

Inleiding

Dit document helpt u de risico's, de kosten en het speculatieve karakter van een aankoop in cultuurgrond beter te begrijpen. Om een weloverwogen beslissing te nemen, adviseren wij dit document aandachtig te lezen en het als de spreekwoordelijke spiegel te beschouwen; **past dit wel bij mij en mijn eventuele partner?** Grondzaken Nederland B.V. (hierna GZN) is niet uw geweten en niet uw adviseur. Wel willen wij voorkomen dat u uw aankoopbeslissing neemt op mogelijk verkeerde veronderstellingen.

Uw aankoop

U staat op het punt een lange termijn speculatieve aankoop in cultuurgrond te doen zonder enige vorm van garantie op een rendement. GZN biedt percelen aan die conform het vigerende bestemmingsplan op dit moment niet bebouwd mogen worden. U koopt dus geen zogenoemde "warme" grond. U koopt grond waarbij er op gespeculeerd wordt dat er te zijner tijd een bestemmingsplanwijziging zal plaatsvinden. Of en wanneer dit zal plaatsvinden is niet in te schatten. Dat kan zijn binnen enkele jaren (een bestemmingsplanwijziging duurt snel 2 jaar), het kan ook nooit gaan gebeuren. Wij wijzen u erop dat tot heden nog niet veel waardeverminderingen van soortgelijke verkavelde percelen cultuurgrond hebben plaatsgevonden, maar dit product bestaat relatief kort, bovendien is de woningbouwmarkt jarenlang gestagneerd geweest als gevolg van de economische crisis, de PFAS-crisis, de stikstofcrisis en de COVID-19 crisis. Inmiddels zijn in het land de eerste waardeverminderingen op andere (vergelijkbare) verkavelde cultuurgronden gerealiseerd, maar die waardeverminderingen kunnen geen garanties geven voor de vooruitzichten van de onderhavige locatie waarvan het verkochte deel uitmaakt.

U betaalt substantieel (tot maximaal 5 keer de verwervingsprijs inclusief direct daaraan gerelateerde kosten) meer dan de verwervingsprijs van GZN. Gelden die u in grond steekt zijn niet liquide te maken tot het moment dat u een Koper heeft gevonden voor de grond. Bij verkoop voordat een bestemmingsplanwijziging aanstaande is, maakt u naar verwachting verlies. Als u de bestemmingsplanwijziging zelf niet mee maakt, zal uw aankoop doorgaan naar de erven.

U heeft een eigen verantwoordelijkheid en onderzoekspllicht om goed te overwegen of deze aankoop bij u past; die afweging kan GZN niet voor u maken. Het notariaat ontvangt u bij voorkeur persoonlijk op het kantoor voor transport, zodat u ook dan geïnformeerd wordt over de risico's die u neemt. Indien u vóór het transport onverhoopt gaat twifelen over uw aankoop, neemt u dan direct contact met ons op. U kunt de koop dan annuleren al dan niet tegen vergoeding van de door GZN geleden schade, welke schade thans reeds wordt begroot en is vastgesteld op minimaal 20% van de koopsom, alsmede de notariële kosten.

Na de levering heeft GZN geen verplichtingen meer jegens u en kunt u ons niet aansprakelijk stellen voor uw keuze. Als u beslist om over te gaan tot een aankoop moet u het bedrag op lange termijn kunnen missen. Om geen verlies te maken op uw aankoop, moet u de rit tot en met een aanstaande bestemmingsplanwijziging kunnen uitzitten.

Bestemmingsplanwijzigingen duren doorgaans vele jaren vanaf het moment dat er initiatief tot is genomen. Ter zake uw grond is er op dit moment nog geen concreet vooruitzicht op bestemmingsplanwijziging. U speculeert dus op de lange termijn.

Omdat in het kader van de speculatiekoop- en verkoop het gebruikelijke grote agrarische perceel wordt verkaveld in meerdere kleinere percelen, dient u er rekening mee te houden dat normaal agrarisch gebruik van de grond niet of minder goed mogelijk is.

Omdat u de grond koopt als speculatieobject, hoeft dat geen belemmering te zijn maar dit dient u zelf te beoordelen.

U koopt grond en wordt eigenaar van de grond. Dat betekent dat de aan deze grond verbonden zakelijke lasten en verplichtingen, voor uw rekening komen. U dient hierbij te denken aan onroerendezaakbelasting, waterschapsheffingen en eventueel andere verplichtingen.

Informatie website

Buiten de brochure van de propositie verstrekt GZN veel relevante informatie onder meer op haar website (www.grondzakennederland.nl). Dit betreft onder andere informatie over de betrokken partijen, omgevingsfactoren, de risico's, kansen en vragen en antwoorden. GZN adviseert u deze informatie goed door te nemen alvorens u beslist en bij eventuele onduidelijkheden en/of vragen deze aan de bemiddelaar van GZN voor te leggen en/of te stellen. Het is uw keuze of u dit daadwerkelijk doet. GZN kan nooit instaan voor de volledigheid van verstrekte informatie.

Producten zonder beheer

Zowel de bemiddelaar als GZN zijn niet vergunningsplichtig ingevolge de Wet financieel toezicht (Wft) en staan niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

U krijgt een perceel geleverd zonder pacht of enig ander gebruiksrecht. **U bent zelf verantwoordelijk voor het beheer.** U krijgt een gedeelte van een groter kadastraal perceel geleverd. Dit gedeelte vormt later een nieuw onafhankelijk perceel met een eigen kadastrale aanduiding. Dit houdt tevens in dat u jaarlijks eigenaarskosten zult hebben zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten, onderhoudskosten e.d. en dat u het perceel - onder voorbehoud van eventuele kettingbedingen - zelf vrij kunt verhandelen, gebruiken of verpachten. Let u er bij verpachten op dat u zich laat adviseren door een deskundige, omdat pachtbescherming een latere ontwikkeling kan belemmeren.

GZN en de bemiddelaar zijn nooit zelf initiatiefnemer om een bestemmingswijziging aan te vragen, hebben geen rol om rendement te realiseren of te ondersteunen bij beheer en hebben geen enkele vorm van inspanningsverplichting vanaf het moment dat u eigenaar bent.

Persoonsgegevens

Door het invullen, paraferen en tekenen van de koop-verkoop-overeenkomst(en), dit document en eventuele overige communicaties, deelt u uw persoonsgegevens met GZN en de bemiddelaar. Bij deze geeft u voor zover vereist toestemming aan GZN en de bemiddelaar om uw persoonsgegevens te verwerken en te bewaren conform de vereisten voortvloeiend uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dit geldt ook voor de telefoongesprekken die betrekking hebben tot (de totstandkoming van) de overeenkomst, welke worden opgenomen en een integraal onderdeel vormen van de koop-verkoop-overeenkomst. De persoonsgegevens zullen niet worden verstrekt aan derden anders dan de notaris en eventuele derden direct gerelateerd aan deze verkoop-koop dan wel aan hen waartoe een contractuele of wettelijke verplichting is of zal ontstaan. De wijze van verwerking van deze persoonsgegevens, alsmede de rechten en plichten ten aanzien van de verwerking van deze persoonsgegevens, worden nader uiteengezet in de privacyverklaringen van GZN en de bemiddelaar welke te vinden zijn op de websites (www.grondzakennederland.nl en www.eigengrond.nl) dan wel de websites van de betrokken derden. Voor het verzamelen, verwerken, bewaren en delen met voorgenoemde partijen van uw (eventueel overige) persoonsgegevens is uw toestemming nodig. Door ondertekening van dit document geeft u die toestemming.

Getekend voor gelezen, begrepen en akkoord Koper: _____

Vragen

Navolgende vragen gaan over u als Koper en over hoe u naar de aankoop kijkt. Aan de eventuele interpretatie door GZN (en eventueel de bemiddelaar) van uw antwoorden kunnen geen consequenties worden verbonden en zij kan (kunnen) hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

1. Bent u volledig beslissingsbevoegd en handelingsbekwaam?

- Nee —————> **Dan kunnen we helaas niet verder gaan.**
 Ja

2. Heeft u deze aankoop met uw partner besproken?

- Nee —————> Mocht u als Koper autonoom tot deze aankoopbeslissing zijn gekomen, zonder daarbij uw (wettelijke) partner te informeren/erkennen, dan verklaart u volledige vrijwaring te geven aan GZN en alle daarbij direct of indirect betrokken partijen, dat zij op geen enkele wijze aansprakelijk zijn voor eventuele gevolgen voortvloeiend uit de door u genomen autonome keuze.
 Ja

3. Heeft u in het verleden al vaker in cultuurgrond geïnvesteerd bij andere aanbieders?

- Nee
 Ja —————> Aantal keren? _____
 Totale koopsom? _____

4. Heeft u naast aankopen in cultuurgrond ook andere vormen van onroerend goed op uw naam staan?

- Nee
 Ja —————> Wat is dit dan? _____
 Rust hier een hypotheek op? _____ Ja Nee

5. Neemt u deel aan het arbeidsproces?

- Nee —————> Waarom niet? _____
 Ja —————> Mijn activiteiten zijn? _____

6. Maakt u gebruik van internet zodat u in staat bent om zelf onderzoek te doen?

- Nee —————> Beseft u dat u een eigen onderzoeksplicht heeft om tot een weloverwogen aankoopbeslissing te komen? Als u zich bij uw aankoopbeslissing uitsluitend laat leiden door de informatie van GZN en de bemiddelaar, dan is dit geheel uw eigen verantwoording.
 Ja —————> Heeft u dit dan ook gedaan? Ja Nee

7. Waar komen de gelden vandaan om deze aankoop te doen en zijn deze liquide?

8. Waarom doet u een aankoop in grond en wat vindt u daaraan positief en wat negatief?

9. Hoeveel procent van uw totale vermogen heeft u voor deze aankoop nodig?

10. Heeft u naast grond nog andere investeringen/beleggingen?

11. Waarom heeft u voor GZN gekozen?

12. U begrijpt dat u een speculatieve aankoop in cultuurgrond doet, voor de lange termijn en dat een eventuele bestemmingswijziging mogelijk ook in zijn geheel kan uitblijven? —————> Ja Nee

13. Heeft u dit document naar eer en geweten ingevuld? —————> Ja Nee

14. Heeft u voldoende tijd genomen om tot een weloverwogen aankoopbeslissing in cultuurgrond van GZN te komen en staat u volledig achter uw aankoop? —————> Ja Nee

15. Zijn er eventuele vragen waar u graag nog verder over wilt praten tijdens het telefonische gesprek met GZN? U kunt uw eventuele vragen hieronder stellen.

Afrondend

Na het eenzijdig door u ondertekenen van de koop-verkoop-overeenkomst en het invullen en ondertekenen van dit document zal GZN u op een nader te bepalen tijdstip bellen. In dit gesprek zal GZN de belangrijkste punten van uw aankoop met u bespreken alsmede het verdere verloop tot en met de levering bij de notaris. Mocht GZN tijdens dit gesprek de indruk krijgen dat u de consequenties van uw aankoop niet goed overziet of dat u niet volledig achter uw aankoop staat, dan zal zij u (vooralsnog) niet als Koper accepteren. Deze telefoongespreken worden opgenomen en vormen een integraal onderdeel met alle overige documenten in uw dossier.

Kunt u aangeven op welk tijdstip u het best bereikbaar bent en op welk telefoonnummer?

___:___ uur op telefoonnummer: ___ - _____

Naam Koper: _____

Naam buitendienstmedewerker: _____

Perceel: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening Grondzaken Nederland B.V.:

Handtekening Koper:

