

## **‘DE HOUTZAGERIJ’ TE LAREN (NH)**

### **Bijzonder bepalingen ten aanzien van *rug-aan-rug* woningen**

Bouwnummers 23 tot en met 36

#### **anti-speculatiebeding**

1. Indien binnen een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf de datum waarop het verkochte aan de koper in eigendom is geleverd, tot vervreemding (zijnde door de eerste eigenaar, die de eigendom heeft verkregen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V. of diens rechtsopvolger) (waaronder begrepen het vestigen van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht) van het verkochte en de daarop te stichten opstallen wordt overgegaan, is de eerste verkrijger of de rechtsopvolger van deze koper dan wel de zakelijk gebruiks- of genotsrechtigde verplicht aan de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Laren en de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) 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. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel bedraagt de vergoeding een percentage van de winst, waarbij de winst gelijk is 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 vrij op naam koopprijs van het verkochte en de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen, welk bedrag voor de toepassing van dit artikel dient te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare nominale 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 en daar ten tijde van de levering nog aanwezig zijn.
4. De aan de gemeente en de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) te betalen vergoeding bij een doorverkoop binnen vijf (5) jaar bedraagt een honderd procent (100 %) van de winst, tussen vijf (5) en zes (6) jaar negentig procent (90 %) van de winst, tussen zes (6) en zeven (7) jaar tachtig procent (80 %) van de winst, tussen zeven (7) en acht (8) jaar zestig procent (60 %) van de winst, tussen acht (8) en negen (9) jaar veertig procent (40 %) van de winst, tussen negen (9) en tien (10) jaar twintig procent (20 %) van de winst.
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. De vergoeding, als hierboven bedoeld, wordt voor vijftig procent (50 %) uitgekeerd aan de gemeente Laren en voor vijftig procent (50 %) aan de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.). De gemeente Laren zal als partij genoemd worden in de koopovereenkomst en akte van levering na de eerste overdracht aan de eerste eigenaar, die de eigendom heeft verkregen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V. en alle daaraan volgende akten binnen de geldigheidstermijn van deze bepaling.
7. Bij volgende verkopen geldt dan de koopprijs van de vorige verkoop als verrekenbasis, exclusief de kosten koper. De vergoeding zal worden verrekend/voldaan bij de notariële levering. Een eventueel verlies blijft voor rekening en risico van de koper (zijnde de eigenaar na de eerste eigenaar, die de eigendom heeft verkregen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) of de rechtsopvolger van deze koper.
8. De verkrijger is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het registergoed ten minste één maand vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente en verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) en daarbij aan de gemeente en verkoper alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente en verkoper nodig achten.
9. De gemeente en verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) kunnen geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
10. Indien de eerste eigenaar (zijnde de eerste eigenaar, die de eigendom heeft verkregen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.), de gemeente en de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) niet tot overeenstemming kunnen komen over de aan de gemeente en de verkoper te betalen vergoeding dan zullen de gemeente en verkoper een onafhankelijke deskundige inschakelen, die de omvang van de te betalen vergoeding voor partijen bindend zal vaststellen; de kosten van deze deskundige komen ten laste van de eigenaar.
11. Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de gemeente en verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) gehouden zijn om enige vergoeding aan de verkrijger te betalen.

#### **Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod.**

1. Koper is gedurende tien (10) jaar na datum van eigendomsoverdracht verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te wonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven.
2. Van hetgeen omschreven in lid 1 kan worden afgeweken in het geval schriftelijke toestemming van de gemeente Laren en de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) is verkregen.

3. Bij overtreding van hetgeen omschreven in lid 1 is de koper aan de gemeente Laren en de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van twintig procent (20 %) van de in deze akte vermelde koop-/aanneemsom verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn zulks met een minimum van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) per overtreding of niet-nakoming, te verhogen met vijf duizend euro (€ 5.000,00) per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.  
De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente en de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) om, boven de boete, nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
4. De gemeente Laren bewaakt of, zonder dat er een notariële levering plaatsvindt, de woonverplichting wordt geschonden waardoor de (verschuldigdheid van de) boete per direct kan worden ingeroepen.
5. De boete, als hierboven bedoeld, wordt voor vijftig procent (50 %) uitgekeerd aan de gemeente Laren en voor vijftig procent (50 %) aan de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.).

#### **Kettingbeding.**

De koper verplicht zich jegens de gemeente en de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) tot het hiervoor gestelde in "anti-speculatiebeding" en "Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod." van deze overeenkomst. Zolang de in deze artikelen vermelde termijn nog niet is verstreken dienen deze verplichtingen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de eigendom, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, alsmede deze bepaling in hun geheel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Laren en de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.) te worden bedongen en aangenomen. In verband daarmee verplicht hij zich, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of verlening van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van de gemeente Laren en de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.), met bevoegdheid voor deze laatsten om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

De boete, als hierboven bedoeld, wordt voor vijftig procent (50 %) uitgekeerd aan de gemeente Laren en voor vijftig procent (50 %) aan de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.)

#### **Kwalitatieve plicht: Anti-koppelbeding rug-aan-rug woningen**

De scheidingswanden met aangrenzende woningen dienen door de koper in stand gehouden te worden en mogen niet worden verwijderd of op enige wijze worden doorbroken anders dan ten behoeve van (noodzakelijke) vervanging daarvan.

Ingeval kopers, in weerwil van hetgeen hier is bepaald over de instandhouding van de scheidingswanden met aangrenzende woningen, zich niet aan deze verplichtingen houden verbeuren ieder de kopers van de aldus gekoppelde woningen een direct, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00) ten behoeve van de gemeente Laren en de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.).

De gemeente Laren bewaakt voor zover mogelijk of er, zonder dat er een notariële levering plaatsvindt, fysieke koppelingshandelingen worden verricht waardoor de (verschuldigheid van de) boete kan worden ingeroepen.

De boete, als hierboven bedoeld, wordt voor vijftig procent (50 %) uitgekeerd aan de gemeente Laren en voor vijftig procent (50 %) aan de verkoper (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MBB Ontwikkeling B.V.).

De boete zal worden verrekend/voldaan bij de notariële levering van een van de betrokken gekoppelde woningen. Indien geen sprake is van een notariële levering is de boete ten minste verschuldigd ter zake van het verrichten van fysieke koppelingshandelingen.

Deze verplichting tot instandhouding zal door inschrijving van een afschrift van deze akte in voormelde openbare registers gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, in die zin dat deze verplichting zal overgaan op degene(n) die het bij deze akte geleverde registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degene(n) die van de rechthebbende een gebruik van het registergoed zullen verkrijgen. Terzake van deze kwalitatieve verplichting wordt domicilie gekozen ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de landelijke openbare registers.