



KOOPOVEREENKOMST KOOPSTART

OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT – NIEUWBOUW EEN-GEZINSWONING

Timpaan Hoofddorp B.V. VERSIE <DATUM>

De ondergetekenden:

A. Verkoper

Naam: Timpaan Hoofddorp B.V.
Gevestigd te: Hoofddorp
Postcode: 2132 JX
Straat: Polarisavenue 132
Telefoon: 0232001600
te dezen vertegenwoordigd door: Mevrouw I.K.L. de Jong

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

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

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

Paraaf verkoper en paraaf koper:



A. Inleiding

1. De verkoper is voornemens het onder B bedoelde perceel grond aan de koper te verkopen door middel van uitgifte in erfpacht. De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 maart 2022, 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: Henselmans Bouw B.V., statutair gevestigd te Noord-Scharwoude, hierna te noemen 'ondernemer', koopwoningen worden gerealiseerd. De koper geeft heden bij afzonderlijke aannemingsovereenkomst, conform een model van Woningborg N.V., aan de ondernemer opdracht om op het perceel grond een woning met verdere aanhorigheden (af) te bouwen. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met deze koopovereenkomst / overeenkomst tot vestiging erfpacht en wordt aan deze koopovereenkomst gehecht (bijlage).
3. De toepassing van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van KoopStartwoningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen.
4. Door de uitgifte in erfpacht van een woning aan de koper wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning inclusief de (onder)grond aan de koper over te dragen. De koper heeft als erfpachter hetzelfde genot van de woning als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. De koper is verplicht om de woning zelf te bewonen. De verkoper heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij de woning.
5. Vanwege de betaalbaarheid van de woning voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van de woning. Vanwege deze koperskorting verkrijgt zowel de koper als de verkoper een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning. De verkoper stelt de deling van de waardeontwikkeling vast, waarbij het percentage waarvoor de verkoper deelt in de waardeontwikkeling gelijk is aan het percentage van de koperskorting óf gelijk is aan het percentage dat volgt uit de regels die hiervoor voor woningcorporaties zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair-valueverhouding"). Het waardeontwikkelingspercentage van de verkoper wordt vermeld in deze koopovereenkomst. Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de koper minimaal 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 het onder E.2 aangegeven aandeel van de verkoper in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning. Het waarde-effect van de door de koper zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld en komt daarmee geheel ten goede aan de koper. 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. KoopStart heeft als doel dat kopers die beperkte financiële mogelijkheden hebben, toch in de gelegenheid worden gesteld om een betaalbare woning te verkrijgen. De onder 5 bedoelde koperskorting is in dit verband een essentieel onderdeel van KoopStart. Daarmee is niet verenigbaar dat de koper binnen afzienbare tijd, zonder de woning te verkopen, zou overgaan



- tot afkoop van de koperskorting en het verkrijgen van het gehele belang bij de waardeontwikkeling van de woning (omzetting naar eigendom, Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen). Dit betekent dat volgens de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk de woning te verkopen, niet eerder kan plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht, of een nader overeen te komen langere periode. Mede vanuit volkshuisvestelijk belang wordt deze verplichting bij wege van een onherroepelijk derdenbeding ook gemaakt ten behoeve van de gemeente waarin de woning is gelegen.
8. 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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** bedoelde vergoedingsbedrag te betalen, maar gaat deze verplichting over op de executiekoper. Daarbij is van belang dat voor de berekening van het in de toekomst verschuldigde vergoedingsbedrag uitgegaan moet worden van de oorspronkelijke uitgifteprijs van de erfpacht en de marktwaarde van de woning ten tijde van de uitgifte van de erfpacht en dus uitdrukkelijk niet van de veilingprijs en de marktwaarde ten tijde van de executieverkoop. Voor de nadere uitwerking van deze regeling wordt verwezen naar Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.
 9. 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.
 10. 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.
 11. 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.
 12. 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 Registergoed.

B. Koopovereenkomst

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

een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning, gelegen te Noord-Scharwoude in project Koolvlinder, deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente

Paraaf verkoper en paraaf koper:



Langedijk, sectie A nummer 2013 en 2016, voor dit gedeelte groot ongeveer @; op de betreffende kaveltekening aangeduid met het/de bouwnummer(s) @.

Bedoelde erfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd.

C. Afkoopsom canon

1. De afkoopsom voor de erfpachtcanon bedraagt: € <bedrag> zegge <bedrag in letters> (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> (inclusief omzetbelasting). Deze vergoeding maakt geen onderdeel uit van de Uitgifteprijs.~~

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.

~~@optie indien aandeel in mandeligheid:~~

~~In de afkoopsom is de koopsom voor voornoemd aandeel in de [omschrijving mandeling perceel] begrepen.~~

~~@einde optie~~

D. Erfpacht- en KoopStartbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 maart 2022, verleden op 23 februari 2022 voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op 24 februari 2022 in deel 83700 nummer 37. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is als bijlage aan deze koopovereenkomst gehecht en aan de koper ter hand gesteld. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormen een onverbrekkelijk geheel met de inhoud van de onderhavige koopovereenkomst en de akte van vestiging erfpacht.

Partijen verklaren dat Timpaan Hoofddorp 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 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 x% 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 %>.

Paraaf verkoper en paraaf koper:



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 de verkoper en de koper te sluiten omzettingsovereenkomst worden vastgelegd in de volgende onderscheiden situaties:

- a. de situatie dat de koper tijdens het bestaan van de erfpacht de bloot eigendom van 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 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende KoopStartprijsformule berekend:

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

3. Berekening Vergoedingsbedrag bij verkoop

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

- a. vooraf de berekening van het indicatieve Vergoedingsbedrag volgens artikel 9.1 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:
indicatieve Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.
- 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):
Vergoedingsbedrag = $K + (V - S - T1) \times Y\%$.
- 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:
Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.

4. Betekenis begrippen van de formules

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

K: de Koperskorting;

T2: de marktwaarde van de onroerende zaak ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst (artikel 8.1 lid 4 of artikel 9.1 lid 3) of ten tijde van de ondertekening van de verkoopovereenkomst (artikel 9.1 lid 5);

S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van de onroerende zaak, te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2 of artikel 9.2 lid 2 of artikel 9.3 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

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. 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. In aanvulling op het vorenstaande geeft verkoper bij deze toestemming voor een hogere hypothecaire inschrijving tot maximaal éénhonderdvijfentwintig procent (120%) van de Uitgifteprijs.
2. De koper zal in de hypotheekakte de tekst laten opnemen die is vermeld in artikel 5.2 letter g van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.
3. De verkoper heeft aan de koper ten behoeve van hypotheekaanvragen de informatie "KoopStart en Hypotheek" ter beschikking gesteld.

H. Opzegging

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

I. 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 zoals een 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 de woning zoals bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, nadat de ondernemer de woning heeft opgeleverd aan de koper, zoals bedoeld in artikel 11 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

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

M. Omzettingsverbod

Op grond van artikel 8.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de koper na verloop van een periode van drie jaar na de uitgifte van de erfpacht gerechtigd de (volle) eigendom van de woning te verwerven zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

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 hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de erfpacht zijn



voor rekening van koper. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

Artikel 2. Betalingsregeling

(indien de grond nog niet in gebruik is genomen)

- 2.1. De afkoopsom voor de erfpachtcanon is verschuldigd per datum van overeenkomen en dient te worden betaald via de notaris bij het passeren van de akte vestiging erfpacht.
- 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 6 % per jaar over het bedrag van de afkoopsom voor de erfpachtcanon (exclusief omzetbelasting) vanaf datum ingebruikname van de grond tot aan de datum van vestiging. De verkoper zal binnen 10 dagen nadat de grond in gebruik is genomen, de koper daarvan schriftelijk via een gangbaar communicatiemiddel mededeling doen. Deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting. Deze rente dient eveneens bij de vestiging te worden voldaan.

Artikel 3. Betaling

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. De verkoper stemt ermee in dat de notaris de afkoopsom van de erfpacht en de (eventuele) vergoeding en/of rente als bedoeld in Artikel 2 onder zich houdt totdat zeker is dat de erfpacht is gevestigd en de onroerende zaak waarop deze erfpacht wordt gevestigd vrij is van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 4. Vestiging erfpacht

- 4.1. De akte vestiging erfpacht zal:
 - a. wanneer vaststaat dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van Artikel 15 van de onderhavige koopovereenkomst en artikel 7 en 9 van de bij deze koopovereenkomst behorende aannemingsovereenkomst kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst; alsmede
 - c. wanneer de laatste van de in Artikel 16 van de onderhavige koopovereenkomst vermelde opschortende voorwaarden in vervulling is gegaan;worden gepasseerd ten overstaan van de notaris verbonden aan kantoor Appel Notarissen te Obdam, aldaar kantoorhoudende aan de Dorpsstraat 40a (1713 HJ), tel: 0226-451441 (hierna verder te noemen notaris), op een door de notaris te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen @zes weken na het laatste van de hiervoor sub a, b en c bedoelde tijdstippen.
- 4.2. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot vestiging van de erfpacht ten tijde van het passeren van de akte vestiging erfpacht.



Artikel 5. Bankgarantie/Waarborgsom

De koper hoeft geen bankgarantie of waarborgsom af te geven.

Artikel 6. Staat van de onroerende zaak, gebruik

- 6.1. De onroerende zaak zal bij de vestiging van de erfpacht aan de koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich op dat moment zal bevinden onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
- 6.2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. De verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst aan de koper ter hand gesteld. De koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten. Thans is ten aanzien van de kadastrale percelen 2013 en 2016 de navolgende publiekrechtelijke beperking bekend, woordelijk luidende:
"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming Betrokken bestuursorgaan Provincie Noord-Holland Afkomstig uit stuk Hyp4 60244/00184 Ingeschreven op 21-07-2011 om 09:06".
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 de tot het onderhavige project behorende woningen na afbouw daarvan te handhaven en een en ander zoals omschreven in de ontwerp bijlage bijzondere bepalingen.
- 6.4. Indien de bodem en/of het grondwater van de onroerende zaak verontreinigingen mochten blijken te bevatten die die ten nadele strekken van een normaal gebruik door de koper als woning voor eigen gebruik, heeft de koper 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 opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de koper tot schadevergoeding indien daartoe gronden zijn.
- 6.5. De verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
- 6.6. Voor zover aan de 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:
In aanvulling op het vorenstaande geldt:
 - a. dat de situatietekening(en) waarop het verkochte is aangegeven slechts is/zijn bestemd om de onderlinge ligging van de in het onderhavige project te realiseren woningen ten opzichte van elkaar aan te geven;
 - b. dat aan bedoelde situatietekening(en) geen rechten ontleend kunnen worden met betrekking tot de eerst bij de kadastrale meting definitief vast te stellen grenzen van het verkochte, noch ten aanzien van de maatvoering van de woningen en verdere aanhorigheden, de exacte ligging en/of omgeving ervan.
- 6.8. De verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart de verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- 6.9. De enkele verklaring dat de verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor de koper of de verkoper.



Artikel 7. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats bij de vestiging van de erfpacht. De verkoper verplicht zich voor 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 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 de verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat de verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de vestiging van de erfpacht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan bij de vestiging van de erfpacht, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum. De verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 8. Baten, lasten en canons

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

Artikel 9. Hoofdelijkheid

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

Artikel 10. Risico-overgang

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

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 tien procent (10%) van de afkoopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille



(3‰) van de afkoopsom met een maximum van tien procent (10%) van de afkoopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de afkoopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5 Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of 11.3 zodra de afkoopsom is betaald en de vestiging van de erfpacht heeft plaatsgevonden.

Artikel 12. 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

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

Artikel 15. Ontbindende voorwaarden

15.1. 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 geldverstreckende bankinstelling heeft verkregen.

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

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

15.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien de verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten 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.

15.3. 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 de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de vijfde werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. 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 15.1 onder a, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling aan de verkoper of diens makelaar wordt overlegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst

Paraaf verkoper en paraaf koper:



bevrijd. De door de koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Dege-
nen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover
nodig onherroepelijk gemachtigd.

Artikel 16. Opschortende voorwaarden

- 16.1. Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen negen (9) maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst door de koper:
- De verkoper tenminste 70 procent (70%) van de 7 percelen waaruit het onderhavige plan bestaat heeft verkocht, tenzij de verkoper binnen deze termijn de koper informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze koopovereenkomst toch hun werking hebben gekregen; de verkoper houdt zich het recht voor om, indien mogelijk, de onverkochte percelen niet te (laten) bebouwen, een en ander voor zover dit niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden;
 - voor het project waarvan het in de aanhef van deze koopovereenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door de waarborgende instelling een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - voor het onderhavige bouwplan een omgevingsvergunning, waartegen geen bezwaar, beroep of hoger beroep open staat, door de betreffende instanties is afgegeven;
 - de verkoper het perceel tezamen met de overige percelen in het in A.2 bedoelde project in eigendom heeft verkregen dan wel middels zgn. ABC-akte kan leveren;
 - op het bouwterrein de grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld aan de verkoper. Onder bouwrijpe grond wordt verstaan: grond die geschikt is gemaakt voor het bouwen van woningen, bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De grond is onderzocht en geschikt verklaard voor het beoogde gebruik, zijnde wonen met tuin. De grond is bereikbaar via een bouwstraat. In de openbare ruimte is riolering aangelegd met een rioolaansluiting tot de erfgrans en is een tracé voor nutsbedrijven aanwezig. Bouwrijpe grond langs water wordt geleverd zonder beschoeiing.
- 16.2. Op het niet in vervulling gaan van de onder 16.1 genoemde voorwaarden kan uitsluitend de verkoper een beroep doen. Voor Artikel 4 van deze koopovereenkomst geldt in plaats van de datum van overeenkomen als peildatum het moment waarop de in 16.1 genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
- 16.3. Voor artikel 15.1 van deze koopovereenkomst geldt in plaats van de datum van ondertekening het moment waarop de in 16.1 genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
- 16.4. Bij het niet tijdig in vervulling gaan van bovenstaande voorwaarden en uit dien hoofde het niet van kracht worden van de verbintenissen uit deze koopovereenkomst, zijn partijen jegens elkaar tot generlei schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 17. Bedenktijd

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

Artikel 18. Schriftelijke vastlegging

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



Artikel 19. Aannemingsovereenkomst

- 19.1. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de koper en de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
- 19.2. In verband met de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is het de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper niet toegestaan om zijn rechten en plichten uit de aannemingsovereenkomst aan derden over te dragen, voordat de woning is voltooid.

Artikel 20. Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21. Overige bepalingen

Niet van toepassing.

Bekendheid inhoud koopovereenkomst

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



Ondertekening

De verkoper

De koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Voor akkoord

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

naam:
plaats:
datum:

Bijlagen

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

- brochure "KoopStart: een huis kopen voor een lagere prijs"
- De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 maart 2022, verleden op 23 februari 2022 voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op 24 februari 2022 in deel 83700 nummer 37.
- (model) aannemingsovereenkomst;
- ontwerp akte vestiging erfpacht / tekstdelen akte vestiging erfpacht;
- taxatierapport, waardepeildatum <datum>;
- ontwerp bijlage bijzondere bepalingen;
- situatietekening (kaveltekening);
- situatietekening (overzichtstekening incl. dwarsprofielen).

Paraaf verkoper en paraaf koper: