

Zelfbewoningsplicht Ribespark Winterswijk

In de toewijzingscriteria die op de websites van House2Start en Nieuw Wonen Achterhoek te vinden zijn, is aangegeven dat voor de koopwoningen een zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de koopovereenkomst en leveringsakte.

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht is een vereiste van de gemeente Winterswijk om speculatie door beleggers te voorkomen en duurt tien jaar. De woning mag in deze periode niet aan derden worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven. De datum vangt aan vanaf het moment dat je op het betreffende adres bent ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

De zelfbewoningsplicht geldt voor alle koopwoningen in dit project. Er geldt een boetebepaling van € 100.000 bij niet-nakoming.

In een aantal gevallen kan er ontheffing worden verleend op basis van bijzondere omstandigheden. Deze zijn ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Winterswijk.

Als koper verplicht en verbind je je naar de Gemeente Winterswijk om deze verplichting bij iedere gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht bij wijze van derdenbeding aan iedere nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde van de woning op te leggen voor de resterende duur van de tien jaar.

Bijlage:

- Tekst **Bijzondere verplichting Zelfbewoningsplicht koopwoningen** (artikel 6 van de Algemene Akte die behoort bij de leveringsakte)



TEKST WELKE WORDT OPGENOMEN IN DE ALGEMENE AKTE DIE BEHOORT BIJ DE LEVERINGS AKTE

Bijzondere verplichting.

6. 1. Met betrekking tot bekende bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering (•/•), waarin woordelijk staat vermeld:
“Ter uitvoering van hetgeen partijen in de koopovereenkomst zijn overeengekomen, is koper verplicht zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding het volgende door te leggen aan de kopers van de elf (11) rijwoningen:

“Zelfbewoningsplicht

1. *Het is koper niet toegestaan de op het verkochte aanwezige of te bouwen woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden genomen, aan een derde te verhuren of anderszins in gebruik te geven. Koper mag de woning uitsluitend gebruiken om zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen. Dit geldt voor de duur van tien jaar vanaf de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).*
2. *Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing ingeval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter zoals bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;*
 - b. *executoriale verkoop zoals bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;*
 - c. *een schriftelijke ontheffing door de gemeente zoals bedoeld in lid 3.*
3. *De gemeente Winterswijk kan schriftelijke ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht zoals bedoeld in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend bij bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Winterswijk.*
4. *Aan een ontheffing mag de gemeente Winterswijk voorwaarden verbinden.*
5. *De gemeente Winterswijk verleent een ontheffing van de zelfbewoningsplicht voor een door haar vast te stellen duur, waardoor koper van de zelfbewoningsplicht wordt ontheven. De termijn van tien jaar (waarvoor de zelfbewoningsplicht geldt) blijft ondertussen doorlopen. Als de ontheffing binnen de tien jaar na eerste ingebruikname van de woning (zoals bedoeld in lid 1) afloopt, wordt de zelfbewoningsplicht dus hervat.*
6. *Bij verkoop van de woning binnen tien jaar vanaf de datum van eerste ingebruikname van de woning zoals bedoeld in lid 1, is koper verplicht dit gehele beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers. Dit geldt ook voor toekomstige kopers, zo lang de zelfbewoningsplicht van kracht is.*
7. *Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Winterswijk een zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).*
8. *Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding.*

Koper verbindt zich jegens verkoper om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte ofwel bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop de bepaling van dit artikel alsmede het in dit lid bepaalde, onverkort en ongewijzigd aan de nieuwe verkrijger(s) of gerechtigde(n) ten behoeve van de Gemeente Winterswijk te zullen opleggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen.

Op gelijke wijze verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat het in dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.”

