

LG/SSL/202392042.01
concept ~~2219~~-02-2024

Koopovereenkomst KoopStart
Project Parc Westerhoeve, tussenwoning

1. ***Parc Westerhoeve B.V.;**
hierna te noemen: 'verkoper';

en

2. Koper 1:
Naam
Voornamen (voluit)
Geboortedatum en -plaats
Straat en huisnummer
Postcode en woonplaats
Telefoon
E-mailadres
Burgerlijke staat

- Koper 2:
Naam
Voornamen (voluit)
Geboortedatum en -plaats
Straat en huisnummer
Postcode en woonplaats
Telefoon
E-mailadres
Burgerlijke staat

hierna (samen) te noemen: 'koper';

Verkoper en koper sluiten hierbij een koopovereenkomst ten aanzien van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een tussenwoning.

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 _____, hierna ook genoemd 'datum van overeenkomen' het volgende:

A. Inleiding

1. De verkoper is voornemens het onder B bedoelde perceel grond aan de koper te verkopen door middel van uitgifte in erfpacht. De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, hierna te noemen: 'Erfpacht- en KoopStartbepalingen'. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is aan deze koopovereenkomst gehecht.
2. Op het bouwterrein waarvan het onder B bedoelde perceel grond deel uitmaakt zullen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Trebbe MiddenWest B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te 3439 MR Nieuwegein, Marconibaan 65, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 85789488, 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.
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 de mogelijkheid dat de koper gedurende zijn bewoning in staat wordt gesteld om tegen betaling van een vergoedingsbedrag het volledige belang bij de waardeontwikkeling van de woning alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen (Hoofdstuk 8). De hoogte van het vergoedingsbedrag is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de verkoper verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het onder E.3 aangegeven aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de koper zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld en komt daarmee geheel ten goede aan de koper.
De omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk de woning te verkopen kan niet eerder plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht, of na een langere periode indien de hierna onder 7 genoemde optionele tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is voor een termijn langer dan drie jaar. In dat laatste geval is de periode gedurende welke de omzetting niet mogelijk is gelijk aan de termijn van de tijdelijke aanbiedingsplicht.
7. Voor de situatie dat de koper de woning wil verkopen (Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), is voorzien in een optionele tijdelijke aanbiedingsplicht. Wanneer deze optie is overeengekomen, is de koper gedurende een bepaalde periode verplicht om de erfpacht te koop aan te bieden aan de verkoper en heeft verkoper een terugkooprecht. Hierna is onder M vermeld of de aanbiedingsplicht van toepassing is en is de termijn vermeld. Wanneer de verkoper de woning terugkoopt, is de terugkoopprijs gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de koper betaalde koopprijs vermeerderd met het waarde-effect van de door de koper zelf aangebrachte verbeteringen en vermeerderd of verminderd met het onder E.3 aangegeven aandeel van de koper in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning.
8. Indien de koper wil overgaan tot verkoop van de erfpacht en het hiervoor onder 7 bedoelde terugkooprecht niet van toepassing is of niet wordt uitgeoefend, dan zal de erfpacht door de koper en gelijktijdig de (bloot) eigendom door de verkoper worden verkocht en geleverd aan een derde (Afdeling C van Hoofdstuk 9). Op deze wijze verkrijgt de derde de volledige eigendom van de woning. De verkoopprijs van de woning zal vervolgens worden verdeeld tussen de koper en de verkoper. Dat houdt in dat de verkoopprijs van de (bloot) eigendom die toekomt aan de verkoper gelijk zal zijn aan het bedrag van de oorspronkelijk door de verkoper verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de koper zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld. De verkoopprijs van de erfpacht die toekomt aan de koper zal bestaan uit het verschil tussen de verkoopprijs van de woning en de berekende verkoopprijs

van de (bloot) eigendom.

9. De koper is in verband met de verkrijging van de erfpacht bevoegd om daarop een hypotheekrecht te vestigen, waarbij het inschrijvingsbedrag gemaximeerd is. Verder zijn in Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen regelingen opgenomen die betrekking hebben op de situatie dat de erfpacht op grond van een hypotheekrecht of een executoriaal beslag wordt verkocht.
10. In Hoofdstuk 11 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is een sanctieregeling ten laste van de verkoper opgenomen in het geval de verkoper bepaalde verplichtingen niet nakomt.
11. In de hierna onder D. vermelde akte waarbij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zijn vastgesteld is bepaald dat in de akte van vestiging van erfpacht:
 - naar de inhoud van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zal worden verwezen en van toepassing worden verklaard;
 - een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen aan het voor de koper bestemde afschrift van de akte van vestiging van erfpacht zal worden gehecht danwel anderszins aan de erfpachter zal worden verstrekt.
12. De verkoper heeft aan de koper de brochure "KoopStart: een huis kopen voor een lagere prijs" ter beschikking gesteld. Deze brochure is als bijlage aan deze koopovereenkomst gehecht .
13. In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:
 - de erfpacht:
de erfpacht van het hierna onder B. omschreven grondperceel met de rechten van erfpachter op de op die grond aanwezige en/of nog te bouwen opstallen van een eengezinswoning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
 - de bloot eigendom:
de eigendom van de onroerende zaak, bezwaard met de erfpacht;
 - de onroerende zaak:
de hierna onder B. omschreven onroerende zaak waarop de erfpacht wordt gevestigd met de daarop aanwezige en/of nog te bouwen opstallen van een eengezinswoning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: het Registergoed.

B. Koopovereenkomst

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

een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning, gelegen te Heiloo in het bouwproject Parc Westerhoeve, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E nummers 3678 en 2504, voor dit gedeelte groot ongeveer *; op de betreffende [kavelsituatie](#)tekening [met nummer *](#), d.d. [*](#) aangeduid met bouwnummer *;

Bedoelde erfpacht wordt eeuwigdurend gevestigd.

C. Afkoopsom canon

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

D. Erfpacht- en KoopStartbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, verleden op 6 december 2023 voor mr. W.D. Bahlman, 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 [Parc *Westerhoeve B.V. i.o.](#) 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 * ook aangeduid als **T1**;
- verminderd met % koperskorting, ofwel * (Koperskorting).

De aldus berekende Uitgifteprijs bedraagt .

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) bedraagt *;
- de aanneemsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt *.

Tot de Uitgifteprijs behoren niet:

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

Aandeel waardeontwikkeling

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

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

F. Toepassing KoopStartprijsformule

1. Situaties beëindiging Koopstart en verrekening financiële belangen

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

- a. 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) tegen betaling van een vergoeding (Vergoedingsbedrag) aan de verkoper;
- b. de situatie dat de koper wil 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 volle eigendom van de onroerende zaak verkrijgt, waarbij de verkoopprijs voor de volle eigendom van de onroerende zaak wordt verdeeld in een verkoopprijs voor de bloot eigendom en een verkoopprijs voor de erfpacht.

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

2. Berekening Vergoedingsbedrag bij omzetting erfpacht in volle eigendom

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de erfpacht wordt omgezet in volle eigendom, wordt op grond van artikel 8.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende formule berekend:

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

3. Berekening verkoopprijs bloot eigendom en verkoopprijs erfpacht bij doorverkoop

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

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

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

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

- b. vervolgens wordt in de verkoopovereenkomst voor de onroerende zaak op basis van de gerealiseerde verkoopprijs voor de onroerende zaak op grond van artikel 9.6 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de verkoopprijs voor de bloot eigendom met behulp van de volgende formule berekend:
 verkoopprijs bloot eigendom = $K + (V - S - T1) \times Y\%$.
 en wordt de verkoopprijs voor de erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:
 verkoopprijs erfpacht = $V - \text{verkoopprijs bloot eigendom}$.
- c. ten slotte wordt indien van toepassing na hertaxatie op grond van artikel 9.6 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de gecorrigeerde verkoopprijs voor de bloot eigendom met behulp van de volgende formule berekend:
 gecorrigeerde verkoopprijs bloot eigendom = $K + (T3 - S - T1) \times Y\%$.
 en wordt de gecorrigeerde verkoopprijs voor de erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:
 gecorrigeerde verkoopprijs erfpacht = $V - \text{gecorrigeerde verkoopprijs bloot eigendom}$.
4. Betekenis begrippen van de formules
 In de formules in de leden 3 tot en met 4 van dit artikel worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in artikel 8.1, artikel 9.4 en artikel 9.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:
- K: de Koperskorting;
 - S: het waarde-effect van verbeteringen aan de staat van de onroerende zaak, te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2 of artikel 9.7 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
 - T1: de huidige marktwaarde van de onroerende zaak;
 - T2: de marktwaarde van de onroerende zaak ten tijde van de verklaring van de koper tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ten tijde van de te koop aanbidding door de koper zoals bedoeld in artikel 9.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen of ten tijde van de verklaring van de koper tot het aangaan van de voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
 - T3: de marktwaarde van de onroerende zaak ten tijde van de ondertekening van de verkoopovereenkomst voor de onroerende zaak (waardepeildatum), die wordt vermeld in het rapport van de hertaxatie als bedoeld in artikel 9.8 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
 - V: de verkoopopbrengst van de onroerende zaak;
 - X: het percentage waarvoor de koper deelt in de stijging of daling van de marktwaarde van de onroerende zaak als bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en dat wordt berekend volgens de formule $1 - Y$;
 - Y: het percentage waarvoor de verkoper deelt in de stijging of daling van de

marktwaarde van de onroerende zaak als bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

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

- **K** bedraagt: € ;
- **T1** bedraagt € ;
- **Y%** bedraagt: %;
- **X%** bedraagt: *%.

G. Bepalingen in verband met hypotheek

1. De koper heeft ervan kennis genomen dat de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is vastgelegd, tenzij de verkoper toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving.
2. De koper zal, zoals is vermeld in artikel 5.2 letter g van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, in de hypotheekakte de volgende of een daarmee inhoudelijk vergelijkbare tekst laten opnemen:
*"Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen
 De partijen in de akte zijn bekend met en aanvaarden hetgeen is bepaald in artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen, die van toepassing zijn op de in deze akte genoemde erfpacht / ondererfpacht en waarop de hypotheek betrekking heeft, en de daaruit voortvloeiende rechten, prestaties en verplichtingen en verplichten zich tot naleving daarvan."*
3. De verkoper heeft aan de koper ten behoeve van hypotheekaanvragen de informatie "KoopStart en Hypotheek" ter beschikking gesteld.

H. Opzegging

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

I. Bestemming/gebruik

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

J. Onderhoud

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

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

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

L. Geen overdracht vóór oplevering

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. Tijdelijke aanbiedingsplicht

De tijdelijke aanbiedingsplicht zoals bedoeld in Artikel 9.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStart-bepalingen 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 (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

2.1. Afkoopsom

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. Vergoeding

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

2.3. Rente

Over de afkoopsom voor de erfpachtcanon wordt tot aan de overeengekomen datum vestiging erfpacht geen rente in rekening gebracht.

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 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 Erkamp Boot Willemsen Notarissen gevestigd te Alkmaar (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 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. De verkoper heeft aan de koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: niet van toepassing. 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 volgens de hierna verder in deze koopovereenkomst omschreven erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.
- 6.4. De verkoper garandeert dat de grond waarop de woning wordt gerealiseerd op het moment van de aanvang van de bouw vanuit milieukundig opzicht geschikt is voor het realiseren van de beoogde woningbouw en het gebruik als woning.
- 6.5. De verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
- 6.6. 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.
- 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.
- 6.10 In de Algemene Akte, die als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht, zijn de algemene en bijzondere bepalingen vastgesteld met betrekking tot het project. In de Algemene Akte zijn alle erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en

kettingbedingen vermeld die worden gevestigd en opgelegd in de akte van vestiging erfpacht.

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, met dien verstande dat de onroerende zaak tot het moment van de oplevering van de op het perceel te bouwen woning zal worden verzekerd door de ondernemer door middel van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering.

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. 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 energieprestatie gebouwen.

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. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan vijf werkdagen na ondertekening door beide partijen. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de koper/verkoper.

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 geldverstreckende 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 der partijen worden ontbonden indien de verkoper ingevolge de Omgevingswet niet in staat is om de erfpacht op de overeengekomen dag te vestigen. De verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot vestiging kan voldoen, de koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

- 16.3. Ter zake van de bewoning van de onroerende zaak waarop de erfpacht betrekking heeft is geen huisvestingsvergunning benodigd.
- 16.4. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat hij de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk binnen acht dagen na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is aan de wederpartij of diens makelaar verzendt. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien de koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 16.1 onder a., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekker bankinstelling aan de verkoper of diens makelaar wordt overlegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door de koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.
- 16.5. Indien voor de aankoop van de erfpacht de koper een financiering nodig 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

- 17.1. Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat de aannemingsovereenkomst met de ondernemer is aangegaan en ondertekend en dat binnen zes maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst door de koper:
- a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde perceel deel uitmaakt, door Woningborg N.V. aan de ondernemer een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde perceel deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - c. de verkoper voor ten minste dertig (30) van de in totaal tweeënveertig (42) percelen waaruit het onderhavige project bestaat, een koopovereenkomst heeft

gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de verkoper de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;

- d. de verkoper het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
- e. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de ondernemer;
- f. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde perceel deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de verkoper de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.

17.2. Voor Artikel 5 (waarborgsom), Artikel 16 leden 1.a (financiering) en/of 1.b (Nationale Hypotheek Garantie) en/of 2 (huisvestingsvergunning), geldt in plaats van de datum van ondertekening door de koper en/of van ontvangst van de door de koper ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. De verkoper zal dit moment zal binnen veertien (14) dagen schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de koper kenbaar maken.

17.3. Indien en zodra de verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de verkoper het recht de koper vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal zes maanden te doen. De koper zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien de koper dit wenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de verkoper, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn door de koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

17.4. Indien voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub b. van dit artikel genoemde omgevings-vergunning van overheidswege technische en/of juridische wijzigingen worden opgelegd, zal de verkoper binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de koper, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de koper zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de koper zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de verkoper bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen

(schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de koper geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de koper te zijn geaccepteerd. Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in de voorgaande leden van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Artikel 18. Bedenktijd

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

Artikel 19. Schriftelijke vastlegging

- 19.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend.
- 19.2. 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 2. (Koppeling met) aannemingsovereenkomst

19.4. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen koper en de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel tot aan het moment waarop de verkoper de erfpacht aan de koper heeft geleverd. Bij ontbinding op grond van de in de ene overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Deze koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg 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).

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

Artikel 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 versterkt 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:
datum:

naam:
datum:

naam:
datum:

Voor akkoord

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

naam:
datum:

Bijlagen

De navolgende aan deze koopovereenkomst gehechte bijlagen vormen een onverbreekelijk 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 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;
- (model) aannemingsovereenkomst;
- taxatierapport, waardepeildatum *;
- de Algemene Akte.