



ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

ElperBrink



Inhoudsopgave

1. Voorwoord	3
2. Procedure verkoop	4
3. Gebruiksmogelijkheden	5
4. Koopsom en parkbijdrage	7
5. Vaste en variabele kosten	8
6. Fiscale informatie	10
7. Financiering	11
8. Persoonlijk (financieel) advies	11
9. Disclaimer	11



1. Voorwoord

Wat is er mooier dan 's morgensvroeg uw slaapkamerraam open te doen en verwelkomd te worden door de fluitende en kwetterende vogels? Of in alle vroegte al wandelend of fietsend van de omgeving te genieten? Of om 's avonds op de veranda te zitten met een knapperend vuur in de vuurkorf. De mogelijkheden op ElperBrink zijn onbegrensd.

Op ElperBrink heeft u de keuze uit 4 typen recreatiewoningen. De woningen zijn in samenhang met elkaar en de omgeving door onze architect ontworpen om de kwaliteit en uitstraling, en daarmee de waarde, op zo'n goed mogelijke wijze te bewaren. Hiermee worden de samenhang, kwaliteit en uitstraling gewaarborgd. Wij zijn van mening dat u op ElperBrink ontspannen en relaxed van uw vrije tijd kan genieten.

Kiezen voor een woning op ElperBrink is kiezen voor een concept met vrijheid. Vrijheid in keuze, vrijheid in indeling, vrijheid in gebruik, maar bovenal, vrijheid voor jezelf en ruimte voor elkaar. Kom en geniet op ElperBrink!

In deze algemene verkoopinformatie vindt u informatie over de verkoopprocedure, de gebruiksmogelijkheden, de kosten en algemene fiscale en financiële informatie.

Heeft u naar aanleiding van deze informatie nog vragen? Stel ze gerust. Wij zijn u graag persoonlijk van dienst.

Wij wensen u veel succes met uw keuze.

ElperBrink



2. Procedure verkoop

1. In een persoonlijk gesprek informeren wij u over de aankoop van een recreatiewoning in het project ElperBrink te Zwiggelte. In dit gesprek worden de verschillende mogelijkheden en condities van de aankoop met u besproken.
2. Zodra u uw keuze voor een kavel en woning heeft gemaakt, wordt dit in een koopovereenkomst en aanneemovereenkomst vastgelegd. Indien gewenst, wordt er een financieringsvoorbehoud opgenomen. ElperBrink VOF neemt in de koopovereenkomst het voorbehoud op van een minimaal aantal verkochte woningen en het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de te bouwen woning. Deze overeenkomst(en) worden ter ondertekening aan de koper verstrekt.
3. Indien er een financieringsvoorbehoud is opgenomen zal gewacht worden op de goedkeuring van de betreffende geldverstrekker. Zodra deze goedkeuring binnen is of als er geen voorbehoud voor financiering is opgenomen verzorgt uw aankoopbegeleider de verdere afhandeling van de overeenkomst(en). Binnen 14 dagen na ondertekening van de overeenkomst(en) of het verstrijken van het financieringsvoorbehoud, dient de koper aan de ElperBrink VOF een bankgarantie te overleggen.
4. Na het tekenen van de koop- en de aanneemovereenkomst maakt u een keuze uit de diverse vastgestelde en bij de aankoop behorende, meer- en minderwerkopties en eventueel het inventarispakket. De betreffende informatie zal aan de koper worden aangeleverd, waarna de koper zijn keuzes kenbaar kan maken.
5. Uiterlijk 4 weken voor de start van het project zal de notaris u uitnodigen om de akte van levering en eventueel de hypotheekakte op hun kantoor te laten passeren.
6. Telkens als er een termijn van de bouw van de woning gereed gekomen is ontvangt u een Termijnnota van de aannemer. De termijnnota dient u binnen de gestelde betalingstermijn te betalen.
7. Wanneer de woning gereed is voor gebruik wordt deze aan u opgeleverd en officieel overgedragen. Voor deze oplevering ontvangt u tijdig een uitnodiging. Indien u zelf niet aanwezig kunt of wenst te zijn kunt u dit middels een machtiging laten verzorgen.



3. Gebruiksmogelijkheden

ElperBrink bestaat uit totaal 48 kavels bestemd voor de bouw van recreatiewoningen. De woningen zijn uitsluitend bestemd voor recreatief gebruik.

ElperBrink staat voor recreëren zoals u dat wenst met daarbij de mogelijkheid te verhuren. U heeft op deze wijze de mogelijkheid (een deel van) uw investering terug te verdienen. De ervaring leert dat een comfortabel recreatieobject op een unieke locatie, mits goed beheerd, een rendabele investering is.

U heeft de vrije keus of u de woning voor verhuur beschikbaar stelt. In hoofdzaak zijn er drie typen gebruik, namelijk:

- 1) Eigen gebruik
- 2) Verhuur met eigen gebruik
- 3) Verhuur zonder eigen gebruik

1. Eigen gebruik

Eigen gebruik is mogelijk voor recreatieve doeleinden. **Permanente bewoning is uitgesloten**. De gemeente staat het recreatief eigen gebruik gedurende het gehele jaar toe.

2. Verhuur met eigen gebruik

Toekomstige eigenaren die optimaal willen genieten van hun woning en toch opbrengsten willen genereren stellen de woning beschikbaar voor verhuur. U bepaalt zelf wanneer u verhuurt en wanneer u de woning zelf gebruikt. Gebruikelijk bij deze vorm is dat de woning in de vakantieperiodes wordt verhuurd en de eigenaar er in de tussenperiodes gebruik van maakt. De ervaring leert dat verhuur in vakantieperiodes het meeste effectief is.

3. Verhuur zonder eigen gebruik

Eigenaren die maximaal willen profiteren van het rendement uit verhuurinkomsten van hun woning sluiten een verhuurovereenkomst zonder eigen gebruik. De woning is dan het gehele jaar beschikbaar voor de verhuur. Hierbij hebt u de mogelijkheid om de betaalde BTW op de volledige investering terug te vragen. Dit gebeurt over een periode van tien jaar. Op deze wijze kan de eigenaar een zo optimaal mogelijk rendement op zijn investering behalen.

Planning

Het project wordt in principe in bouwstromen van minimaal 5 woningen gerealiseerd. Getracht zal worden zoveel mogelijk per brink de bouw te laten plaatsvinden. Gedurende het bouwproces worden de kopers op de hoogte gehouden over de voortgang van de bouw.

Opties

Voor de te verkopen woningen in het project zijn diverse kopersopties uitgewerkt. Alle opties en mogelijkheden zijn toegelicht in de KopersInformatieMap. De koper kan zijn keuzes bij of na ondertekening van de koop- en aanneemovereenkomst kenbaar maken.



Keuken en sanitair

De woning is voorzien van een compleet ingerichte keuken (excl. keukeninventaris). Uiteraard is het mogelijk de keuken naar eigen smaak aan te passen. In de technische omschrijving vindt u de specifieke informatie.

Standaard is de woning voorzien van sanitair en tegelwerk. Ook deze ruimtes zijn naar eigen wens in te richten. In de technische omschrijving vindt u de specifieke informatie.

Bij de keuken- en sanitairleverancier heeft u ruime keuze in uitstralingen en kwaliteiten.

Inventaris bij verhuur

Als u de keuze maakt om de woning (deels) te verhuren dient u het interieurpakket aan te schaffen. Exclusief voor ElperBrink is een interieurpakket ontworpen. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst dient u een keuze te maken of u wel/niet gebruik maakt van het interieurpakket. Uitgebreide informatie met betrekking tot het inventaris zal tijdig aan u ter beschikking worden gesteld.

U heeft bij volledig eigen gebruik ook de mogelijkheid het interieurpakket aan te schaffen. De inventaris is in nauw overleg met het beheer afgestemd en voldoet volledig aan de eisen van recreatief gebruik.



4. Koopsom en parkbijdrage

Koopsom

De koopsom wordt bepaald door de koopsom van de door u gewenste kavel en de aanneemsom van de betreffende woning. Op de koopsom is 21% omzetbelasting van toepassing.

De grond wordt uw volledig eigendom. Naast de koopsom van uw woning dient u rekening te houden met jaarlijkse bijkomende kosten. Dit zijn onder andere verzekeringen, OZB, waterschapsbelasting.

VvE / Parkbijdrage

Bij de koop van de woning wordt u lid van de Vereniging van Eigenaren ElperBrink. De VvE int de parkbijdrage waarvoor zij onder andere het beheer en onderhoud van de buitenruimte, het riool-en wegbeheer en de vuilafvoer verzorgen. Ook heeft de VvE het exclusieve verhuurrecht. De verhuur van uw woning loopt dus via de VvE.



5. Vaste en variabele kosten

Onroerendezaakbelasting (OZB)

De onroerendezaakbelasting is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning. Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepaalt de gemeente Midden Drenthe de waarde van de woning. De hoogte van de onroerendezaakbelasting wordt ieder jaar door de gemeente vastgesteld en wordt door de gemeente geïnd.

Zuiveringslasten

Het waterschap zuivert afvalwater en zorgt voor schoon oppervlaktewater in o.a. beken, sloten en rivieren. De kosten die hiermee gepaard gaan, worden grotendeels gedekt door de zuiveringsheffing. Met de watersysteemheffing zorgt het waterschap onder andere voor het beheer en onderhoud van sloten, dijken en gemalen maar ook het grondwaterpeil. De kosten worden door het Waterschap vastgesteld en wordt door het Waterschap bij de eigenaar geïnd.

Gas en elektra

Op ElperBrink wordt geen gebruik gemaakt van aardgas. Alle woningen zijn all-electric en krijgen de elektriciteit geleverd door ElperEnergy. ElperEnergy wekt met behulp van zonnepanelen duurzaam de stroom op en levert deze tegen een markttarief aan de eigenaren van de woningen. U bent hierdoor **niet** vrij om uw elektriciteitsleverancier te kiezen. De verrekening vindt plaats op basis van het werkelijke verbruik.

Water

Het waterverbruik wordt jaarlijks door het waterbedrijf opgemeten of u geeft het zelf door. De verrekening vindt plaats op basis van het werkelijke verbruik. U ontvangt hiervoor een factuur van het waterbedrijf. Het in het overzicht genoemde bedrag is een reële inschatting bij gemiddeld gebruik.

Rioolrecht

Rioolrechten zullen door de gemeente rechtstreeks worden geïnd.

Telefoon, televisie en Internet

ElperBrink heeft voor de aansluiting van telefoon, televisie en internet een overeenkomst gesloten met Ziggo. Ziggo heeft het netwerk in eigendom. Kosten die voortvloeien uit het gebruik van het Ziggo-net aan de eigenaren doorberekend.

Verzekeringen

U dient er rekening mee te houden dat de woning verzekerd moet zijn. Bij verhuur dient u dit in uw verzekering mee te nemen.

Onderhoud

Voor (toekomstige) onderhoudswerkzaamheden aan de woning adviseren wij u jaarlijks een bedrag te reserveren. Onderhoudstips ontvangt u van de aannemer.

De riolering, de bestrating, de beplanting buiten uw eigen kavel en het water zijn gezamenlijk eigendom. Het onderhoud hiervan is neergelegd bij de Vereniging van Eigenaren (parkbijdrage).

**Huisvuil**

Op het park worden (ondergrondse) containers geplaatst waar u gebruik van kunt maken. Voor de afvoer van huisvuil heeft de Vereniging van Eigenaren een contract afgesloten. U bent verplicht hier gebruik van te maken.



6. Algemene fiscale informatie

Als toekomstig eigenaar wilt u natuurlijk ook weten wat de fiscale behandeling is van uw woning op ElperBrink. De fiscale regels verschillen al naar gelang het gebruik van de woning en de fiscale positie van de eigenaar. Hier beperken wij ons tot de in Nederland wonende particulier die de woning geheel of gedeeltelijk gaat verhuren.

Inkomstenbelasting

Voor u als particuliere belegger wordt de woning als inkomen uit sparen en beleggen in box 3 aangemerkt. De inkomsten uit sparen en beleggen bestaan uit een fictief rendement van 4% over het gemiddelde saldo van de waarde en de bijbehorende schuld van de woning per 1 januari van een jaar en 31 december van dat jaar. De belastingheffing in box 3 bedraagt 30 procent, waardoor de effectieve jaarlijkse belastingdruk 1,2% (30% van 4%) bedraagt van de waarde minus de schuld van de woning. Fiscaal wordt fictief 4% rendement over de waarde van de woning belast. Als het echte rendement hoger is dan 4%, dan betaalt u over het meerdere geen inkomstenbelasting. Bij verkoop van de woning is de waardevermindering onbelast.

Omzetbelasting

Als u de woning geheel of gedeeltelijk verhuurt (minimaal 140 dagen per jaar) in het kader van het vakantiebestedingsbedrijf, vormt de exploitatie een onderneming voor de omzetbelasting. Dat betekent dat u in principe alle in de koopprijs van de woning en inventaris begrepen omzetbelasting van de Belastingdienst terug kunt ontvangen. Als u de omzetbelasting terugkrijgt, is de investering in de woning dus 21% lager. Mits u de woning gedurende 10 jaren blijft verhuren als ondernemer of met omzetbelasting verkoopt, blijft dit voordeel voor u. U kunt na aankoop van de woning alle omzetbelasting op door u betaalde facturen in aftrek brengen. Wel is het zo, dat als u zelf ook gebruik maakt van de woning het privégebruik gedurende 10 jaren belast is.

Over de verhuuropbrengst dient u 6% omzetbelasting aan de Belastingdienst af te dragen. De afdracht van omzetbelasting en de teruggaaf van op facturen betaalde omzetbelasting vindt plaats door middel van een aangifte omzetbelasting, die per kwartaal gedaan dient te worden. Indien de per saldo op jaarbasis af te dragen omzetbelasting minder dan € 1.883,- bedraagt, kan de kleine ondernemersregeling (k.o.r.) toegepast worden. Onder saldo wordt verstaan de af te dragen omzetbelasting over de huur (6%), minus de door u op facturen betaalde omzetbelasting. De kleine ondernemersregeling in de omzetbelasting houdt in, dat u in het geheel geen omzetbelasting af hoeft te dragen als het te betalen saldo op jaarbasis minder is dan € 1.345,-. Indien het saldo ligt tussen € 1.345,- en € 1.883,- vindt een vermindering van af te dragen omzetbelasting plaats. Het niet hoeven afdragen van omzetbelasting op grond van de kleine ondernemersregeling betekent een direct voordeel voor u. Door de kleine ondernemersregeling kunt u zelfs meerdere woningen bezitten zonder dat u jaarlijks omzetbelasting hoeft af te dragen.

Deze fiscale informatie is met zorg opgesteld. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden.



7. Financiering

De financiering van uw woning vraagt een zorgvuldige afstemming tussen uw wensen en de mogelijke invulling. Uiteraard bent u geheel vrij in de keuze van financier en financiering.

8. Persoonlijk (financieel) advies

Voor elke koper zijn de financiële mogelijkheden en uitgangspunten weer anders. Wij adviseren u om met uw accountant, boekhouder of financieel adviseur contact op te nemen om te bepalen wat voor u de beste optie is ten aanzien van financiering en fiscale aspecten.

9. Disclaimer

Alhoewel deze algemene verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld en er redelijkerwijs alles in het werk is gesteld door ElperBrink om er voor te zorgen dat de informatie actueel en accuraat is, is het toch mogelijk dat de informatie onjuistheden of typefouten bevat. Ook is er de mogelijkheid van wijzigingen of veranderingen van overheidswege ten aanzien van deze informatie. ElperBrink geeft geen garanties over de juistheid en volledigheid van de opgenomen informatie. Verder aanvaardt ElperBrink geen enkele aansprakelijkheid, verplichting of verantwoordelijkheid voor eventuele foutieve of onvolledige informatie. Het beeldmateriaal, waaronder de perspectieftekeningen, in de verkoopinformatie is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de woningen. Het zijn geen bindende tekeningen en foto's. Aan het beeldmateriaal kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Het eigendomsrecht van namen, afbeeldingen, logo's en foto's berust bij ElperBrink. ElperBrink behoudt zich het recht voor te allen tijde zonder nadere kennisgeving aanvullingen, verbeteringen, correcties en/of wijzigingen in de brochure en overige informatie alsmede in deze disclaimer aan te brengen.