BPD Ontwikkeling B.V.
Regio Zuid
Melkfabriekstraat 11-J
5613 MW Eindhoven

+31 (0)40 265 98 59
ontwikkeling.zuid@bpd.nl
www.bpd.nl
BTW NL800406187B01
KvK 08013158
IBAN NL67 RABO 0265 8667 31

Contractnummer : ***

Planregistratienr : ***

Project : *.*******

Bouwnummer : ***

# KOOPOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHT(EN)

MODEL

ONDERGETEKENDEN:

1. BPD Ontwikkeling B.V.
Melkfabriekstraat 11-J
5613 MW Eindhoven

hierna te noemen "Verkoper"; en

| 2. | Koper 1 | Koper 2 |
|---|---|---|
| Naam: | ..... | ..... |
| Voornamen: | ..... | ..... |
| Geboorteplaats: | ..... | ..... |
| Geboortedatum: | ..... | ..... |
| Woonplaats: | ..... | ..... |
| Postcode: | ..... | ..... |
| Straat: | ..... | ..... |
| E-mailadres: | ..... | ..... |
| Telefoon: | ..... | ..... |
| Burgerlijke staat: | ..... | ..... |

wordt het perceel bouwgrond op beider naam gekocht? Ja / nee
zo nee, de koop wordt door Koper 1 / Koper 2 verricht.

hierna te noemen "Koper",

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij",

**Nemen in aanmerking**

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente **Breda** een bouwplan voor een gebouw ontwikkeld in het plangebied **Breda 1518 koopappartementen** te **BREDA**, hierna te noemen "het Project", waarvan de in de splitsing betrokken grond kadastraal bekend is als gemeente Breda sectie _ nummer(s) __, groot circa ____ centiare (m²).
2. Verkoper heeft het gebouw met bijbehorende grond gesplitst of zal deze splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de als bijlage aangehechte (Concept)Akte(n) van splitsing met het daarin opgenomen reglement, alsmede de daarbij behorende splitsingstekening(en); de splitsingstekeningen zijn ter inzage aanwezig bij notaris **Westvaer notarissen** te **Utrecht**, hier in deze overeenkomst te noemen: "de Notaris".
3. Een door Verkoper aan te wijzen aannemer, hierna te noemen "de Ondernemer", is bereid het Project te realiseren in opdracht van woningkopers overeenkomstig de voor het Project geldende en aan Koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van SWK.
4. Verkoper is bereid het/de in deze overeenkomst omschreven appartementsrecht(-en) aan Koper te verkopen, met dien verstande dat Koper (als deelgerechtigde in het gebouw met bijbehorende grond) gehouden is om de Ondernemer de opdracht te geven om het gebouw met aanhorigheden, waarvan het/de aan de Koper verkochte appartementsrecht(en) (een) aandeel uitmaakt/uitmaken, (af) te bouwen een en ander op grond van de gelijktijdig met de Ondernemer te sluiten aannemingsovereenkomst, hierna te noemen "de Aannemingsovereenkomst".

Het (de) appartementsrecht(en) zal / zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overwegingen van deze koopovereenkomst genoemde (ontwerp)akte(n) van splitsing;

Partijen verklaren per **xx.xx.xxxx** te zijn overeengekomen als volgt:

**Koop**

I Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, het/de appartementsrecht(en) recht gevend op het/de xxx/xxxx aandeel/aandelen in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot woning, op de hiervoor genoemde (splitsings)tekening(en) aangeduid met het/de bouwnummer(s) xx en het/de indexnummer(s) xx hierna te noemen: "het Verkochte".

**Koopsom**

II De koopsom van het Verkochte bedraagt:

| | *bedragen in €* |
|---|---|
| Grondkosten (inclusief omzetbelasting) | € |
| Vergoeding, zoals bepaald in artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst. | € |
| Totale koopsom (inclusief omzetbelasting) | € |

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 en lid 5 van de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. De termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen, worden door de Ondernemer aan de Verkoper gefactureerd, waarna de

MODEL

Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hiervoor genoemde rente en vergoeding) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd. Verkoper garandeert Koper hiermee bevrijdend te betalen jegens de Ondernemer.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst digitaal ter beschikking wordt gesteld aan de Notaris en dat een exemplaar van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld. De in deze overeenkomst genoemde bijlagen worden niet door beide Partijen gewaarmerkt en aan deze overeenkomst gehecht, maar digitaal ter beschikking gesteld aan Koper.

De over de koopsom te berekenen omzetbelasting (B.T.W.) is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen.

**Artikel 1 Bedenktijd**

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende overeenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

**Artikel 2 Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)**

2.1 Wanneer de schriftelijke mededeling aan de Koper is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat - indien van toepassing - de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, zal de levering van het Verkochte geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, op een door de Notaris te bepalen tijdstip:
zo spoedig mogelijk na het bericht van Verkoper als bedoeld in lid 3 van dit artikel, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder sub a. en b. bedoelde tijdstippen:
a. wanneer vaststaat dat de Aannemingsovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van de Aannemingsovereenkomst kan worden ontbonden.; alsmede
b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de Aannemingsovereenkomst.

2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van de Notaris. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering nadat aan de Notaris alle benodigde stukken zijn verstrekt, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de hypotheekinstructie van de financier.

2.3 Koper is zich ervan bewust dat vanaf het moment dat Verkoper heeft bericht dat de overdrachten binnen het Project plaats kunnen vinden een periode van tien (10) werkdagen kan verstrijken alvorens de datum van ondertekening van de akte van levering wordt ingepland.

**Artikel 3 Kosten en belastingen**

3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van Verkoper.

3.2 De kosten ter zake het vestigen van een hypotheekrecht zijn voor rekening van Koper.

MODEL

3.3 Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De koopsom van het Verkochte is met de verschuldigde omzetbelasting verhoogd en zal tegelijk met de koopsom aan Verkoper worden voldaan. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

3.4 Alle lasten welke ten aanzien van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van juridische levering. De baten komen de Koper ten goede vanaf de dag van het ondertekenen van de leveringsakte.

**Artikel 4 Betaling**

4.1 De grondkosten zoals vermeld onder II zijn verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.

4.2 Tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.

4.3 Zolang het Verkochte niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **7% per jaar** over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **15-12-2026**, tot aan de datum van levering.
Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar.
Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld.
Zolang **geen** schriftelijke mededeling aan de Koper is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat - indien van toepassing - de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de Aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, zal de Verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover deze betrekking heeft op de periode tot (tenminste) drie (3) weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de Koper in rekening brengen. Koper is deze rente dus niet aan de Verkoper verschuldigd.
Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de Koper wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikellid worden vermeld.

4.4 De betaling van de koopsom, rente, overige kosten, omzetbelasting en belastingen vindt plaats via de Notaris.

4.5 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en omzetbelasting en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.

4.6 Uitbetaling aan Verkoper zal plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

**Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom c.q. bankgarantie verschuldigd.

**Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming**

6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte zal geschieden bij de levering, in de staat waarin het zich dan bevindt
Voor zover aan Verkoper bekend bezit het Verkochte de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als bouwgrond ten behoeve van woningbouw nodig zijn.
Voor zover het Verkochte thans nog niet deze feitelijke eigenschappen bezit, verplicht Verkoper zich op zijn kosten alle eventueel daarvoor noodzakelijke maatregelen (conform de eventueel van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften) uiterlijk ten tijde van de feitelijke oplevering van het/de privé-gedeelte(n)te hebben uitgevoerd.
Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het Verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.
Uiterlijk voorafgaand aan de oplevering van het/de privé-gedeelte(n) (1.) zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het Verkochte ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg, en (2.) zijn of worden – in de nabijheid van het Verkochte – de benodigde rioolleidingen en nutsvoorzieningen (hoofdkabels/-leidingen en hoofdriolering ten behoeve van de benodigde huisaansluitingen) in het openbaar gebied aangelegd.

6.2 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

6.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten, uitgezonderd (indien daarvan sprake is) het daarop in aanbouw zijnde gebouw.

6.4 Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.

6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.

6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

**Artikel 7 Juridische levering. Bijzondere bepaling akte van levering**

7.1 Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van alle hypotheken of beslagen (of inschrijvingen daarvan) dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in artikel 7 lid 2 zijn vermeld.

7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en (indien van toepassing) daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de onder de bijlagen genoemde Conceptakte van Levering en blijkend en/of voortvloeiend uit de (Concept)Akte(n) van splitsing met het daarin opgenomen reglement (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie).
Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

MODEL

**Artikel 8 Overmaat, ondermaat**

8.1 Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond (genoemd in de overwegingen) geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

8.2 Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het Project aangegeven maat en/of grootte van het Project en/of het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

**Artikel 9 Garanties/verklaringen van Verkoper**

Verkoper verklaart als volgt:

a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;

b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;

c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;

d. op het Verkochte rust geen voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;

e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

**Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoeksplicht**

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

**Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit**

11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering van het Verkochte geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven.

11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.

11.3 Voor zover Verkoper redelijkerwijs bekend moet zijn, verklaart Verkoper dat ten aanzien van het Verkochte naar het oordeel van daartoe bevoegde instanties in de zin van artikel 19.9a Omgevingswet geen:

(i) redelijk vermoeden van toevalsvondsten van verontreiniging op of in de bodem bestaat, en

(ii) onmiddellijk tijdelijke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid als gevolg van directe of indirecte blootstelling aan verontreiniging op of in de bodem te voorkomen of te beperken.

11.4 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen publiekrechtelijke beperkingen voor de bodem zoals nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

**Artikel 12 Risico-overgang**

12.1 Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.

MODEL

12.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt Koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:

a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom- alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,

of:

b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal alsdan -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

**Artikel 13 Aannemingsovereenkomst en verbondenheid tussen de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst, vrijwaring realisatie**

13.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, op grond waarvan Koper (als deelgerechtigde in het gebouw met bijbehorende grond) de Ondernemer de opdracht geeft om het gebouw met aanhorigheden, waarvan het/de aan de Koper verkochte appartementsrecht(en) (een) aandeel uitmaakt/uitmaken, (af) te bouwen.

13.2 Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten c.q. te sluiten Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke Partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

13.3 Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met het/de op het Verkochte te realiseren Project/Woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende.
Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De Ondernemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

MODEL

**Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

14.1 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht [8] dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

14.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden 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 daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van een kwart promille (0,25‰) van de koopsom, met een maximum van vijf procent (5%) van de koopsom; of

b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.

14.3 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

14.4 Er kan geen boete meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 sub a zodra de koopsom is betaald en de juridische levering heeft plaatsgevonden. De boete die tot dat moment ingevolge artikel 14.2 sub a is verbeurd, blijft verschuldigd.

**Artikel 15 Termijnen**

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

**Artikel 16 Twee of meer kopers**

Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen.
Bij deze verlenen Kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden.

**Artikel 17 Domiciliekeuze**

Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

**Artikel 18 Geschillen**

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de plaats waar het Verkochte is gelegen, tenzij Partijen anders overeenkomen.

**Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding**

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en

MODEL

verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

**Artikel 20 Subsidie**
Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

**Artikel 21 Promotiemiddelen**
Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn indicatief. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontlenen.

**Artikel 22 Woonomgeving**
Koper is ermee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

**Artikel 23 Fasering/herontwikkeling**
23.1 Koper verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:
- het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het Project (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
- onverkochte woningen in het Project binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het Project (voor zover mogelijk/van toepassing) worden vervangen door (of het Project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
- (eventueel herontwikkelde) woningen in het Project worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
- de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het Project aangepast kunnen worden.

23.2 Voor zover van toepassing verklaart Koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het Project plaatsvinden die ook voortduren nadat de woning door de Ondernemer feitelijk aan de Koper is opgeleverd.

**Artikel 24 Persoonsgegevens**
In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper en/of de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming en/of de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

MODEL

**Artikel 25 Algemene Voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft**

25.1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via de website van de Notaris.

25.2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaart Koper daaraan volledige medewerking te verlenen.
Koper verplicht zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijke belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van informatie en/of documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren of de levering van het Verkochte wordt uitgesteld. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering **nadat** Koper de Notaris van alle gevraagde informatie en documentatie heeft voorzien.

25.3. Als de Notaris zijn dienst weigert in verband met (de uitkomsten van) het onderzoek zoals bedoeld in voorgaand artikellid, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris).
Als de Notaris zijn dienst weigert doordat Koper zich onthoudt van de door de Notaris gevraagde medewerking, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris) waarbij Verkoper eveneens gerechtigd is om betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van Koper te vorderen van vijf procent (5%) van de koopsom.

25.4. In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de Notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen waarvan gelden op de kwaliteitsrekening van de Notaris worden gestort, kan verifiëren. Om die reden dienen de door de Notaris te ontvangen gelden van een op naam van Koper staande Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient Koper eerst in overleg te treden met de Notaris, alvorens gelden over te maken naar de kwaliteitsrekening van de Notaris. Gelden overgemaakt van een bankrekening waarvan de tenaamstelling niet (of niet geheel) duidelijk is, zullen onverwijld worden teruggestort. Indien de middelen geheel of gedeeltelijk worden geleend van (een) derde(n), niet zijnde een grote geldverstekkende instelling, staat Koper er jegens Verkoper voor in dat ook deze derde(n) de ter leen te verstrekken middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben en kan koper verplicht worden om die derde(n) richting de Notaris aan te laten tonen dat hij/zij die middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben.

25.5. De kosten voor werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 25, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door Partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 3 lid 1 en komen voor rekening van de partij die het betreft.

MODEL

**Artikel 26 Tolk**
Indien de Notaris meent dat (één van) Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het ondertekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.

**Artikel 27 Toestemming perceelsvorming**
Conform artikel 104 Kadasterregeling 1994 aanvaardt Koper en voor zover nodig, geeft Koper hierbij toestemming aan Verkoper, om de perceelsvorming van het Verkochte zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting te laten geschieden. Verkoper zal hiertoe de benodigde (digitale) gegevens aan het Kadaster aanleveren. Koper stemt hierbij nadrukkelijk in met deze werkwijze. In de akte van levering tussen partijen zal daartoe ook de volgende bepaling worden opgenomen:
*Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel / de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.*

**Artikel 28 – Parkeerabonnement (Geldt voor de bouwnummers, 1 tot en met 7, 41 en 42, 44 tot en met 48, 50 tot en met 54, 56 tot en met 58, 63 tot en met 70**

28.1. Koper is ermee bekend dat bewoners en gebruikers van het Project op grond van het ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst geldende parkeerbeleid van de Gemeente Breda niet in aanmerking komen voor een bewonersparkeervergunning voor parkeren op de openbare weg en geen gebruik kunnen maken van de bezoekersregeling voor parkeren op straat. Volgens het huidige beleid kunnen bewoners en gebruikers wel gebruikmaken van de bezoekersregeling in de parkeergarages De Prins en Het Turfschip te Breda. Ook na 10 jaar – gerekend vanaf de datum van oplevering - hebben de bewoners en gebruikers volgens het huidige beleid geen recht op een parkeervergunning. Verkoper staat niet in voor de instandhouding of toekomstige inhoud van het gemeentelijke parkeerbeleid. Wijzigingen daarvan komen voor rekening en risico van Koper.

28.2. Ten behoeve van het Project heeft Verkoper afspraken gemaakt op grond waarvan gedurende een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van oplevering, parkeerabonnementen beschikbaar worden gesteld in parkeergarage Q-Park Centrum aan de Jan van Polanenkade te Breda. Verkoper betaalt voor deze periode van 10 jaar de vergoeding voor het parkeerabonnement aan Q-park. Deze vergoeding is verdisconteerd in de onder I genoemde koopsom. Voor zover aan het Verkochte een parkeerabonnement is toegewezen, zal Koper gedurende deze periode het betreffende parkeerabonnement afnemen, met inachtneming van de voorwaarden van de met de exploitant van de parkeergarage te sluiten parkeerovereenkomst. Koper hoeft hiervoor geen vergoeding meer te betalen aan Q-park. De afname van de parkeerplaats komt gedurende de resterende looptijd tevens toe aan de rechtsopvolger van Koper die het Verkochte verkrijgt.

28.3. Aan het Verkochte is gedurende de in artikel 28.2 bedoelde periode het recht verbonden om maximaal één parkeerabonnement af te nemen vanuit de afspraken die Verkoper met Q-park heeft gemaakt. Bij een overschot aan parkeerabonnementen kan op een adres eventueel ook een 2e parkeerabonnement worden verstrekt. Bij een tekort aan parkeerabonnementen is een bewoner van het Project met 2 abonnementen verplicht om het 2e parkeerabonnement af te staan aan de bewoner binnen het Project die recht heeft op 1 abonnement. Dit ziet enkel toe op de parkeerplaatsen (55 stuks) waarvoor Verkoper met Q-park afspraken heeft gemaakt en laat onverlet dat Koper op eigen initiatief met Q-park afspraken maakt op de huur van aanvullende parkeerplaatsen. In dat geval vallen die parkeerplaatsen volledig buiten de afspraken in dit artikel 28.

28.4 Het recht om het parkeerabonnement af te nemen is uitsluitend gekoppeld aan de eigendom en het gebruik van het Verkochte. Het parkeerabonnement mag niet

afzonderlijk van het Verkochte worden overgedragen, vervreemd, verhuurd of anderszins aan een derde ter beschikking worden gesteld. Koper mag het parkeerabonnement uitsluitend gebruiken ten behoeve van het parkeren door bewoners en gebruikers van het Verkochte en mag het abonnement niet aan derden, niet zijnde bewoners of gebruikers van het Verkochte, overdragen, verhuren, in gebruik geven of anderszins ter beschikking stellen.

28.5. Koper is bekend met en aanvaardt hierbij de bepalingen zoals in de onder de bijlagen genoemde Parkeerovereenkomst **(Bijlage 4)** opgenomen.

28.6. Koper is verplicht om bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij iedere vestiging of verlening van een goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht met betrekking tot het Verkochte, de in dit artikel opgenomen verplichtingen ten behoeve van Verkoper en de Gemeente Breda aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en door deze te laten aanvaarden. Koper is bij vervreemding tevens verplicht het aan het Verkochte gekoppelde parkeerabonnement, voor zover dit op dat moment nog bestaat, aan zijn rechtsopvolger over te dragen of ervoor zorg te dragen dat de rechtsopvolger in zijn plaats als abonnementhouder treedt. De rechtsopvolger dient zich op zijn beurt te verplichten deze verplichtingen op gelijke wijze aan diens rechtsopvolgers op te leggen.

28.7. De bepalingen zoals opgenomen in dit artikel betreffen een samenvatting van de volledige set aan parkeerafspraken die Verkoper met de Gemeente heeft gemaakt. Koper is bekend met en aanvaardt de volledige uitwerking van de afspraken omtrent het parkeren, waaronder de verplichtingen voor Koper, zoals opgenomen in de onder de bijlagen genoemde Model akte van Levering **(Bijlage 1)**.

**Bijlagen**

1. Model akte van levering d.d. versie 2 d.d. 14-10-2026
2. Concept splitsingstekening d.d. 12-11-2026
3. Concept (ontwerp)splitsingsakte d.d. 9-11-2026
4. Parkeerovereenkomst Q-Park 6-2-2024

Aldus overeengekomen en getekend

De Verkoper: {Sig_es_1}} De Koper:

Namens deze,

MODEL