



Koopstart koopovereenkomst nieuwbouw eengezinswoning (naast AO)
BPD Ontwikkeling B.V. versie 7 november 2019 (o.b.v. modelversie OpMaat 1 september 2018)
Op deze overeenkomst zijn de Erfpacht- en Koopstartbepalingen 2014 van toepassing

Contractnummer : 340.40001079.@@@
Planregistratienr : SE.64.26.89.212
Projectnaam : Triangel Parkweide fase 2
Bouwnummer : @@@@

KOOPOVEREENKOMST KOOPSTART
koopovereenkomst / overeenkomst tot vestiging erfpacht met toe-
passing van Erfpacht- en Koopstartbepalingen bij nieuwbouw een-
gezinswoningen.
BPD Ontwikkeling B.V. versie 7 november 2019

De ondergetekenden:

A. Verkoper

BPD Ontwikkeling BV

Postbus 75
2600 AB Delft
hierna te noemen 'verkoper'

B. Koper(s)

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

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'

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e) / geregi-
streerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toe-
stemming geeft de erfpacht te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)te/ge-
registreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:



verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

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

A. Inleiding

1. Verkoper is voornemens het onder B bedoelde perceel grond aan 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 Vastgoedbeleggers 1 december 2014, hierna te noemen: Erfpacht- en Koopstartbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen is aan deze koopovereenkomst gehecht (bijlage).
2. Op het bouwterrein waarvan het onder B bedoelde perceel grond deel uitmaakt zullen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: Van Wijnen Stolwijk. statutair gevestigd te Stolwijk, hierna te noemen 'ondernemer', koopwoningen worden gerealiseerd. Koper geeft heden bij afzonderlijke aannemingsovereenkomst, conform een model van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)., 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. Vanwege deze koperskorting verkrijgt zowel de koper als de verkoper een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning. De deling van de waardeontwikkeling is gebaseerd op de "fair-valueverhouding" zoals deze is vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) en op grond van de hiervoor genoemde "fair-valueverhouding" bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de koper minimaal vijftig procent (50%).
6. 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 de woning alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen danwel in staat gesteld om met medewerking van de verkoper de volledige eigendom van de woning 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 met een aandeel van de verkoper in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning. Het procentuele aandeel van de verkoper in de waardeontwikkeling is gelijk aan anderhalf maal het percentage van de koperskorting, zoals hierna onder E.2 is aangegeven. 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 de woning te verkrijgen en de verkoopbaarheid daarvan te vergroten.
7. 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 6. 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 marktwaaarde van de woning ten tijde van de uitgifte van de erfpacht en dus uitdrukkelijk niet van de veilingprijs en de marktwaaarde ten tijde van de executieverkoop. Voor de nadere uitwerking van deze regeling wordt verwezen naar Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen.

8. 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 de woning zal aangaan. Verder kan de verkoper in dat geval worden verplicht om de (bloot) eigendom van de woning 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 de woning.
9. 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.
10. 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 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 Registratoer goed.

B. Koopovereenkomst

Verkoper en 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 het project Triangel Parkweide fase 2, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E nummers 878, 2173, 2175 (allen ged.), groot ongeveer ... centiare (m²); op de betreffende kaveltekening aangeduid met het bouwnummer @.

Bedoelde erfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd.

OP TE NEMEN BIJ BWN 225 t/m 236:

Voorts zal, ten behoeve van het genoemde perceel en de op voornoemde kaveltekening met de nummers 225 tot en met 236 aangeduide percelen en de percelen in de naastgelegen plandelen, het parkeerhof met alle daarop aan te leggen (niet openbare) parkeerplaatsen en alle overige voorzieningen (een en ander zoals aangegeven op voornoemde kaveltekening) als gemeenschappelijke terrein in mandeligheid worden uitgegeven, waarbij koper een één/zevenendertigste onverdeeld aandeel in het eigendomsrecht van dit (mandelige) terrein zal verkrijgen.

OP TE NEMEN BIJ BWN 154 t/m 162, 168 t/m 181 en 211 t/m 224:

Voorts zal, ten behoeve van het genoemde perceel en de op voornoemde kaveltekening met de



nummers 154 tot en met 162, 168 tot en met 181 en 211 t/m 224 aangeduide percelen en de percelen in de naastgelegen plandelen., het parkeerhof met alle daarop aan te leggen (niet openbare) parkeerplaatsen en alle overige voorzieningen (een en ander zoals aangegeven op voornoemde kaveltekening) als gemeenschappelijke terrein in mandeligheid worden uitgegeven, waarbij koper een één/ achtenvijfigste onverdeeld aandeel in het eigendomsrecht van dit (mandelige) terrein zal verkrijgen.

C. Koopsom, vergoeding

1. De afkoopsom voor de erfpachtcanon bedraagt: € **<bedrag>** zegge **<bedrag in letters> euro** (inclusief omzetbelasting). Deze afkoopsom heeft betrekking op de gehele duur van de erfpacht.
2. De vergoeding over de afkoopsom voor de erfpachtcanon conform artikel 2.2 bedraagt: € **<bedrag>** zegge **<bedrag in letters> euro** (inclusief omzetbelasting). Deze vergoeding maakt geen onderdeel uit van de koopsom (Uitgifteprijs).
3. De in de afkoopsom en de eventuele 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.
4. Ten tijde van de vestiging van de erfpacht is koper naast de in deze overeenkomst vermelde afkoopsom en eventuele vergoeding tevens de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de aannemingsovereenkomst aan verkoper verschuldigd ten titel van vergoeding voor de 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 als onderdeel (verhoging) van de vergoeding (inclusief de in de aannemingsovereenkomst omschreven vergoedingen en rente) van de erfpacht 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.

D. Erfpacht- en Koopstartbepalingen

De erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopstartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopstartbepalingen versie Vastgoedbeleggers 1 december 2014, verleden op 1 december 2014 voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op 1 december 2014 in deel 65259 nummer 194. 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 verkoper zal fungeren als Vastgoedbelegger, 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 koopsom/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 € **<bedrag>**, - ook aangeduid als **T1**;
 - verminderd met **<percentage>** % 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 **<percentage>** %.

Het aandeel van de koper in de waardeontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen, bedraagt **<percentage>** %.

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 de onroerende zaak. De berekening en de hoogte van het Vergoedingsbedrag zal in een tussen verkoper en 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 de onroerende zaak 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 de onroerende zaak (waaronder begrepen de verkoop/vervreemding van de erfpacht), zoals nader is uitgewerkt in hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen.

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 3 van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende Koopstartprijsformule berekend:

$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - T1) \times Y\%$$

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:

- a. vooraf de berekening van het indicatieve Vergoedingsbedrag volgens artikel 9.1 lid 3 van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen:
$$\text{indicatieve Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - T1) \times Y\%$$
- b. vervolgens de berekening van het Vergoedingsbedrag volgens artikel 9.1 lid 4 van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen op basis van de verkoopopbrengst van de onroerende zaak (of erfpacht):
$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (V - T1) \times Y\%$$
- c. 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:
$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - T1) \times Y\%$$

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 de onroerende zaak ten tijde van de verklaring van de erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst (artikel 8.1 lid 3 of artikel 9.1 lid 3) of ten tijde van de ondertekening van de verkoopovereenkomst (artikel 9.1 lid 5);
V: de verkoopopbrengst van de onroerende zaak;
T1: de huidige marktwaarde van de onroerende zaak;
Y: het percentage waarvoor de verkoper deelt in de waardeontwikkeling van de onroerende zaak.



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

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

G. Bepalingen in verband met hypotheek

1. 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 verkoper toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving;
2. Koper zal in de hypotheekakte de tekst laten opnemen die is vermeld in Artikel 5.2 letter g van de Erfpacht- en Koopstartbepalingen.

Verkoper heeft 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. 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 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

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, of tot verwerving van de eigendom zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 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, vestiging of verwerving.

Zij zijn verder overeengekomen:

Artikel 1. KOSTEN, RECHTEN EN OVERDRACHTSBELASTING

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 hypotheeken 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. BETALINGSREGELING

(indien project nog niet gegund)

- 2.1 De afkoopsom voor de erfpachtcanon zoals vermeld onder C1 is verschuldigd per datum van overeenkomen en dient te worden betaald via de notaris bij het passeren van de akte vestiging erfpacht.
- 2.2 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 februari 2020** (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 Verkrijger/Koper heeft verzonden (waaruit kan worden opgemaakt dat (1.) de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 18 (indien het een aannemingsovereenkomst van SWK betreft)/ artikel 15 (indien het een aannemingsovereenkomst van Woningborg betreft) van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld, of (2.) de Ondernemer de Verkrijger/Koper 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.

(indien project is gegund)

- 2.1 De afkoopsom voor de erfpachtcanon zoals vermeld onder C1 en de vergoeding zoals vermeld onder C2 zijn verschuldigd per datum van overeenkomen en dienen te worden betaald via de notaris bij het passeren van de akte vestiging erfpacht.
- 2.2 De koper is een vergoeding verschuldigd over het bedrag van de afkoopsom voor de erfpachtcanon (exclusief omzetbelasting) vanaf **1 februari 2020** valutadatum tot aan de datum van overeenkomen. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 7 % per jaar over de afkoopsom voor de erfpachtcanon. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de vestiging te worden voldaan.
- 2.3 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 datum van overeenkomen tot aan de datum van vestiging; deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting. Deze rente dient eveneens bij de vestiging te worden voldaan.

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 vindt plaats via de in 4.1 bedoelde notaris bij het passeren van de akte vestiging erfpacht.
- 3.2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van vestiging erfpacht door creditering van de kwaliteitsrekening **NL77 ABNA 0472 4317 57** van de notaris, per de dag van het ondertekenen van de akte van vestiging erfpacht, per valuta van die dag.
- 3.3. Verkoper stemt ermee in dat de notaris de afkoopsom 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 hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.



Artikel 4. VESTIGING ERFPACHT

4.1. De akte vestiging erfpacht zal:

- a. wanneer vast staat dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van artikel 16 van de onderhavige koopovereenkomst en 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 de aannemingsovereenkomst vermelde opschortende voorwaarden in vervulling is gegaan, dan wel verkoper daarvan afstand heeft gedaan, worden gepasseerd ten overstaan van de notaris verbonden aan kantoor **Van der Meulen, Kock & Ubachs** te Waddinxveen (hierna te noemen: notaris), op een door de notaris te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen zes weken na het laatste van de hiervoor sub a en b 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 / WAARBORG SOM

Koper hoeft geen bankgarantie of waarborgsom af te geven.

Artikel 6. STAAT VAN DE ONROERENDE ZAAK, GEBRUIK

- 6.1. De onroerende zaak zal bij vestiging van de erfpacht aan koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich op dat moment bevindt 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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
- 6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsverplichtingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijvend 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 blijvend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte, daaronder mede begrepen - indien van toepassing - de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de concept akte vestiging erfpacht (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie). Verkoper heeft van al deze notariële akten en voorwaarden de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten. 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. Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: n.v.t. Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.
- 6.3. 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. Indien de bodem en/of het grondwater van de onroerende zaak verontreiniging mochten blijken te bevatten die ten nadele strekt van een normaal gebruik door de koper ten behoeve van een woning voor eigen gebruik, heeft de koper tot de datum van notariële vestiging van het erfpacht-recht het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de verkoper zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot het wegnemen van bedoelde nadelen voor het normaal gebruik van de woning, zulks onverminderd het recht van de koper tot schadevergoeding indien daartoe gronden zijn.
- 6.5. 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. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak 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 koper of verkoper.

Artikel 7. FEITELIJKE LEVERING, OVERDRACHT AANSPRAKEN

- 7.1 De feitelijke levering (aflevering) van de onroerende zaak aan koper zal geschieden bij de vestiging van de erfpacht. 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 verkoper er voor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en leeg en ontruimd is.
- 7.3 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die 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 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 de vestiging van de erfpacht, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van 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 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 erfpacht.

Artikel 9. HOOFDELIJKHEID

- 9.1 verkoper is één rechtspersoon.
- 9.2 Indien koper twee of meer personen zijn, geldt het volgende:
 - a. de personen die 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 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 koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 10. RISICO-OVERGANG

De onroerende zaak is vanaf de vestiging van de erfpacht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Artikel 11. INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

- 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, schrift-



- telijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit. 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‰), zulks tot een maximum van tien procent (10%) 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 koopsom.
- 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 KOOPOVEREENKOMST

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

Koper en 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 koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring 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 hebben ondertekend.
- 16.2 De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de tiende (10de) werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op dit voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Artikel 17. AANNEMINGSOVEREENKOMST



- 17.1. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de koper en de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop verkoper het recht van erfpacht voor koper heeft gevestigd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke partij ontbindt of beëindigt. Partijen kunnen in dat geval op geen enkele wijze recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar vorderen, tenzij in deze koopovereenkomst anders is bepaald.
- 17.2. Deze overeenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop verkoper voor koper het recht van erfpacht heeft gevestigd, tenzij de ondernemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw. In dat geval is koper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier weken nadat koper de aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden. Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met afschrift aan de notaris. Na een ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel zullen de kosten van de ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties voor rekening van verkoper komen. Verkoper is niet gehouden de koper de schade te vergoeden die de koper heeft geleden als gevolg van een ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel. Dit laatste geldt uitzondering wanneer de ondernemer onverhoopt failliet in de periode tussen de levering van het recht van erfpacht en start van de bouw, in welk geval de schade - waaronder in ieder geval begrepen de directe financieringskosten (de afsluitprovisie, bereidstellingsprovisie, reeds betaalde hypotheekrente en notariskosten inzake het vestigen van het recht van hypotheek) - op verzoek van koper voor vergoeding in aanmerking zal komen. Daarbij zullen door Koper de nodige bewijsstukken onverwijld worden overgelegd. Bij ontbinding van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
- 17.3. In verband met de Erfpacht- en Koopstartbepalingen is het koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper niet toegestaan om zijn rechten en plichten uit de aannemingsovereenkomst aan derden over te dragen, voordat de woning is voltooid.
- 17.4. In overweging nemende dat op voormeld perceel grond in opdracht van de koper een woning zal worden gerealiseerd, verklaren verkoper en koper nog het navolgende te zijn overeengekomen: a. De opdracht tot aanneming van werk met betrekking tot de bouw van de opstallen op de onderhavige onroerende zaak zal heden geschieden middels een door koper met Van Wijnen te sluiten aannemingsovereenkomst volgens een door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) goedgekeurd model. Op voornoemde aannemingsovereenkomst zal van toepassing zijn de SWK Garantie- en waarborgregeling. b. Verkoper en koper geven bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder die bij het gebruikmaken van de volmacht werkzaam is op het notaris kantoor Van der Meulen, Kock & Ubachs te Waddinxveen (om voor en namens hen bij de notariële akte vestiging erfpacht erfdienstbaarheden zowel ten nutte als ten laste van het onderhavige perceel grond te vestigen, voorzover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het perceel ten opzichte van de naburige erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele complex ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke.
- 17.5. Onverminderd hetgeen in deze koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het erfpacht zal koper zich jegens verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op de onroerende zaak te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens koper niet gehouden de uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
- Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende.
Ten tijde van de vestiging van het erfpacht is koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde afkoopsom en eventuele vergoeding de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst aan verkoper verschuldigd ten titel van vergoeding voor het erfpacht. Het feit dat verko-



per de ten tijde van de vestiging van het erfpacht reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het erfpacht aan Koper levert, 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 koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de ondernemer die verband houden met de ten tijde van de vestiging van het erfpacht 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. OVERIGE BEPALINGEN

Niet van toepassing.

Artikel 20 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

U gaat wonen in een veenrijk gebied. Het mag bekend worden geacht dat de gemeente Waddinxveen en omliggende gebieden in min of meerdere mate onderhevig zijn aan zetting.

Ondanks een zorgvuldige voorbereiding en extern civieltechnisch advies is het mogelijk dat de bouwkaavel of een deel daarvan, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, gezien de samenstelling daarvan ter plaatse, gevoelig zal zijn voor voortdurende zetting.

Zetting, is zoals gezegd, een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samenge-drukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de samenstelling van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 30 cm 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 gehele gebied (woningkavels, straten en groenvoorzieningen etc.) is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds in enige mate 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. Koper dient te zijner tijd zelf maatregelen te nemen (bij bijvoorbeeld het aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) in het geval er 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 dan ook 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 lichtere ophoog materialen toepassen welke minder extra zettingen zullen veroorzaken. Hiermee wordt de druk/belasting op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld of verhevigd. 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 eveneens los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.



Voor het aanbrengen van schuurtjes e.d. welke niet op een paalfundering worden gerealiseerd, bestaat de kans dat door de zettingen dit schuurtje zal gaan verzakken.

Artikel 21. Duurzame Energievoorziening, vestiging opstalrecht en kettingbeding

Koper is ermee bekend dat hij ter zake de energievoorziening verplicht is een huurovereenkomst aan te gaan met BAM Techniek Energy Systems B.V. (hierna te noemen "BAM"). In aanvulling op artikel 6.2 geldt dat Koper door ondertekening van deze overeenkomst akkoord gaat dat bij juridische levering van het Verkochte aan Koper er door de Verkoper ten behoeve van BAM, voor de looptijd van de huurovereenkomst, een zelfstandig recht van opstal is gevestigd, een en ander zoals opgenomen in de (ontwerp-) akte vestiging erfpacht (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie). Er zal geen (periodieke) retributie verschuldigd zijn door BAM aan Koper. Het recht van opstal omvat het in, op en onder de betreffende percelen c.q. woningen en overige gebouwen in eigendom mogen hebben, vervangen, verwijderen e.d. van (delen van) de Duurzame Energievoorziening en te komen en gaan naar voormelde Duurzame Energievoorziening.

Koper is verplicht en verbindt zich jegens BAM, dan wel diens rechtsopvolger(s), die dit voor zich aanvaardt, om voor het gebruik van de Energievoorziening een huurovereenkomst te sluiten en in stand te laten en bij iedere vervreemding van de Woning/de grond behorende bij de betreffende Woningen en/of Voorzieningen of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker, ten behoeve van BAM dan wel diens rechtsopvolger(s) op te leggen, dit ten behoeve van laatstgenoemde aan te nemen en in verband daarmee, om dit beding alsmede het in de laatste alinea van dit artikel bepaalde, in de akte van levering of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van EUR 16.000,-) ten behoeve van BAM dan wel diens rechtsopvolger(s), met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de eigenaar danwel diens rechtsopvolger(s) te vorderen.

Het in dit artikel bepaalde behoeft niet te worden nagekomen en komt te vervallen op de datum dat de looptijd van de huurovereenkomst is geëindigd, dan wel de Koper of diens rechtsopvolger(s) schriftelijk aantoont dat de in dit artikel bedoelde huurovereenkomst terzake van de Duurzame Energievoorziening anderszins is beëindigd op grond van de bepalingen van die huurovereenkomst.

Artikel 22. PARKEERHOF, MANDELIGHEID (ALLEEN VAN TOEPASSING BIJ DE BOUWNUMMERS 154 T/M 162, 168 T/M 181, 211 T/M 224 EN 225 T/M 236)

1. Koper aanvaardt alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit zijn aandeel in mandeligheid en die zijn opgenomen in de (ontwerp-)akte van mandeligheid, die als bijlage bij deze koopovereenkomst is gevoegd.
2. Het is koper bekend dat de mandeligheid een afhankelijk recht is: bij overdracht van (het erfpachtrecht op) het woningperceel wordt ook het aandeel in de mandelige zaak overgedragen.
3. Alle rechten en plichten die koper heeft op grond van de vestiging van de erfpacht op het onder B genoemde perceel ten behoeve van het perceel dat bestemd is voor de bouw van een woning, hebben ook betrekking op zijn aandeel in de eigendom van de mandelige zaak.

Artikel 23. BEKENDHEID INHOUD KOOPOVEREENKOMST

Verkoper en 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 koper voldoende voor ogen staan.



De verkoper

De koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Voor akkoord
Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner koper

naam:
plaats:
datum:

Bijlagen

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

- Erfpacht- en Koopstartbepalingen, versie Vastgoedbeleggers 1 december 2014, verleden op 1 december 2014 voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op 1 december 2014 in deel 65259 nummer 194
- taxatierapport, de dato 25-09-2019;
 - ontvangstbewijs;
 - concept model akte vestiging erfpacht 140 – 144;*
 - concept model akte vestiging erfpacht 145 – 153;*
 - concept model akte vestiging erfpacht 154 – 162, 168 – 174, 175 – 181, 211 – 220, 221 – 223;*
 - concept model akte vestiging erfpacht 163 – 167;*
 - concept model akte vestiging erfpacht 183 – 190;*
 - concept model akte vestiging erfpacht 192 – 196;*
 - concept model akte vestiging erfpacht 197 – 209;*
 - concept model akte vestiging erfpacht 226 – 228, 229 – 235;*
 - concept model akte vestiging erfpacht 237 – 242;*
 - (ontwerp-)akte van mandeligheid J1 – J5 (bwnrs 154 T/M 162, 168 T/M 181, 211 T/M 224);*
 - (ontwerp-)akte van mandeligheid E5 – E6 (bwnrs 225 T/M 236);*
 - juridische tekening, de dato 25-07-2019, laatst gewijzigd de dato 24-09-2019.

(* indien van toepassing)

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:



Ontvangstbewijs:

Ondergetekende(n), _____

geboren op _____

te _____

beroep _____

wonende te _____

hierna te noemen: "koper"

Koper genoemd in de koopovereenkomst d.d., inzake **bouwnummer ... in het project Triangel Parkweide fase 2**, nader omschreven in de genoemde koopovereenkomst, verklaart dat deze koopovereenkomst op aan hem ter hand is gesteld.

De wettelijke bedenktijd van één kalenderweek begint derhalve te lopen op de dag volgend op die van de terhandstelling (zie toelichting).

Ondertekend te _____

Plaats

Datum