



## **Landal Village l'Eau d'Heure**



**Rue du Bois du Four 7 A - bungalow 017  
6440 Froidchapelle**

**Vraagprijs € 105.000,- k.k.**

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



## Omschrijving

6-persoons recreatiewoning op het prachtige Landal Village l'Eau d'Heure!

Over Landal Village l'Eau d'Heure

Dit mooie recreatiepark ligt aan het meer Lac de la Plate Taille met een aangelegd strand en wandelboulevard. Op dit park krijgt u het echte vakantiegevoel in het Belgische Wallonië. Vanaf de pier of het strand geniet u van het verre zicht over het meer. Op het park en in de nabije omgeving kunt u heerlijk fietsen, surfen, kanoën, zeilen en wandelen. Voor de kids is ook van alles te doen, zoals een minigolfbaan, een indoorspeelplaats, een airtrampoline en een beachvolleybalveld. Het park beschikt daarnaast over een brasserie. In de omgeving van het park kunt u de mijnen of de grotten bezoeken, over de stuwdam wandelen of een balletje slaan op één van de golfbanen. Ook is het een aanrader om de oude steden Dinant en Lille te bezoeken.

Indeling

Deze 6-persoonswoning (type 6C1) is centraal gelegen nabij de centrale faciliteiten. De woning beschikt over een moderne zit- en eethoek met sfeervolle open haard. De open keuken is voorzien van een vaatwasser, koelkast met vriesvak, Senseo koffiezetapparaat en een combimagnetron. Er zijn drie slaapkamers, allen voorzien van twee 1-persoons boxsprings. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine en wastafel. Het toilet is separaat. Het deels overdekte terras is voorzien van terrasmeubilair. Het terras heeft een beschutte ligging.

Bijzonderheden:

- Deze woning is voorzien van 10 zonnepanelen;
- De woning wordt verwarmd middels elektrische verwarming;
- In de woning zijn twee huisdieren toegestaan;
- Binnen nu en circa 3 jaar dient de keuken vervangen te worden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Landal Makelaardij.

## Kenmerken

<b>Status</b>	Te koop
<b>Prijs</b>	€ 105.000,- k.k.
<b>Soort woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	2003
<b>Verwarming</b>	Elektrische verwarming
<b>Grondsituatie</b>	Eigendom belast met vruchtgebruik
<b>Oppervlakte woning</b>	69 m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte perceel</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	276 m <sup>3</sup>
<b>Aantal personen</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal badkamers</b>	1
<b>Aantal toiletten</b>	1
<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>• Apart toilet</li><li>• Badkamer op begane grond</li><li>• Berging</li><li>• Ligbad</li><li>• Slaapkamer op begane grond</li><li>• Tuin</li><li>• Zonnepanelen</li></ul>

## Foto's









# Plattegronden



Made by Zibber ©

# PLAN DU PARC & FACILITÉS

Plattegrond & faciliteiten - Parkplan & Einrichtungen



Sous réserve de changements  
 Wijzigingen voorbehouden  
 Änderungen vorbehalten / 13.12.2022

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p><b>A</b> = Bâtiment central avec réception, aire de jeu, location de vélos et superette<br/>Centrumboulevard met receptie, indoorspeelplaats, fietsverhuur en superette<br/>Zentralgebäude mit Rezeption, Indoor-Spielplatz, Fahrradverleih und Mini-Markt</p> <p><b>B</b> = Place centrale - Centrumplein<br/>Zentrumsplatz</p> <p><b>C</b> = Rotisserie</p> <p><b>D</b> = Lac - Recreatiewater - See</p> <p><b>E</b> = Containers - Vuilcontainers - Müllcontainer</p> <p><b>F</b> = Table de ping pong - Tafeltennistafel<br/>Tischtennis</p> <p><b>G</b> = Plage aménagée (publique)<br/>Aangelegd strand (openbaar)<br/>Angelegter Strand (öffentlich)</p> | <p><b>H</b> = Fastfoodrestaurant 'Iwago 66' Diner<br/>Hamburgers et snacks - Hamburgers en snacks<br/>Hamburgers und Snacks</p> <p><b>I</b> = Pétanque - Jeu-de-boules-baan - Boulebaan</p> <p><b>J</b> = Maison de Bollo - Bollo huisje - Bollo Haus</p> <p><b>K</b> = Cabines techniques et lavoirs<br/>Technische ruimtes en wasserette<br/>Technischer Dienst und Waschkabine</p> <p><b>L</b> = Terrain de jeu - Speelplaats - Spielplatz</p> <p><b>M</b> = Pizzeria à glace - Pizzeria à jus - Pizzeria à Eis</p> <p><b>N</b> = Beachvolley</p> <p><b>O</b> = Salon de glacerie - Ijsalon - Eisdiele</p> <p><b>Q</b> = Tennis extérieur - Tennisbaan (buiten)<br/>Tennisplatz (draußen)</p> <p><b>R</b> = Minigolf - Midgetgolf</p> | <p><b>S</b> = Trampoline à air - Airtrampoline<br/>Air-Trampolin</p> <p><b>T</b> = Ruche d'abeilles - Bienenkast - Bienenstock</p> <p><b>U</b> = Parcours d'agilité pour chiens<br/>Agility parcours voor honden<br/>Bewegelijkheid Strecke für Hunde</p> <p><b>V</b> = Espace Fun location de canoës, planche à voile, SUP et bateaux à voile<br/>Verhuur van kano's, surfplanken, SUP en zeilboten - Vermietung von Kanus, Surfbrettern, SUP und Segelbooten</p> <p><b>W</b> = Bar de la plage - Strandbar - Strandbar</p> <p><b>X</b> = Kids Jump et location de vélo<br/>Kids Jump en fietsverhuur<br/>Kids Jump und Fahrradverleih</p> | <p> = Point de chargement voitures<br/>Oplaadpunt auto's<br/>Elektronischen Ladestation Autos</p> <p> = Parking - Centrale parkeerplaats<br/>Zentralparkplatz</p> <p> = Sentiers de promenade<br/>Wandelpaden - Fußgängerweg</p> <p> = Barrière - Slagboom - Schranke</p> <p> = AED - Defibrillator</p> |
|--|--|---|--|

## Park

Bij één van de zuidelijkste puntjes van de Ardennen, vlakbij de Franse grens, vindt u Landal Village l'Eau d'Heure. In het heuvelachtige, bosrijke landschap verblijft u hier direct aan de indrukwekkende meren van l'Eau d'Heure. Het park is omringd door een groot bos- en merengebied. Door het verschil in landschap zijn er volop faciliteiten! Voor de echte avonturiers zijn er activiteiten als kanoën, surfen en mountainbiken. Ook kunt u zich een dagje vermaken op de minigolfbaan of relaxen met een boek langs het meer of in het Wellness center dat op het park is gelegen.

- Aan recreatiemeer
- Divers aanbod bungalows t/m 10 pers.
- Indoorspeelgelegenheid, Restaurant

### Parkadres

Landal Village l'Eau d'Heure  
Rue du Bois Du Four 7a  
6440 Froidchapelle  
België

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

## Parkfaciliteiten

- Golfbaan in directe omgeving
- Indoor speeltuin
- Parkwinkel
- Recreatieplas
- Recreatieprogramma
- Restaurant
- Speeltuin
- Indoor en/of outdoor activiteiten

## 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 Village l'Eau d'Heure, nr. 17 - type 6C1

#### Indicatie investering

Vraagprijs	€ 105.000,00
Overdrachtsbelasting (12,5%)	€ 13.125,00
Notariskosten (indicatie)	€ 3.500,00
Totale investering	€ 121.625,00

#### Indicatie jaarlijkse huuropbrengsten excl btw\*

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

Landal:

Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2025	€ 11.081,18
Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2024	€ 10.408,20
Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2023	€ 13.752,13
Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2022	€ 14.287,70

#### Indicatie jaarlijkse kosten excl. btw

Bijdrage eigenaren	€ 3.240,00
Bijdrage elektra	€ 1.730,00
Bijdrage water	€ 760,00
Bijdrage onderhoud	€ 300,00
Bijdrage afschrijving inventaris	€ 1.796,00
Bijdrage onroerend voorheffing	€ 780,00
Totale kosten excl. btw	€ 8.606,00

Indicatie netto resultaat € 1.802,20

Indicatie rendement t.o.v. investering 1,48%

---

### nr. 17 - type 6C1

Landal Village l'Eau d'Heure

\* 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.

De huuropbrengsten die door Landal worden gerealiseerd zijn gebaseerd op verhuur door middel van een poolsysteem. 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. De huuropbrengst wordt eens per maand uitgekeerd.

Daarnaast heeft u het voordeel van eigen gebruik op last minute basis, u betaalt geen huur en dit eigen gebruik gaat ook niet ten koste van de te ontvangen huuropbrengsten.

De eigenaren (lees: exploitatiemaatschappij Village l'Eau d'Heure) zijn verantwoordelijk voor de collectief afgesproken exploitatiekosten van het park, de parkbijdrage. De hoogte van de parkbijdrage wordt op basis van een begroting jaarlijks opnieuw vastgesteld.

### **Mogelijkheden eigen gebruik**

Op Landal Village l'Eau d'Heure heeft u de mogelijkheid om veelvuldig zelf gebruik te maken van de eigen recreatiewoning. De eigenaar kan de recreatiewoning van 1 april t/m 31 oktober maximaal 3 weken zelf gebruiken (eigen gebruik), waarvan maximaal 2 weken in het hoogseizoen. In de periode van 1 november t/m 31 maart kan de eigenaar de recreatiewoning onbeperkt reserveren voor eigen gebruik. Voor beide perioden geldt dat de eigenaar onbeperkt op last minute basis zelf gebruik kan maken van de woning. Voor de periodes die u zelf gebruikt maakt van uw woning, ontvangt u geen huuropbrengsten. U ontvangt wel huuropbrengsten wanneer u uw woning op last-minute basis heeft geboekt (een boeking die maximaal 7 dagen voor aankomstdatum is gemaakt en waarvan de maximale verblijfsduur 7 dagen is). Kosten voor het eigen gebruik zijn schoonmaakkosten en eventueel bedlinnen.

**Landal**

---

**nr. 17 - type 6C1**

**Landal Village l'Eau d'Heure**

Landal heeft als kernwaarden: natuur, rust en ruimte. Alle parken van Landal passen in deze filosofie, waarbij een landelijke ligging en een natuurlijke omgeving belangrijke factoren zijn. Landal is één van de grootste marktspelers wanneer het gaat om toeristische verhuur- en beheerorganisaties voor bungalowparken en appartementencomplexen. Dit vertaalt zich onder andere in de volgende doelstellingen: een hoge gasttevredenheid en streven naar een goed rendement voor eigenaren.

### **Wat doet Landal voor u?**

Het verhuurbeleid van Landal is gericht op een optimale gastbezetting en verhuuropbrengst voor de eigenaren. Landal werkt met een collectieve marketingaanpak voor alle aangesloten parken en is onder meer actief op de Nederlandse, Vlaamse en Duitse markt. Via internet is Landal wereldwijd te boeken. Binnen het verhuurbeleid wordt per park specifiek gekeken naar o.a. de bezetting, het prijsbeleid en positionering. Het streven is om de parken zodanig te positioneren en te beheren dat de gast de keuze maakt die het beste aansluit bij zijn wensen. Gedurende het jaar wordt op parkniveau continu bijgestuurd en aanvullende actie ondernomen om resultaten waar nodig te optimaliseren. De basis van de samenwerking is beschreven in een beheerovereenkomst tussen Landal en de exploitatiemaatschappij Village l'Eau d'Heure. In deze beheerovereenkomst staan onder meer afspraken over:

### **Marketing en Sales**

Landal hanteert een doordachte marketingstrategie. Met onder andere brochures, direct-mail, Radio- en televisiereclame, internet- en advertentiecampagnes worden de parken onder de aandacht gebracht.

### **Prijsbeleid**

Nauwkeurige afstemming van verhuurprijzen zodat prijs/kwaliteit in combinatie met een optimale bezettingsgraad in evenwicht is.

### **Beheer**

Ondersteuning en begeleiden van het parkmanagement.

### **Parkadministratie**

De verzorging van de volledige administratie en boekhouding van het park.

### **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 huuromzetten.

In de vorige alinea's heeft u kunnen lezen dat, wanneer u een bungalow koopt op Landal Village l'Eau d'Heure, Landal de zorg voor de verhuur uit handen neemt. U profiteert van de kennis van Landal op het gebied van management, marketing en geautomatiseerde reserveringssystemen. Landal levert hierdoor een belangrijke, positieve bijdrage in de resultaten van het park en de eigenaren. In de komende alinea's komen het park, de parkstructuur, het eigen gebruik en uw recreatiewoning en de fiscus aan bod.

## **Landal Village l'Eau d'Heure**

Wallonië is elk jaargetijde op zijn best. Zo is er in de zomer de verkoeling van de meren, beekjes en stroompjes en de schaduw van de uitgestrekte, eeuwenoude bossen. Verscholen in het zuiden van Wallonië liggen de meren van l'Eau d'Heure, waar het heerlijk zeilen, waterskiën, jetskiën, windsurfen en duiken is. Aan één van die meren, Lac de la Plate Taille, waar u kunt surfen, zeilen en kanoën, ligt Landal Village l'Eau d'Heure, met nieuwe en sfeervol ingerichte bungalows. Ook de omgeving roept om ontdekt te worden. En, als het meezit, heeft 's winters iedereen de grootste pret in de sneeuw. De mountainbikers vinden hier het hele jaar door hun paradijs op aarde.

## **Parkstructuur**

Als eigenaar van een recreatiewoning op Village l'Eau d'Heure wordt u opgenomen in de vereniging van eigenaren. Alle eigenaren hebben hierdoor stemrecht in de exploitatievennootschap Village l'Eau d'Heure. Deze exploitatiemaatschappij is verantwoordelijk voor onder meer de algemene groenvoorzieningen, gezamenlijke onderhoud en personeelsbeleid. Uit het midden van deze vereniging van eigenaars is een bestuur gekozen die samen met Landal en het parkmanagement het beleid bepalen. De centrumvoorzieningen van Village l'Eau d'Heure zijn juridisch geen onderdeel van de exploitatiemaatschappij. Zij behoren toe aan de gemeente Froidchapelle.

## **Fiscale structuur in België**

Het vruchtgebruik ving aan op het moment van oplevering van de onroerende zaak. Voor deze structuur is door het ministerie van financiën in België een goedkeuring afgegeven. Door de vestiging van het vruchtgebruik (dat de vereniging heeft ondergebracht in een vennootschap, Vehex) kan/kon de privé-investeerder de btw (21% in België) bij aanschaf terugvorderen of verleggen. Doordat Vehex de vakantiewoning exploiteert kan zij alle in rekening gebrachte btw op inventarissen en inrichting, alsmede op onderhoud, energie, etc. verrekenen met over de huurinkomsten af te dragen btw.

## **Vruchtgebruik en Nederlandse inkomstenbelasting**

Op basis van het huidige dubbel belastingverdrag tussen België en Nederland, is de belastingheffing van de inkomsten uit de in België gelegen onroerende zaken in eigendom van een Nederlandse inwoner toegewezen aan België. Inkomsten van vruchtgebruik van in België gelegen onroerende zaken zijn voor privé-investeerders (die handelen in het kader van normaal beheer van hun privévermogen) onbelast onder de huidige Belgische wetgeving. Wel adviseren wij u om u door een adviseur te laten informeren over de mogelijke gevolgen voor uw Nederlandse aangifte.

## **Wat gebeurt er aan het einde van de vruchtgebruik periode?**

De vruchtgebruikperiode loopt minimaal 15 jaar en maximaal 20 jaar. Het vruchtgebruik is afgelopen als het vanuit de maandelijkse exploitatieoverzichten geheel is afgelost. De verwachting is niet dat er vakantiewoningen zijn, waarbij het vruchtgebruik binnen 20 jaar is afgelost. Na 20 jaar ontstaat een

geheel nieuwe situatie. Bij het beëindigen van het recht van vruchtgebruik (op dit park dus na 20 jaar) wordt de investeerder weer volle eigenaar van de onroerende zaak.

### **Registratierechten**

Bij een aankoop van een recreatiewoning in België worden de overdrachtskosten en notariskosten bij de koper in rekening gebracht. De aankoop van de grond door de privé-investeerder is onderworpen aan het registratierecht (soort overdrachtsbelasting) van 12,5% van de koopsom. Daarnaast dient de koper de notariskosten te betalen. Het ereloon van de notaris bedraagt gemiddeld tussen de € 3.000,- en € 4.000,-. De notaris kan een berekening voor u maken m.b.t. de overdrachtskosten.

Landal Makelaardij adviseert u, vanwege het persoonlijke karakter van belastingheffing, om advies te vragen bij de daarvoor bedoelde instanties.

### **Renovatieplicht bij aankoop van een vakantiewoning in België**

Wie een bestaande vakantiewoning koopt, erft of geschonken krijgt, zal ervoor moeten zorgen dat het pand binnen de vijf jaar een energielabel D haalt. Dat besliste de Vlaamse regering in het kader van het klimaatakkoord.

Een uitzondering hierop is van toepassing bij de overdracht van alleen het naakte eigendom.

In tegenstelling tot Vlaanderen geldt er in Brussel en Wallonië nog geen renovatieverplichting bij de aankoop van een woning. Wij adviseren u altijd onderzoek te doen naar de verplichtingen die u heeft t.a.v. de renovatieplicht.

### **Overige informatie**

De woning wordt aangeboden inclusief de verhuurinventaris.

## 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 ontleen. 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