



Voorrang inwoners uit de gemeente Kampen bij starterswoningen

De starterswoningen worden bij eerste verkoop gedurende een periode van 3 maanden exclusief aangeboden aan bewoners van de gemeente Kampen en kandidaten met een economische binding aan de gemeente Kampen, zulks ter beoordeling van de Gemeente. In de periode daarna zullen bij meerdere kandidaten voor de koop van een woning inwoners van de gemeente Kampen voorrang krijgen om de woning te kopen. Partijen zullen na deze 3 maanden met elkaar in overleg treden in hoeverre het wenselijk om deze periode nogmaals met 3 maanden te verlengen, dan wel dat ook buiten Kampen mag worden gekeken. Bij doorverkoop van de woning geldt deze exclusieve aanbiedingsplicht gedurende een periode van 3 maanden.

Zelfbewoningsplicht bij starterswoningen

1. Koper moet de starterswoning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt drie (3) jaar na oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt bij deze als een kettingbeding gevestigd/vastgelegd. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan gemeente Kampen verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
2. Wanneer Koper een perceel bouwgrond koopt met het doel de woning die daarop wordt gebouwd door ouder(s) of kind(eren) te laten bewonen dan is dit toegestaan. Koper garandeert in dat geval dat de ouder(s) of kind(eren) zich aan de zelfbewoningsplicht houden zoals deze hiervoor is beschreven.
3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders
4. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat koper de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de 1^e koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.



5. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- a. verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van een van haar gezinsleden.

Anti-speculatiebeding bij starterswoningen

1. Koper mag de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd verkopen aan een ander, maar moet Koper, om speculatie met deze woning tegen te gaan aan Gemeente Kampen het volgende betalen:
 - vanaf de datum van notariële levering tot en met 1 jaar daarna 100% van de winst;
 - één (1) jaar na de datum van notariële levering tot en met 2 jaar na de datum van levering 90% van de winst;
 - twee (2) jaar na de datum van notariële levering tot en met 3 jaar na de datum van levering 80% van de winst;
 - drie (3) jaar na de datum van notariële levering tot en met 4 jaar na de datum van levering 70% van de winst;
 - vier (4) jaar na de datum van notariële levering tot en met 5 jaar na de datum van levering 60% van de winst;
 - vijf (5) jaar na de datum van notariële levering tot en met 6 jaar na de datum van levering 50% van de winst;
 - zes (6) jaar na de datum van notariële levering tot en met 7 jaar na de datum van levering 40% van de winst;
 - zeven (7) jaar na de datum van notariële levering tot en met 8 jaar na de datum van levering 30% van de winst;
 - acht (8) jaar na de datum van notariële levering tot en met 9 jaar na de datum van levering 20% van de winst;
 - j. negen (9) jaar na de datum van notariële levering tot en met 10 jaar na de datum van levering 10% van de winst



2. De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:
 - a. de koopsom van het perceel bouwgrond en de termijnen die Koper aan de aannemer betaalt voor de bouw van de woning (bij elkaar de vrij op naam prijs), Deze vrij op naam prijs wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het “CBS consumentenprijs-indexcijfer” alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het “CBS dit prijsindexcijfer” niet meer hanteert; en
 - b. de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard en nagelvast zijn aangebracht.
 - c. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.
3. De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Verkoper van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Verkoper verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijk taxateur.
4. Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.
5. Koper kan aan Gemeente Kampen vragen om dit anti-speculatiebeding niet toe te passen. Deze vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper gedwongen is de woning te verkopen, omdat er sprake is van:
 - a. een echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
 - b. overlijden van Koper of diens partner;
 - c. verandering van werkkring waarbij Koper genoodzaakt is te verhuizen;
 - d. verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of een van de gezinsleden;
6. Het anti-speculatiebeding eindigt tien(10) jaar na oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij dit anti-speculatiebeding doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Gemeente Kampen verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
7. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingmacht van de Koper raakt.