

# BIJLAGE 4

## ruimte voor ruimte

### CONCEPTKOOPOVEREENKOMST CPO-PERCELEN WENSHEUVEL TE BEST

#### DE ONDERGETEKENDEN

1. de commanditaire vennootschap: **RUIMTE VOOR RUIMTE C.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch, Brabantlaan 3, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17229779,

vertegenwoordigd door haar enige beherende vennoot: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ruimte voor Ruimte Beheer B.V., eveneens gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch, Brabantlaan 3, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17136028;

de commanditaire vennootschap hierna te noemen: "**de Verkoper**";

en

1. de [**VERENIGING, STICHTING, COÖPERATIE - NAAM - CPO-GROEP**], gevestigd te [ ], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [ ];

hierna te noemen: "**de Koper**",

#### IN OVERWEGING NEMENDE:

- dat de Verkoper eigenaar is van percelen grond die bestemd zijn voor grondgebonden woningbouw (maximaal 15 grondgebonden woningen), groenvoorziening en verkeersdoeleinden (parkeerterrein).
- dat de Verkoper een selectie- en verkoopprocedure heeft georganiseerd waarbij Koper het winnende plan- en procesvoorstel heeft uitgebracht op het perceel en ter zake de koper is van dit perceel.
- dat de selectie- en verkoopprocedure heeft plaatsgevonden zoals beschreven in het Selectiedocument CPO-woningen Wensheuvel in de gemeente d.d. 24 februari 2025.
- dat de Koper op voormelde percelen grond, voor eigen rekening en risico maximaal 15 grondgebonden vrije sector woningen en bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen wenst te realiseren en/of in stand te houden.
- dat partijen deze koopovereenkomst en de voorwaarden waaronder zij deze aangaan, schriftelijk wensen vast te leggen in deze akte, hierna ook te noemen "**de Koopovereenkomst**".

**ZIJN PER [ ] OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

- I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:
- a. CPO-perceel Wensheuvel, perceelgedeelte “Wonen” ter grootte van circa 4.496 vierkante meter;
  - b. CPO-perceel Wensheuvel, perceelgedeelte “Verkeer” ter grootte van circa 679 vierkante meter;
  - c. CPO-perceel Wensheuvel, perceelgedeelte “Groen” ter grootte van 2.895 vierkante meter; allen gelegen aan de Wensheuvel in Best, kadastraal bekend onder Best K 5229 (gedeeltelijk),

hierna ook gezamenlijk te noemen **“Het Verkochte”**

een en ander overeenkomstig de bij **Huijbregts Notarissen & Adviseurs** te 's-Hertogenbosch (correspondentieadres: postbus 1272, 5200 BH 's-Hertogenbosch, tel: 073-6918787, e-mail: [nieuwbouw@huijbregtsnotarissen.com](mailto:nieuwbouw@huijbregtsnotarissen.com)), hierna te noemen: **“de Notaris”**, gedeponeerde situatietekening.

II. Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze akte:

1. De koopprijs van het verkochte bedraagt:
  - a. € 2.235.906,- (zegge: tweemiljoentweehonderdvijfendertigduizendnegenhonderdzes euro), Vrij Op Naam (V.O.N.) voor het perceelgedeelte onder I.a.;
  - b. € 16.432,- (zegge: zestienduizendvierhonderdtweeëntertig euro), Vrij Op Naam (V.O.N.); voor het perceelgedeelte onder I.b.;
  - c. € 63.922,- (zegge: drieëntwintigduizendnegenhonderdtweeëntwintig euro), Vrij Op Naam (V.O.N.); voor het perceelgedeelte onder I.c.;€ 2.316.260, (zegge: tweemiljoendriehonderdzestienduizendtweehonderdzestig euro), Vrij op Naam (V.O.N.) zijnde de totale koopprijs.
2. De Koper is over de koopprijs een rente verschuldigd van vijf procent (5%) per jaar over de prijs V.O.N., na overschrijding van de in artikel 1 omschreven termijn van levering. Over de rente is omzetbelasting verschuldigd.

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de in deze akte genoemde door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, althans het bij levering geldende percentage volgens de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. De in de koopprijs begrepen overdrachtsbelasting is berekend naar een percentage van 10,4%, althans het bij levering geldende percentage volgens de bepalingen van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

**DEZE OVEREENKOMST IS AANGEGAAN ONDER DE NAVOLGENDE BEPALINGEN:**

## Levering

### Artikel 1

- 1.1 De eigendomsoverdracht zal voor wat betreft het Verkochte geschieden door inschrijving in de openbare registers van een afschrift van een akte (hierna aangeduid als: akte van levering) te verlijden ten overstaan van een notaris van Huijbregts Notarissen & Adviseurs te 's-Hertogenbosch (correspondentieadres: postbus 1272, 5200 BH 's-Hertogenbosch, uiterlijk op vijftien december tweeduizendvijfentwintig, mits het Verkochte bouwrijp is. Indien de levering na vijftien december tweeduizendvijfentwintig plaatsvindt, én het Verkochte bouwrijp is, is over de koopprijs rente verschuldigd op de wijze als hiervoor onder II.2 omschreven.

Indien op vijftien december tweeduizendvijfentwintig het Verkochte niet bouwrijp zal zijn gemaakt zal de levering plaatsvinden binnen vier (4) weken nadat Verkoper schriftelijk bij Koper heeft aangegeven dat het Verkochte bouwrijp is gemaakt. Alsdan zal, indien de levering na genoemde termijn van 4 weken plaatsvindt, over de koopprijs rente verschuldigd zijn op de wijze als hiervoor onder II.2 omschreven.

Verkoper zal met het bouwrijp maken van het Project (niet zijnde het openbaar gebied) aanvangen uiterlijk één juni tweeduizendvijfentwintig en de werkzaamheden zullen zijn gerealiseerd binnen 26 weken na gemeld aanvangsmoment.

- 1.2 Verkoper en Koper stellen vast dat tijdens het bouwrijp maken van het Project vertraging in de desbetreffende werkzaamheden kan optreden als gevolg van (bijvoorbeeld) archeologische vondsten, de aanwezigheid van broedende vogels en het aantreffen van nog niet eerder in kaart gebrachte verontreinigingen en/of een mate verontreiniging in grond of grondwater die ernstiger is dan aanvankelijk werd aangenomen dan wel gerechtelijke uitspraken danwel een daartoe door het bevoegd gezag gegeven last tot stillegging van de desbetreffende werkzaamheden. Ook kunnen vertragingen optreden doordat nutsbedrijven de voor het bouwrijp maken van het Verkochte noodzakelijke werkzaamheden niet kunnen verrichten. Voorts kan ook Waterschap De Dommel eisen stellen aan de uitvoering van de ten behoeve van de bereikbaarheid van het CPO-perceel aan te brengen duiker en verharding over de A-watgang aansluitend op het plangebied. Partijen stellen tevens vast dat Verkoper, indien dergelijke omstandigheden zich voordoen, ook eigener beweging kan besluiten om in afwachting van verdere noodzakelijke procedures het werk stil te leggen.

Verkoper en Koper komen met het oog daarop uitdrukkelijk overeen dat de dagen, waarop de betreffende werkzaamheden als gevolg van voornoemde omstandigheden worden stilgelegd, niet gelden als werkbare werkdagen in de zin van artikel 1.1 van deze overeenkomst en dat Koper, indien het werk dientengevolge niet op vijftien december tweeduizendvijfentwintig bouwrijp is opgeleverd, ter zake geen enkele aanspraak jegens Verkoper geldend kan doen maken, noch uit hoofde van de in artikel 15 van deze Overeenkomst opgenomen regeling voor verzuim, noch anderszins.

- 1.3 Indien het eigendom van de grond ten tijde van de levering nog staat/staan ten name van (een) derde(n), zal de Koper ermee genoegen nemen, dat – indien de Verkoper zulks wenst – die derde(n) rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## Kosten en belastingen

### Artikel 2

- 2.1 De Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte dat zij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte deels is te kwalificeren als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat wegens de levering van het Verkochte deels omzetbelasting verschuldigd is.

- 2.2 De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte - voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden -, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting alsmede de verschuldigde belastingen zijn voor rekening van de Koper.

### Betaling, waarborgsom of bankgarantie

#### Artikel 3

- 3.1 De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de Notaris op diens kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
- 3.2 De Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de hiervoor in artikel 3.1 vermelde rekening, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte.
- 3.3 Betaling aan de Verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de Notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
- 3.4 De Notaris houdt het door de Koper en door diens eventuele hypothecaire financier betaalde voor de Koper respectievelijk diens hypothecaire financier tot het moment waarop hem uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor in dit artikel bepaalde. Daarna houdt de Notaris de betrokken gelden voor de Verkoper voor zover deze niet bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de Notaris aan anderen toekomen.
- 3.5 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper te zijner keuze:
- een waarborgsom ten belope van tien procent (10 %) van voormelde totale koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening (IBAN NL82INGB0674961307) van de Notaris;
  - een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10 %) van voormelde totale koopprijs,
- zulks uiterlijk binnen vier weken nadat de laatste van Partijen onderhavige koopovereenkomst heeft ondertekend.
- 3.6 Ten aanzien van de waarborgsom/bankgarantie geldt het volgende:
- a. Indien de Koper een waarborgsom stelt zal over de waarborgsom de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan de Koper worden vergoed. Indien door de bank aan de Notaris kosten in rekening worden gebracht ('negatieve rente') ter zake van de waarborgsom zullen deze kosten in rekening worden gebracht bij de Koper. De Notaris bevestigt schriftelijk aan de Verkoper en diens makelaar dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.
  - b. De door Koper gestelde waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, zal worden verrekend met de in artikel 15.3 sub a genoemde boete ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.2, na ommekomst van het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekort blijft schieten.  
Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.3 sub b. zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, dat Koper aan de dagboete is verschuldigd.
  - c. De Notaris keert de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, aan Verkoper uit na het ondertekenen van de leveringsakte en voltooiing van het in

artikel 3.4 bedoelde onderzoek, dan wel dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan boete verschuldigd is indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.2 - na ommekomst van het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 15.3 tekort blijft schieten, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete. In het eerste geval komt de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over 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 dit koopcontract verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan. Na het ondertekenen van de leveringsakte en voltooiing van het in artikel 3.4 bedoelde onderzoek 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.

- d. De Notaris restitueert de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, aan Koper, indien Verkoper - na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.2 - na ommekomst van het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 15.3 tekort blijft schieten, alsmede indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
- e. Indien beide Partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet, 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.
- f. Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
  - onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen leveringsdatum;
  - afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; en
  - de clausule 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.

- g. 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.

#### Realisatie van het bouwplan op het verkochte

##### Artikel 4

- 4.1 Het Verkochte wordt door Verkoper verkocht en geleverd in de staat zoals beschreven in de technische omschrijving welke, als bijlage 2, aan deze overeenkomst is gehecht. Het woonrijp maken zal plaatsvinden op een door de Verkoper nader aan te geven tijdstip. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als bouwkwavel voor de realisatie van maximaal 15 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen, groenvoorziening en parkeerterrein.

- 4.2 Voor zover niet in strijd met het gestelde in lid 1 van onderhavig Artikel worden de percelen geleverd overeenkomstig de Verkooptekening die is bijgevoegd als bijlage 1 van onderhavige overeenkomst en de Technische omschrijving die is bijgevoegd als bijlage 2 van onderhavige overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen onderhavige overeenkomst en bijlage 2 prevaleert het bepaalde in de overeenkomst.
- 4.3 Verkoper is tevens exploitant van de gebiedsontwikkeling waartoe het Verkochte behoort. Vanuit die hoedanigheid verklaart Verkoper het navolgende en stelt Verkoper, al dan niet in gevolge het daaromtrent bepaald ingevolge publiekrechtelijke bepalingen, de volgende eisen of bepalingen, die Koper zal naleven:
- a) In de straat tot het perceel zijn, in de nabijheid van de perceelsgrens, de nutsvoorzieningen aanwezig zoals omschreven in de Technische Omschrijving die in bijlage 2 van de overeenkomst is opgenomen. Koper draagt zelf zorg voor aansluiting van bebouwing op de nutsvoorzieningen.
  - b) Koper dient de plaatsing van eventuele nutsvoorzieningen te dulden op het perceel en hiertoe zo nodig mee te werken aan de vestiging van een zakelijk recht.
  - c) De Koper richt de bouwplaats in op het Verkochte. Koper maakt ten behoeve van de bouw en het parkeren van voertuigen voor bouw materieel en bouw personeel geen gebruik van terrein dat het eigendom is van Verkoper of derden.
  - d) In belang van de veiligheid van omwonenden van het Verkochte draagt de Koper vanaf het moment van levering van het Verkochte zorg voor passend beheer van het perceel. Daaronder wordt verstaan het jaarrond vrijhouden van het perceel van begroeiing hoger dan ca. 25 cm ten opzichte van maaiveld.
  - e) Hemelwater dient te worden geïnfiltreerd of bovengronds te worden afgevoerd vanaf de regenpijpen tot aan het openbaar gebied op de wijze zoals beschreven in de Technische omschrijving.
  - f) Koper is er mee bekend dat de openbare ruimte rondom het Verkochte al dan niet gedeeltelijk reeds woonrijp is gemaakt, onder meer middels het aanbrengen van een tijdelijke bestrating en de aanleg van berm. Koper verplicht zich om tijdens bouwactiviteiten de grootste zorgvuldigheid ten aanzien van de openbare ruimte te betrachten en alle (rechts)handelingen te verrichten om beschadiging aan de openbare ruimte te voorkomen.
  - g) Koper is aansprakelijk voor alle schade (met inbegrip van de gevolgschade) aan eigendommen van Verkoper en derden, waaronder begrepen schade door beschadigen van kabels en leidingen, wegen en groenvoorzieningen, voor zover de schade aan Koper of de door hem ingeschakelde derden is toe te rekenen. Koper aanvaardt dat door hem / haar veroorzaakte schade op hem / haar wordt verhaald door de eigenaar van de betreffende openbare ruimte, zijnde de Verkoper of derden, zoals de gemeente.
- 4.4 De Verkoper heeft buiten hetgeen door hem in de overeenkomst is kenbaar gemaakt geen kennis ten aanzien van het Verkochte waarvan hij weet of redelijkerwijze behoort te weten dat deze voor Koper van belang is. Het gestelde ontslaat de Koper niet van zijn onderzoeksplicht. Bepalingen in deze overeenkomst omtrent de staat waarin het Verkochte zich bevindt of de wijze waarop het kan worden bebouwd betreffen geen garantie in welke zin dan ook. Aan hetgeen hieromtrent in de koopovereenkomst is opgenomen kunnen door de Koper geen rechten worden ontleend. De Verkoper staat niet in voor de juistheid en de volledigheid van hetgeen hieromtrent opgenomen is en Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken, onjuistheden of onvolledigheden hieromtrent.
- 4.5 Iedere aanspraak van de Koper op ontbinding en/of schadevergoeding als bedoeld in de artikelen 6:74 BW, 6:87 BW of 6:265 BW, iedere aanspraak op vernietiging dan wel aanpassing van de koopovereenkomst als bedoeld in de artikelen 6:228 BW, 6:229 BW of 6:230 lid 1 danwel 6:230 lid 2 BW, alsmede iedere aanspraak uit hoofde van de artikelen 7:15 BW, 7:17 BW, 7:20 BW, 7:21 BW en 7:23 BW wordt uitdrukkelijk uitgesloten en de Koper doet daarvan voor zover nodig uitdrukkelijk afstand bij het aangaan van deze koopovereenkomst.

## Verbod op vervreemding en bouwplicht

### Artikel 5

- 5.1 Koper koopt het CPO-perceel met oog op de ontwikkeling van 15 grondgebonden woningen, groenvoorziening en parkeerterrein op de locatie. Het is Koper niet toegestaan om de percelen met dit doel te vervreemden, anders dan na uitdrukkelijke voorafgaande goedkeuring van Verkoper.
- 5.2 Koper is verplicht binnen zes (6) maanden na de datum van het passeren van de notariële akte een aanvang te maken met de bouw volgens het plan, waarvoor de gemeente Best omgevingsvergunning heeft verleend.
- 5.3 De bouwwerkzaamheden dienen uiterlijk vierentwintig (36) maanden na de datum van het passeren van de notariële akte te zijn voltooid.
- 5.4 In bijzondere gevallen – zulks uitsluitend ter beoordeling van Verkoper – kan Verkoper op verzoek van Koper de in lid 5.2 en 5.3 van dit artikel gemelde termijnen verlengen.
- 5.5 Indien Koper niet tijdig voldoet aan de in lid 5.2 van dit artikel gestelde verplichting, stelt Verkoper de Koper met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke. Indien koper binnen deze redelijke termijn niet (alsnog) aan de in lid 5.2 van dit artikel gestelde verplichting voldoet, verkrijgt Verkoper de dag na afloop van deze redelijke termijn de optie tot koop van het CPO-perceel als omschreven in artikel 5.6 van dit artikel.
- 5.6 De in lid 5.5 van dit artikel genoemde koopoptie houdt in dat de Koper op eerste aanzegging van Verkoper verplicht is het CPO-perceel terug te verkopen en te leveren aan Verkoper, zulks onder de navolgende verplichtingen:
  - a. betaling van dezelfde koopsom die Koper aan de Verkoper heeft betaald voor het CPO-perceel; en
  - b. alle overdrachtskosten, rechten en belastingen zijn voor rekening van de Koper; en
  - c. levering in dezelfde staat als waarin de Verkoper het CO-perceel aan de Koper heeft geleverd; en
  - d. levering binnen drie (3) maanden na aanzegging als bedoeld in de eerste zin van dit lid bij dezelfde notaris als bedoeld in artikel 1.

## Feitelijke levering, staat van het Verkochte

### Artikel 6

- 6.1 Het verkochte zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich op moment van levering in bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 6.2 De feitelijke levering van het Verkochte zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de Verkoper op het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3 Het woonrijp maken van het aan het Verkochte grenzende openbaar gebied zal plaatsvinden op een door de Verkoper nader aan te geven tijdstip. Verkoper zal zich inspannen om het woonrijpmaken aansluitend aan de oplevering van de woningen te laten plaatsvinden.



## Juridische levering

### Artikel 7

- 7.1 Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.
- 7.2 In de akte van levering zullen met betrekking tot het Verkochte erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere lasten en beperkingen worden gevestigd casu quo worden overeengekomen.

## Overgang, overdracht aanspraken

### Artikel 8

- 8.1 Indien en voor zover Verkoper met betrekking tot het Verkochte (een of meer) overdraagbare rechten heeft (hoe genaamd dan ook en uit welke hoofde dan ook) tegen:
- (a) zijn rechtsvoorgangers;
- en/of
- (b) derden,
- en die rechten niet gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte overgaan op Koper op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek of artikel 7:226 Burgerlijk Wetboek of anderszins van rechtswege, worden de betreffende rechten – indien en voor zover overdraagbaar - geacht te zijn begrepen in de koop van het Verkochte en levert Verkoper die betreffende rechten onder opschortende voorwaarde van ondertekening van de notariële akte van levering van het Verkochte aan Koper, welke rechten hierbij door Koper worden aanvaard.

## Overmaat, ondermaat

### Artikel 9

- 9.1 De vermelding van de oppervlakte van het Verkochte houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van Partijen enigerlei rechtsvordering op. Dit leidt uitzondering, indien en voor zover de opgave van de vermelde oppervlakte niet te goeder trouw is geschied.

## Zakelijke lasten

### Artikel 10

- 10.1 De zakelijke belastingen met betrekking tot het Verkochte komen vanaf het moment van de juridische levering van het Verkochte voor rekening van Koper.

## Bepalingen inzake gebruik en milieu

### Artikel 11

- 11.1 Verkoper verklaart dat het Verkochte planologisch geschikt is voor de bouw van woningen en de aanleg van een parkeer- en groenvoorziening en dat het Verkochte naar de huidige maatschappelijke maatstaven geen verontreiniging bevat die ten nadele hiervan strekt.



Verkoper adviseert Koper hierbij het grondwater niet te gebruiken voor het besproeien van tuinen en dergelijke.

- 11.2 Aan Verkoper is het niet bekend dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming, respectievelijk artikel 3.1 en 3.2 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 11.3 Aan Verkoper is het niet bekend niet bekend dat zich in het Verkochte (ondergrondse) opslag tanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- 11.4 Aan Verkoper is niet bekend dat zich in het Verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

#### Risico-overgang

##### Artikel 12

- 12.1 Het Verkochte komt voor risico van de Koper, zodra de notariële akte tot levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op de Koper.

#### Geen aansprakelijkheid Verkoper uit hoofde van eventuele verplichting tot mededinging

##### Artikel 13

- 13.1 Partijen gaan ervan uit dat deze Koopovereenkomst kan worden gesloten zonder dat Verkoper tot voorafgaande aanbesteding of openbare inschrijving gehouden is.
- 13.2 Voor zover dit wel het geval is en deze overeenkomst daardoor geen doorgang zou kunnen vinden, is Verkoper niet aansprakelijk voor de daardoor ontstane schade.

#### Ontbindende voorwaarde

##### Artikel 14

- 14.1 Op deze Koopovereenkomst zijn geen ontbindende voorwaarden van toepassing.

#### Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

##### Artikel 15

- 15.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koopovereenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is Koper aansprakelijk voor alle daaruit voor de Verkoper ontstane schade met (verhaals)kosten en rente, ongeacht het feit of Koper in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 15.2 Indien Koper, na schriftelijk, met bericht van ontvangst, of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is Koper in verzuim, en heeft Verkoper het recht om de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de Notaris, te ontbinden.
- 15.3 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering van het Verkochte dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal Koper:
  - a. indien de Verkoper de koopovereenkomst overeenkomstig het in artikel 15.2 bepaalde ontbindt, ten behoeve van de Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van tien procent (10 %) van de koopprijs;

- b. indien de Verkoper uitvoering van de overeenkomst verlangt, ten behoeve van de Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van drie promille (3 ‰) van de koopprijs voor elke dag die verstrijkt vanaf het intreden van het verzuim dag tot aan de dag van nakoming, zulks onverminderd het recht van de Verkoper om alsnog, na verloop van een nieuwe termijnstelling van wederom minimaal acht (8) dagen, tot ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan.

Indien de Verkoper na in eerste instantie uitvoering van de koopovereenkomst verlangd te hebben, wegens aanhoudend verzuim van de Koper alsnog de koopovereenkomst ontbindt, verbeurt de Koper in plaats van de hiervoor onder b. vermelde boete alsnog de hiervoor onder a. vermelde boete, tenzij de som van de hiervoor onder b. vermelde boete van drie promille per dag inmiddels meer dan de boete als hiervoor onder a. vermeld bedraagt, in welk geval de Koper deze hogere som verbeurt.

- 15.4 a. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- b. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- c. De in artikel 15.2 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 3.4.

#### Bedenktijd/inschrijving koopovereenkomst

##### Artikel 16

- 16.1 Het Verkochte betreft geen woning. Het bepaalde in titel 1 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek omtrent bedenktime is derhalve niet van toepassing.
- 16.2 Partijen geven geen opdracht aan de Notaris om de koop in te schrijven in de openbare registers.
- 16.3 Partijen komen overeen dat inschrijving van de koop wel plaats zal hebben indien de Koper, schriftelijk aan de Notaris te kennen geeft deze inschrijving alsnog te wensen en inschrijving, op grond van de daarvoor geldende regels mogelijk is.
- 16.4 Partijen machtigen voor het geval Koper bedoelde inschrijving verlangt de Notaris om voor de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zorg te dragen.

#### Forum- en rechtskeuze en termijnen

##### Artikel 17

- 17.1 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 17.2 Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
- 17.3 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

#### Woonplaatskeuze

##### Artikel 18

- 18.1 Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

### Planologisch regime

#### Artikel 19

- 19.1 De Koper verklaart bekend te zijn met het voor het Verkochte geldende casu quo het te gelden planologische regime.

### Bijzondere bepalingen met betrekking tot het Verkochte

#### Artikel 20

##### 20.1 Waterinfiltratie

Op het Verkochte dient, voor het hemelwater afkomstig van daken en/of verhardingen, de Koper zelf te voorzien in adequate maatregelen voor het inzamelen, afvoeren en infiltreren van het hemelwater op het Verkochte (bijvoorbeeld door middel van een vijverpartij of grindkoffer), hierna te noemen: 'de Voorziening'. De Voorziening dient ten minste plaats te bieden aan tweehonderdzesenzeventig kubieke meter (276 m<sup>3</sup>) hemelwater

In geen geval mag het hemelwater vanaf de daken en verhardingen worden geloosd naar het gemeentelijke (huishoudelijk) afvalwaterriool.

##### Instandhoudingsverplichting (kwalitatieve verplichting)

1. De Koper verplicht zich tegenover de gemeente Best, hierna te noemen: 'de Gemeente', om de Voorziening niet te verwijderen, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. De Verkoper zal in de akte van levering voormelde verbintenis voor en namens de Gemeente aannemen. De kosten die gemoeid zijn met de instandhouding van de Voorziening komen voor rekening van de Koper.
2. Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichting van de Koper voor zoveel mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.
3. Indien de Koper zijn hiervoor genoemde instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting niet nakomt, heeft de Gemeente het recht om een boete op te eisen bij de Koper, zonder dat enige rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

De Gemeente dient bedoelde boete bij de Koper op te eisen middels een aangetekend schrijven, terwijl de boete niet door de Koper zal zijn verschuldigd, indien de Koper binnen veertien dagen na de datum van ontvangst van bedoeld aangetekend schrijven, ten genoegen van de Gemeente alsnog aan zijn hiervoor genoemde instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting zal voldoen.

De boete zal gelijk zijn aan een bedrag van tienduizend euro (€ 10.000,00) voor elke dag, na verloop van de hiervoor vermelde termijn van veertien dagen, dat de Koper niet ten genoegen van de Gemeente alsnog aan zijn hiervoor genoemde instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting zal voldoen.

4. Voor zover nodig verplicht de Koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de Gemeente tot het opleggen van de in dit artikel gestelde verplichtingen aan rechtsopvolgers in de eigendom van het Verkochte of aan degenen die het verkochte zullen huren of anderszins in gebruik zullen hebben, op

verbeurte van een terstond, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete aan de Gemeente van tienduizend euro (€ 10.000,00) per dag, na constatering door de Gemeente dat één van deze verplichtingen niet of niet-behoorlijk is of wordt nagekomen. De Gemeente zal alsdan echter verplicht zijn de nalatige een redelijke termijn te stellen om alsnog aan de desbetreffende verplichting te voldoen.

## 20.2 Nakoming verplichtingen

- (a) Koper is jegens Verkoper gehouden om de hiervoor in artikel 20.1 bedoelde Voorziening ten tijde van de oplevering van de woning op het Verkochte gerealiseerd te hebben. Indien wordt geconstateerd dat de Voorziening niet is gerealiseerd zal Koper daarvan schriftelijk, bij aangetekend schrijven, in kennis worden gesteld en heeft hij gedurende veertien (14) dagen de gelegenheid om deze alsnog te (laten) realiseren. Indien na afloop van deze termijn de Voorziening nog immer niet is gerealiseerd is Koper een direct, zonder rechtelijke tussenkomst, opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) verschuldigd aan Verkoper.
- (b) Tot zekerheid voor de betaling van gemelde boete(n) bedrag zal Koper ten tijde van de juridisch levering van het Verkochte een bedrag van tienduizend euro (€ 10.000,00) in depot storten bij de Notaris.
- (c) Indien bij de oplevering van de woning namens Verkoper wordt geconstateerd dat Koper de verplichting als bedoeld als hiervoor onder (a) genoemd volledig is nagekomen zal Verkoper dit schriftelijk melden aan de Notaris waarna deze het Depotbedrag zal doen overmaken op het rekeningnummer van Koper. In verband met het vorenstaande dient Koper, ten minste veertien (14) dagen voor de datum van oplevering van de woning, Verkoper te informeren over de datum van oplevering.
- (d) Indien Koper in strijd met de hiervoor onder (a) gemelde verplichting heeft gehandeld zal de Notaris, op eerste schriftelijke verzoek van Verkoper, het bedrag aan Verkoper uitkeren. In dit verzoek zal Verkoper aan de Notaris mededelen dat Koper niet binnen de daarvoor in de ingebrekestelling gestelde termijn alsnog haar verplichtingen is nagekomen en tevens zal Verkoper een afschrift overleggen van de ingebrekestelling die Verkoper aan Koper heeft verstuurd.

## 20.3 In de akte van levering welke van deze koopovereenkomst zal worden opgemaakt zal een kwalitatieve verplichting worden overeengekomen met de navolgende inhoud:

### Verplichting aanleg parkeerplaatsen/Kwalitatieve verplichtingen/boetebeding

Koper is verplicht om op het Verkochte minimaal vijftwintig (25) parkeerplaatsen in stand te houden, hierna ook te noemen: 'de Verplichting'.

- (a) Partijen zijn overeengekomen dat de Verplichting, voor zover mogelijk, een kwalitatieve verplichting is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat de Verplichting derhalve zal overgaan op degene(n) die (een gedeelte van) het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen, een beperkt recht (uitgezonderd een recht van hypotheek) op (een gedeelte van) het Verkochte zal verkrijgen en dat mede gebonden is degene(n) die van de rechthebbende tot het Verkochte een recht tot gebruik van (een gedeelte van) het Verkochte zullen verkrijgen.

In verband met het vorenstaande wordt de Verplichting vastgelegd in onderhavige notariële akte waarvan een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4. Ook kiezen Partijen woonplaats ten kantore van mij, notaris. Hiermee

is voldaan aan het bepaalde in artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek.

- (b) Voor zover nodig verplicht Koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de Gemeente tot het opleggen van de hiervoor onder (a) bedoelde verplichting als ook de Verplichting zelf aan rechtsopvolgers in de eigendom, aan hen die een zakelijk recht op het Verkochte zullen verkrijgen en aan degenen die het Verkochte huren of anderszins in gebruik hebben.
- (c) Op gelijke wijze als hiervoor onder (b) bepaald, verbindt Koper zich tegenover de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de Verplichting zelf als het bepaalde in dit artikel om de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger/zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- (d) Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van bedoelde bepalingen verbeurt de nalatige partij, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00).

De boete is direct opeisbaar.

#### 20.4 Mandeligheid

Koper is verplicht om ten aanzien van de groenvoorzieningen en de parkeergelegenheid (met de kleuren groen en grijs aangegeven op de situatietekening) een mandeligheid te laten ontstaan waarbij deze perceelgedeelten gemeenschappelijk eigendom worden van de woningen welke op het Verkochte zullen worden gerealiseerd. Deze regeling behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper.

#### 20.5 Opstalrechten

Het Verkochte zal voorafgaande aan de levering belast worden met opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van verschillende nutsbedrijven. Koper zal de het Verkochte belast met deze opstalrechten aanvaarden.

### Bijlagen

#### Artikel 21

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst:

- Bijlage 1           Verkooptekening percelen
- Bijlage 2           Technische omschrijving
- Bijlage 3           Selectiedocument CPO-woningen Wensheuvel in de gemeente Best

Partijen verklaren kennis genomen te hebben van de inhoud van deze bijlagen, die Koper in het kader van de verkoopprocedure heeft ontvangen, door alle bladen van bijlagen 1 en de voorbladen van bijlage 2 en 3 voor akkoord te paraferen.

### Diversen

#### Artikel 22

22.1 Deze overeenkomst treedt in plaats van alle eerdere overeenkomsten en afspraken tussen partijen betreffende het Verkochte. Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2025

Handtekeningen volgen op het volgende handtekeningenblad

Handtekeningenblad:

---

Ruimte voor Ruimte C.V.

Voor deze: Ruimte voor Ruimte

Beheer B.V.

Voor deze: W.M.C. Oomes - Franken

---

[ CPO-groep Wensheuvel Best]

Voor deze: [ ]