



Contractnummer: : 330.030001757.@@
Planregistratienr : W-2025-00373-A024
Projectnaam : Holenkwartier 2B
Bouwnummer : @@

KOOPOVEREENKOMST KOOPSTART OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT – NIEUWBOUW AP- PARTEMENT

<NAAM ERFVERPACHTER> VERSIE <DATUM>

De ondergetekenden:

A. Verkoper

Naam: BPD Ontwikkeling B.V.
Gevestigd te: Amsterdam
Postcode: 1076 CV
Straat: IJsbaanpad 1
Telefoon: +31 (0)20 304 99 99
te dezen vertegenwoordigd door:

hierna te noemen 'verkoper'

B. Koper(s)

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

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

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

De koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e) / gere-
gistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan de koper
toestemming geeft de erfpacht te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)
/ geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die 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".

Paraaf verkoper en paraaf koper:



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 Hoorn. Nadere aanduiding Hokenkwartier 2B. Op dit perceel zal door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: B.V. Aanemingsbedrijf J.Th. Kuin statutair gevestigd te Bovenkarspel, 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 januari 2024, 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 aanemingsovereenkomst 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. Door deze koperskorting verkrijgt zowel de koper als de verkoper een gedeeld belang bij de stijging of daling van de marktwarde van het appartement (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'). Het percentage waarvoor de verkoper deelt in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Daarmee voldoet de deling van de waardeontwikkeling aan de regels die hiervoor zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair value-verhouding"). De koperskorting is ten minste 10%.
De percentages waarvoor de verkoper en de koper delen in de waardeontwikkeling worden vermeld in deze koopovereenkomst.
Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de koper minimaal vijftig procent (50%).
8. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in de mogelijkheid dat de koper gedurende zijn bewoning in staat wordt gesteld om tegen betaling van een vergoedingsbedrag het volledige belang bij de waardeontwikkeling van het appartement alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen (Hoofdstuk 8). De hoogte van het vergoedingsbedrag is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de verkoper verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het onder E.3 aangegeven aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwarde 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.
De omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk het appartement te verkopen kan niet eerder plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van



- de erfpacht, of na een langere periode indien de hierna onder 9 genoemde optionele tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is voor een termijn langer dan drie jaar. In dat laatste geval is de periode gedurende welke de omzetting niet mogelijk is gelijk aan de termijn van de tijdelijke aanbiedingsplicht.
9. Voor de situatie dat de koper het appartement wil verkopen (Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), is voorzien in een optionele tijdelijke aanbiedingsplicht. Wanneer deze optie is overeengekomen, is de koper gedurende een bepaalde periode verplicht om de erfpacht te koop aan te bieden aan de verkoper en heeft verkoper een terugkooprecht. Hierna is onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** vermeld of de aanbiedingsplicht van toepassing is en is de termijn vermeld. Wanneer de verkoper het appartement terugkoopt, is de terugkoopprijs gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de koper betaalde koopprijs vermeerderd met het waarde-effect van de door de koper zelf aangebrachte verbeteringen en vermeerderd of verminderd met het onder E.3 aangegeven aandeel van de koper in de stijging of daling van de marktwaaarde van het appartement.
 10. Indien de koper wil overgaan tot verkoop van de erfpacht en het hiervoor onder 9 bedoelde terugkooprecht niet van toepassing is of niet wordt uitgeoefend, dan zal de erfpacht door de koper en gelijktijdig de (bloot) eigendom door de verkoper worden verkocht en geleverd aan een derde (Afdeling C van Hoofdstuk 9). Op deze wijze verkrijgt de derde de volledige eigendom van het appartement. De verkoopprijs van het appartement zal vervolgens worden verdeeld tussen de koper en de verkoper. Dat houdt in dat de verkoopprijs van de (bloot) eigendom die toekomt aan de verkoper gelijk zal zijn aan het bedrag van de oorspronkelijk door de verkoper verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaaarde van het appartement. Het waarde-effect van de door de koper zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld. De verkoopprijs van de erfpacht die toekomt aan de koper zal bestaan uit het verschil tussen de verkoopprijs van het appartement en de berekende verkoopprijs van de (bloot) eigendom.
 11. De koper is in verband met de verkrijging van de erfpacht bevoegd om daarop een hypotheekrecht te vestigen, waarbij het inschrijvingsbedrag gemaximeerd is. Verder zijn in Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen regelingen opgenomen die betrekking hebben op de situatie dat de erfpacht op grond van een hypotheekrecht of een executoriaal beslag wordt verkocht.
 12. In Hoofdstuk 11 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is een sanctieregeling ten laste van de verkoper opgenomen in het geval de verkoper bepaalde verplichtingen niet nakomt.
 13. 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.
 14. 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.
 15. 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;
 - de bloot eigendom:
 - de eigendom van het appartement, bezwaard met de erfpacht;
 - het appartement:
 - het hierna onder B omschreven appartementsrecht, waaronder begrepen het privé-ge-deelte, 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.



B. Koopovereenkomst

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

het appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, plaatselijk bekend Klaas Ooijevaarhof @@, 1624 PP te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, nummer 7985, appartementsindex @@, uitmakende het @@/@@aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met toebehoren, erf en grond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, nummer 7985, groot 489 centiare.

Bedoelde erfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd.

C. Afkoopsom canon

1. De afkoopsom voor de erfpachtcanon bedraagt: **€ 82.004,-** zegge **zesendertigduizend vijfhonderd** (inclusief omzetbelasting). Deze afkoopsom heeft betrekking op de gehele duur van de erfpacht.
2. Er is conform het in artikel 2.2 bepaalde geen vergoeding over de afkoopsom voor de erfpachtcanon verschuldigd.
3. 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.
4. Indien geen omzetbelasting is verschuldigd dan is de afkoopsom @@ en de vergoeding @@ inclusief overdrachtsbelasting.

D. Erfpacht- en KoopStartbepalingen

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

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

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 (in bebouwde staat) vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat, zoals blijkt uit het taxatierapport dat als bijlage bij deze koopovereenkomst is gevoegd, ofwel € 345.000,- ook aangeduid als **T1**;
 - verminderd met 10,0000% koperskorting, ofwel € 34.500,- (Koperskorting).De aldus berekende uitgifteprijs bedraagt € 310.500,-.
De marktwaarde is overeenkomstig Hoofdstuk 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld. De waardepeildatum van de taxatie van de marktwaarde is 9 april 2026.
2. Onderverdeling uitgifteprijs
De uitgifteprijs wordt volgens artikel 4.2 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen als volgt onderverdeeld:
 - de afkoopsom voor de erfpachtcanon (inclusief omzetbelasting of overdrachtsbelasting) bedraagt € 71.896;
 - de aanneemsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt € 238.604,-Tot de uitgifteprijs behoren niet:
 - het renteverlies, waaronder de eventuele vergoeding en rente zoals bedoeld in Artikel 2.

Paraaf verkoper en paraaf koper:



- het meerwerk.
- 3. **Aandelen waardeontwikkeling**
Het aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaarde van het appartement, ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'), zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als Y%, is gelijk aan het percentage van de Koperskorting en bedraagt 90,0000%.
Het aandeel van de koper in de stijging of daling van de marktwaarde van het appartement (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'), zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als X%, bedraagt 10,0000%.

F. Situaties beëindiging KoopStart en toepassing KoopStartformules

1. Situaties beëindiging Koopstart en verrekening financiële belangen

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

a. Omzetting erfpacht in eigendom

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

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

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

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

2. Berekening Vergoedingsbedrag bij omzetting erfpacht in volle eigendom

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

3. Berekening terugkoopprijs bij terugkoop

N.v.t.

4. Berekening verkoopprijs bloot eigendom en verkoopprijs erfpacht bij doorverkoop

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

- a. wordt vooraf in de voorbereidingsovereenkomst op grond van artikel 9.6 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de indicatieve verkoopprijs voor de bloot eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

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

en wordt de indicatieve verkoopprijs voor de erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

indicatieve verkoopprijs erfpacht = $T2 - \text{indicatieve verkoopprijs bloot eigendom}$.

- b. vervolgens wordt in de verkoopovereenkomst voor het appartement op basis van de gerealiseerde verkoopprijs voor het appartement op grond van artikel 9.6 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de verkoopprijs voor de bloot eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

verkoopprijs bloot eigendom = $K + (V - S - T1) \times Y\%$.

en wordt de verkoopprijs voor de erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:
verkoopprijs erfpacht = $V - \text{verkoopprijs bloot eigendom}$.

- c. ten slotte wordt indien van toepassing na hertaxatie op grond van artikel 9.6 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de gecorrigeerde verkoopprijs voor de bloot eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

Paraaf verkoper en paraaf koper:



gecorrigeerde verkoopprijs bloot eigendom = $K + (T3 - S - T1) \times Y\%$.

en wordt de gecorrigeerde verkoopprijs voor de erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

gecorrigeerde verkoopprijs erfpacht = $V - \text{gecorrigeerde verkoopprijs bloot eigendom}$.

5. Betekenis begrippen van de formules

In de formules in de leden 3 tot en met 5 van dit artikel worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in artikel 8.1, artikel 9.4 en artikel 9.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:

K: de koperskorting;

S: het waarde-effect van verbeteringen aan de staat van 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, artikel 9.3 lid 2 of artikel 9.7 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

T1: de huidige marktwaarde van het appartement;

T2: de marktwaarde van het appartement ten tijde van de verklaring van de koper tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ten tijde van de te koop aanbidding door de koper zoals bedoeld in artikel 9.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen of ten tijde van de verklaring van de koper tot het aangaan van de voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

T3: de marktwaarde van het appartement ten tijde van de ondertekening van de verkoopovereenkomst voor het appartement (waardepeildatum), die wordt vermeld in het rapport van de hertaxatie als bedoeld in artikel 9.8 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

V: de verkoopopbrengst van het appartement;

X: het percentage waarvoor de koper deelt in de stijging of daling van de marktwaarde van het appartement als bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en dat wordt berekend volgens de formule $1 - Y$;

Y: het percentage waarvoor de verkoper deelt in de stijging of daling van de marktwaarde van het appartement als bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

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

- **K** bedraagt: € 34.500,-;
- **T1** bedraagt € 345.000,-;
- **Y%** bedraagt: 90,0000%
- **X%** bedraagt: 10,0000%

G. Bepalingen in verband met hypotheek

1. De koper heeft ervan kennis genomen dat de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is vastgelegd, tenzij de verkoper toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving.

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

"Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen

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

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

H. Opzegging

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



I. Bestemming/gebruik

De koper heeft hetzelfde genot van 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 daarin zijn hoofdverblijf te hebben 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. Geen tijdelijke aanbiedingsplicht

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

N. Omzettingsverbod

Op grond van artikel 8.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de koper na verloop van een periode van drie jaar na de uitgifte van de erfpacht gerechtigd de bloot eigendom van het appartement te verwerven zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen

Zij zijn verder overeengekomen:

Artikel 1. Kosten

- 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 hypotheek 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. Verschuldigdheid afkoopsom, vergoeding, rente en belastingen

2.1. Afkoopsom

De afkoopsom voor de erfpachtcanon inclusief omzetbelasting is verschuldigd per datum van

Paraaf verkoper en paraaf koper:



overeenkomen en dient te worden betaald via de notaris bij het passeren van de akte vestiging erfpacht.

2.2. Vergoeding

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

2.3. Rente

Zolang de erfpacht niet is gevestigd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde afkoopsom voor de erfpachtcanon, waartegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van 7 % per jaar over het bedrag van de afkoopsom voor de erfpachtcanon (exclusief omzetbelasting) vanaf 1 november 2026 (valutadatum) tot aan de datum van vestiging van de erfpacht. Deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting. Deze rente dient eveneens bij de vestiging te worden voldaan.

2.4. Situatie omzetbelasting

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

2.5. Situatie overdrachtsbelasting

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

Artikel 3. Betaling

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

Artikel 4. Vestiging erfpacht

- 4.1. De akte vestiging erfpacht zal:
 - a. wanneer de laatste van de in Artikel 17 van deze koopovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden tezamen met de opschortende voorwaarden die zijn opgenomen in de aannemingsovereenkomst waarmee deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel vormt in vervulling is gegaan; alsmede
 - b. wanneer vaststaat dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van Artikel 16 en Artikel 20.1 van deze koopovereenkomst kan worden ontbonden; alsmede
 - c. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de vorenbedoelde aannemingsovereenkomst, worden gepasseerd ten overstaan van de notaris verbonden aan kantoor Westvaer B.V. met bezoekadres: Jozef Israëlskade 46B, 1072 SB AMSTERDAM met telefoonnummer +31 (0)85 - 08810810 (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. Juridische levering

- 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 beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die op het appartement rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het appartement, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte, de akte van splitsing en het splitsingsreglement met de daarin opgenomen statuten van de Vereniging van Eigenaars en de begroting voor het jaar 2027. De verkoper heeft van al deze notariële akten en documenten de letterlijke tekst aan de koper ter hand gesteld. De Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten en documenten. De verkoper heeft aan de koper medegedeeld dat er publiekrechtelijke beperkingen op het appartement rusten, zoals omschreven in de concept akte van vestiging erfpacht die als bijlage is aangehecht. De koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.
- 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. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- 6.7. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- 6.8. 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 en ongevorderd.
- 7.3. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het appartement 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 het appartement toegebrachte schade, zonder dat de verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de vestiging van de erfpacht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan bij de vestiging van de erfpacht., dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum. De verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Paraaf verkoper en paraaf koper:



Artikel 8. Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van de koper vanaf de eerste januari volgend op de datum van de vestiging van de erfpacht.

Artikel 9. Hoofdelijkheid

9.1. De verkoper is één rechtspersoon.

9.2. Indien de koper twee of meer personen zijn, geldt het volgende:

- a. de personen die de koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de personen die de koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de personen die de koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 10. Risico-overgang

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

Artikel 11. Ingebrekestelling, ontbinding

- 11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
- 11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van vijf procent (5%) van de afkoopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van een kwart promille (0,25‰) van de afkoopsom met een maximum van vijf procent (5%) van de afkoopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de afkoopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 11.5. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of 11.3 zodra de afkoopsom is betaald en de vestiging van de erfpacht heeft plaatsgevonden.



Artikel 12. Energielabel

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

Artikel 13. Woonplaats

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

Artikel 14. Registratie koopovereenkomst

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

Artikel 15. Identiteit partijen

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

Artikel 16. Ontbindende voorwaarden

16.1. @optie: geen financieringsvoorbehoud

De koper heeft geen financieringsvoorbehoud nodig voor de aankoop van de erfpacht.

@einde optie: geen financieringsvoorbehoud

@optie: wel financieringsvoorbehoud

Deze koopovereenkomst kan door de koper worden ontbonden indien uiterlijk:

- a. Binnen twee maanden na diens ondertekening van deze koopovereenkomst de koper voor de financiering van de erfpacht voor een bedrag van minimaal € <bedrag>, zegge <bedrag in letters> geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekkerende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto maandlast dan € <bedrag> zegge <bedrag in letters> / tegen op het moment van afsluiten gangbare voorwaarden en tarieven / met een rentepercentage niet hoger dan ...% bij de volgende hypotheekvorm:

Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht;

@begin tekst indien de koper financiert met NHG

en:

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

@einde tekst indien de koper financiert met NHG

@einde optie: wel financieringsvoorbehoud

- 16.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien de verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de erfpacht op de overeengekomen dag te vestigen. De verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot vestiging kan voldoen, de koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

- 16.3. Ter zake van de bewoning van het privé-gedeelte waarop de erfpacht betrekking heeft is geen huisvestingsvergunning benodigd.

- 16.4. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat hij de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk binnen acht dagen na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is aan de wederpartij of diens makelaar verzendt. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien de koper de ontbinding wenst in te



roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 16.1 onder a., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekken bankinstelling aan de verkoper of diens makelaar wordt overlegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door de koper reeds gedane storting wordt vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze storting onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

- 16.5. Indien voor de aankoop van de erfpacht de koper een financiering nodig heeft als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde bindend aanbod niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de vestiging van de erfpacht zoals bedoeld in Artikel 4, dan is de koper verplicht een nieuwe offerte voor van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de vestiging van de erfpacht (al dan niet door of namens de verkoper) is medegedeeld. De verkoper draagt er zorg voor dat de koper deze datum tijdig verneemt. Indien de koper geen bindend aanbod kan verkrijgen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, heeft de koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de vestiging van de erfpacht de ontbinding van deze koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

Artikel 17. Opschortende voorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.

Artikel 18. Bedenktijd

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

Artikel 19. Schriftelijke vastlegging

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

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

Artikel 20. Koppeling met aannemingsovereenkomst

- 20.1. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen koper en de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbreekbaar geheel tot aan het moment waarop de erfpacht ten behoeve van de koper is gevestigd. Bij ontbinding op grond van de ene overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Deze koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg/SWK, BouwGarant garantie- en waarborgregeling. Het vorenstaande leidt niet tot enige aansprakelijkheid van:

- verkoper jegens koper op grond van de aannemingsovereenkomst en de daarin opgenomen, door ondernemer jegens koper te verrichten prestatie(s);
- ondernemer jegens koper op grond van de koopovereenkomst en de daarin opgenomen, door verkoper jegens koper te verrichten prestatie(s).

Paraaf verkoper en paraaf koper:



- 20.2. In verband met de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is het de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper niet toegestaan om zijn rechten en plichten uit de aannemingsovereenkomst aan derden over te dragen, voordat het appartement is voltooid.

Artikel 21. Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 22. Termijnen

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

Artikel 23. Promotiemiddelen

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

Artikel 24. 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 25. Algemene Voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft

1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via de website van de Notaris.
2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaart Koper daaraan volledige medewerking te verlenen.
Koper verplicht zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede – doch niet uitsluitend – begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijke belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van informatie en/of documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren of de levering van het Verkochte wordt uitgesteld. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering **nadat** Koper de Notaris van alle gevraagde informatie en documentatie heeft voorzien.
3. Als de Notaris zijn dienst weigert in verband met (de uitkomsten van) het onderzoek zoals bedoeld in voorgaand artikellid, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris).
Als de Notaris zijn dienst weigert doordat Koper zich onthoudt van de door de Notaris gevraagde medewerking, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris) waarbij Verkoper eveneens gerechtigd is om betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van Koper te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.



4. In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de Notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen waarvan gelden op de kwaliteitsrekening van de Notaris worden gestort, kan verifiëren. Om die reden dienen de door de Notaris te ontvangen gelden van een op naam van Koper staande Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient Koper eerst in overleg te treden met de Notaris, alvorens gelden over te maken naar de kwaliteitsrekening van de Notaris. Gelden overgemaakt van een bankrekening waarvan de tenaamstelling niet (of niet geheel) duidelijk is, zullen onverwijld worden teruggestort. Indien de middelen geheel of gedeeltelijk worden geleend van (een) derde(n), niet zijnde een grote geldverstekkende instelling, staat Koper er jegens Verkoper voor in dat ook deze derde(n) de ter leen te verstrekken middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben en kan koper verplicht worden om die derde(n) richting de Notaris aan te laten tonen dat hij/zij die middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben.
5. De kosten voor werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 25, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door Partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 3 lid 1 en komen voor rekening van de partij die het betreft.

Artikel 26. Tolk

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

Artikel 27. Zetting (geldt bij de bouwnummers: 259, 260 & 261)

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

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

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

Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

Een zetting van meer dan 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied. Zettingen verlopen doorgaans niet lineair, het kan daarom voorkomen dat de eerste jaren in verhouding een grotere zetting optreedt.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief een gedeelte van de voortuin van de bouwkaavel is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is.

Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

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

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

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

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

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

Paraaf verkoper en paraaf koper:



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 28 Eteck

MODELBEPALING KETTINGBEDING LEVERINGS AKTE

Artikel A Kettingbeding

1. Terzake van elke unit, zijnde een ruimte met een aansluiting, geldt de volgende verplichting: de koper van de desbetreffende unit (hierna: "Koper") is verplicht om gedurende de exploitatieperiode met de exploitant van de Energievoorziening, dan wel diens rechtsopvolger(s) (hierna "Exploitant"), een Leveringsovereenkomst of Leverings- en huurovereenkomst (hierna: "Leveringsovereenkomst")

(inclusief door Exploitant gehanteerde algemene voorwaarden) te sluiten voor de levering van warmte, warm tapwater en/of koude conform voornoemde Leveringsovereenkomst:

2 Koper is verplicht om bij iedere overdracht van een unit, alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, niet zijnde een hypotheekrecht, door middel van een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen de verplichting om

- (i) onverwijld met Exploitant een Leveringsovereenkomst met een looptijd van de exploitatieperiode te sluiten, en
- (ii) gedurende de looptijd van de leveringsovereenkomst niet zelf een additionele warmte- en/of koude-installatie te doen realiseren dan wel warmte, warm tapwater en/of koude van een andere dan exploitant te betrekken.

3. Koper zal gedurende de exploitatieperiode geen warmte, warm tapwater en/of koude van andere exploitanten (laten) betrekken dan van Exploitant. Koper heeft voorts de verplichting om de benodigde

warmte, warm tapwater en/of koude niet op een andere wijze dan door de levering van Exploitant te verkrijgen.

4. Indien Koper (een deel van) de verkochte unit niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere

huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leveringsovereenkomst met Exploitant te sluiten. De hiervoor genoemde verplichting van Koper tot het sluiten van een Leveringsovereenkomst is opgeschort, uitsluitend zolang en voorzover de huurder/gebruiker een Leveringsovereenkomst heeft gesloten en in

stand houdt met Exploitant. Indien er (op enig moment) gedurende de exploitatieperiode geen Leveringsovereenkomst is aangegaan voor de unit, is Koper, ongeacht of deze de desbetreffende unit

al dan niet daadwerkelijk feitelijk in gebruik heeft of doet hebben, een vergoeding verschuldigd aan Eteck ter hoogte van de vaste vergoeding zoals opgenomen in de Leveringsovereenkomst.

5. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt Koper een zonder nadere ingebrekestelling of

rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag dat de

niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Exploitant, met een maximum van twintigduizend euro (€20.000,-).

Artikel B Exploitatieovereenkomst met vereniging-niet VVE

N.v.t.

Artikel C Doorlegverplichting



De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel A en eventueel B), het in dit artikel B/C bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
- ten behoeve van Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

Artikel D Boetebepaling

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt Koper of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,-) - voor groot zakelijke aansluitingen: vijftigduizend euro (€ 50.000,-) - alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Exploitant, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 29 Parkeerplaats

De parkeerplaats heeft hetzelfde bouwnummer als de woning in deze koopovereenkomst welke woning is gelegen in het plan Holenkwartier 2B te Hoorn, kadastraal bekend als Hoorn sectie D nummers 7956. De parkeerplaats is ook onderdeel van het Verkochte doch is gelegen in een parkeergarage in fase 1B, kadastraal bekend als Hoorn sectie D nummers 7916, deze parkeergarage is reeds opgeleverd. Bij de parkeerplaats hoort één handzender en 2 toegangstags die na de grondoverdracht bij de notaris op telefonische afspraak kunnen worden opgehaald bij Boekweit Olie op adres Veemarkt 32 te Hoorn.

Artikel 30 Bijzondere verplichting met kettingbeding (koppeling woning en parkeerplaats)

1. De koper mag het bij deze akte overgedragen appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren, hierna te noemen: '**hoofdzaak**', niet vervreemden of belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding of belasting van het door de koper gekochte appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder van het nieuwbouw appartementencomplex in **Holenkwartier, fase 1b**, te Hoorn, hierna te noemen: '**bijzaak**', aan dezelfde koper.
2. Bij niet-nakoming van het in het vorige lid bepaalde is de koper in verzuim, en is hij zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente Hoorn verschuldigd, naast het recht van de gemeente Hoorn om 6 nakoming en vergoeding van schade te vorderen.
3. De koper is verplicht bij beschikking over de hoofdzaak en bijzaak aan de nieuwe koper of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de gemeente Hoorn aan te nemen: a. alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen; b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van beperkte rechten, de onder a. én deze onder b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de gemeente Hoorn als hiervoor omschreven. Als de koper dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de gemeente Hoorn.

Artikel 31 Bringme Box

In het kader van de ambitie tot het creëren van een autoluwe woonwijk zal ten behoeve van de eigenaren van alle woningen behorende tot het project Holenkwartier door de verkoper op een centraal gelegen plaats in de voormalige Philipsfabriek aan de Holenweg een ruimte met Bringme Box worden gerealiseerd. De Bringme Box dient om leveringen en retourzendingen van pakketjes ten behoeve van alle eigenaren en huurders van woningen in het Holenkwartier centraal te ontvangen casu quo te retourneren, zodat de bewoners deze zelf op elk gewenst tijdstip kunnen ophalen casu quo brengen. De koper verplicht zich bij deze om gebruik te zullen maken van de Bringme Box.



Hiertoe zal een kettingsbeding met boete worden opgenomen in de leveringsakte. De kosten van onderhoud, vervanging, beheer, verzekering en alle andere bijkomende kosten van de Bringme Box en de ruimte waarin deze zich bevinden dienen door alle eigenaren (inclusief de eigenaar van de sociale huurwoningen) die gebruik maken van de box te worden gedragen, ieder voor een gelijk deel. Teneinde te vermijden dat aan alle afzonderlijke eigenaren facturen moeten worden verzonden, zal de Bringme Box (tezijsertijd) worden overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren van de twee parkeergarages in fase 1 en 2 van het Holenkwartier. Iedere eigenaar (behoudens de eigenaar van de sociale huurwoningen) heeft namelijk een parkeerplaats in eigendom in één van deze kelders. Via de servicekosten worden de kosten van de Bringme Box dan weer aan iedere eigenaar afzonderlijk doorbelast. In de akte van splitsing in appartementsrechten van beide parkeerkelders zal een nadere regeling met betrekking tot het bovenstaande worden opgenomen. De beide Verenigingen van Eigenaren zullen voor wat de Bringme Box betreft een huur/gebruik overeenkomst sluiten met de eigenaar van de sociale huurwoningen.

Artikel 32 Oprichting VvE en Servicekosten

Ten behoeve van de kopers van appartementen wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. Koper zal als eerste bijdrage voor de servicekosten een bedrag van € 200,- (zegge: tweehonderd euro) voldoen bij ondertekening van de notariële akte van levering, ter dekking van de eerste kosten. De notaris zal het aldus door hem ontvangen bedrag storten op een rekening ten name van de door Verkoper aangewezen beheerder zodra dit rekeningnummer bekend is.

Artikel 33 Anti-speculatiebeding

- a. De koper verplicht zich, de op de gekochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen zonder toestemming van de gemeente Hoorn.
- b. Er geldt een verkoopverbod gedurende 5 jaar na eerste bewoning van de woning. Het college kan ontheffing van dit verbod verlenen na een gemotiveerd, schriftelijk verzoek. Verzoeken worden per geval beoordeeld, rekening houdend met de bedoeling van het verbod. Bij 'logische' redenen zal in de regel ontheffing kunnen worden verleend. Zoals (bijvoorbeeld) bij echtscheiding, het aanvaarden van een werkkring op grote reisafstand van Hoorn.,
- c. De gemeente Hoorn geeft uitsluitend toestemming voor verkoop wanneer wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden die van toepassing is:
 1. .de kandidaat-koper(s) van een oorspronkelijke sociale koopwoning in het lage segment (laag 1 en laag 2) heeft/hebben een maximaal (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot 1,25 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.
 2. .de kandidaat-koper(s) van een oorspronkelijke sociale koopwoning in het hoge segment (hoog 1 en hoog 2) heeft/hebben een maximaal (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot 1,50 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.
- d. De voorwaarde gesteld onder lid c, sub 1 en sub 2 komt te vervallen indien de koper kan aantonen dat de woning langer dan 3 maanden te koop heeft gestaan en vindbaar was op gebruikelijke woningverkoopplaatsen.
- e. Bij niet- of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het onderhavige artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente Hoorn, een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro).
- f. Het bepaalde in lid b vervalt 5 jaar na de eerste bewoning van de desbetreffende woning. Het bepaalde in lid a en lid c tot en met h vervalt 10 jaar na de eerste bewoning als het een sociale koopwoning in het lage segment (laag 1 en laag 2) betreft. Het bepaalde in lid a en lid c tot en met h vervalt 5 jaar na de eerste bewoning als het een sociale koopwoning in het hoge segment (hoog 1 en hoog 2) betreft.
- g. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Hoorn, die dit voor zich aanvaardt, het in voorgaande leden bepaalde, bij overdracht van het eigendom van het geheel of gedeelte van de woning met de daartoe behorende grond, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht de koper zich om het in deze leden bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 200.000 (zegge: tweehonderdduizend

Paraaf verkoper en paraaf koper:



euro), ten behoeve van de gemeente Hoorn.

h. Op gelijke wijze als hierboven onder lid g bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Hoorn tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid g bedoelde en, als de in lid g en in het onderhavige lid h opgenomen verplichtingen om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Hoorn het beding aan.

i. In geval van (dreigende) executoriale verkoop vervalt het bepaalde in de leden a t/m h.

j. Gedurende de looptijd van Koopstart geldt er een ontheffing voor lid a en b van dit artikel.

Artikel 34 Zelfbewoningsplicht

1. De koper verplicht zich de onroerende zaak (dit is de woning, danwel voor woningbouw bestemde grond) na gereedkoming van de gebouwde woning, zelf, al dan niet met zijn gezinsleden, te bewonen.

2. De in lid 1 genoemde verplichtingen vervalt na vijf (5) jaar te rekenen vanaf de dag waarop de gebouwde woning op de onroerende zaak is opgeleverd en wordt bewoond, waarbij inschrijving in het BRP leidend is.

3. Bij niet nakoming van de verplichtingen genoemd in lid 1 is Koper een boete verschuldigd van €100,- per dag dat deze overtreding is geconstateerd en voortduurt.

4. Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van de verplichting zoals in lid 1 bedoeld op verzoek van Koper. Een verzoek tot ontheffing dient onderbouwd te zijn, Koper dient de stukken ter onderbouwing aan te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen aan deze ontheffing voorwaarden verbinden.

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)

naam: _____

naam: _____

datum: _____

datum: _____

naam: _____

datum: _____

Voor akkoord

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

naam: _____

plaats: _____

datum: _____

Bijlagen

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

- brochure "KoopStart: een huis kopen voor een lagere prijs"
- Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, verleden op 6 december 2023 voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op 7 december 2023 in deel 87732 nummer 69;
- Toelichting bij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024;
- (model) aannemingsovereenkomst;
- (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en).
- ontwerp akte vestiging erfpacht / tekstdelen akte vestiging erfpacht;
- taxatierapport, waardepeildatum 9 april 2026;

–

Paraaf verkoper en paraaf koper: