



## **Landal Stroombroek**



**Landweerswal 2 210**

**7047 CE Braamt**

**Vraagprijs € 152.500,- k.k.**

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunningplicht voor deze activiteit.



## Omschrijving

Vrijstaand genieten, luxe 4-persoons woning met eigen sauna.

### Over Landal Stroombroek

Midden in een sfeervolle, groene omgeving is Landal Stroombroek de perfecte bestemming voor jou als je rust zoekt of juist actief bezig wilt zijn. Je wordt omgeven door uitgestrekte bossen, charmante stadjes en imposante kastelen, waardoor er altijd iets nieuws te ontdekken is. Op het park zelf vind je tal van faciliteiten, zoals een overdekt zwembad, een recreatieplas en een indrukwekkende kabelwaterskibaan. Als je liever wilt ontspannen, kun je terecht bij wellnesscentrum Palestra, waar totale ontspanning centraal staat. Daarnaast biedt het park diverse horecagelegenheden, van een gezellige brasserie tot een snackbar, en een parkshop voor je dagelijkse boodschappen. Dankzij de toevoeging van nieuw gebouwde, ruime recreatiewoningen is het park nog aantrekkelijker geworden en biedt het extra comfort voor jou als gast.

### De woning

Deze luxe vrijstaande recreatiewoning type 4L staat op een royaal perceel eigen grond. In de lichte woonkamer vind je een comfortabele zit- en eethoek met elektrische sfeerhaard en toegang tot het terras, dat is voorzien van verstelbaar terrasmeubilair en ligbedden. De tuin wordt omringd door groen, waardoor je geniet van volop privacy.

De open keuken is volledig uitgerust met onder andere een vaatwasser, combimagnetron en Nespresso-koffiezetapparaat. Op de begane grond bevinden zich een moderne badkamer met douche/bad en wastafel, een separaat toilet en een heerlijke privésauna voor ultieme ontspanning. De woning beschikt over twee slaapkamers. Eén slaapkamer heeft twee eenpersoons boxspringbedden en een flatscreen-tv. De tweede slaapkamer is eveneens voorzien van twee eenpersoons boxspringbedden. Op deze verdieping bevindt zich bovendien een tweede toilet.

De woning is voorzien van 6 zonnepanelen.

Wat een woning extra interessant maakt, is het aanvullende rendement door het aandeel in Palestra. Eind 2023 is het centrumgebouw aangekocht door VvE Stroombroek. Voor deze aankoop is een aparte bv opgericht en zijn certificaten uitgegeven aan de woningeigenaren. Als eigenaar van deze woning ben je in het bezit van een certificaat en daarmee mede-eigenaar van het centrumgebouw. Landal huurt het centrumgebouw van de VvE, waarbij de huurstream ten goede komt aan de certificaathouders. Dit betekent dat je naast de reguliere verhuuropbrengsten profiteert van extra inkomsten. De prijs van deze woning is inclusief het aandeel Palestra ter waarde van € 6.250,00 en de eigenarenbijdrage voor deze aankoop is reeds door de huidige eigenaar voldaan.

Vanwege het over te dragen aandeel adviseert de VvE om voor de verkoop Notariskantoor Van Ee & De Jonge in te schakelen.

#### Kenmerken

- Special met hoge opbrengst
- Vrijstaande woning op eigen grond met privé sauna voor extra comfort en ontspanning
- Inclusief aandeel Palestra ter waarde van € 6.250,00
- In deze woning zijn geen huisdieren toegestaan

Wil je investeren in een recreatiewoning met solide verhuur, extra inkomsten én toekomstperspectief?  
Dan is dit een unieke kans op Landal Stroombroek.

## Kenmerken

<b>Status</b>	Te koop
<b>Prijs</b>	€ 152.500,- k.k.
<b>Soort woning</b>	Vrijstaande recreatiewoning
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	1996
<b>Dakbedekking</b>	Dakpannen
<b>Verwarming</b>	Centrale verwarming
<b>Warm water</b>	Combiketel
<b>Grondsituatie</b>	Eigen grond
<b>Oppervlakte woning</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte perceel</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	292 m <sup>3</sup>
<b>Aantal personen</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal badkamers</b>	1
<b>Aantal toiletten</b>	2
<b>Tuin</b>	Tuin (met terras)
<b>Parkeervoorziening</b>	Eigen parkeerplaats(en)
<b>Inventaris</b>	Inclusief inventaris
<b>Staat van onderhoud binnen</b>	Goed
<b>Staat van onderhoud buiten</b>	Goed
<b>Verhuur / eigen gebruik</b>	Koper neemt lopende verhuurbemiddelingsovereenkomst over
<b>Verhuurorganisatie</b>	Landal
<b>Faciliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sauna</li><li>• Apart toilet</li><li>• Badkamer op begane grond</li><li>• Berging</li><li>• Combimagnetron</li><li>• Ligbad</li><li>• Slaapkamer op begane grond</li><li>• Tuin</li><li>• Vaatwasser</li><li>• Zonnepanelen</li></ul>

## Foto's



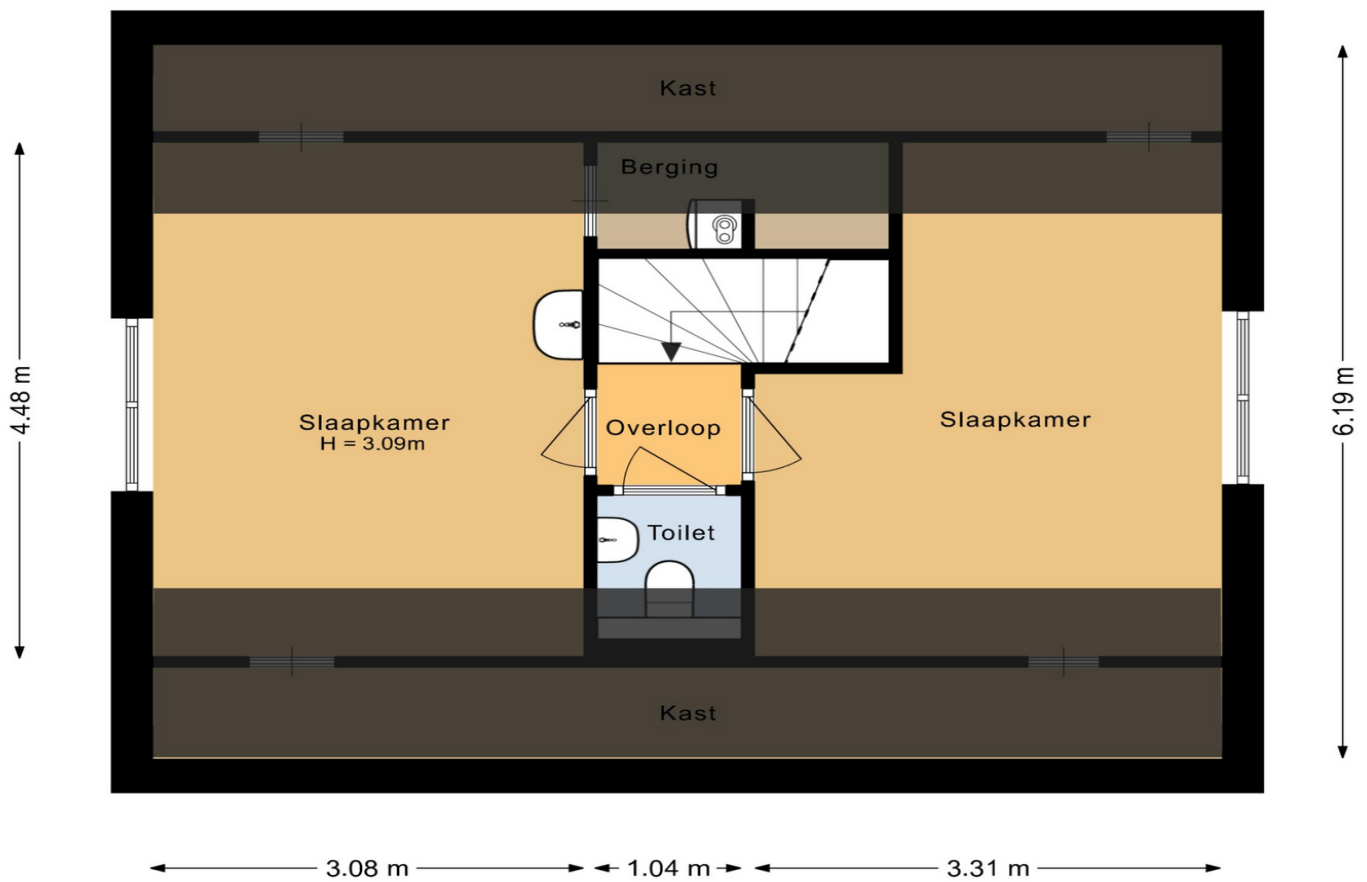




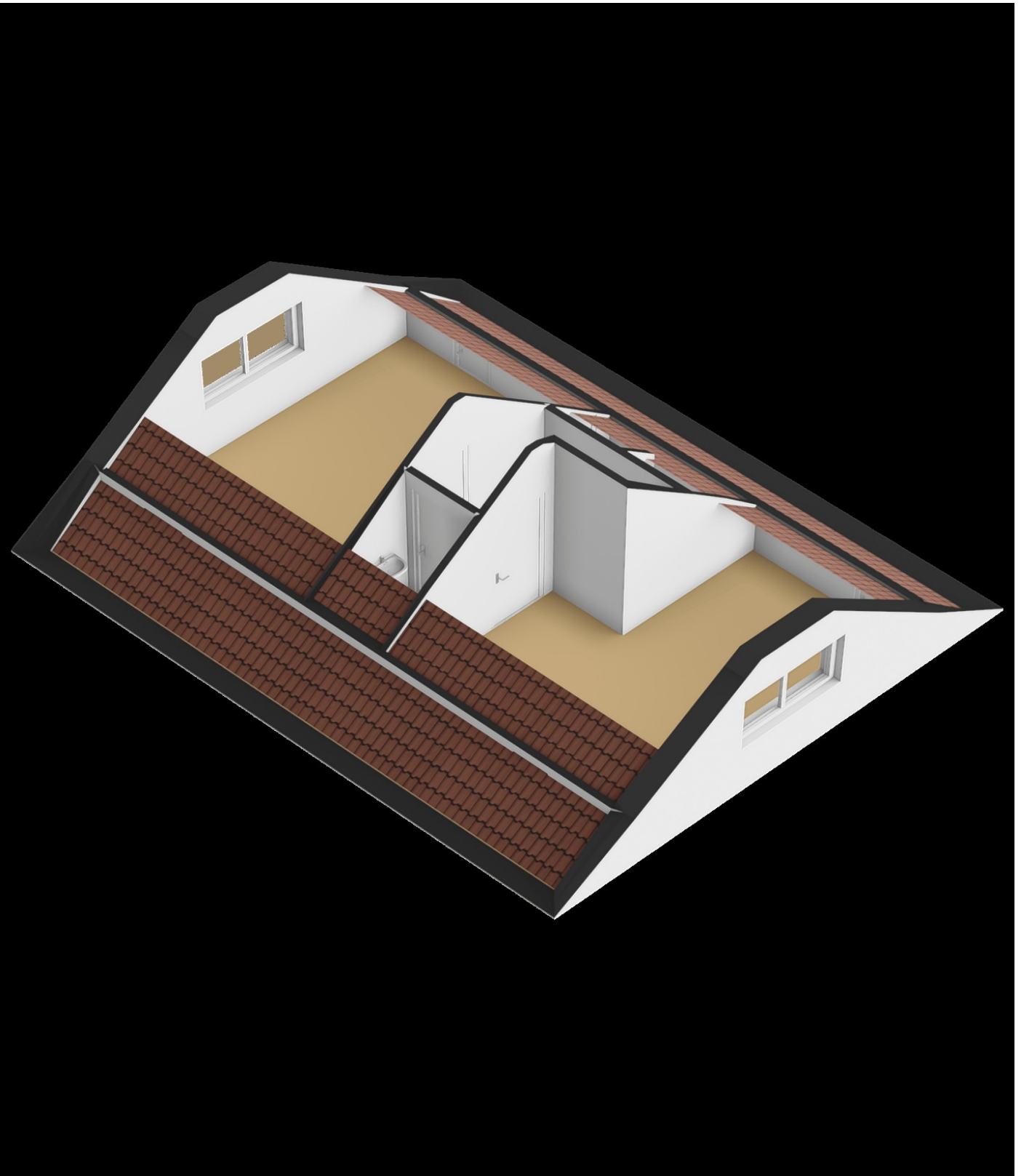


# Plattegronden









## Park

- Zwemmen in het overdekte zwembad of recreatiemeer
- Fun & Entertainment-programma tijdens de schoolvakanties
- Escaperoom, Indoorspeelplaats en Lasergamebaan
- Ontspannen bij Beauty & Wellness Palestra

Welkom op Landal Stroombroek! Omgeven door bossen, akkerlanden, wijngaarden, molens en kastelen biedt dit zeer complete vakantiepark plezier voor jong én oud. U vindt hier een overdekt zwembad met peuterbad, een grote recreatieplas met zandstrand, een kabelwaterskibaan naast het park, bowlingbanen, een speeltuin met zandbak, een airtrampoline, een indoor speelplaats, een ballenbak, een minigolfbaan, een insectenhotel, tafeltennis en in de Bollo Club worden volop activiteiten georganiseerd. In samenwerking met Markant Outdoorcentrum, dat naast het park ligt, worden de uitdagendste activiteiten georganiseerd zoals een escape room, lasergamen, paintballen of boogschieten.

Meer ontspanning op het park is te vinden in wellnesscentrum Palestra met sauna's, whirlpool, openluchtwembad, hydrojet, diverse behandelingen, zonnebank en restaurant. De sauna is gratis toegankelijk voor eigenaren en parkgasten (vanaf 16 jaar).

Het park ligt dicht bij de gezellige winkelstad Doetinchem. Ook het nabijgelegen Montferland is de moeite waard, zeker voor mountainbikers en wandelaars. Dorpjes liggen verscholen tussen heuvels, bossen en akkerland met in het middelpunt het historische stadje 's-Heerenberg met oude straatjes en het imposante Kasteel Huis Bergh. Uiteraard mag u een bezoek aan het naastgelegen Pretpark Het Land van Jan Klaassen ook niet missen. Tot slot zijn de Hanzesteden Zutphen en Deventer per auto goed bereikbaar en een bezoek meer dan waard. Landal Stroombroek: zoveel te beleven!

### Parkadres

Landal Stroombroek  
Landweerswal 2  
7047 CE Braamt  
Nederland

[Bekijk hier de interactieve kaart voor de ligging van het park](#)

## Parkfaciliteiten

- Bowling
- Fietsverhuur
- Indoor speeltuin
- Minitgolf
- Overdekt zwembad
- Parkwinkel
- Poolbiljart
- Recreatieplas
- Recreatieprogramma
- Restaurant
- Snackbar
- Speeltuin
- Sport-speelveld
- Tafeltennis
- Trampoline
- Vissen
- Indoor en/of outdoor activiteiten
- Wellness faciliteiten en/of behandelingen

## Parkfoto's







## Aanvullende informatie

Met de verwerving van de woning, sluit u zich aan bij een professionele verhuurorganisatie: Landal. In het vervolg van deze brochure treft u informatie over de verhuuractiviteiten door deze organisatie, de structuur van het park waarop deze woning zich bevindt, de kosten en opbrengsten voor u als eigenaar en tot slot de fiscale aspecten.

### Opbrengsten- en kostenoverzicht

Landal Stroombroek, nr. 210 - type 4L

#### Indicatie investering

Vraagprijs:	€ 152.500,00
1. Onroerende zaak	€ 142.500,00
2. Roerende zaak (schatting waarde inventaris)	€ 10.000,00
Overdrachtsbelasting (8%)	€ 11.400,00
Notariskosten (indicatie)	€ 850,00
Totale investering	€ 164.750,00

#### Indicatie jaarlijkse huuropbrengsten excl btw\*

Huuropbrengst na aftrek van servicekosten (schoonmaak e.d.) en provisie Landal:

Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2025	€ 16.867,82
Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2024	€ 16.240,40

#### Indicatie jaarlijkse kosten excl. btw

Parkbijdrage 2025**	€ 8.604,00
Onroerendezaak belasting	€ 150,00
Waterschapslasten	€ 50,00

\*\* In de contributie zijn de kosten voor energie, verzekeringen en groot onderhoud opgenomen, geen investeringen.

Totale kosten excl. btw	€ 8.804,00
-------------------------	------------

Indicatie netto resultaat	€ 8.063,82
---------------------------	------------

Indicatie rendement t.o.v. investering **4,89%**

\* De huuropbrengsten zijn afhankelijk van de hoeveelheid eigen gebruik van de eigenaar. De genoemde huuropbrengsten zijn op basis van volledige beschikbaarheid voor de verhuur (geen eigen gebruik). De huuropbrengsten zijn na aftrek van servicekosten (schoonmaak e.d.) en provisie voor Landal.

Deze informatie is met zorg samengesteld op basis van informatie van de eigenaar en/of het desbetreffende park, echter kan niet als bindend worden beschouwd. Kosten zijn weergegeven op basis van in het verleden gefactureerde bedragen en/of begrotingen. Opbrengsten zijn weergegeven op basis van in het verleden behaalde resultaten. Aan dit opbrengsten- en kostenoverzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Huuropbrengsten en kosten**

De door Landal gerealiseerde huuropbrengsten zijn gebaseerd op verhuur door middel van een poolstelsel. Dit houdt in dat de huuropbrengsten, **na aftrek** van de provisie aan Landal en de schoonmaakkosten, verdeeld worden over de eigenaren van de voor verhuur beschikbare recreatiewoningen van hetzelfde type in die periode. Eigenaren ontvangen deze poolopbrengst eens per maand.

Met de verwerving van de woning, sluit u zich aan bij een professionele verhuurorganisatie: Landal. In het vervolg van deze brochure treft u informatie over de verhuuractiviteiten door deze organisatie, de structuur van het park waarop deze woning zich bevindt, de kosten en opbrengsten voor u als eigenaar en tot slot de fiscale aspecten.

### **Mogelijkheden eigen gebruik**

Op Landal Stroombroek hebben eigenaren 6 weken per jaar, waarvan 3 weken hoogseizoen, de mogelijkheid om gebruik te maken van de eigen recreatiewoning, mits de woning nog niet geboekt is door een gast. Indien u langer gebruik wenst te maken van de bungalow, dan is dat wel mogelijk. Eigenaren betalen dan naast de schoonmaakkosten een extra vergoeding (15% van de huurprijs). Voor de periodes waarin u de woning zelf gebruikt, ontvangt u geen poolopbrengst. Tenzij u de woning op last-minute basis heeft geboekt (een boeking die maximaal 7 dagen voor de beoogde aankomstdatum is gemaakt en waarvan de maximale verblijfsduur 7 dagen is). Last minute boekingen vallen binnen de 6 weken eigen gebruik. Indien uw eigen bungalow bezet is, is het eventueel mogelijk om last minute gebruik te maken van een andere bungalow.

## **Verhuuractiviteiten door Landal**

Kernwaarden voor Landal zijn natuur, rust en ruimte. Alle bij Landal aangesloten parken voldoen aan die kernwaarden. U vindt dat terug in de fraaie, landelijke ligging van de parken. Meestal midden in de natuur. Precies zoals de gast het wenst. Landal heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot één van de grootste toeristische verhuur- en beheerorganisaties van bungalowparken en appartementencomplexen in Nederland.

Het verhuurbeleid van Landal is gericht op een optimale gastbezetting en maximale verhuuropbrengst voor de eigenaren. Alle aangesloten parken profiteren van de sterke, collectieve marketingaanpak van Landal op de Nederlandse, Vlaamse en Duitse markt. Landal maakt zich er hard voor om elk park zodanig te positioneren en te beheren dat het optimaal aansluit op de wens van de gast.

De basis van de samenwerking is beschreven in een beheerovereenkomst tussen Landal en de VVE vakantiepark Stroombroek overeenkomstig staan ondermeer afspraken over:

### **- De Marketing en Sales**

Landal hanteert een doordachte marketingstrategie. Met onder andere brochures, direct-mail, radio- en televisiereclame, joint promotions en internet- en advertentiecampagnes worden de parken onder de aandacht van de gast gebracht.

### **- Het prijsbeleid**

Landal zorgt voor een nauwkeurige prijsstelling om een optimale bezetting te realiseren. Als basis geldt een goede prijs/kwaliteitverhouding.

### **- Het beheer**

Het volledige beheer van het park wordt uitgevoerd door Landal.

### **- Homeowner Services en Eigenarensite**

De afdeling Homeowner Services is uw aanspreekpunt. U kunt hier terecht voor allerlei vragen op het gebied van de verhuurbemiddeling. Naast persoonlijke vraagbaak kunt u als eigenaar inloggen op de Landal eigenarensite voor o.a. eigen gebruik boekingen, parkinformatie en huromzetten.

Kortom wanneer u een bungalow koopt op Landal Stroombroek, neemt Landal u de zorg voor verhuur uit handen. U profiteert van haar jarenlange expertise op het gebied van management, marketing en geautomatiseerde reserveringssystemen. Landal levert daarom een belangrijke, positieve bijdrage in de resultaten van het park en de eigenaren.

## **Parkstructuur**

Als eigenaar van een recreatiewoning op Landal Stroombroek wordt u lid van de vereniging van eigenaren vakantiepark Stroombroek. Deze vereniging heeft aan exploitatiemaatschappij Stroombroek BV (Landal) de verantwoordelijkheid gedelegeerd voor ondermeer de algemene groenvoorzieningen,

onderhoud van de bungalows en inventaris, het personeelbeleid etc. De vereniging kiest uit haar midden een bestuur dat samen met Landal en het parkmanagement het beleid bepaalt. Met het lidmaatschap heeft u stemrecht in de algemene ledenvergadering.

De vereniging brengt bij een eigenarenwissel een bedrag van € 175,- exclusief BTW in rekening bij de koper voor de toetreding tot de vereniging. Deze kosten zijn voor alle administratieve werkzaamheden die voortkomen uit de eigenarenwissel. De vereniging zal hiervoor een factuur sturen naar de behandelende notaris die dit kan verrekenen bij de overdracht.

### **De Fiscus**

Na de aanschaf van uw recreatiewoning krijgt u te maken met gevolgen voor de inkomstenbelasting en eventueel de omzetbelasting. Wanneer u de recreatiewoning aankoopt en exploiteert/verhuurt om er huuropbrengsten uit te verkrijgen, dient u een btw-nummer aan te vragen bij de bevoegde eenheid van de Belastingdienst in uw eigen belastingdistrict. Het aanvragen van een btw-nummer is vrij eenvoudig. Eventueel kan Landal Makelaardij u de formulieren hiervoor verstrekken. Hieronder wordt in hoofdlijnen de gevolgen voor beide belastingen geschetst.

### **Inkomstenbelasting**

Bij de belastingdienst wordt een recreatiewoning als belegging aangemerkt en voor de inkomstenbelasting belast in box 3 (sparen en beleggen).

De belastingheffing in box 3 wordt bepaald door de bezittingen en schulden in box 3 per peildatum 1 januari, onder te verdelen in drie categorieën met elk een eigen forfaitair rendement:

- spaartegoeden
- beleggingen en andere bezittingen
- schulden

Het gaat hier om voorlopige percentages, de definitieve percentages worden na afloop van het belastingjaar definitief vastgesteld.

Het berekende rendement, gebaseerd op hiervoor genoemde categorieën, wordt berekend over het saldo van de bezittingen en schulden minus het heffingsvrijvermogen en bepaalt zo het belastbare box 3 inkomen. Over het belastbare inkomen is 36% belasting verschuldigd.

Alhoewel in de praktijk in de meeste gevallen zal worden belegd in box 3, zijn er situaties denkbaar waarbij de woning niet in box 3 maar in box 1 moet worden belast. Wij adviseren om vooraf uw fiscale situatie te overleggen met uw belastingadviseur.

Over de daadwerkelijk ontvangen huurinkomsten hoeft u geen inkomstenbelasting te betalen, omdat

altijd wordt uitgegaan van het fictieve rendement.

Indien u de recreatiewoning koopt als rechtspersoon (BV of NV) dan komt u in de vennootschapsbelastingsfeer.

Bovenstaande betreft algemene informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor meer informatie over de [berekening van het box 3 inkomen](#) kunt u contact opnemen met de Belastingdienst of uw belastingadviseur.

### **Omzetbelasting (bij btw vrije levering)**

De recreatiewoning wordt vrij van btw aangeboden. U bent in dat geval geen btw over de koopsom verschuldigd, maar u kunt ook geen btw over de koopsom terugvorderen.

### **Omzetbelasting over huuropbrengsten en kosten**

De huuropbrengsten zijn belast met omzetbelasting tegen het btw-tarief van 21%. Daar staat tegenover dat u de betaalde omzetbelasting over de exploitatiekosten (bijvoorbeeld parkkosten, onderhoudskosten etc.) kunt aftrekken. Bovenstaande geldt alleen voor verhurende eigenaren die aangemerkt zijn als ondernemer (in het bezit zijn van een btw nummer).

### **Kleine ondernemersregeling (KOR)**

Meer informatie over de kleine ondernemersregeling vindt u op de site van de [Belastingdienst](#).

Ondernemers met maximaal € 20.000 omzet in Nederland kunnen kiezen voor een vrijstelling van de omzetbelasting. Dit betekent dat zij geen btw in rekening brengen aan hun afnemers en dus ook geen btw meer mogen vermelden op hun rekeningen. Daarnaast hoeven ze ook geen btw-aangiften meer te doen en worden ze vrijgesteld van de bijbehorende administratieve verplichtingen. Daar staat tegenover dat ze de btw die andere ondernemers aan hen in rekening brengen, niet kunnen aftrekken. De regeling geldt alleen voor de door hen in Nederland verrichte goederenleveringen en diensten. Deze regeling geldt voor bijvoorbeeld stichtingen, verenigingen en bv's.

Wij adviseren kopers bij hun financieel adviseur / belastingadviseur advies in te winnen of deze regeling van toepassing en interessant is.

Landal Makelaardij is geen fiscaal adviseur. De tekst is geschreven om u bij fiscale vraagstukken in verband met de koop van een recreatiewoning op weg te helpen. Raadpleeg voor meer informatie en controle van voornoemde informatie in relatie tot uw persoonlijke situatie uw belastingadviseur. Om voornoemde redenen kunt aan de bovenvermelde tekst geen rechten ontleen.

### **Wat valt onder kosten koper (k.k.)?**

De 'kosten koper' bestaan in de regel uit de overdrachtsbelasting (8% van de koopsom, per 1-1-26) en de kosten die de notaris in rekening brengt voor het opmaken en inschrijven van de akte van levering. De tarieven van de notaris zijn vrij en verschillen per notariskantoor. De makelaarscourtage met betrekking tot de verkoop komt voor rekening van verkoper.

**Overige informatie**

- De woning wordt aangeboden inclusief de kavel (eigen grond) en de (verhuur)inventaris.
- Permanente bewoning is niet toegestaan.

## Algemene informatie

Deze informatie is met zorg samengesteld. Landal Makelaardij Recreatievastgoed hecht veel waarde aan de actualiteit en betrouwbaarheid van de informatie. Landal Makelaardij Recreatievastgoed kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onvolkomenheden en/of onjuistheden in de getoonde informatie. De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

### Bezichtiging

Voor het bezichtigen van deze recreatiewoning maken wij graag een afspraak met u, neem hiervoor contact op met ons kantoor. Een bezichtiging is geheel vrijblijvend, derhalve kunt u hieraan ook geen rechten ontnemen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten de woning te gaan bezichtigen. Bezichtigingen vinden alleen op afspraak plaats.

Wanneer u meer informatie omtrent deze recreatiewoning wenst te ontvangen of een bod wilt uitbrengen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook wanneer deze recreatiewoning niet aan uw wensen voldoet, dan horen wij dat graag van u. Wellicht kunnen wij u verder helpen met het zoeken naar een andere geschikte woning! Tevens kunnen wij u gratis en vrijblijvend op de hoogte houden van ons nieuwe woningaanbod.

### Meetinstructie

De plattegronden die toegevoegd zijn aan deze brochure dienen slechts ter indicatie. Deze informatie is met zorg samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Landal Makelaardij kunnen op geen enkele wijze, nu of in de toekomst, aansprakelijk worden gesteld mocht blijken dat de vermelde maten en oppervlakten op Funda en/of op onze website en/of in de brochure niet conform deze NEN-normering zijn.

### Onderzoeksplicht

Wij wijzen u erop dat u als potentiële koper een onderzoeksplicht heeft betreffende de aankoop van een woning. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bieding uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten welke voor u van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het zo nodig inwinnen van informatie bij de betreffende gemeente, het onderzoeken van uw financiële mogelijkheden en het al dan niet uitvoeren van een bouwkundig onderzoek.

## Onderhandeling

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de recreatiewoning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten welke voor u van belang zijn voor de aankoop van de woning (onderzoeksplicht). Een bod uitbrengen kunt u zelf doen, maar u kunt zich ook laten begeleiden door uw eigen aankoopmakelaar, die uw belangen behartigt. Wij als verkopend makelaar behartigen bij deze verkoop alleen het belang van verkoper. U kunt uw bieding per mail, telefonisch of via het contactformulier op onze website aan ons doorgeven.

U bent in onderhandeling als wij namens de verkoper reageren op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als wij als verkopend makelaar aangeven dat wij uw bod met de verkoper zullen bespreken. Onderhandelingen hoeven niet tot een verkoop te leiden. Indien er al een bod op de woning is gedaan zullen wij dit aan u melden. Als belangstellende kunt u dan wel een bod uitbrengen, maar wij gaan pas met u in onderhandeling op het moment dat de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde zijn beëindigd. Uiteraard kunnen wij potentiële kopers geen mededelingen doen over de hoogte van eerdere biedingen.

De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij een tegenbod doet. De eindbeslissing over de procedure of koopsom ligt altijd bij de eigenaar van de te verkopen recreatiewoning en niet bij Landal Makelaardij. De verkoper behoudt altijd het 'recht van gunning'.

## De Wwft voor makelaars / Wwft check

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Deze wet moet voorkomen dat mensen of bedrijven zwart geld witwassen of geld besteden aan terroristische activiteiten en bevat o.a. voor makelaars een aantal verplichtingen.

Voor makelaars is het bijvoorbeeld verplicht om een cliëntenonderzoek uit te voeren en ongebruikelijke transacties te melden bij de FIU (Financial Intelligence Unit). Voor aanvang van de verkoop zijn wij verplicht een cliëntenonderzoek te doen. Het cliëntenonderzoek houdt in dat wij de identiteit van de klant vaststellen, controleren en vastleggen. Daarnaast zijn wij verplicht om de klant te verifiëren. Het cliëntenonderzoek geldt voor zowel verkoper als kopers.

Voordat de koopovereenkomst opgesteld wordt zal ook het cliëntenonderzoek van koper uitgevoerd zijn. Indien een vermoeden van witwassen of terrorismefinanciering ontstaat, zijn wij verplicht om hiervan melding te maken bij de FIU. Naast het onderzoek m.b.t. uw identiteit dienen wij u vragen te stellen over de herkomst van de gelden. Wij begrijpen dat dit voor onbegrip kan zorgen echter zijn wij dit verplicht om te achterhalen wat de herkomst van de gelden is.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

[Lees hier meer over de leidraad en risicomatrix voor makelaars en taxateurs.](#)

### **Koopovereenkomst**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), zullen wij de afspraken schriftelijk vastleggen in een koopakte. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering opnemen, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is van belang dat u vooraf aangeeft wat u wilt met betrekking tot de ontbindende voorwaarden, maar ook met betrekking tot aanvullende afspraken zoals de roerende zaken. Belangrijk is dat partijen het hierover eens zijn voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Wanneer u de koopsom wilt splitsen in onroerende en roerende zaken dan dient dit tijdens de onderhandeling besproken te worden.

Denkt u er aan dat u bij de splitsing van de koopsom wel 21% btw betaalt over de roerende zaken. Over de roerende zaken betaalt u geen overdrachtsbelasting.

Tenzij anders vermeld zal de koopakte (bij in Nederland gelegen onroerend goed) worden opgemaakt conform de modelkoopaktes, opgesteld door Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bij verkopen van onroerend goed in het buitenland gelden andere regels en gebruiken, neem contact met ons op voor meer informatie.

### **Permanente bewoning**

Op de Landal parken is het niet mogelijk om permanent te wonen. De recreatiewoningen zijn alleen bestemd voor recreatief gebruik.

### **Erfdienstbaarheden**

De in het Kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij ons kantoor ter inzage en wordt ook als bijlage in de koopakte opgenomen. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken en bijzonderheden van toepassing zijn die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de meldingsplicht van de verkoper behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op de bijgesloten vragenlijst.

### **Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Vanaf 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij dergelijke woningen in artikel 6.4.3. worden vermeld dat eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten is. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en dit te aanvaarden.

### **Bent u in het buitenland woonachtig?**

Wanneer u niet in Nederland woonachtig bent en in Nederland een recreatiewoning aankoopt dan bent u verplicht een [BSN-nummer](#) te hebben. Bij de aktepassering bij de notaris dient het BSN-nummer in uw bezit te zijn.

Voor het aanvragen van het BSN nummer kunt u zich inschrijven in de Registratie Niet-ingezetenen (RNI) door persoonlijk langs te gaan bij een van de [19 gemeenten met een RNI loket in Nederland](#). U krijgt dat direct uw BSN nummer.

Het is tevens mogelijk om een BSN nummer via de Belastingdienst aan te vragen.

Let op hier geldt een verwerkingstijd van ca. 8 weken.

Belastingdienst Heerlen - +31 55 5 385 385