

Concept d.d. 21 maart 2025

KOOPOVEREENKOMST

inzake: bouwnummer * gelegen in het appartementencomplex
Victoria in Tilburg

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **PIETER VREEDEPLEIN**
TILBURG B.V., statutair gevestigd te Geffen, met adres 5386 KM Geffen, Bredeweg
13, ingeschreven onder nummer 84437162 in het handelsregister, hierna te noemen: de
Verkoper;

2. Koper 1

Achternaam	:	Man / Vrouw
Tussenvoegsel(s)	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Adres	:	
Postcode / Woonplaats	:	
Geboortedatum en - plaats	:	
Telefoonnummer privé	:	
Telefoonnummer werk	:	
Telefoonnummer mobiel	:	

Concept d.d. 21 maart 2025

E-mail adres privé :
E-mail adres werk :
Legitimatiebewijs + :
nummer

Koper 2

Achternaam : Man / Vrouw
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en - :
plaats
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer werk :
Telefoonnummer mobiel :
E-mail adres privé :
E-mail adres werk :
Legitimatiebewijs + :
nummer

Concept d.d. 21 maart 2025

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met /
voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met /
alleenstaand

Bij huwelijk of geregistreerd partnerschap: zijn er door u huwelijks-/
partnerschapsvoorwaarden gemaakt? *ja/nee

Wordt het verkochte op beider naam gekocht? *ja/nee

Op welk adres wilt u uw post ontvangen?

Adres Koper 1 / Adres Koper 2 / Ander adres, namelijk:

Adres :

Postcode / Plaats :

Land :

E-mail adres :

hierna *tezamen te noemen: de Koper.

Overwegende:

- (A) Verkoper heeft de percelen grond gelegen aan het Pieter Vreedeplein in Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummers 12327, 12335, 12742, 12338 en 12339 gekocht met als doel op (een gedeelte van) deze percelen het appartementencomplex genaamd Victoria te (laten) realiseren, bestaande uit:
- eenhonderd dertig (130) koopwoningen met balkons en bergingen gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de negentiende etage en overige toebehoren, plaatselijk bekend te 5038 BP Tilburg, Pieter Vreedeplein 20-01 tot en met 20-130;
 - een commerciële ruimte op de begane grond met overige toebehoren, plaatselijk bekend te 5038 BP Tilburg, Pieter Vreedeplein 21;

Concept d.d. 21 maart 2025

- alle overige tot gemeld appartementencomplex behorende (algemene) ruimten met overige toebehoren;
alsmede het daarop aan te leggen binnenterrein met overige toebehoren, hierna te noemen: het Project.
- (B) Verkoper zal het Project uiterlijk op de Leveringsdatum (laten) (onder)gesplitsen in appartementsrechten, waarbij onder meer het Verkochte zal ontstaan, overeenkomstig de door de Notaris opgestelde (concept)akten van (onder)splitsing met de daarbij behorende splitsingstekening(en) en het in die (concept)akten van (onder)splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement en waarvan de exemplaren in concept aan deze Overeenkomst zullen worden gehecht.
- (C) Verkoper wenst het Verkochte te verkopen aan Koper, die het Verkochte van Verkoper wenst te kopen onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden en bedingen.
- (D) Koper ondertekent tegelijk met het ondertekenen van deze Overeenkomst afzonderlijk een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: de Aannemingsovereenkomst, met de vennootschap onder firma Bouwcombinatie Van de Ven / Van Schijndel (bestaande uit de vennoten Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V. en Van Schijndel Bouwparticipatie B.V.), hierna te noemen: de Opdrachtnemer, ter zake het Verkochte waarin de Opdrachtnemer zich jegens Koper (onder meer) verplicht tot de bouw van de te realiseren woning en welke Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel vormt met deze Overeenkomst.

Komen overeen:

- I. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, *ieder voor de onverdeelde helft:

Concept d.d. 21 maart 2025

- het appartementsrecht dat na gemelde (onder)splitsing in appartementsrechten zal ontstaan, alsdan kadastraal bekend als gemeente **Tilburg** sectie **M** complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex *****, omvattende:
 - a. het *****/tien duizend vier honderd zeven en veertigste (*****/10.447^e) onverdeeld aandeel in het appartementsrecht dat na gemelde (onder)splitsing in appartementsrechten zal ontstaan, alsdan kadastraal bekend als gemeente Tilburg sectie M complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 1, omvattende:
 - (i) het tien duizend vier honderd zeven en veertig/tien duizend zeven honderd acht en veertigste (10.447/10.748^e) onverdeeld aandeel in (een gedeelte van) de percelen grond kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:
 - 12327, groot zeven centiare (7 ca), belast met een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Enexis Netbeheer B.V., statutair gevestigd in 's-Hertogenbosch;
 - 12335, groot twintig are en vijfenveertig centiare (20.45 a), belast met gemeld recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
 - 12742, groot vijf centiare (5 ca), belast met gemeld recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
 - 12338, groot een are en eenenzestig centiare (01.61 a);
 - 12339, groot achttien centiare (18 ca);met het daarop te stichten appartementencomplex genaamd Victoria, bestaande uit:
 - eenhonderd dertig (130) woningen met balkons en bergingen gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de negentiende etage en overige toebehoren, plaatselijk bekend te 5038 BP Tilburg, Pieter Vreedeplein 20-01 tot en met 20-130; en
 - een commerciële ruimte op de begane grond met overige toebehoren, plaatselijk bekend te 5038 BP Tilburg, Pieter Vreedeplein 21;

Concept d.d. 21 maart 2025

- alle overige tot gemeld appartementencomplex behorende (algemene) ruimten met overige toebehoren;
alsmede het daarop aan te leggen binnenterrein met overige toebehoren;
 - (ii) het recht op het uitsluitend gebruik van eenhonderd dertig (130) woningen met balkons op de tweede etage tot en met de negentiende etage, bergingen gelegen op de begane grond en de eerste etage, de entrees, een lifthal, een bluspomp- en een hydrofooruimte op de begane grond alsmede gangen en (fiets)liften op de begane grond tot en met de negentiende etage met overige toebehoren, plaatselijk bekend te 5038 BP Tilburg, Pieter Vreedeplein 20-01 tot en met 20-130;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de * etage met een berging gelegen op de *begane grond/*eerste etage, plaatselijk bekend te 5038 BP Tilburg, Pieter Vreedeplein 20-*;
- hierna te noemen: het Verkochte.

Bij deze aanvaardt Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze Overeenkomst en/of in de bij de Overeenkomst behorende documenten (waaronder de bijlagen die onderdeel uitmaken van de Overeenkomst) digitaal en/of in geprinte vorm aan Koper overhandigd en door hem ontvangen. Voor zover het lasten en beperkingen betreft opgenomen in de digitaal overhandigde stukken, worden die geacht woordelijk deel uit te maken van de Overeenkomst. De bijlagen die onderdeel uitmaken van de Overeenkomst worden door Koper niet separaat ondertekend of geparafeerd, met dien verstande dat Koper uitdrukkelijk verklaart bekend te zijn met de inhoud daarvan. De erfdienstbaarheden, mandeligheidsregeling(en), kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen vermeld in de (concept)akte van levering worden geacht in de Overeenkomst tussen partijen te zijn overeengekomen.

Concept d.d. 21 maart 2025

II. De koopprijs voor het Verkochte, inclusief belastingen, bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. grondkosten (inclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting): € *
- B. vergoeding (inclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting)
over de grondkosten (A), als hierna bedoeld € *

Totaal A + B

€ *

1. Tot de koopprijs behoort de vergoeding die Verkoper berekent over de grondkosten die per de sluitingsdatum van de Overeenkomst reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **6%** per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief belasting) vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden** tot aan de sluitingsdatum van de Overeenkomst.
Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
2. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen niet aan Koper is geleverd, heeft Koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan Verkoper rente te vergoeden van **6%** per jaar, te berekenen over de bovengenoemde grondkosten (exclusief belasting) vanaf de sluitingsdatum van de Overeenkomst, doch niet eerder dan vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden**, tot aan de datum van levering.
Op de dag van de levering worden de grondkosten, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.

Concept d.d. 21 maart 2025

3. Indien en voor zover Koper de koopprijs niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is Koper daarover aan Verkoper een rente van **9%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze Overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

De rente als bedoeld in sub 2. en 3. wordt vermeerderd met omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.

Definities:

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

1. **Overeenkomst:**
de in deze koopovereenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
2. **Kwaliteitsrekening:**
de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna te noemen Notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer IBAN NL55.RABO.0151.2198.34 ten name van Appels notarissen;
3. **Leveringsakte:**
de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna te noemen Notaris en welke in concept aan deze Overeenkomst is gehecht (Bijlage 2);
4. **Leveringsdatum:**
de datum waarop de Leveringsakte zal worden verleden;
5. **Notaris:**
mr. H.C.M. Huijbers, dan wel diens waarnemer of een andere notaris verbonden aan Appels notarissen te Tilburg.

Deze Overeenkomst omvat de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

Bijzondere bepalingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. De notariële kosten ter zake de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting (indien verschuldigd), zijn voor rekening van Verkoper.
2. Ingeval de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 komt dit voordeel toe aan Verkoper.
3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting is in voormelde koopprijs van het Verkochte begrepen.

Garanties door Verkoper

Artikel 2

Verkoper garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte is Verkoper bevoegd tot overdracht van het Verkochte.
- b. Het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- c. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

Concept d.d. 21 maart 2025

- d. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
- e. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- f. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn vrij van huur en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- g. In - of aansluitend aan - het Verkochte zijn die voorzieningen aanwezig die nodig zijn om de op het Verkochte te realiseren bebouwing rechtstreeks aan te sluiten op de openbare leidingen voor water, energie en riool alsmede kabeltelevisie.
- h. Voor zover Verkoper bekend zijn er geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, mandeligheidsregeling(en), kettingsbedingen, beperkte rechten, waaronder begrepen gedoogplichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, of overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek, dan (eventueel) vermeld in deze Overeenkomst en/of het eigendomsbewijs en/of de Leveringsakte.
- i. Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- j. Het reglement van de desbetreffende (onder)vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek zal luiden zoals dit zal worden vastgesteld bij de desbetreffende akte van (onder)splitsing in appartementsrechten te verlijden door de Notaris.
- k. Aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.
- l. Het Verkochte is/zal voor oplevering worden verzekerd via de opstalverzekering op naam van de desbetreffende (hoofd)vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en

verder van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot het appartementengebouw, zulks tegen marktconforme voorwaarden.

- m. Het Verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op wijze als ter plaatse blijkt.
- n. Aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek bekend.

Mededelingsplicht

Artikel 3

Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

Milieubepaling

Artikel 4

Verkoper garandeert dat de grond waarop het Verkochte betrekking heeft ten tijde van de oplevering van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik, zijnde woningbouw.

Over- en ondermaat

Artikel 5

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond en/of de omvang/grootte van het appartementsrecht geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de splitsingsakte.

Overige verklaringen van Verkoper

Artikel 6

Verkoper verklaart:

- a. Het is Verkoper niet bekend dat het voorgenomen gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Voor zover aan Verkoper bekend is het Verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in artikel de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.
- c. De voor het bouwplan van het Project vereiste omgevingsvergunning bouwen is overeenkomstig de technische omschrijving en tekeningen verkregen en is onherroepelijk geworden en kan derhalve niet meer vernietigd worden.

Verklaringen van Koper

Artikel 7

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze Overeenkomst bedoelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn. Voorts aanvaardt Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.
- b. Koper verklaart de navolgende documenten/stukken te hebben ontvangen:
 - (concept)akten van (onder)splitsing in appartementsrechten;
 - (concept)(onder)splitsingstekeningen;
 - (concept)akte van levering, waarin onder meer zijn/zullen worden opgenomen:
 - (i) de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;

Concept d.d. 21 maart 2025

(ii) alle mandeligheden, beperkte rechten, waaronder begrepen erfdienstbaarheden en opstalrechten, en kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte;

(iii) alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, te legaliseren;

en ter zake van welk concept uitdrukkelijk wijzigingen worden voorbehouden die na ondertekening van de Overeenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst aanvullend dienen te worden doorgevoerd en aan Koper dienen te worden opgelegd, bijvoorbeeld op verzoek van de gemeente Tilburg, omdat deze van overheidswege worden voorgeschreven en/of in verband met aanleg nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld vestiging van opstalrechten voor nutsbedrijven onder door die nutsbedrijven te hanteren voorwaarden) dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie en/of uit aanpassing van het bouwplan van het Project; deze wijzigingen worden door Koper bij voorbaat reeds aanvaard.

- c. In aanvulling op het hiervoor sub b. bepaalde verklaarde Koper er uitdrukkelijk mee bekend te zijn dat in verband met de goederenrechtelijke vormgeving van het Project:
- op de percelen grond waarop het Project zal worden gerealiseerd in de Akte van Levering dan wel voorafgaande aan het verlijden van de Akte van Levering bij separate akten nog diverse opstalrechten, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen zullen worden gevestigd dan wel overeengekomen, onder andere ten behoeve van Brabant Water N.V., Enexis Netbeheer B.V., Vaanster N.V. en Brabants Afval Team Bedrijven N.V. alsmede ten behoeve van derden die eigenaar zijn van naast het Project gelegen percelen grond;
 - een nog nader te bepalen gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 12335 niet in gemelde (onder)splitsing in appartementsrechten zal worden betrokken, doch aan een eigenaar van een naast het Project gelegen perceel grond zal worden overgedragen.

Concept d.d. 21 maart 2025

- d. Koper aanvaardt ten tijde van de Leveringsdatum in de Leveringsakte opgenomen publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.
- e. Koper is voornemens het Verkochte na oplevering op basis van de Aannemingsovereenkomst te gebruiken als volgt: woning met berging.
- f. Hij is ermee bekend dat het Bijna Energie Neutrale Gebouwen-certificaat (BENG) dat onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie indicatief is en nader uitgewerkt dient te worden door de installateur. Eventuele wijzigingen in BENG (positief en negatief) geven geen recht om de Overeenkomst te ontbinden.
- g. Koper is ermee bekend dat het Project is voorzien van een collectief warmte systeem. Derhalve is het voor Koper niet mogelijk te kiezen uit verschillende aanbieders van warmte. Koper is derhalve verplicht om voor de oplevering van zijn woning een leveringscontract te sluiten met de hiervoor genoemde vennootschap Vaanster N.V., of een hieraan gelieerd bedrijf, voor de levering van warmte, conform de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen van deze vennootschap.

Ontbindende voorwaarde(n)

Artikel 8

- 1. De Overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden in het geval:

***KEUZE BLOK FINANCIERINGSVOORBEHOUD KOPER**

- a. Koper niet uiterlijk **twee (2) maanden na de sluitingsdatum van deze Overeenkomst** een toezegging waaraan geen voorwaarden zijn verbonden waaraan nog niet is voldaan heeft verkregen van een kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht erkende geldverstrekkende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het Verkochte - eventueel, indien de desbetreffende geldgever dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder

medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom van EUR * **[koop- +aanneemsom + bijbehorende kosten]** en met een maximale bruto maandlast van EUR * onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde erkende en geldverstreckende instellingen gebruikelijk zijn en Koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd met tenminste één afwijzing van een hiervoor bedoelde erkende en geldverstreckende instelling, aan Verkoper en aan de Notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), de Overeenkomst wil ontbinden; en/of

- b. Ter zake van de in sub a van dit artikel bedoelde financiering wordt door Koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de Overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarde, dat Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze Overeenkomst de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in sub a van dit artikel;

***EINDE KEUZE**

- *. het Verkoper op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte niet vrij staat het Verkochte te leveren omdat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

***KEUZE FINANCIERINGSVOORBEHOUD KOPER**

2. Op vervulling van de lid 1 sub a. of sub b. gemelde ontbindende voorwaarde kan slechts Koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling (e-mail daaronder begrepen) aan Verkoper en de Notaris, welke mededeling kan plaatsvinden per e-mail. Indien niet uiterlijk binnen de in de betreffende voorwaarde

gestelde termijn conform het vorenstaande een beroep wordt gedaan op de betreffende ontbindende voorwaarde (behoudens verlenging van de genoemde termijn), wordt de betreffende ontbindende voorwaarde geacht te zijn vervallen.

3. Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van de in lid 1 sub a bedoelde toezegging. Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde van lid 1 sub a uitsluitend een beroep doen door aan Verkoper tenminste één schriftelijke afwijzing van een geldverstrekker te bezorgen.

***EINDE KEUZEblok**

***KEUZEblok INDIEN GEEN FINANCIERINGSVOORBEHOUD KOPER**

2. Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

***EINDE KEUZEblok**

- ***. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Overeenkomst.
- ***. Indien een ontbindende voorwaarde intreedt of wordt vervuld, ontleent noch Verkoper noch Koper hieraan enig recht op (schade)vergoeding (van gemaakte kosten), onder welke titel dan ook.
- ***. Partijen kunnen bij schriftelijke overeenkomst (waaronder begrepen per e-mail) de bovengemelde data wijzigen. Van een gewijzigde datum zullen Partijen de Notaris onverwijld verwittigen.

Opschortende voorwaarde(n)

Artikel 9

1. De Overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde(n), dat binnen **9 maanden na de sluitingsdatum van deze Overeenkomst:**

Concept d.d. 21 maart 2025

- a. voor het Project door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. tenminste 70% van het totaal van alle 130 koopwoningen waaruit het bouwplan van het Project bestaat door Verkoper zijn verkocht middels het sluiten van een koopovereenkomst waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij Verkoper binnen deze termijn Koper schriftelijk (e-mail daaronder begrepen) informeert dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde, de verbintenissen uit deze Overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - c. Verkoper de percelen grond waarop het Project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
 - d. de percelen grond waarop het Project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van Verkoper.
2. De datum, waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen veertien dagen na deze datum door Verkoper schriftelijk aan Koper worden medegedeeld. Verkoper zal bij niet in vervulling gaan van (één van) deze voorwaarde(n) binnen de gestelde termijn dit eveneens binnen veertien dagen schriftelijk aan Koper mededelen.
 3. Verkoper en Koper kunnen nader schriftelijk overeenkomen dat de termijn van de opschortende voorwaarden met drie maanden wordt verlengd.
 4. Tijdsbepalingen in de Overeenkomst, welke gerelateerd zijn aan de datum van ondertekening van de Overeenkomst dan wel ontvangst door Verkoper van de door Koper ondertekende Overeenkomst, worden gerelateerd aan de datum waarop alle opschortende voorwaarden als genoemd in dit artikel lid 1 is voldaan. Het bovenstaande geldt niet voor de betreffende tijdsbepalingen in artikel 8 (Ontbindende voorwaarde(n)) en artikel 17 (Bedenktijd) van de Overeenkomst.
 5. Indien een opschortende voorwaarde intreedt of wordt vervuld, ontleent noch Verkoper noch Koper hieraan enig recht op (schade)vergoeding (van gemaakte kosten), onder welke titel dan ook.

Concept d.d. 21 maart 2025

6. Partijen kunnen bij schriftelijke overeenkomst (waaronder begrepen per e-mail) de bovengemelde data wijzigen. Van een gewijzigde datum zullen Partijen de Notaris onverwijld verwittigen.

Waarborg/bankgarantie

Artikel 10

Partijen zijn overeengekomen dat Koper geen waarborgsom hoeft te storten dan wel bankgarantie hoeft te stellen.

Levering

Artikel 11

1. De Leveringsakte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris binnen twee (2) weken nadat vaststaat dat de Overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 8 van de Overeenkomst kan worden ontbonden en nadat de in artikel 9 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
2. Indien het Verkochte ten tijde van de juridische levering nog ten name staat van een derde, zal Koper ermee genoegen nemen, dat - indien Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
3. In afwijking van artikel I lid 7 van de Algemene Bepalingen zal Koper en/of diens makelaar en/of gevolmachtigde niet in de gelegenheid worden gesteld de grond betrekking hebbende op het Verkochte voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.

Onverbreekelijke verbondenheid met aannemingsovereenkomst

Artikel 12

De Overeenkomst vormt tezamen met de gesloten/te sluiten Aannemingsovereenkomst voor de bouw van de opstallen door de Opdrachtnemer op de tot het Verkochte behorende grond,

een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig.

De grond die tot het Verkochte behoort valt niet onder het gewaarborgde van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Verbod contractsoverneming

Artikel 13

Het is Koper, zonder toestemming van Verkoper, niet toegestaan zijn rechten en plichten uit de Overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd. Voor de periode tot en met de oplevering van de woning wordt verwezen naar de Aannemingsovereenkomst tussen Koper en de Opdrachtnemer.

Situatietekening(en) / impressies

Artikel 14

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.
2. Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 15

Concept d.d. 21 maart 2025

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Inschrijving in de openbare registers

Artikel 16

1. Koper is ermee bekend dat de Overeenkomst in verband met het niet-voldoen aan de inschrijvingsvereisten als bedoeld in artikel 7:3 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek niet in de openbare registers kan worden ingeschreven. Zodra alsnog aan bedoelde inschrijvingsvereisten wordt voldaan, is ieder der Partijen bevoegd aan de Notaris opdracht te geven om deze Overeenkomst op enig moment alsnog in te schrijven in de Openbare registers door aanbieding van een afschrift of uittreksel van de Overeenkomst aan de bewaarder van de Openbare registers.
2. De kosten van inschrijving van de Overeenkomst en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Partij die de inschrijving verzoekt.

Bedenktijd

Artikel 17

1. Gedurende één (1) kalenderweek nadat een afschrift van deze Overeenkomst aan Koper ter hand is gesteld, heeft Koper het recht de Overeenkomst te ontbinden.
2. Indien de in het vorige lid gestelde termijn van één (1) kalenderweek eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van één (1) kalenderweek wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin ten minste

Concept d.d. 21 maart 2025

twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Koper verbindt zich een kopie van de ontbindingsverklaring aan de Notaris te zullen toezenden.

Bouwplaats

Artikel 18

Koper is er mee bekend en aanvaardt hierbij dat het Project in één fase wordt gerealiseerd. Vertragingen in de realisatie van delen van het Project, niet zijnde het Verkochte dan wel hinder als gevolg van deze vertraging, dan wel hinder als gevolg van de realisatie/bouw van het Project zullen nimmer leiden tot enige vergoeding (hoe ook genaamd) van Verkoper en/of Ondernemer aan Koper, dan wel tot ontbinding of vernietiging van de Overeenkomst.

Tolk

Artikel 19

Indien de Nederlandse taal niet de moedertaal van Koper (of één van de Kopers) is en de Notaris van mening is dat Koper (of één van de Kopers) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de Leveringsakte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.

[volgt ondertekening]

Verkoper

Concept d.d. 21 maart 2025

1a. Pieter Vreedeplein Tilburg B.V.

Door : N. Struijcken
Titel : zelfstandig bevoegd gevolmachtigde
Op : *

1b. Pieter Vreedeplein Tilburg B.V.

Door : J. van Aken
Titel : zelfstandig bevoegd gevolmachtigde
Op : *

***Koper *1**

Door : *
Op : *

***Koper 2**

Concept d.d. 21 maart 2025

Door : *

Op : *

BIJLAGEN

Bijlage 1: (concept) splitsingsakten en -tekeningen

Bijlage 2: (concept) leveringsakte

Concept d.d. 21 maart 2025

VERKLARING KOPER

Koper verklaart een afschrift van boven afgedrukte Overeenkomst te hebben ontvangen.

Ondertekend voor ontvangst te * op *.

***Koper 1**

Door : *

***Koper 2**

Door : *

ALGEMENE BEPALINGEN

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper een appartementsrecht dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, dat/die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte erfpacht of recht van opstal betreft onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze Overeenkomst vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze Overeenkomst vermelde;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze Overeenkomst vermelde.

De eventueel mee verkochte roerende zaken zijn vrij van beperkte rechten en niet bezwaard met beslagen.

2. In het Verkochte is begrepen het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de desbetreffende vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek. Verkoper zal het bestuur van de vereniging van eigenaars opdracht geven om aan de Notaris een schriftelijke opgave te doen toekomen van het aandeel van Verkoper in de in de vorige zin bedoelde reserve- en/of onderhoudsfondsen per de datum van ondertekening van de

Concept d.d. 21 maart 2025

Leveringsakte, alsmede van hetgeen Verkoper ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

3. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
 - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de Verkoper;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Overeenkomst van belang acht;
 - c. de vereniging van eigenaars in kennis te stellen van de voorgenomen ingebruikneming van het Verkochte, de in lid 2 bedoelde opgave te vragen en desverlangd een kopie van deze Overeenkomst te verstrekken.
4. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond of de verdere omschrijving van het Verkochte of de (verdere) door Verkoper of Koper in de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:

 - door de wederpartij;
 - blijkens deze Overeenkomst is gegarandeerd;
 - niet te goeder trouw is geschied;
 - het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven;

een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

Concept d.d. 21 maart 2025

6. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte alsmede van de eventueel mee verkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte en de eventueel mee verkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage.

Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte en de eventueel mee verkochte roerende zaken te zorgen.

7. Verkoper zal Koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of Kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het Verkochte en de eventueel mee verkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.
8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte en de eventueel mee verkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte en de eventueel mee verkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

9. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de Leveringsakte.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel II

1. Het risico van het Verkochte en de eventueel mee verkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. Verkoper geeft Koper volmacht om bij de vereniging van eigenaars inzage van de verzekeringspolis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Indien en zolang het Verkochte niet via de vereniging van eigenaars verzekerd is, is Verkoper verplicht voor zijn rekening het Verkochte bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de Leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan Koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van Verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen. Koper heeft het recht van Verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen. Verkoper geeft Koper volmacht om aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

3. Indien een van de partijen ten gevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de Overeenkomst na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.
4. Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan het Verkochte zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld per

aangetekend schrijven in kennis te stellen, met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris. Bij deze kennisgeving dient een kopie van de toepasselijke verzekeringspolis met de verzekeringsvoorwaarden te worden gevoegd. Indien Verkoper deze kennisgeving niet tijdig doet, kan Koper de Overeenkomst vóór de Leveringsdatum per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken nadat de schade ter kennis van Koper is gekomen.

5. Verkoper dient binnen twee weken nadat Koper de kennisgeving als bedoeld in lid 4 heeft ontvangen, doch uiterlijk vóór de Leveringsdatum, bij aangetekend schrijven aan Koper te verklaren of hij het Verkochte zal (doen) herstellen in de toestand waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst bevond(en) en zo ja, binnen welke termijn het herstel zal plaatsvinden. Verkoper zendt gelijktijdig een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris.
6. Indien Verkoper de verklaring als bedoeld in lid 5 niet of niet tijdig aflegt, of indien Verkoper verklaart dat hij het Verkochte niet vóór de Leveringsdatum zal (doen) herstellen, kan Koper de Overeenkomst per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken na ontvangst van de verklaring van Verkoper, of indien geen verklaring is ontvangen, binnen vier weken na de datum van de in lid 4 bedoelde kennisgeving. Koper kan de Overeenkomst op gelijke wijze ontbinden indien Verkoper niet heeft voldaan aan zijn verplichting op grond van lid 4. De termijn van vier weken loopt in dat geval vanaf de dag dat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
7. Indien Verkoper verklaart het Verkochte te zullen (doen) herstellen binnen een termijn die afloopt na de Leveringsdatum en Koper de Overeenkomst niet op grond van het bepaalde in lid 6 heeft ontbonden:
 - a. zal Koper opteren voor de betaling van de koopprijs tegen overdracht van het Verkochte in de (beschadigde) staat waarin het Verkochte zich bevindt/bevinden, inclusief overdracht van alle rechten die Verkoper ter zake van de schade hetzij uit hoofde van de verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen. Het

risico dat de overdracht gevolgen heeft voor de hoogte van de verzekeringsuitkering is in dat geval voor rekening van Koper. Verkoper dient al het mogelijke te doen om Koper de informatie te verstrekken die nodig is om zich over dit risico een oordeel te vormen; of

- b. zal de levering worden opgeschort tot de werkdag na de laatste dag van de termijn die Verkoper voor het herstel heeft opgenomen in de verklaring als bedoeld in lid 5, echter met een maximum van vier weken na de Leveringsdatum, tenzij partijen anders overeenkomen. Verkoper is verplicht de schade binnen deze termijn volledig te herstellen voor zover het schade betreft waartegen verzekering bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij gebruikelijk is.
8. Verkoper is in geval van het voorgaande lid 7 sub b tevens verplicht de schade die Koper door het uitstel van de Leveringsdatum lijdt, uiterlijk per de datum van ondertekening van de Leveringsakte van het herstellende Verkochte aan Koper te vergoeden.

Overneming van verplichtingen

Artikel III

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform artikel 7 van de bijzondere bepalingen), na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars en is diens gevolgde onderworpen aan het splitsingsreglement.

Hij is verplicht zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de vereniging van eigenaars te onderwerpen.

Betaling en verrekening

Artikel IV

1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper.
Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.
Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
2. Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht Verkoper zich deze bijdragen te voldoen.
3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Notaris op te geven baten, lasten, alsmede de betaling van de nota's van de vereniging van eigenaars, waaronder begrepen de bijdragen als bedoeld in lid 2 – voor zover deze alsdan bekend zijn –, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de nota's van afrekening van de Notaris.
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.

Concept d.d. 21 maart 2025

4. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van deze Overeenkomst en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de Kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bank- of girorekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.

Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, alsmede Koper hebben jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels.

Verkoper en Koper zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen zullen verstrijken.

5. De partij, die volgens deze Overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen.

In het geval, bedoeld in artikel 1 lid 3 bijzondere bepalingen, is Koper verplicht het daar bedoelde, aan Verkoper te vergoeden, bedrag bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter uitbetaling aan Verkoper, zodra naar het oordeel van de Notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.

Concept d.d. 21 maart 2025

Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de Leveringsakte opeisbare lasten, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht, ingeval Koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en heffingen aan de Notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de Leveringsakte.

6. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Koper zal een kopie van bedoelde factuur eveneens tijdig afgeven aan de Notaris.
7. Voor het geval de koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgemaakt, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overmaking naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.
8. De eventuele negatieve rente die wordt berekend over de in het kader van de levering van het Verkochte op de kwaliteitsrekening over te maken gelden door of namens Koper, komen tot en met de Leveringsdatum voor rekening van Koper en vanaf de Leveringsdatum tot het moment van uitbetaling overeenkomstig het hiervoor bepaalde voor rekening van Verkoper. De eventuele negatieve rente die wordt berekend over de in het kader van de levering van het Verkochte op de kwaliteitsrekening over te maken gelden door of namens Verkoper, komen tot het moment van uitbetaling overeenkomstig het hiervoor bepaalde voor rekening van Verkoper.

Waarborg

Artikel V

Concept d.d. 21 maart 2025

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed.

De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.

2. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.

Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de Overeenkomst zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.

3. De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.

In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door Koper op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan.

Na het ondertekenen van de Leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de Notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.

Concept d.d. 21 maart 2025

4. De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de Overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, houdt de Notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.

Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

6. Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
 - a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte;
 - b. afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; en
 - c. de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.

7. Partijen verlenen de Notaris hierbij volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.

Concept d.d. 21 maart 2025

8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de Overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.
9. Partijen vrijwaren de Notaris voor alle gevolgen voortvloeiende uit het overeenkomstig dit lid onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of

Concept d.d. 21 maart 2025

- b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
- 3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

Ontbindende voorwaarden

Artikel VII

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de Leveringsakte geen werking meer hebben.

Kosten bij ontbinding

Artikel VIII

Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van deze Overeenkomst en de uitvoering daarvan voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

Concept d.d. 21 maart 2025

Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Ingeval van ontbinding door Koper wegens het aan Koper toekomende wettelijk recht de Overeenkomst binnen drie dagen nadat een afschrift van deze Overeenkomst aan Koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Slotbepalingen

Artikel IX

1. Partijen kiezen ter zake van de Overeenkomst en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar deze Overeenkomst blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. (Ver)Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - Verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
 - c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
3. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar en de Notaris terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Overeenkomst of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn, waaronder begrepen een verzoek tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort. Verkoper en Koper

Concept d.d. 21 maart 2025

zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.

4. Waar in deze Overeenkomst wordt gesproken over "betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
5. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij volmacht om in geval de Overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Overeenkomst in de openbare registers.