



Contractnummer: : 340.040001770.@@@
Planregistratienr : W-2023-03941-A002
Projectnaam : Triangel Parkrijk fase 6
Bouwnummer : @@@

KOOPOVEREENKOMST KOOPSTART OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT – NIEUWBOUW AP- PARTEMENT BPD Ontwikkeling B.V. VERSIE 12 juni 2023

De ondergetekenden:

A. Verkoper

BPD Ontwikkeling B.V.
Postbus 75
2600 AB DELFT

hierna te noemen 'verkoper'

B. Koper(s)

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

koper 2

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 koper tegenwerken bij
het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Ga-
rantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

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

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



A. Inleiding

1. De verkoper is gerechtigd tot een perceel grond, gelegen te Waddinxveen, nadere aanduiding Triangel Parkrijk fase 6, waarvan de in de splitsing betrokken grond kadastraal bekend is als gemeente Waddinxveen, sectie E, nummer 4551, groot circa 845m². Op dit perceel zal door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: Rehorst Bouw B.V. statutair gevestigd te Bergambacht, hierna te noemen: 'ondernemer', een gebouw worden gerealiseerd;
2. De verkoper heeft de grond en het daarop te realiseren gebouw gesplitst of zal de grond en het daarop te realiseren gebouw splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement.
3. De verkoper is voornemens het onder B bedoelde appartement 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 maart 2022, hierna te noemen: Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is aan deze koopovereenkomst gehecht (bijlage).
4. De Koper zal ter zake van het onder B bedoelde appartement met de ondernemer een aannemingsovereenkomst sluiten conform het aangehechte model van Woningborg N.V., welke overeenkomst een onverbrekelijk geheel vormt met de onderhavige koopovereenkomst /overeenkomst tot vestiging erfpacht.
5. 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.
6. Door de uitgifte in erfpacht van een appartement aan de koper wordt beoogd de eigendom in materiële zin van dit appartement aan de koper over te dragen. De koper heeft als erfpachter hetzelfde genot van het appartement als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. De koper is verplicht om het appartement zelf te bewonen. De verkoper heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij het appartement.
7. Vanwege de betaalbaarheid van het appartement voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van het appartement. Vanwege deze koperskorting verkrijgt zowel de koper als de verkoper een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van het appartement. De verkoper stelt de deling van de waardeontwikkeling vast, waarbij het percentage waarvoor de verkoper deelt in de waardeontwikkeling gelijk is aan het percentage van de koperskorting óf gelijk is aan het percentage dat volgt uit de regels die hiervoor voor woningcorporaties zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair-value-verhouding"). Het waardeontwikkelingspercentage van de verkoper wordt vermeld in deze koopovereenkomst.
 Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de koper minimaal vijf-tig procent (50%).
8. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in een vergoedingsregeling (Hoofdstuk 7, 8 en 9). Op grond van de vergoedingsregeling is de koper verplicht om aan de verkoper een vergoedingsbedrag te betalen. Door het betalen van het vergoedingsbedrag wordt de koper gedurende zijn bewoning in staat gesteld om het volledige belang bij de waardeontwikkeling van het appartement alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen danwel in staat gesteld om met medewerking van de verkoper de volledige eigendom van het appartement aan een derde te verkopen. De hoogte van het vergoedingsbedrag is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de verkoper verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd het onder F.2 aangegeven aandeel van de verkoper in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van het appartement. 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.
 Deze regeling is zowel in het belang van de verkoper, omdat op deze wijze de voorbehouden koperskorting en het waardeaandeel op termijn aan de verkoper worden vergoed als in



- het belang van de koper, omdat hij in de gelegenheid wordt gesteld om de volledige eigendom en waardeontwikkeling van het appartement te verkrijgen en de verkoopbaarheid daarvan te vergroten.
9. KoopStart heeft als doel dat kopers die beperkte financiële mogelijkheden hebben, toch in de gelegenheid worden gesteld om een betaalbare woning te verkrijgen. De onder 7 bedoelde koperskorting is in dit verband een essentieel onderdeel van KoopStart. Daarmee is niet verenigbaar dat de koper binnen afzienbare tijd, zonder het appartement te verkopen, zou overgaan tot afkoop van de koperskorting en het verkrijgen van het gehele belang bij de waardeontwikkeling van het appartement (omzetting naar eigendom, Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen). Dit betekent dat volgens de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk het appartement te verkopen, niet eerder kan plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht. Mede vanuit volkshuisvestelijk belang wordt deze verplichting bij wege van een onherroepelijk derdenbeding ook gemaakt ten behoeve van de gemeente waarin het appartement is gelegen.
 10. In het geval de erfpacht op grond van het hypotheekrecht door de financier wordt verkocht verplicht de verkoper zich tot het geven van een bied- casu quo terugkoopgarantie van de erfpacht onder de in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beschreven voorwaarden (Hoofdstuk 5). Mocht de erfpacht in het kader van een verkoop door de hypothecaire financier of door middel van een andere executoriale verkoop niet worden verkocht aan de verkoper, maar aan een derde-partij dan geldt daarvoor een speciale regeling (Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen). In dat geval is de koper niet verplicht het hiervoor onder 8. bedoelde vergoedingsbedrag te betalen, maar gaat deze verplichting over op de executiekoper. Daarbij is van belang dat voor de berekening van het in de toekomst verschuldigde vergoedingsbedrag uitgegaan moet worden van de oorspronkelijke uitgifteprijs van de erfpacht en de marktwaarde van het appartement ten tijde van de uitgifte van de erfpacht en dus uitdrukkelijk niet van de veilingprijs en de marktwaarde ten tijde van de executieverkoop. Voor de nadere uitwerking van deze regeling wordt verwezen naar Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.
 11. Onderdeel van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormt de regeling dat wanneer de verkoper onverhoopt zijn leveringsverplichting van de bloot eigendom niet nakomt, belangrijke onderdelen van de Erfpacht- en KoopStartregeling komen te vervallen. Met name dient hierbij gedacht te worden aan het feit dat het verleende kortingsbedrag voortaan aan de koper zal toekomen en dat hem niet een gedeelte, maar de gehele waardeontwikkeling van het appartement zal aangaan. Verder kan de verkoper in dat geval worden verplicht om de (bloot) eigendom van het appartement zonder tegenprestatie aan de koper over te dragen. Wegens het vervallen van onderdelen van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt door partijen alsdan geen waarde toegekend aan de (bloot) eigendom van het appartement.
 12. 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 deze 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.
 13. 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.
 14. In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:
 - de erfpacht:
 - de erfpacht van het hierna onder B omschreven appartementsrecht en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
 - het appartement:
 - het hierna onder B omschreven appartementsrecht, waaronder begrepen het privé-gedeelte, waarop de erfpacht wordt gevestigd en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: het Registergoed;
 - het gebouw:



- het gebouw, ondergrond en omliggende grond dat in appartementsrechten is gesplitst en waarvan het appartement deel uitmaakt.
- 15. Koper heeft een bouwplicht en is gehouden op het in de splitsing betrokken perceel grond c.q. het appartementsrecht als deelgerechtigde in het gebouw en als deelgerechtigde in het in de splitsing betrokken perceel voor zijn rekening en risico het appartement in het Project te doen realiseren dan wel af te bouwen door middel van het gelijktijdig met deze koopovereenkomst sluiten van een aannemingsovereenkomst met de ondernemer, hierna te noemen: 'aannemingsovereenkomst'.

B. Koopovereenkomst

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

het appartementsrecht, recht gevend op het ../.. aandeel in het in de inleiding genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot appartement op de hiervoor genoemde (splitsings)tekening(en) aangeduid met het bouwnummer ... en het indexnummer

Bedoelde erfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd.

C. Afkoopsom canon

1. De afkoopsom voor de erfpachtcanon bedraagt: € **<bedrag>** zegge **<bedrag in letters>** (inclusief omzetbelasting). Deze afkoopsom heeft betrekking op de gehele duur van de erfpacht.
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 en in de vergoeding 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 maart 2022, verleden op 23 februari 2022 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 24 februari 2022 in deel 83700 nummer 37. 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.

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 het appartement, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat, zoals blijkt uit het taxatierapport dat als bijlage bij deze koopovereenkomst is gevoegd, ofwel € <bedrag> ook aangeduid als T1;
- verminderd met 10% koperskorting, ofwel € <bedrag> (Koperskorting).

De aldus berekende Uitgifteprijs bedraagt € <bedrag>.

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

- de afkoopsom voor de erfpachtcanon (inclusief omzetbelasting) bedraagt € <bedrag>;
- de aanneemsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt € <bedrag>

Tot de Uitgifteprijs behoren niet:

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

2. Aandeel waardeontwikkeling

Het aandeel van de verkoper in de waardeontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als **Y%**, is gelijk aan anderhalf maal het percentage van de Koperskorting en bedraagt **15 %**.

Het aandeel van de koper in de waardeontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen bedraagt **85 %**.

F. **Toepassing KoopStartprijsformule: omzettingsovereenkomst en Vergoedingsbedrag**

1. Berekening en verschuldigdheid Vergoedingsbedrag

De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in een vergoedingsregeling (Hoofdstuk 7, 8 en 9). Op grond hiervan is de koper aan de verkoper een vergoeding (Vergoedingsbedrag) verschuldigd, bestaande uit de Koperskorting en het aandeel van de verkoper in de waardeontwikkeling van het appartement. De berekening en de hoogte van het Vergoedingsbedrag zal in een tussen de verkoper en de koper te sluiten omzettingsovereenkomst worden vastgelegd in de volgende onderscheiden situaties:

- a. de situatie dat de koper tijdens het bestaan van de erfpacht de bloot eigendom van het appartement wil kopen en verkrijgen (omzetting erfpacht in volle eigendom), zoals nader is uitgewerkt in hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen; of
 - b. de situatie dat de koper wil overgaan tot verkoop/vervreemding van de volledige eigendom van het appartement (waaronder begrepen de verkoop/vervreemding van de erfpacht), zoals nader is uitgewerkt in hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.
- Voor de precieze uitwerking hiervan wordt naar de genoemde hoofdstukken van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen verwezen.

2. Berekening Vergoedingsbedrag bij omzetting erfpacht in volle eigendom

In het hiervoor onder 1.a beschreven geval wordt op grond van artikel 8.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende KoopStartprijsformule berekend:

Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.

3. Berekening Vergoedingsbedrag bij verkoop

In het hier onder 1.b beschreven geval wordt in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende KoopStartformules berekend:

- c. vooraf de berekening van het indicatieve Vergoedingsbedrag volgens artikel 9.1 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:

indicatieve Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.

- d. vervolgens de berekening van het Vergoedingsbedrag volgens artikel 9.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de verkoopopbrengst van het appartement (of erfpacht):

Vergoedingsbedrag = $K + (V - S - T1) \times Y\%$.

- e. ten slotte indien van toepassing de berekening van het Vergoedingsbedrag na hertaxatie van de marktwaarde volgens artikel 9.1 lid 5 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:

Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.

4. Betekenis begrippen van de formules

In deze formules worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in artikel 8.1 en artikel 9.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:

K: de Koperskorting;



- T2: de marktwaarde van het appartement ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst (artikel 8.1 lid 4 of artikel 9.1 lid 3) of ten tijde van de ondertekening van de verkoopovereenkomst (artikel 9.1 lid 5);
- S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het appartement 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 of artikel 9.2 lid 2 of artikel 9.3 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- V: de verkoopopbrengst van het appartement;
- T1: de huidige marktwaarde van het appartement;
- Y: het percentage waarvoor de verkoper deelt in de waardeontwikkeling van het appartement.

Voor de toepassing van deze KoopStartprijsformule geldt op grond van het vorenstaande derhalve dat:

- **K** bedraagt: € <bedrag>;
- **T1** bedraagt € <bedrag>;
- **Y%** bedraagt: 15 %.

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 in de hypotheekakte de tekst laten opnemen die is vermeld in artikel 5.2 letter g van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.
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 het appartement 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 het appartement is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De koper is verplicht het appartement daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en is niet bevoegd het appartement of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

J. Onderhoud

De koper is verplicht tot onderhoud van het appartement en is verplicht dit 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

De koper is pas bevoegd 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 het appartement zoals bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, nadat de ondernemer het appartement heeft opgeleverd aan de koper, zoals bedoeld in artikel 11 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.



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

M. 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 (volle) eigendom van het appartement te verwerven zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Zij zijn verder overeengekomen:

Artikel 1. Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

- 1.1. 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 hypotheken en/of beslagen die op het appartement zaak rusten, zijn voor rekening van de 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 de 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. Betalingsregeling

- 2.1. De afkoopsom voor de erfpachtcanon is verschuldigd per datum van overeenkomen en dient te worden betaald via de notaris bij het passeren van de akte vestiging erfpacht. 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 **1 september 2023** (valutadatum) tot aan de datum van vestiging. Deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting. Deze rente dient eveneens bij de vestiging te worden voldaan. Zolang de Ondernemer geen schriftelijke mededeling aan de Koper heeft verzonden (waaruit kan worden opgemaakt dat (1.) de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld, of (2.) de Ondernemer de Verkrijger heeft geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen), zal de Verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover deze betrekking heeft op de periode tot (ten minste) 2 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.

Artikel 3. Betaling

- 3.1. De betaling van de afkoopsom voor de erfpachtcanon, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting en de (eventuele) vergoeding en/of rente als bedoeld in Artikel 2 en/of bedragen zoals voortvloeiend uit het bepaalde sub C.3. vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte vestiging erfpacht. De verkoper stemt ermee in dat de via de in 4.1 bedoelde notaris de afkoopsom van de erfpacht en de (eventuele) vergoeding en/of rente als bedoeld in Artikel 2 en/of bedragen zoals voortvloeiend uit het bepaalde sub C.3. onder zich houdt totdat zeker is dat de erfpacht is gevestigd en het appartement 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 vaststaat dat deze koopovereenkomst niet meer op grond artikel 7 en 9 van de bij deze koopovereenkomst behorende aannemingsovereenkomst kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer de laatste van de in Artikel 15 van aannemingsovereenkomst vermelde opschortende voorwaarden in vervulling is gegaan, danwel verkoper daarvan afstand heeft gedaan;
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. 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. Staat van het appartement, gebruik

- 6.1. Het appartement zal bij de vestiging van de erfpacht aan de koper worden overgedragen in de staat waarin dit 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 het appartement zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
- 6.2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die op het appartement rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de (ontwerp) akte van vestiging en levering erfpacht (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie), de akte van splitsing en het splitsingsreglement met de daarin opgenomen statuten van de Vereniging van Eigenaars, het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaars en, indien van toepassing, de meest recente notulen van de vergadering van de Vereniging van Eigenaars, de jaarrekening met daarin het exploitatieoverzicht en de begroting voor het daarop volgende jaar. De verkoper heeft al deze akten en documenten aan de koper ter hand gesteld. De Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten en documenten.
- 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 het appartement en het gebouw 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 in de splitsing betrokken grond waarop het gebouw 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 het appartement geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
- 6.6. Voor zover aan verkoper bekend is het appartement wel/niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 6.7. 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.
- 6.8. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- 6.9. De enkele verklaring dat 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 het verkochte 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 er voor in, dat het appartement bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

Artikel 8. Baten, lasten en canons

- 8.1. 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, beschadiging door overmacht

- 10.1 Het appartement is vanaf de vestiging van de erfpacht voor risico van de koper.
- 10.2 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 de eigendomsoverdracht:
 - 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 11. Ingebrekestelling, ontbinding

- 11.1. 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 deurwaardersexploijt. 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.
- 11.2. 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:
- a. 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
 - b. 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 (2%) van de afkoopsom.
- 11.3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten..
- 11.4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 12. 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 13. Registratie koopakte

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

Artikel 14. 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 15. 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 deze terhandstelling 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 16. Schriftelijke vastlegging

- 16.1 Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte digitaal hebben ondertekend.
- 16.2 Deze koopovereenkomst wordt ondertekend door middel van 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 17. Aannemingsovereenkomst



- 17.1. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de koper en de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
- 17.2. Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van de erfpacht en/of het appartement zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met het te realiseren appartement. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
- 17.3. Het feit dat verkoper de ten tijde van de vestiging en levering van de erfpacht reeds vervallen 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 18. Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 19. Termijnen

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

Artikel 20. 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. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

Artikel 21. 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 22. VVE

De koper is gehouden servicekosten aan de Vereniging van Eigenaars (VVE) te voldoen. Koper is verplicht om als eerste (eenmalige) bijdrage in de servicekosten bij het passeren van de akte vestiging en levering erfpacht een bedrag van € 250,- te voldoen. De eerste (éénmalige) bijdrage zal worden verrekend met de eerste termijn van de servicekosten zodra deze zijn vastgesteld door de VVE. De eerste (éénmalige) bijdrage wordt gedeponereerd op de derdengeldrekening van de Notaris die dit bedrag aan de VVE vermaakt zodra er een rekeningnummer op naam van de VVE is geopend. Het bestuur van de VVE mag de éénmalige bijdrage aanwenden om de kosten te voldoen die voortvloeien uit het activeren van de Vereniging en mag daarvan voorts de premies betalen verschuldigd voor de verzekering van het gebouw. Voor andere bestedingen van de bijdrage dient het bestuur door de vergadering gemachtigd te worden.

Artikel 23. Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkaavel, waarop het appartementencomplex (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.) en de bouwkegel is voorbelast cq. doorgevoerd, 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 tuinen op de begane grond, als mede andere uitgeefbare gebieden zoals de parkeerplaats, paden en perken, zal optreden. Koper(s) met een tuin, als ook de VvE, dienen zelf mogelijk maatregelen te nemen (aanvullen met grind in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als er zetting optreedt om het perceel op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom het gebouw kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond. De VvE dient mogelijk ter plaatse van de parkeerplaats en/of de entree en gezamenlijke paden eerder regulier onderhoud te laten uitvoeren met betrekking tot de aangebracht verharding en bestrating.

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 het appartement 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 materiaal 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 woningentredeur.

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 24. Overige bepalingen

Niet van toepassing.

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.



Ondertekening

De verkoper

De koper(s)

Bijlagen

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

- brochure “KoopStart: een huis kopen voor een lagere prijs”
- De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 maart 2022, verleden op 23 februari 2022 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 24 februari 2022 in deel 83700 nummer 37.
- (ontwerp-) akte van splitsing d.d. 13-06-2023;
- concept splitsingstekening d.d. 26-05-2023;
- concept ontwerp akte vestiging erfpacht d.d. 13-06-2023;
- juridische tekening d.d. 24-05-2023;
- taxatierapport, waardepeildatum 08-05-2023;