

## Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar maakt bekend dat ons college op 3 oktober 2023 heeft besloten:

1. Vast te stellen bijgevoegd document "Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar" (versie 2023).
2. In te trekken de "Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar" zoals vastgesteld op 1-11-2022.
3. De besluiten onder 1 en 2 treden in werking per 1 oktober 2023. Als publicatie gebeurt op of na 1 oktober 2023, treden zij in werking met terugwerkende kracht per 1 oktober 2023.

De voorwaarden die de gemeente Alkmaar hanteert voor de realisatie van nieuwe woningen staan in bijgevoegde nieuwe versie van de "Criteria bij realisatie van nieuwe woningen". Daarin zijn de huidige uitgangspunten van de gemeente en de afspraken met het rijk over woningbouw verwerkt, zoals over aandeel sociaal en middensegment. Dit document wordt onder andere gebruikt in overeenkomsten tussen de gemeente en ontwikkelende partijen over woningbouw.

### Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar voor woningen die tot stand komen via nieuwbouw en verbouwprojecten

Vastgesteld op: 03 oktober 2023

#### **Algemeen**

In het coalitie-akkoord van het huidige college van burgemeester en wethouders staat dat in particuliere woningbouwprojecten 30% sociaal dient te worden gerealiseerd waarvan minstens de helft als sociale-huurwoning. Particuliere projecten zijn alle projecten die niet door corporaties worden gebouwd. Deze bepaling geldt voor woningen die tot stand komen via nieuwbouw en via verbouwprojecten. De gemeente Alkmaar rekent tot sociaal woningen in prijscategorie 1 en 2 zoals vastgelegd in de tabel met categorie-indeling (zie de tabel in Bijlage I). De bedragen in die tabel worden jaarlijks aangepast per 1 januari. In 2023 horen tot sociaal koopwoningen met een von-prijs tot € 281.000 en huurwoningen met een huurprijs tot €808,06. Het is van belang dat de sociale-huurwoningen worden onder gebracht bij een corporatie. De ontwikkelaar dient daarom in een vroeg stadium van de planontwikkeling overleg te houden met corporaties om tot afspraken te komen over het aandeel sociale-huur.

In alle projecten dient bovenstaand aandeel sociaal te worden gerealiseerd, en dienen de sociale-huurwoningen te worden onder gebracht bij een corporatie. Alleen als dat niet haalbaar blijkt, kan de ontwikkelaar aan het college toestemming vragen om het aandeel sociaal te compenseren in een ander project. Het college bepaalt per verzoek of zij instemt met de reden voor het niet realiseren van (voldoende) aandeel sociaal in het project en de door de ontwikkelaar voorgestelde compensatie. Het is niet mogelijk om de realisatie van het aandeel sociaal af te kopen door het betalen van een afkoopsom aan de gemeente.

In het coalitie-akkoord van het college van burgemeester en wethouders staat ook dat de bouw wordt bevorderd van woningen in het middensegment en dat het college de Woondeal Noord-Holland Noord onderschrijft. Daarin is sprake van inzet op realisatie van 35% middensegment. Ook dat woningaanbod dient daarom opgenomen te zijn in woningbouwprojecten. In de tabel met categorie-indeling is het middensegment aangegeven als prijscategorie 3. Dit zijn (per 1-1-2023; zie bijlage I):

- huurwoningen met een prijs tussen de Huurtoeslaggrens van € 808,06 en € 1.026,71
- koopwoningen met een von-prijs tussen € 281.000 en € 355.000

#### **Realisatie van sociale-koopwoningen**

Bij realisatie van sociale-koopwoningen (dat zijn woningen in categorie 1 en 2; zie de prijsgrenzen in Bijlage I) is het volgende van toepassing:

1. Sociale-koopwoningen moeten in eerste instantie worden verkocht aan kandidaten die de woning kopen om deze zelf te gaan bewonen (en voldoen aan de overige verkoopvoorwaarden). Aan deze kopers moeten worden opgelegd een eis tot zelfbewoning en een verbod op verkoop van de woning, beide voor een periode van 5 jaar. Die termijn start op de datum waarop de koper zich op het adres van de koopwoning inschrijft in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen).
2. Als binnen 3 maanden na start verkoop niet alle sociale koopwoningen in het project zijn verkocht aan kandidaten als bedoeld in lid 1, kunnen de resterende woningen worden verkocht aan ouders die de woning kopen voor bewoning door hun kind (en voldoen aan de overige verkoopvoorwaarden).

den). Aan deze kopers moeten worden opgelegd de eis dat de woning wordt bewoond door een kind van de koper en een verbod op verkoop van de woning, beide voor een periode van 5 jaar. Die termijn start op de datum waarop het kind van de koper zich op het adres van de koopwoning inschrijft in de BRP.

*Alleen als er sprake is van gemeentelijke gronduitgifte* dient voor sociale-koopwoningen ook te worden opgenomen een antispeculatiebeding. Dit is eveneens voor een periode van vijf jaar ingaande op de dag waarop de koper is ingeschreven in de gemeentelijke BRP op het adres van de koopwoning.

In de bijlage bij deze overeenkomst staat een overzicht van de kosten die worden meegenomen bij de berekening van het bedrag dat moet worden afgedragen aan de gemeente op grond van het anti-speculatiebeding. Dit overzicht dient te worden opgenomen in de bijlage van de koop-/aannemingsovereenkomst.

De bovengrens voor sociale-koopwoningen geldt voor een woning die volledig is uitgerust met alle benodigde voorzieningen en installaties. Als de woning wordt verkocht cq. wordt opgeleverd zonder bepaalde onderdelen zoals inrichting van keuken en badkamer, mag de verkoper als koopprijs slechts in rekening brengen het maximumbedrag voor een sociale-koopwoning verminderd met een reëel bedrag voor het aanbrengen van de benodigde voorzieningen.

#### **Realisatie van sociale-huurwoningen**

In dit document staat al dat het van belang is dat de sociale-huurwoningen in het project worden ondergebracht bij een corporatie. Hieronder staat een toelichting hoe het aanbieden van de woningen en het selecteren van de huurders moet gebeuren. Dit geldt ook voor projecten waarbij er (toch) geen afspraak tot stand komt met een corporatie en de sociale-huurwoningen dus worden aangeboden door een particuliere verhuurder.

De Huisvestingsverordening van de gemeente gaat over huurwoningen met een huurprijs tot de Huurtoeslaggrens. Anders gezegd: over huurwoningen die vallen in prijscategorie 1 en 2.

#### **A. Aanbieden van de sociale-huurwoningen**

In artikel 6 van de Huisvestingsverordening staat deze bepaling:

##### ***Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte***

1. *Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een gemeenschappelijk digitaal platform.*

De corporaties aangesloten bij SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland) bieden hun vrijkomende woningen aan via de SVNK-website. Sinds medio 2018 is die site ook beschikbaar voor andere verhuurders dan corporaties. Ook de woningen van de particuliere verhuurders dienen daarom via de website van SVNK te worden aangeboden. De particuliere verhuurder kan contact opnemen met bureau Enserve dat de site voor de corporaties beheert, om afspraken te maken over het gebruik van de site en de uitwisseling van gegevens.

#### **B. Selecteren van de huurders**

Per project maakt de gemeente met de verhuurder afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Voor de huisvesting van de overige woningzoekenden worden deze stappen doorlopen:

- ⇒ Na de sluitingstermijn in de woning-advertentie controleert het Enserve-programma of bij de binnen gekomen reacties de woningzoekende in aanmerking komt voor de woning en de huisvestingsvergunning.
- ⇒ Verlenen van de vergunning is mogelijk voor:
  - Woningzoekenden die meerderjarig zijn
  - en die staan ingeschreven als woningzoekende (“een geldig bewijs van inschrijving hebben”)
  - en waarvan het inkomen passend is.
- ⇒ Daarna wordt binnen deze kandidaten de onderlinge volgorde bepaald. Dit gebeurt aan de hand van de volgordecriteria in de Huisvestingsverordening en (voor de corporaties) de regels over Passend Toewijzen. De volgordecriteria in de Huisvestingsverordening zijn kort samengevat:
  - Voor de woning komt als eerste in aanmerking de woningzoekende met de langste inschrijvingstijd, tenzij er kandidaten zijn die op grond van een voorrangsregel voor gaan (zie voor voorrang met name de bepalingen in de Huisvestingsverordening over urgenties en huisvestingsindicatie).

Een overzicht van de aldus beoordeelde reacties wordt aan de verhuurder gestuurd. De verhuurder nodigt de woningzoekende die bovenaan dit overzicht staat, uit om zijn gegevens te controleren en tot een principe-afspraken te komen tot ondertekening van het huurcontract. Nadat de huisvestings-vergunning is verleend (zie volgende alinea), kan het huurcontract daadwerkelijk worden ondertekend.

#### C. Huisvestingsvergunning

In de Huisvestingsverordening staat dat de huurder voor een woning tot de Huurtoeslaggrens een huisvestingsvergunning nodig heeft. Zonder deze vergunning mag de verhuurder de woning niet in gebruik *geven* en mag de huurder de woning niet in gebruik *nemen*.

Formeel vraagt de huurder de huisvestingsvergunning aan bij het college van B&W en neemt dit college ook het besluit op de aanvraag. De meeste corporaties zijn echter gemandateerd om namens het college van B&W de aanvraag te behandelen en de vergunning af te geven. De huurder hoeft hier niets voor te doen.

Voor woningen van andere verhuurders moet de huurder de huisvestingsvergunning zelf aanvragen bij de gemeente. Zie hiervoor het aanvraagformulier op de website [www.alkmaar.nl](http://www.alkmaar.nl) (Onder Direct rege-len – Wonen Verhuizen en Verbouwen). Het college van B&W neemt het besluit op de aanvraag.

#### D. Instandhoudingstermijn voor sociale-huur en middenhuur

Om te zorgen dat nieuwbouw sociale-huurwoningen langdurig in dit segment beschikbaar blijven, geldt als voorwaarde dat deze minstens vijftientig jaar in de verhuur moeten blijven. Voor woningen in de middenhuur geldt een instandhoudingstermijn van vijftien jaar. Omzetting naar koop is dus binnen die termijnen niet toegestaan.

#### **Voor welke woningbouwprojecten gelden de regels uit het huidige coalitie-akkoord van het college van burgemeester en wethouders?**

Voor diverse woningbouwprojecten zijn de afgelopen tijd al afspraken gemaakt danwel gesprekken gevoerd uitgaande van de bepalingen van het vorige coalitie-akkoord. Hieronder staat voor welke situaties nog die bepalingen gelden en wanneer moet worden voldaan aan de huidige bepalingen zoals opgenomen in dit document.

- a. Projecten waarvoor een anterieure overeenkomst is afgesloten of een concept anterieure overeenkomst aan de ontwikkelaar is voorgelegd. Hiervoor blijven de afspraken in die AO gelden.
- b. Projecten waarvoor een afsprakenbrief is vastgesteld of een concept-afsprakenbrief aan de ontwikkelaar is voorgelegd.  
Bij projecten met een afsprakenbrief waarin een einddatum staat en/of waarin staat dat afspraken kunnen worden aangepast zal er sprake zijn van maatwerk.  
Als in de afsprakenbrief geen einddatum en geen bepaling over aanpassing staat, blijven de afspraken in die brief gelden.
- c. Projecten waarvoor nog geen AO of afsprakenbrief is voorgelegd aan de ontwikkelaar maar waarvoor al wel gesprekken zijn gevoerd, waarbij is gewezen op de oude regel van 30% sociale-huur.  
Deze projecten dienen te voldoen aan de huidige bepalingen.
- d. Projecten die nieuw worden aangemeld.  
Deze projecten moeten voldoen aan de huidige bepalingen.

*Zie de volgende pagina's voor de bijlagen.*

## BIJLAGE I

### Indeling woningen naar prijscategorieën

De gemeenten in Regio Alkmaar hanteren een tabel waarin woningen zijn ingedeeld naar prijscategorie. Ter illustratie staat hieronder de tabel met de prijsgrenzen die golden bij de vaststelling van de tabel in 2023. De grenzen per categorie wijzigen jaarlijks per 1 januari.

Controleer altijd wat de actuele bedragen zijn voor afspraken die worden gemaakt in 2024 of later.

	<b>Koop</b>	<b>Huur</b>
<b>Categorie 1</b>	Tot € 218.500,-	Tot € 647,19
<b>Categorie 2</b>	€ 218.500,- tot € 281.000,-	€ 647,19 tot € 808,06
<b>Categorie 3</b>	€ 281.000,- tot € 355.000,-	€ 808,06 tot € 1.026,71
<b>Categorie 4</b>	Vanaf € 355.000,-	Vanaf € 1.026,71

In andere termen:

Sociaal = Categorie 1 en 2  
Middensegment = Categorie 3

} Betaalbaar = Sociaal + middensegment dus categorie 1, 2 en 3

Vrije sector = Categorie 4

## Bijlage II

Overzicht van de kosten die worden verrekend bij de waardebepaling van de woning ten behoeve van het anti-speculatiebeding

### **Kosten van verbetering aan de woning, mits aangetoond met nota's**

Bij zelfwerkzaamheid gaat het alleen om de gemaakte, met nota's aantoonbare materiaalkosten.

#### **I. BOUWKUNDIGE VOORZIENINGEN**

1. serre/uitbouw van een woning
2. dakkapel
3. dakraam in combinatie met een extra slaapkamer
4. garage
5. verwijderen inpandige berging in combinatie met het maken van een berging buiten
6. extra slaapkamer op zolder

#### **II. MILIEUTECHNISCHE AANPASSINGEN**

1. vervangen CV-ketel door HR of VR, minus eventuele subsidies
2. dak-, gevel-vloer- of glasisolatie, minus eventuele subsidies
3. aanbrengen vloerverwarming

#### **III. SANITAIRE AANPASSINGEN**

1. tweede toilet op de verdieping
2. ligbad

Uitgangspunt voor de indexering van de kosten van bovenstaande voorzieningen is de datum van het aanbrengen van de verbeteringen.

#### **IV. WOONTECHNISCHE VOORZIENING**

Nieuwe keukens inclusief inbouwapparatuur, af te schrijven in 10 jaar en niet geïndexeerd.

### Bijlage III

Om te voldoen aan toewijzingseisen, een instandhoudingstermijn, een eis tot zelfbewoning en/of een anti-speculatiebeding, dienen de volgende bepalingen te worden opgenomen in de op te stellen koopovereenkomsten grond.

#### Artikel X Selectie kandidaten woningen en instandhouding prijscategorie.

- X.1. De ko(o)p(st)er c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden wijzen de kandidaten voor de op grond van het bepaalde in deze overeenkomst gerealiseerde huurwoningen in de categorie 1 en 2 toe met inachtneming van het bepaalde in de Huisvestingsverordening en de op grond daarvan vastgestelde beleidsregels.
- X.2. De ko(o)p(st)er c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden zijn verplicht de te realiseren huurwoningen in categorie 1 en in categorie 2 gedurende 25 jaar na de datum van ingebruikname door de eerste huurder daarvan, als huurwoning in die categorie in stand en voor verhuur beschikbaar te houden.
- X.3. De ko(o)p(st)er c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden zijn verplicht de te realiseren middenhuurwoningen gedurende 15 jaar na de datum van ingebruikname door de eerste huurder daarvan, als huurwoning in die categorie in stand en voor verhuur beschikbaar te houden.

Hieronder staat de tekst voor artikel XX als er wel sprake is van gemeentelijke gronduitgifte. Dan is het anti-speculatiebeding van toepassing. Dit is opgenomen in lid 6.

#### Artikel XX Verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding.

- XX.1. De ko(o)p(st)er verbindt zich jegens de verkoper om aan de kopers van op het gekochte te realiseren c.q. gerealiseerde categorie 1 en 2 koopwoningen de navolgende verplichtingen op te leggen.
- XX.2. a. De kopers van de op het gekochte te realiseren prijscategorie 1 en 2 koopwoningen zijn niet bevoegd deze door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en die woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden. Onder vervreemden wordt verstaan overdracht in eigendom, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de onroerende zaak uit de feitelijke c.q. de beschikingsmacht van de koper geraakt.
  - b. Indien de woning is gekocht door ouders voor bewoning door (een van) hun kind(eren), is dit kind niet bevoegd de woning door anderen dan hemzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en zijn de ouders niet bevoegd de woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de volgende leden. Voor deze situatie geldt dezelfde omschrijving van vervreemden als in lid a.
- XX.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 van het Burgerlijk wetboek;
  - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;
  - c. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
- XX.4. Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat een koper als in lid 2a bedoeld, danwel het kind in lid 2b bedoeld, de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper cq. het kind van de koper als bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen). Bij vervreemding binnen de termijn van vijf jaren (op grond van een ontheffing bedoeld in lid 5 van dit artikel) start voor de nieuwe koper de termijn van 5 jaar niet opnieuw. De termijn loopt door vanaf de datum waarop de eerste koper cq. het kind van de eerste koper op het adres is ingeschreven in de BRP.
- XX.5. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het vervreemdingsverbod in lid 2 van dit artikel. Hij is hiertoe verplicht ingeval van:
  - a. verandering van werkkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e) die een verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;
  - b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
  - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding;
  - d. verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de koper of een van diens gezinsleden.

Voor de toepassing van deze bepaling wordt met echtgeno(o)t(e) gelijkgesteld degene met wie de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert.

Bij aankoop van de woning als bedoeld in lid 2b (ouders kopen voor kind) geldt dit lid voor situaties die zich voordoen voor het kind van de koper.

- XX6. Het college van burgemeester en wethouders zal aan een ontheffing als in het vorige lid bedoeld de voorwaarde verbinden dat uiterlijk bij het verlijden van de desbetreffende akte van overdracht c.q. vestiging aan de gemeente een als volgt berekend bedrag moet worden afgedragen: Bij overdracht binnen een jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning het volledige verschil tussen;
- de opbrengst;
  - de kosten van de oorspronkelijk verkrijging van de eigendom verbonden, vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller aangeeft het consumentenprijsindexcijfer laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer over de maand waarin de datum van de aanvang van de eerste bewoning valt, dit laatste bedrag te verhogen met de aantoonbaar gemaakte kosten van wezenlijke verbeteringen aan de woning (zie bijlage overzicht kosten die worden verrekend bij de waardebepaling van de woning ten behoeve van het anti-speculatiebeding).

Bij overdracht in het tweede of latere jaren na de aanvang van de eerste bewoning moet aan de gemeente worden betaald respectievelijk 80% van vorenbedoeld verschil in het tweede jaar, 60% in het derde jaar, 40% in het vierde jaar en 20% in het vijfde jaar.

Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het consumentenprijsindexcijfer, reeks "alle huishoudens"; normale index zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Indien voor de berekening van overdrachtsbelasting een hogere grondslag wordt aangehouden dan de in de overdrachtsakte genoemde koopprijs, wordt voor de toepassing van deze bepaling het hogere bedrag als opbrengst beschouwd.

- XX7. Een verzoek om ontheffing dient tenminste zes weken voor de notariële overdracht schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en vergezeld te gaan van een afschrift van dit volledige artikel, een opgave van de (verwachte) datum van notariële overdracht, een opgave van de datum en notaris van de oorspronkelijke eigendomsoverdracht en zo mogelijk van een afschrift van de akte van oorspronkelijke eigendomsverkrijging.

Hieronder staat de tekst voor artikel XX als er geen sprake is van gemeentelijke gronduitgifte. Dan is het anti-speculatiebeding niet van toepassing. Lid 6 is daarom vervallen. Lid 7 is vernummerd tot lid 6.

#### **Artikel XX Verplichting tot zelfbewoning.**

- XX1. De ko(o)p(st)er verbindt zich jegens de verkoper om aan de kopers van op het gekochte te realiseren c.q. gerealiseerde categorie 1 en 2 koopwoningen de navolgende verplichtingen op te leggen.
- XX2. a. De kopers van de op het gekochte te realiseren prijscategorie 1 en 2 koopwoningen zijn niet bevoegd deze door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en die woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden. Onder vervreemden wordt verstaan overdracht in eigendom, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de onroerende zaak uit de feitelijke c.q. de beschikingsmacht van de koper geraakt.
- b. Indien de woning is gekocht door ouders voor bewoning door (een van) hun kind(eren), is dit kind niet bevoegd de woning door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en zijn de ouders niet bevoegd de woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de volgende leden. Voor deze situatie geldt dezelfde omschrijving van vervreemden als in lid a.
- XX3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk wetboek;
  - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;
  - schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
- XX4. Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat een koper als in lid 2a bedoeld, danwel het kind in lid 2b bedoeld, de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper cq. het kind van de koper als bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen). Bij vervreemding binnen de termijn van vijf jaren (op grond van een ontheffing bedoeld in lid 5 van dit artikel) start voor de nieuwe koper de termijn van 5 jaar niet opnieuw. De termijn loopt door vanaf de datum waarop de eerste koper cq. het kind van de eerste koper op het adres is ingeschreven in de BRP.
- XX5. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het vervreemdingsverbod in lid 2 van dit artikel. Hij is hiertoe verplicht ingeval van:

- a. verandering van werkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e) die een verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;
- b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
- c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding;
- d. verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de koper of een van diens gezinsleden.

Voor de toepassing van deze bepaling wordt met echtgeno(o)t(e) gelijkgesteld degene met wie de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert.

Bij aankoop van de woning als bedoeld in lid 2b (ouders kopen voor kind) geldt dit lid voor situaties die zich voordoen voor het kind van de koper.

- XX6. Een verzoek om ontheffing dient tenminste zes weken voor de notariële overdracht schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en vergezeld te gaan van een afschrift van dit volledige artikel, een opgave van de (verwachte) datum van notariële overdracht, een opgave van de datum en notaris van de oorspronkelijke eigendomsoverdracht en zo mogelijk van een afschrift van de akte van oorspronkelijke eigendomsverkrijging.

#### Artikel XXX Kettingbeding.

Het bepaalde in artikel X.1 (Selectie kandidaten huurwoningen), in artikel X.2 (instandhouding prijscategorie sociale-huur), in artikel X.3 (instandhoudingstermijn middenhuur) en in artikel XX (Verplichting tot zelfbewoning, indien van toepassing met antispeculatiebeding) dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente. Na ommekomst van de vijf jaar als genoemd in artikel XX.4 vervalt het kettingbeding voor artikel XX (Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop).

#### Artikel XXXX Boetebeding

- XXX De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen uit deze bijlage, .1 de daaruit voortvloeiende notariële akten(n) en/of inschrijvingen, de navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoeve opleggen.

Bij niet-nakoming of overtreding van:

- a. De bepaling onder artikel XXX (Kettingbeding), door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 55.000 per woning en/of parkeerplaats per geval van niet-nakoming;
- b. Een boete van € 100.000 per woning voor het niet of onvoldoende realiseren van Sociale huurwoningen als bedoeld in de (anterieure) overeenkomst tussen de ontwikkelaar/initiatiefnemer en de gemeente over de realisatie van het project.
- c. De overige bepalingen: een boete van € 7.500 voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 750 voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij de ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.

- XXX Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, .2 schaden en interesten.