

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 u en uw eventuele partner?** Grondzaken Nederland B.V. (hierna: wij) 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 speculatieve aankoop voor de lange termijn in cultuurgrond te doen zonder enige vorm van garantie op een rendement. Wij bieden percelen aan die conform het geldende omgevingsplan op dit moment niet bebouwd mogen worden. U koopt dus geen zogenoemde "warme" grond. U koopt grond waarbij wordt gespeculeerd dat te zijner tijd een wijziging van het omgevingsplan zal plaatsvinden. Of en wanneer dit zal plaatsvinden, is niet in te schatten. Dat kan binnen enkele jaren zijn (een wijziging van het omgevingsplan duurt al snel twee jaar), maar het kan ook geheel uitblijven. Wij wijzen u erop dat tot heden nog niet veel waardeinstijgingen 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 waardeinstijgingen op andere (vergelijkbare) verkavelde cultuurgronden gerealiseerd, maar die waardeinstijgingen kunnen geen garanties geven voor de vooruitzichten van de onderhavige locatie waarvan het verkochte deel uitmaakt.

U betaalt substantieel (tot maximaal vijf keer de verwervingsprijs inclusief direct daaraan gerelateerde kosten) meer dan de door ons betaalde verwervingsprijs. 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 toekomstige wijziging van het omgevingsplan aanstaande is, maakt u naar verwachting verlies. Als u de wijziging van het omgevingsplan zelf niet meemaakt, zal uw aankoop doorgaan naar de erven.

U heeft een eigen verantwoordelijkheid en onderzoeksplicht om goed te overwegen of deze aankoop bij u past; die afweging kunnen wij 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 twijfelen 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 ons geleden schade. Deze schade wordt thans begroot en vastgesteld op minimaal 20% van de koopsom, alsmede op de notariële kosten.

Na de levering bestaan er over en weer geen verplichtingen meer tussen u en ons. U kunt 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 wijziging van het omgevingsplan kunnen uitzitten.

Wijzigingen van het omgevingsplan duren doorgaans vele jaren vanaf het moment dat daartoe initiatief is genomen. Ter zake uw grond is er op dit moment nog geen concreet vooruitzicht op wijziging van het omgevingsplan. U speculeert dus op de lange termijn.

Omdat in het kader van de speculatieve koop 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 onroerendzaakbelasting, waterschapsheffingen en eventueel andere verplichtingen.

Informatie website

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

Producten zonder beheer

Wij 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 onroerendzaakbelasting, 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.

Wij zijn nooit zelf initiatiefnemer bij het aanvragen van een wijziging van het omgevingsplan, hebben geen rol bij het realiseren van rendement, ondersteunen u niet bij het 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 ons. Bij deze geeft u voor zover vereist toestemming aan ons om uw persoonsgegevens te verwerken en te bewaren conform de vereisten voortvloeiend uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dit geldt ook voor de telefoongesprekken met de compliance-afdeling die betrekking hebben op (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 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 onze privacyverklaring welke te vinden is op de website (www.grondzakennederland.nl). Voor het verzamelen, verwerken, bewaren en delen van uw (eventuele overige) persoonsgegevens met voornoemde partijen is uw toestemming vereist. 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 ons van uw antwoorden kunnen geen rechten worden ontleend en wij 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 of diens toestemming te verkrijgen, dan verklaart u volledige vrijwaring te geven aan ons 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 door ons verstrekte informatie, dan is dit geheel uw eigen verantwoordelijkheid.
☐ 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 ons gekozen?

12. U begrijpt dat u een speculatieve aankoop in cultuurgrond doet, voor de lange termijn en dat een eventuele wijziging van het omgevingsplan 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 bij ons 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 onze compliance-afdeling? 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 onze compliance-afdeling op een nader te bepalen tijdstip telefonisch contact met u opnemen. Tijdens dit gesprek worden de belangrijkste aspecten van uw aankoop besproken, evenals het verdere verloop tot en met de levering bij de notaris. Indien uit dit gesprek blijkt dat u de consequenties van uw aankoop onvoldoende overziet of niet volledig achter uw aankoop staat, behouden wij ons het recht voor u (vooralsnog) niet als Koper te accepteren. Het telefoongesprek wordt opgenomen en maakt integraal onderdeel uit van 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: