tot nakoming is gegeven.

Anti-speculatiebeding

Op de woning is een anti-speculatiebeding van toepassing, welke door middel van een ketting- en boetebeding wordt vastgelegd in de akte van levering. De inhoud luidt als volgt:

2. 1. Ten aanzien van diegenen met wie de exploitant een koop (- / aannemings)-overeenkomst heeft gesloten ten behoeve van de bouw van één woning of één appartement in de categorie "betaalbare koop", met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 310.000,- (prijsspeil 1 januari 2020), en als er sprake is van energiebesparende voorzieningen mag de VON- prijs maximaal EUR 328.600, -- zijn, is het bepaalde in artikel 2.2. e. v. van toepassing.
- 2.2. In verband met het hiervoor in lid 1 gestelde geldt dat als de koper binnen vijf jaar na de datum van levering tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de woning aan derden - verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen - over gaat, hij dient te voldoen aan de volgende betalingsverplichting:
 - a. vanaf de datum van levering tot en met 1 jaar nadien is de koper aan NS Vastgoed, een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst, ·
 - b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst, ·
 - c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst, ·
 - d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst
 - e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.

De overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van het registergoed bij vervreemding door de koper en het totaalbedrag van: " de kosten van verkrijging van het registergoed, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert, · en " kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot het registergoed, mits deze blijken uit door de koper over te leggen nota's van derden (hierop dienen eventueel ontvangen subsidies in mindering te worden gebracht). Bij gedeeltelijke vervreemding c.q. verlening van een zakelijk genotsrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.

De waarde van het registergoed bij vervreemding is gelijk aan de koopsom, welke de koper van de hem opvolgende nieuwe koper ontvangt, tenzij NS Vastgoed van oordeel is dat genoemde waarde de koopsom overtreft. De waarde wordt in het laatste geval vastgesteld door de commissie van deskundigen. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van een schriftelijk verzoek tot geschilbeslechting tot en met de datum waarop de commissie van deskundigen beslist (c.q. de rechter vonnis wijst), wordt de termijn van vijf jaar van rechtswege gestuit. Indien bovenstaande berekeningswijze tot een negatief bedrag leidt, bedraagt de vergoeding nihil.
- 2.3. a. Onder de kosten van verkrijging van het registergoed worden in ieder geval begrepen: de koop/ aaneensom, de kosten van klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop-aannemingsovereenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.
- 2.3. b. Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot het registergoed worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van die zaken welke onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van het registergoed. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.

- 2.3. c. Indien de hiervoor sub a en b bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's, dient de koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd makelaar, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.
- 2.4. NS Vastgoed kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in artikel 2.2. Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval de koper gedwongen is het registergoed te vervreemden, wegens:
- echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapregistratie;
 - overlijden van de koper of diens partner;
 - verandering van werkkring waarbij de koper genoodzaakt is te verhuizen;
 - ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;
 - indien koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest.
- 2.5. De vervreemder is verplicht NS Vastgoed zo spoedig mogelijk bij aangetekend schrijven op de hoogte te stellen van een vervreemding in de zin van dit artikel doch uiterlijk binnen vier weken na het sluiten van een daartoe strekkende overeenkomst.
- 2.6 Bij overtreding of niet nakoming van de verplichting zoals hiervoor in lid 2 en 5 is koper in verzuim en is koper een door het enkele feit der niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00) verschuldigd ten behoeve van NS Vastgoed.