



Contractnummer : 340.001.40001902.@@@
Planregistratienummer : W-2026-00495-E003
Projectnaam : Triangel Park Vredenburg (EGW)
Bouwnummer : @@@

KOOPOVEREENKOMST KOOPSTART OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT – NIEUWBOUW EEN- GEZINSWONING BPD Ontwikkeling B.V. VERSIE 1 juli 2026

De ondergetekenden:

A. Verkoper

BPD Ontwikkeling B.V.
Postbus 75
2600 AB DELFT

hierna te noemen 'verkoper'

B. Koper(s)

	koper 1	koper 2
Naam:	@@@	
Voornamen:		
Geboorteplaats:		
Geboortedatum:		
Woonplaats:		
Postcode:		
Straat:		
E-mailadres:		
Telefoon:		

Burgerlijke staat:	gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongehuwd en geen geregi- streerd partnerschap
Huwelijksgoederenrecht:	n.v.t. / gemeenschap van goederen / huwelijkse voorwaarden

hierna te noemen 'koper' / hierna samen te noemen 'koper'

De koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e) / gere-
gistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan de koper
toestemming geeft de erfpacht te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)
/ geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die de koper tegenwerken
bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek
Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

De verkoper en de koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

Paraaf verkoper en paraaf koper:



Nemen in aanmerking

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente **Waddinxveen**, woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied **Park Triangel Vredenburg (egw)** te **WADDINXVEEN**, hierna te noemen "het Project".
2. Verkoper heeft de benodigde bouw kavels in het Project in eigendom danwel het recht op levering van de benodigde bouw kavels in het Project.
3. Een door Verkoper aan te wijzen aannemer, hierna te noemen "de Ondernemer", is bereid het Project te realiseren in opdracht van woningkopers overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
4. Verkoper is bereid het in deze overeenkomst omschreven perceel bouwgrond, de bouw kavel, (indien daarvan sprake is) met de daarop in aanbouw zijnde woning aan Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper een bouw plicht heeft en gehouden is op deze bouw kavel voor zijn rekening en risico de dummy verkoop in het Project te doen realiseren danwel af te bouwen door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer, hierna te noemen "de Aannemingsovereenkomst".

De verkoper en de koper verklaren per **<datum>**, hierna ook genoemd 'datum van overeenkomen' het volgende:

A. Inleiding

1. De verkoper is voornemens het onder B bedoelde perceel grond aan de koper te verkopen door middel van uitgifte in erfpacht. De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, hierna te noemen: Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is aan deze koopovereenkomst gehecht (bijlage).
2. Op het terrein waarvan het onder B bedoelde perceel grond deel uitmaakt zullen door de besloten vennootschap genaamd: Adriaan van Erk Bouw B.V., statutair gevestigd te Bergambacht, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 29024823, statutair gevestigd te Bergambacht, hierna te noemen 'ondernemer', koopwoningen worden gerealiseerd. De koper geeft heden bij afzonderlijke aannemingsovereenkomst (en indien van toepassing een sloopovereenkomst met betrekking tot de te slopen bebouwing), conform een model van Woningborg N.V., aan de ondernemer opdracht om op het perceel grond een woning met verdere aanhorigheden (af) te bouwen. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst / overeenkomst tot vestiging erfpacht en wordt aan deze koopovereenkomst gehecht (bijlage).
3. De toepassing van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van KoopStartwoningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen.
4. Door de uitgifte in erfpacht van een woning aan de koper wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning inclusief de (onder)grond aan de koper over te dragen. De koper heeft als erfpachter hetzelfde genot van de woning als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. De koper is verplicht om de woning zelf te bewonen. De verkoper heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij de woning.
5. Vanwege de betaalbaarheid van de woning voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van de woning. Door deze koperskorting verkrijgt zowel de koper als de verkoper een gedeeld belang bij de stijging of daling van de marktwaaarde van de woning (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'). Het percentage waarvoor de verkoper deelt in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Daarmee voldoet de deling van de waardeontwikkeling aan de regels die hiervoor zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair value-verhouding"). De koperskorting is ten minste 10%. De percentages waarvoor de verkoper en de koper delen in de waardeontwikkeling worden vermeld in deze koopovereenkomst.

Paraaf verkoper en paraaf koper:



- Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de koper minimaal vijftig procent (50%).
6. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in de mogelijkheid dat de koper gedurende zijn bewoning in staat wordt gesteld om tegen betaling van een vergoedingsbedrag het volledige belang bij de waardeontwikkeling van de woning alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen (Hoofdstuk 8). De hoogte van het vergoedingsbedrag is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de verkoper verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het onder E.3 aangegeven aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de koper zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld en komt daarmee geheel ten goede aan de koper.
De omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk de woning te verkopen kan niet eerder plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht, of na een langere periode indien de hierna onder 7 genoemde optionele tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is voor een termijn langer dan drie jaar. In dat laatste geval is de periode gedurende welke de omzetting niet mogelijk is gelijk aan de termijn van de tijdelijke aanbiedingsplicht.
 7. Voor de situatie dat de koper de woning wil verkopen (Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), is voorzien in een optionele tijdelijke aanbiedingsplicht. Wanneer deze optie is overeengekomen, is de koper gedurende een bepaalde periode verplicht om de erfpacht te koop aan te bieden aan de verkoper en heeft verkoper een terugkooprecht. Hierna is onder M. vermeld of de aanbiedingsplicht van toepassing is en is de termijn vermeld. Wanneer de verkoper de woning terugkoopt, is de terugkoopprijs gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de koper betaalde koopprijs vermeerderd met het waarde-effect van de door de koper zelf aangebrachte verbeteringen en vermeerderd of verminderd met het onder E.3 aangegeven aandeel van de koper in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning.
 8. Indien de koper wil overgaan tot verkoop van de erfpacht en het hiervoor onder 7 bedoelde terugkooprecht niet van toepassing is of niet wordt uitgeoefend, dan zal de erfpacht door de koper en gelijktijdig de (bloot) eigendom door de verkoper worden verkocht en geleverd aan een derde (Afdeling C van Hoofdstuk 9). Op deze wijze verkrijgt de derde de volledige eigendom van de woning. De verkoopprijs van de woning zal vervolgens worden verdeeld tussen de koper en de verkoper. Dat houdt in dat de verkoopprijs van de bloot eigendom die toekomt aan de verkoper gelijk zal zijn aan het bedrag van de oorspronkelijk door de verkoper verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de koper zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld. De verkoopprijs van de erfpacht die toekomt aan de koper zal bestaan uit het verschil tussen de verkoopprijs van de woning en de berekende verkoopprijs van de (bloot) eigendom.
 9. De koper is in verband met de verkrijging van de erfpacht bevoegd om daarop een hypotheekrecht te vestigen, waarbij het inschrijvingsbedrag gemaximeerd is. Verder zijn in Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen regelingen opgenomen die betrekking hebben op de situatie dat de erfpacht op grond van een hypotheekrecht of een executoriaal beslag wordt verkocht.
 10. In Hoofdstuk 11 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is een sanctieregeling ten laste van de verkoper opgenomen in het geval de verkoper bepaalde verplichtingen niet nakomt.
 11. In de hierna onder D. vermelde akte waarbij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zijn vastgesteld is bepaald dat in de akte van vestiging van erfpacht:
 - naar de inhoud van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zal worden verwezen en van toepassing worden verklaard;
 - een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen aan het voor de koper bestemde afschrift van de akte van vestiging van erfpacht zal worden gehecht danwel anderszins aan de erfpachter zal worden verstrekt.
 12. De verkoper heeft aan de koper de brochure "KoopStart: een huis kopen voor een lagere prijs" ter beschikking gesteld. Deze brochure is als bijlage aan deze koopovereenkomst gehecht.



13. In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

- de erfpacht:
de erfpacht van het hierna onder B. omschreven grondperceel met de rechten van erfpachter op de op die grond aanwezige en/of nog te bouwen opstallen van een eengezinswoning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
- de bloot eigendom:
de eigendom van de onroerende zaak, bezwaard met de erfpacht;
- de onroerende zaak:
de hierna onder B. omschreven onroerende zaak waarop de erfpacht wordt gevestigd met de daarop aanwezige en/of nog te bouwen opstallen van een eengezinswoning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: het Registergoed.

B. Koopovereenkomst

De verkoper en de koper sluiten hierbij een koopovereenkomst / overeenkomst tot vestiging van erfpacht met betrekking tot:

een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning, gelegen te Waddinxveen in Park Vredenburg (EGW) te Park Triangel, deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie E nummer 5315 (gedeeltelijk) voor dit gedeelte groot ongeveer @@@ centiare op de betreffende kaveltekening aangeduid met het/de bouwnummer(s) @@@.

Bedoelde erfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd.

C. Afkoopsom canon

1. De afkoopsom voor de erfpachtcanon bedraagt: € @@@@ zegge @@@@ (inclusief omzetbelasting). Deze afkoopsom heeft betrekking op de gehele duur van de erfpacht. Er is conform het in artikel 2.2 bepaalde geen vergoeding over de afkoopsom voor de erfpachtcanon verschuldigd.
2. Ten tijde van de vestiging van de erfpacht zal Verkoper naast de in deze overeenkomst vermelde afkoopsom een bedrag ter grootte van de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de aannemingsovereenkomst factureren terzake de vestiging van erfpacht. De termijnen van de aanneemsom, die tot de vestiging van de erfpacht vervallen, zullen door de ondernemer aan verkoper worden gefactureerd. Verkoper zal een bedrag ter grootte van de vervallen termijnen van de aanneemsom (inclusief de in de aannemingsovereenkomst omschreven vergoedingen en rente) naast de afkoopsom voor de erfpachtcanon aan koper factureren uit hoofde van deze koopovereenkomst. De na levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door ondernemer aan koper worden gefactureerd uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.

De in de afkoopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21% conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

D. Erfpacht- en KoopStartbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, verleden op 6 december 2023 voor mr. W.D. Bahlman, destijds notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op 7 december 2023 in deel 87732 nummer 69. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is als bijlage aan deze koopovereenkomst gehecht en aan de koper ter hand gesteld. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormen een onverbreekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige koopovereenkomst en de akte van vestiging erfpacht.

Partijen verklaren dat BPD Ontwikkeling B.V. zal fungeren als Erfverpachter, welke blijkens de Erfpacht- en KoopStartbepalingen met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die bepalingen.

Paraaf verkoper en paraaf koper:



E. Toepassing KoopStart: korting en aandeel in de waardeontwikkeling

1. Berekening uitgifteprijs

De uitgifteprijs (ook aangeduid als **U**) is volgens artikel 4.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen berekend en samengesteld als volgt:

- de huidige marktwaarde van de onroerende zaak inclusief de daarop door de ondernemer te bouwen woning, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat, zoals blijkt uit het taxatierapport dat als bijlage bij deze koopovereenkomst is gevoegd, ofwel € @@@@ ook aangeduid als **T1**;
- verminderd met @@% koperskorting, ofwel € @@@@ (Koperskorting).

De aldus berekende uitgifteprijs bedraagt € @@@@

De marktwaarde is overeenkomstig Hoofdstuk 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld. De waardepeildatum van de taxatie van de marktwaarde is 5 mei 2026.

2. Onderverdeling uitgifteprijs

De uitgifteprijs wordt volgens artikel 4.2 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen als volgt onderverdeeld:

- de afkoopsom voor de erfpachtcanon (inclusief omzetbelasting of overdrachtsbelasting) bedraagt € @@@@;
- de aanneemsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt € @@@@

Tot de uitgifteprijs behoren niet:

- het renteverlies, waaronder de eventuele vergoeding en rente zoals bedoeld in Artikel 2.
- het meerwerk.

3. Aandelen waardeontwikkeling

Het aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaarde van de onroerende zaak (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'), zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als Y%, is gelijk aan het percentage van de koperskorting en bedraagt @@%.

Het aandeel van de koper in de stijging of daling van de marktwaarde van de onroerende zaak (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'), zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als X%, bedraagt @@%.

F. Situaties beëindiging KoopStart en toepassing KoopStartformules

1. Situaties beëindiging Koopstart en verrekening financiële belangen

De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in meerdere financiële regelingen voor de verschillende situaties waarbij KoopStart wordt beëindigd en tussen de verkoper en de koper het financiële belang bij de onroerende zaak wordt verrekend:

a. Omzetting erfpacht in eigendom

In deze situatie wil de koper tijdens het bestaan van de erfpacht de bloot eigendom van de onroerende zaak kopen en verkrijgen (omzetting erfpacht in volle eigendom) tegen betaling van een vergoeding (vergoedingsbedrag) aan de verkoper. De verkoper en de koper zullen dan overgaan tot het sluiten van een omzettingsovereenkomst.

b. Verkoop en levering van erfpacht en bloot eigendom aan een derde

In deze situatie wil -of in voorkomend geval moet- de koper overgaan tot verkoop en levering van de erfpacht aan een derde, waarbij de verkoper zal overgaan tot gelijktijdige verkoop en levering van de bloot eigendom aan deze derde en deze derde daardoor de eigendom van de onroerende zaak verkrijgt, waarbij de verkoopprijs voor de eigendom van de onroerende zaak wordt verdeeld in een verkoopprijs voor de bloot eigendom en een verkoopprijs voor de erfpacht. De verkoper en koper zullen voorafgaand aan deze verkoop een voorbereidingsovereenkomst sluiten.

Voor de precieze uitwerking hiervan wordt verwezen naar de Hoofdstukken 7, 8 en 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

2. Berekening vergoedingsbedrag bij omzetting erfpacht in volle eigendom

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de erfpacht wordt omgezet in volle eigendom, wordt op grond van artikel 8.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het vergoedingsbedrag met behulp van de volgende formule berekend: $\text{vergoedingsbedrag} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.

3. Berekening verkoopprijs bloot eigendom en verkoopprijs erfpacht bij doorverkoop

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de erfpacht en de bloot eigendom worden verkocht aan een derde, zodat deze (het volledig eigendom van) de onroerende zaak verkrijgt:

Paraaf verkoper en paraaf koper:



- a. wordt vooraf in de voorbereidingsovereenkomst op grond van artikel 9.6 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de indicatieve verkoopprijs voor de bloot eigendom met behulp van de volgende formule berekend:
 indicatieve verkoopprijs bloot eigendom = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.
 en wordt de indicatieve verkoopprijs voor de erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:
 indicatieve verkoopprijs erfpacht = $T2 - \text{indicatieve verkoopprijs bloot eigendom}$.
 - b. vervolgens wordt in de verkoopovereenkomst voor de onroerende zaak op basis van de gerealiseerde verkoopprijs voor de onroerende zaak op grond van artikel 9.6 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de verkoopprijs voor de bloot eigendom met behulp van de volgende formule berekend:
 verkoopprijs bloot eigendom = $K + (V - S - T1) \times Y\%$.
 en wordt de verkoopprijs voor de erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:
 verkoopprijs erfpacht = $V - \text{verkoopprijs bloot eigendom}$.
 - c. ten slotte wordt indien van toepassing na hertaxatie op grond van artikel 9.6 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de gecorrigeerde verkoopprijs voor de bloot eigendom met behulp van de volgende formule berekend:
 gecorrigeerde verkoopprijs bloot eigendom = $K + (T3 - S - T1) \times Y\%$.
 en wordt de gecorrigeerde verkoopprijs voor de erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:
 gecorrigeerde verkoopprijs erfpacht = $V - \text{gecorrigeerde verkoopprijs bloot eigendom}$.
4. Betekenis begrippen van de formules
 In de formules in de leden 3 tot en met 5 van dit artikel worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in artikel 8.1, artikel 9.4 en artikel 9.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:
- K: de koperskorting;
 - S: het waarde-effect van verbeteringen aan de staat van de onroerende zaak, te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2 of artikel 9.7 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
 - T1: de huidige marktwaarde van de onroerende zaak;
 - T2: de marktwaarde van de onroerende zaak ten tijde van de verklaring van de koper tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ten tijde van de te koop aanbidding door de koper zoals bedoeld in artikel 9.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen of ten tijde van de verklaring van de koper tot het aangaan van de voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
 - T3: de marktwaarde van de onroerende zaak ten tijde van de ondertekening van de verkoopovereenkomst voor de onroerende zaak (waardepeildatum), die wordt vermeld in het rapport van de hertaxatie als bedoeld in artikel 9.8 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
 - V: de verkoopopbrengst van de onroerende zaak;
 - X: het percentage waarvoor de koper deelt in de stijging of daling van de marktwaarde van de onroerende zaak als bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en dat wordt berekend volgens de formule $1 - Y$;
 - Y: het percentage waarvoor de verkoper deelt in de stijging of daling van de marktwaarde van de onroerende zaak als bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.
- Voor de toepassing van deze KoopStartformules geldt op grond van het vorenstaande dat:
- **K** bedraagt: € @@@@;
 - **T1** bedraagt € @@@@;
 - **Y%** bedraagt: @@%;
 - **X%** bedraagt: @@%.
- G. Bepalingen in verband met hypotheek**
1. De koper heeft ervan kennis genomen dat de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is vastgelegd, tenzij de verkoper toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving.



2. De koper zal, zoals is vermeld in artikel 5.2 letter g van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, in de hypotheekakte de volgende of een daarmee inhoudelijk vergelijkbare tekst laten opnemen:

"Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen

De partijen in de akte zijn bekend met en aanvaarden hetgeen is bepaald in artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen/ Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen, die van toepassing zijn op de in deze akte genoemde erfpacht / ondererfpacht en waarop de hypotheek betrekking heeft, en de daaruit voortvloeiende rechten, prestaties en verplichtingen en verplichten zich tot naleving daarvan."

3. De verkoper heeft aan de koper ten behoeve van hypotheekaanvragen de informatie "KoopStart en Hypotheek" ter beschikking gesteld.

H. Opzegging

De koper is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet bevoegd de erfpacht op te zeggen.

I. Bestemming/gebruik

De koper heeft hetzelfde genot van de onroerende zaak als een eigenaar, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en deze koopovereenkomst. In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat de onroerende zaak is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De koper is verplicht de onroerende zaak daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en daarin zijn hoofdverblijf te hebben en is niet bevoegd de onroerende zaak of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

J. Onderhoud

De koper is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot de onroerende zaak behoren en is verplicht deze in goede staat te houden en in stand te houden zoals een en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

K. Verbod of toestemming splitsing, overdracht en vestiging beperkte rechten

De koper is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van ondererfpacht en zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper niet bevoegd over te gaan tot splitsing, overdracht en vestiging van beperkte rechten van/op de erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

L. Geen overdracht vóór oplevering

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren. Hierbij geldt dat de koper pas bevoegd is over te gaan tot overdracht en tot vestiging van beperkte rechten van/op de erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, waaronder begrepen de verkoop en levering van de eigendom van de woning zoals bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, nadat de ondernemer de woning heeft opgeleverd aan de koper, zoals bedoeld in artikel 11 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

Verkoper zal pas na de oplevering meewerken aan overeenkomsten met betrekking tot een in de vorige zin bedoelde overdracht of vestiging.

M. Geen tijdelijke aanbiedingsplicht

De tijdelijke aanbiedingsplicht zoals bedoeld in Artikel 9.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is niet van toepassing. De verkoop van de erfpacht en de bloot eigendom verloopt volgens Afdeling C van Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

N. Omzettingsverbod

Op grond van artikel 8.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de koper na verloop van een



periode van drie jaar na de uitgifte van de erfpacht gerechtigd de bloot eigendom van de onroerende zaak te verwerven zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Zij zijn verder overeengekomen:

Artikel 1. Kosten

De kosten die op deze koopovereenkomst en op de vestiging van de erfpacht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de verkoper. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de erfpacht zijn voor rekening van koper. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

Artikel 2. Verschuldigdheid afkoopsom, vergoeding, rente en belastingen

2.1. Afkoopsom

De afkoopsom voor de erfpachtcanon inclusief omzetbelasting is verschuldigd per datum van overeenkomen en dient te worden betaald via de notaris bij het passeren van de akte vestiging erfpacht.

2.2. Vergoeding

Over de afkoopsom voor de erfpachtcanon wordt tot aan de datum van overeenkomen geen vergoeding in rekening gebracht.

2.3. Rente

Zolang de erfpacht niet is gevestigd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde afkoopsom voor de erfpachtcanon, waartegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van 7% per jaar over het bedrag van de afkoopsom voor de erfpachtcanon (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **01.11.2026**, tot aan de datum van vestiging van de erfpacht. Deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting. Deze rente dient eveneens bij de vestiging te worden voldaan.

Op de dag van de vestiging van de erfpacht wordt de koopsom opeisbaar. Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld. Zolang **geen** schriftelijke mededeling aan de Koper is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat - indien van toepassing - de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, zal de Verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover deze betrekking heeft op de periode tot (tenminste) drie (3) weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de Koper in rekening brengen. Koper is deze rente dus niet aan de Verkoper verschuldigd.

Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de Koper wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikellid worden vermeld.

2.4. Situatie omzetbelasting

In het geval wegens de vestiging van de erfpacht van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd verplicht koper verplicht zich in dat geval ten behoeve van verkoper in de akte vestiging erfpacht een beroep te zullen doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (samenloop-vrijstelling omzetbelasting en overdrachtsbelasting).

2.5. Situatie overdrachtsbelasting

Indien de vestiging van de erfpacht plaatsvindt voordat deze van rechtswege met omzetbelasting is belast, is koper wegens zijn verkrijging van het verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd in plaats van omzetbelasting. In dat geval zal de verschuldigde overdrachtsbelasting in de afkoopsom en de eventuele vergoeding en rente zijn begrepen en komt derhalve voor rekening van verkoper. De eventuele vergoeding en/of rente wordt dan berekend over de afkoopsom exclusief overdrachtsbelasting.



Artikel 3. Betaling

- 3.1. De betaling van de afkoopsom voor de erfpachtcanon, alsmede de (eventuele) vergoeding en/of rente (inclusief omzetbelasting of overdrachtsbelasting) als bedoeld in Artikel 2 vindt plaats via de in Artikel 4.1 bedoelde notaris bij het passeren van de akte vestiging erfpacht.
- 3.2. De verkoper stemt ermee in dat de notaris de afkoopsom van de erfpacht en de (eventuele) vergoeding en/of rente als bedoeld in Artikel 2 onder zich houdt totdat zeker is dat de erfpacht is gevestigd en de onroerende zaak waarop deze erfpacht wordt gevestigd vrij is van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 4. Vestiging erfpacht

- 4.1. De akte vestiging erfpacht zal:
 - a. wanneer de laatste van de in Artikel 17 van deze koopovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden tezamen met de opschortende voorwaarden die zijn opgenomen in de aannemingsovereenkomst waarmee deze koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel vormt in vervulling is gegaan; alsmede
 - b. wanneer vaststaat dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van Artikel 16 en artikel 20.1 van deze koopovereenkomst kan worden ontbonden; alsmede
 - c. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de vorenbedoelde aannemingsovereenkomst, worden gepasseerd ten overstaan van de notaris verbonden aan kantoor **Van der Meulen, Kock & Ubachs** te Waddinxveen (hierna verder te noemen notaris), op een door de notaris te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen zes weken na het laatste van de hiervoor sub a, b en c bedoelde tijdstippen.
- 4.2. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot vestiging van de erfpacht ten tijde van het passeren van de akte vestiging erfpacht.

Artikel 5. Bankgarantie/Waarborgsom

De koper hoeft geen bankgarantie of waarborgsom af te geven.

Artikel 6. Juridische levering

- 6.1. De onroerende zaak zal bij de vestiging van de erfpacht aan de koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich op dat moment zal bevinden onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
- 6.2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. De verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst aan de koper ter hand gesteld. De koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.
- 6.3. De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat bij de akte vestiging erfpacht gevestigd zullen worden al die erfdienstbaarheden, welke nodig, nuttig of gewenst mochten zijn om de toestand van de tot het onderhavige project behorende woningen na afbouw daarvan te handhaven en een en ander volgens de hierna verder in deze koopovereenkomst omschreven erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.
- 6.4. De verkoper garandeert dat de grond waarop de woning wordt gerealiseerd op het moment van de aanvang van de bouw vanuit milieukundig opzicht geschikt is voor het realiseren van de beoogde woningbouw en het gebruik als woning.
- 6.5. De verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
- 6.6. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: niet van toepassing.
- 6.7. De verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde

Paraaf verkoper en paraaf koper:



aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart de verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

- 6.8. De enkele verklaring dat de verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor de koper of de verkoper.

Artikel 7. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats bij de vestiging van de erfpacht. De verkoper verplicht zich voor de onroerende zaak zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 7.2. Voor zover uit het vorige lid niet anders voortvloeit staat de verkoper ervoor in, dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij is van aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
- 7.3. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat de verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de vestiging van de erfpacht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan bij de vestiging van de erfpacht, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum. De verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 8. Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de vestiging van de erfpacht. De dan lopende baten, lasten, heffingen en canons zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de afkoopsom van de erfpachtcanon.

Artikel 9. Hoofdelijkheid

- 9.1. De verkoper is één rechtspersoon.
- 9.2. Indien de koper twee of meer personen zijn, geldt het volgende:
- a. de personen die de koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
 - b. de personen die de koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
 - c. de personen die de koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 10. Risico-overgang

- 10.1. De onroerende zaak waarop het verkochte betrekking heeft komt, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:10 Burgerlijk Wetboek, gedurende de periode vanaf de datum van ondertekening van de akte van vestiging erfpacht tot en met de datum van de aanvang van de bouw als bedoeld in de aannemingsovereenkomst voor risico van verkoper.
- 10.2. Verkoper is gedurende deze periode verplicht de onroerende zaak waarop het verkochte betrekking heeft en de daarop en/of daarin aanwezige opstallen en materialen voor zijn rekening en risico afdoende te verzekeren met name tegen de risico's en gevolgen die verbonden zijn aan brand-, milieu of andere schade toegebracht aan deze onroerende zaak of in de omgeving daarvan gelegen percelen of opstallen en/of schade toegebracht aan personen, dieren of anderszins en daarvoor koper te vrijwaren.

Artikel 11. Ingebrekestelling, ontbinding

- 11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende

Paraaf verkoper en paraaf koper:



- verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
- 11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de afkoopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de afkoopsom met een maximum van tien procent (10%) van de afkoopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de afkoopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 11.5. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of 11.3 zodra de afkoopsom is betaald en de vestiging van de erfpacht heeft plaatsgevonden.

Artikel 12. Energielabel

Partijen zijn er mee bekend dat de ondernemer verplicht is bij de oplevering aan de koper een geldig energielabel te verstrekken als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 13. Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de in Artikel 4 genoemde notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van notaris.

Artikel 14. Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee wel/niet de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven.

Artikel 15. Identiteit partijen

De koper en de verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs. Als geldig 'ID-bewijs' wordt o.a. aangemerkt: een geldig Nederlands paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs, een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

Artikel 16. Ontbindende voorwaarden

16.1. @optie: geen financieringsvoorbehoud

De koper heeft geen financieringsvoorbehoud nodig voor de aankoop van het onroerend goed met grond uitgegeven in erfpacht.

@einde optie: geen financieringsvoorbehoud

@optie: wel financieringsvoorbehoud

Deze koopovereenkomst kan door de koper worden ontbonden indien uiterlijk:

- a. Binnen twee maanden na diens ondertekening van deze koopovereenkomst de koper voor de financiering van de erfpacht voor een bedrag van minimaal € <bedrag>, zegge <bedrag in letters> geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekken bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto maandlast dan € <bedrag> zegge <bedrag in letters>. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht;



@begin tekst indien de koper financiert met NHG

en:

- b. Binnen twee maanden na diens ondertekening van deze koopovereenkomst koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.

@einde tekst indien de koper financiert met NHG

@einde optie: wel financieringsvoorbehoud

- 16.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien de verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de erfpacht op de overeengekomen dag te vestigen. De verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot vestiging kan voldoen, de koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.
- 16.3. Ter zake van de bewoning van de onroerende zaak waarop de erfpacht betrekking heeft is geen huisvestingsvergunning benodigd.
- 16.4. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat hij de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk binnen acht dagen na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is aan de wederpartij of diens makelaar verzendt. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien de koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 16.1 onder a., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekkerende bankinstelling aan de verkoper of diens makelaar wordt overlegd. ~~In aanvulling hierop / in afwijking hiervan komen partijen overeen dat de koper de/het volgende stuk(ken) dient te overleggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': <omschrijving>.~~ Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door de koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.
- 16.5. Indien voor de aankoop van de erfpacht de koper een financiering nodig heeft als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde bindend aanbod niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de vestiging van de erfpacht zoals bedoeld in Artikel 4, dan is de koper verplicht een nieuwe offerte voor van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de vestiging van de erfpacht (al dan niet door of namens de verkoper) is medegedeeld. De verkoper draagt er zorg voor dat de koper deze datum tijdig verneemt. Indien de koper geen bindend aanbod kan verkrijgen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, heeft de koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de vestiging van de erfpacht de ontbinding van deze koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

Artikel 17. Opschortende voorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de opschortende voorwaarden conform de aan deze overeenkomst onlosmakelijk verbonden aannemingsovereenkomst van toepassing.

Artikel 18. Bedenktijd

De koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze koopovereenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende bijlagen. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper, heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Artikel 19. Schriftelijke vastlegging

- 19.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend.

Paraaf verkoper en paraaf koper:



- 19.2. Deze koopovereenkomst wordt ondertekend door middel van geavanceerde of gekwalificeerde digitale handtekeningen. Hiermee wordt de koopovereenkomst schriftelijk vastgelegd. Zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, ontvangen zij hiervan per e-mail een bewijs en (krijgen zij toegang tot) de ondertekende koopovereenkomst in een beveiligd pdf-bestand. Met ontvangst van het bewijs van ondertekening en (met de toegang tot) het beveiligde bestand worden partijen geacht de ondertekende koopovereenkomst te hebben ontvangen.

Artikel 20. Koppeling met aannemingsovereenkomst

- 20.1. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen koper en de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel tot aan het moment waarop de erfpacht ten behoeve van de koper is gevestigd. Bij ontbinding op grond van de in de ene overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
- 20.2. In verband met de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is het de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper niet toegestaan om zijn rechten en plichten uit de aannemingsovereenkomst aan derden over te dragen, voordat de opstallen zijn voltooid.

Artikel 21. Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 22. Overige bepalingen

Niet van toepassing.

Artikel 23. In aanvulling op artikel 6.2 geldt

Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 24. In aanvulling op artikel 7 geldt

25.1 De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd, en ongevoerd, vrij van huur of andere gebruiksrechten, uitgezonderd (indien daarvan sprake is) de daarop in aanbouw zijnde woning. Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren. Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden. Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemenen nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijk onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

25.2 Voor zover aan Verkoper bekend bezit het Verkochte de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als bouwkaavel nodig zijn. Voor zover het Verkochte thans nog niet deze feitelijke eigenschappen bezit, verplicht Verkoper zich op zijn kosten alle eventueel daarvoor noodzakelijke maatregelen (conform de eventueel van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften) uiterlijk ten tijde van de feitelijke oplevering van de woning te hebben uitgevoerd. Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het Verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden. Uiterlijk voorafgaand aan de oplevering van de woning (1.) zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het Verkochte ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg, en (2.) zijn of worden – in de nabijheid van het Verkochte – de benodigde rioolleidingen en nutsvoorzieningen (hoofdkabels/-leidingen en hoofdriolerings ten behoeve van de benodigde huisaansluitingen) in het openbaar gebied aangelegd.

Paraaf verkoper en paraaf koper:



Artikel 25. In aanvulling op artikel 10 geldt

De onroerende zaak komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt Koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van het vestigen van het recht van erfpacht:

a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom- alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden, of:

b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal alsdan -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 26. In aanvulling op én afwijkend van artikel 11 geldt

26.1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht [8] dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

26.2. Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

(b) uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van een kwart promille (0,25‰) van de afkoopsom, met een maximum van vijf procent (5%) van de afkoopsom; of

(c) de overeenkomst door een aangetekend schrijven of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van twee procent (5%) van de afkoopsom.

26.3. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 zodra de afkoopsom is betaald en de vestiging van de erfpacht heeft plaatsgevonden. De boete die tot dat moment ingegevolgd artikel 11.2 sub a is verbeurd, blijft verschuldigd.

26.4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 27. In aanvulling op artikel 20 geldt

27.1. Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren woning. Verkoper draag ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

27.2. Indien reeds gestart is met de bouw geldt het navolgende:

Het feit dat verkoper de ten tijde van de vestiging en levering van de erfpacht reeds vervalten termijnen van de aanneemsom ten titel van van vergoeding voor de erfpacht bij koper in rekening brengt, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van verkoper voor de door de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ondernemer is op de voet van het bepaalde in de



aannemingsovereenkomst jegens de koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de ondernemer die verband houden met de ten tijde van de vestiging en levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Artikel 28. Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 29. Overmaat, ondermaat

- 29.1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of de grootte van het onroerend goed geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 29.2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de situatietekening en/of de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopdocumentatie van het Project aangegeven maat en/of grootte van het Project en/of het onroerend goed zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 30. Garanties/verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

- 30.1. Verkoper is bij de ondertekening van de akte vestiging erfpacht bevoegd tot levering van het Verkochte;
- 30.2. Er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het onroerend goed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- 30.3. Het onroerend goed is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- 30.4. Op het onroerend goed rust geen voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
- 30.5. Met betrekking tot het onroerend goed bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 31. Informatieplicht- en onderzoeksplicht

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper ervoor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 32. Bodem- en/of milieukwaliteit

- 32.1. De bodem zal bij de feitelijke levering van het onroerend goed geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven. Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het onroerend goed ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
- 32.2. Voor zover Verkoper redelijkerwijs bekend moet zijn, verklaart Verkoper dat ten aanzien van het onroerend goed naar het oordeel van daartoe bevoegde instanties in de zin van artikel 19.9a Omgevingswet geen:
 - i. redelijk vermoeden van toeval vondst en van verontreiniging op of in de bodem bestaat,
 - ii. en onmiddellijk tijdelijke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid als gevolg van directe of indirecte blootstelling aan verontreiniging op of in de bodem te voorkomen of te beperken.
- 32.3. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen publiekrechtelijke beperkingen voor de bodem, zoals nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen) aan het onroerend goed voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.



Artikel 33. Geschillen

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Artikel 34. Subsidie

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 35. Promotiemiddelen

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn indicatief. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

Artikel 36. Woonomgeving

Koper is er mee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Artikel 37. Fasering/herontwikkeling

37.1. Koper verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:

- Het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het Project (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
- Onverkochte woningen in het Project binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het Project (voor zover mogelijk/van toepassing) worden vervangen door (of het Project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
- (eventuele) herontwikkelde woningen in het Project worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
- De verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het Project aangepast kunnen worden.

37.2. Voor zover van toepassing verklaart Koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het Project plaatsvinden die ook voortduren nadat de woning door de Ondernemer feitelijk aan de Koper is opgeleverd.

Artikel 38. Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper en/of de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming en/of de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Artikel 39. Algemene Voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft

39.1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via de website van de Notaris.

Paraaf verkoper en paraaf koper:



- 39.2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaart Koper daaraan volledige medewerking te verlenen.
- Koper verplicht zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijke belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van informatie en/of documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren of de levering van het Verkochte wordt uitgesteld. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering **nadat** Koper de Notaris van alle gevraagde informatie en documentatie heeft
- 39.3. Als de Notaris zijn dienst weigert in verband met (de uitkomsten van) het onderzoek zoals bedoeld in voorgaand artikellid, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris).
- Als de Notaris zijn dienst weigert doordat Koper zich onthoudt van de door de Notaris gevraagde medewerking, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris) waarbij Verkoper eveneens gerechtigd is om betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van Koper te vorderen van vijf procent (5%) van de (af)koopsom.
- 39.4. In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de Notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen waarvan gelden op de kwaliteitsrekening van de Notaris worden gestort, kan verifiëren. Om die reden dienen de door de Notaris te ontvangen gelden van een op naam van Koper staande Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient Koper eerst in overleg te treden met de Notaris, alvorens gelden over te maken naar de kwaliteitsrekening van de Notaris. Gelden overgemaakt van een bankrekening waarvan de tenaamstelling niet (of niet geheel) duidelijk is, zullen onverwijld worden teruggestort. Indien de middelen geheel of gedeeltelijk worden geleend van (een) derde(n), niet zijnde een grote geldverstekkende instelling, staat Koper er jegens Verkoper voor in dat ook deze derde(n) de ter leen te verstrekken middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben en kan koper verplicht worden om die derde(n) richting de Notaris aan te laten tonen dat hij/zij die middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben.
- 39.5. De kosten voor werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 33, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door Partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 3 lid 1 en komen voor rekening van de Partij die het betreft.

Artikel 40. Tolk

Indien de Notaris meent dat (één van) Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het ondertekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.

Artikel 41. Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt.



Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 40cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) ende bouwkegel is voorbelast cq. doorgestort, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen.

Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Artikel 42. Waterhuishouding/afwatering perceel/aanleg vijver of trampoline

- 42.1. De Koper zal zelf zorg moeten dragen voor een correcte waterhuishouding van het perceel. Hemelwaterafvoer (uitgezonderd de hemelwaterafvoeren van de woningen en bergingen, die door de Aannemer (conform de Technische Omschrijving) zal worden aangesloten op het gemeentelijke riool) zal derhalve op zodanige wijze moeten worden afgevoerd, dat zulks geen overlast geeft op het eigen perceel dan wel naburige percelen c.q. gemeentegrond. De Koper dient rekening te houden met extreme regenbuien bij het aanleggen van de voor-, zij- en/of achtertuin.
- 42.2. De Verkoper staat niet in voor eigenschappen van het perceel voor wat betreft de afwatering ervan. De Koper kan de Verkoper nimmer aanspreken op overlast als gevolg van overmatig hemelwater, het niet snel genoeg afgewaterd krijgen van hemelwater van het perceel en/of soortgelijke situaties.
- 42.3. De Verkoper staat niet in voor eigenschappen van het perceel voor wat betreft het aanleggen van een vijver of het ingraven van een trampoline. De Koper dient zelf te onderzoeken of er maatregelen getroffen moeten worden.

Bekendheid inhoud koopovereenkomst



De verkoper en de koper verklaren dat zij voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van het bovenstaande en zodanige informatie hebben verstrekt en hebben ontvangen dat de inhoud en de gevolgen van de koopovereenkomst aan de koper voldoende voor ogen staan.

CONCEPT



Ondertekening

De verkoper

De koper(s)

Bijlagen

De navolgende aan deze koopovereenkomst gehechte bijlagen vormen een onverbrekkelijk geheel met deze koopovereenkomst.

- brochure “KoopStart: een huis kopen voor een lagere prijs”
- Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, verleden op 6 december 2023 voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op 7 december 2023 in deel 87732 nummer 69;
- JS-01 Juridische situatietekening d.d. 04.06.2026 (onderdeel verkoopdocumentatie);
- ontwerp akte vestiging erfpacht;
- taxatierapport, waardepeildatum 5 mei 2026;
- projecttekening.

Paraaf verkoper en paraaf koper: