

Provinciaal blad van Noord-Brabant

ISSN: 0920-1408

Onderwerp

Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant

Nummer

38/13

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Bijlage(n)

-

Gelet op artikel 2 van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten beogen door middel van het toekennen van Verkoopopties de verkoop van nieuwbouwwoningen in de provincie Noord-Brabant te stimuleren;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten daartoe op 2 april 2012 de Regeling Brabantse Verkoop Garantie hebben vastgesteld;

Overwegende dat Provinciale Staten op 12 oktober 2012 de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant hebben vastgesteld, waarin de uitgangspunten van het Kader financieel beheer rijkssubsidies zijn geïmplementeerd, alsmede een algehele actualisatie is doorgevoerd;

Overwegende dat aanpassing van de Regeling Brabantse Verkoop Garantie aan de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant leidt tot een aantal noodzakelijke wijzigingen en Gedeputeerde Staten het derhalve wenselijk achten een geheel nieuwe regeling vast te stellen;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. Aanvraag: de aanvraag van de Begunstigde om in aanmerking te komen voor deelname aan de Brabantse Verkoop Garantie en toekenning van de Verkoopoptie.
- b. Aanvraagperiode: de aanvraagperiode waarbinnen de Begunstigde de Aanvraag kan doen, welke loopt van 5 november 2009 tot en met 31 december 2010.



- c. Begunstigde: de natuurlijke persoon die voornemens is een Nieuwbouwwoning te kopen en in aanmerking wenst te komen voor deelname aan de Brabantse Verkoop Garantie en toekenning van de Verkoopoptie.
- d. BVG: Brabantse Verkoop Garantie.
- e. Garantieprijs: de koopprijs waarvoor de Provincie de Woning van de Begunstigde zal kopen nadat de Verkoopoptie door de Begunstigde is uitgeoefend.
- f. Koper: de derde partij die de Woning van de Begunstigde koopt tijdens de Verkoopperiode.
- g. Nieuwbouwwoning: de grond, gelegen in de Provincie Noord-Brabant, alsmede de geheel of gedeeltelijk gerealiseerde of nog te realiseren, voor permanente bewoning bestemde en als hoofdverblijf van de Begunstigde dienende nieuwbouwwoning gelegen op die grond, vrij van huur(koop) en/of vruchtgebruik, welke nieuwbouwwoning is of wordt gebouwd op basis van een koop-/aannemingsovereenkomst die door de Begunstigde is of zal worden gesloten in de periode van 5 november 2009 tot twee (2) maanden nadat de Verkoopoptie-overeenkomst door de Begunstigde is ondertekend.
- h. Provincie: de Provincie Noord-Brabant.
- i. Taxateur: een door de Provincie aan te wijzen taxateur die direct noch indirect bij de verkoop van de Woning betrokken is, die is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of de Stichting Certificering VBO-Makelaars (SCVM), die lid is van één van de volgende brancheverenigingen:
 - de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV);
 - de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
 - de Nederlandse Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT);
 - de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
 - de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR);
 en die in opdracht van de Begunstigde de Taxatiewaarde van de Woning zal bepalen en het Taxatierapport zal vaststellen, danwel in opdracht van de Begunstigde bindend advies zal uitbrengen zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid, onder d, danwel in opdracht van de Provincie de hertaxatie zal uitvoeren zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid, onder g.
- j. Taxatierapport: het taxatierapport dat de Begunstigde zal laten opmaken door de Taxateur en dat vervolgens ter goedkeuring aan de Provincie zal worden voorgelegd.
- k. Taxatiewaarde: de onderhandse verkoopwaarde van de Woning in de huidige staat, vrij van huur en gebruik, te bepalen tegen een datum die maximaal twee (2) maanden ligt voor de datum waarop de Verkoopoptie-overeenkomst door de Begunstigde is of zal worden ondertekend.
- l. Toekenningscriteria: de vereisten waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor deelname aan de BVG en waaraan de Provincie een Aanvraag zal toetsen, zoals opgenomen in artikel 6 van deze regeling.
- m. Verkoopoptie: het door de Provincie aan de Begunstigde overeenkomstig deze regeling te verlenen recht om de Woning te verkopen aan de

Nummer

38/13

- Provincie, zulks tegen betaling van de Garantieprijis en met inachtneming van de voorwaarden zoals neergelegd in Verkoopoptie-overeenkomst en de daarbij behorende model-koopovereenkomst.
- n. Verkoopoptie-overeenkomst: de overeenkomst waarin de Provincie de Verkoopoptie aan de Begunstigde zal verlenen, op te maken door de Provincie conform de modelovereenkomst die als bijlage aan deze regeling is gehecht.
- o. Verkoopperiode: de periode van twee (2) jaar vanaf het moment dat de Verkoopoptie-overeenkomst door de Begunstigde is ondertekend en onvoorwaardelijk in werking is getreden doordat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld. Binnen de Verkoopperiode zal de Begunstigde trachten de Woning te verkopen aan één of meerdere derdepartijen door bemiddeling van de Verkopend Makelaar, zoals nader bepaald in de Verkoopoptie-overeenkomst.
- p. Verkopend Makelaar: de makelaar die namens de Begunstigde tijdens de Verkoopperiode zal bemiddelen bij de verkoop van de Woning. De Verkopend Makelaar dient lid te zijn van één van de volgende brancheverenigingen:
- de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV);
 - de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
 - de Nederlandse Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT);
 - de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
 - de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).
- q. Woning: de aan de Begunstigde op het moment van ondertekenen van de Verkoopoptie-overeenkomst in eigendom toebehorende woning, inclusief de daarbij behorende grond of het erfpachtsrecht, danwel het appartementsrecht dat recht geeft op het exclusief gebruik van een woning, gelegen in Nederland, zoals nader zal worden omschreven in het Taxatierapport, waarvan de Taxatiewaarde niet meer bedraagt dan driehonderd vijftigduizend euro (€ 350.000) en waarvan de Taxatiewaarde lager is dan de vrij-op-naam-prijs van de Nieuwbouwwoning, zulks blijkend uit het Taxatierapport. De Woning dient gedurende minimaal negen (9) maanden onmiddellijk voorafgaande aan het indienen van de Aanvraag en de ondertekening van de Verkoopoptie-overeenkomst door de Begunstigde eigendom te zijn geweest van de Begunstigde en gedurende die periodes daadwerkelijk als hoofdverblijf door de Begunstigde te zijn gebruikt, zulks blijkens een uittreksel uit het kadaster en de Gemeentelijke Basisadministratie.

Artikel 2 Doelstelling

Gedeputeerde Staten beogen door middel van het toekennen van Verkoopopties de verkoop van nieuwbouwwoningen in de Provincie Noord-Brabant te stimuleren.

Artikel 3 Doelgroep

Nummer

38/13

1. Voor deelname aan de BVG komen in aanmerking de Begunstigde, alsmede de kopers van een woning ten aanzien waarvan een onvoorwaardelijke Verkoopoptie is toegekend.
2. De Verkoopoptie die onvoorwaardelijk ten aanzien van een Woning is toegekend, kan worden doorgelegd aan de Koper van de desbetreffende Woning.
3. Indien sprake is van doorlegging van de Verkoopoptie als bedoeld in het tweede lid, dienen de vereisten om in aanmerking te komen voor deelname aan de BVG vervuld te worden door de Koper van de Woning.
4. Indien sprake is van doorlegging van de Verkoopoptie als bedoeld in het tweede lid wordt onder Verkoopperiode verstaan de periode van één (1) jaar vanaf het moment dat de Verkoopoptie-overeenkomst door de Koper is ondertekend en onvoorwaardelijk in werking is getreden doordat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld. Binnen de Verkoopperiode zal de Koper trachten de Tweede en volgende Woning te verkopen aan één of meerdere derdepartijen door bemiddeling van de Verkopend Makelaar, zoals nader bepaald in de Verkoopoptie-overeenkomst.
5. Indien sprake is van doorlegging van de Verkoopoptie als bedoeld in het tweede lid, dienen de begrippen zoals opgenomen in deze regeling als volgt te worden gelezen:
 - “Koper” in plaats van “Begunstigde”;
 - “Tweede en volgende Woning” in plaats van “Woning”;
 - “Tweede en volgende Koper” in plaats van “Koper”.
6. Onder Tweede en volgende Woning dient te worden verstaan de woning die wordt achtergelaten door de Koper van een Woning ten aanzien waarvan de Provincie een onvoorwaardelijke Verkoopoptie heeft toegekend.
7. Onder Tweede en volgende Koper dient te worden verstaan de koper van een Tweede en volgende Woning.

Artikel 4 Procedure

1. Eerste aanvraag BVG bij aankoop Nieuwbouwwoning
 - a. De Begunstigde dient zijn Aanvraag voor de BVG in te dienen binnen de Aanvraagperiode. De Aanvraag wordt ingediend door het invullen van een aanvraagformulier van de Provincie. De Begunstigde kan, maar is niet verplicht, een taxatierapport van de Verkopend Makelaar bij de Aanvraag te voegen waarin de Taxatiewaarde van de Woning wordt bepaald. Alsdan dient de Verkopend Makelaar ingeschreven te zijn in het register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of de Stichting Certificering VBO-Makelaars (SCVM).

De Aanvraag van de Begunstigde omvat een volmacht van de Begunstigde aan de Provincie om namens de Begunstigde de Taxateur opdracht te geven de Taxatiewaarde van de Woning te bepalen en het Taxatierapport op te stellen overeenkomstig het

- bepaalde onder d, en om namens de Begunstigde een andere Taxateur opdracht te geven bindend advies uit te brengen zoals bedoeld onder e.
- b. De Provincie toetst de Aanvraag aan de Toekenningscriteria. Nadat de Aanvraag akkoord is bevonden, zal de Provincie dat schriftelijk aan de Begunstigde berichten en de Woning in opdracht van de Begunstigde laten taxeren overeenkomstig het bepaalde onder d en verder.
- c. De Provincie behoudt zich te allen tijde het recht voor een aanvraag voor deelname aan de BVG af te wijzen om haar moverende redenen.

Nummer

38/13

Taxatie van de woning

- d. Nadat de Provincie de Aanvraag van de Begunstigde akkoord heeft bevonden, zal de Provincie namens de Begunstigde de Taxateur opdracht geven de Taxatiewaarde van de Woning te bepalen en een Taxatierapport vast te stellen.
- e. Indien en voorzover de Begunstigde een taxatierapport van de Verkopend Makelaar bij zijn Aanvraag heeft gevoegd, zal de Taxateur de uitkomsten daarvan vergelijken met de Taxatiewaarde en het Taxatierapport zoals die zullen worden vastgesteld door de Taxateur. Indien de Taxatiewaarde zoals die door de Taxateur is vastgesteld minder dan +/- 5% (zegge: vijf procent) afwijkt van de Taxatiewaarde zoals die door de Verkopend Makelaar is vastgesteld wordt het taxatierapport van de Verkopend Makelaar en de daarin opgenomen Taxatiewaarde beschouwd als de Taxatiewaarde en het Taxatierapport voor de uitvoering van deze regeling. Indien de Taxatiewaarde +/- 5% (zegge: vijf procent) of meer afwijkt van de taxatiewaarde van de Woning zoals die door de Verkopend Makelaar is vastgesteld, zal de Taxateur met de Verkopend Makelaar in overleg treden en zullen zij trachten in onderling overleg tot overeenstemming te komen over de Taxatiewaarde en het Taxatierapport, zonodig onder aanpassing daarvan. Indien de Taxateur en de Verkopend Makelaar niet tot overeenstemming kunnen komen, zal de Provincie namens de Begunstigde een andere Taxateur aanwijzen die omtrent de vaststelling van de Taxatiewaarde en het Taxatierapport een bindend advies zal uitbrengen.
- f. Het Taxatierapport en de Taxatiewaarde zullen – al dan niet na tussenkomst van een andere Taxateur, zoals bedoeld onder e – ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Provincie.
- g. Indien de Provincie het Taxatierapport en de daarin bepaalde Taxatiewaarde goedkeurt, zal zij dat schriftelijk mededelen aan de Begunstigde onder toezending van twee exemplaren van de Verkoopoptie-overeenkomst. De Begunstigde dient vervolgens binnen tien (10) dagen na ontvangst van de Verkoopoptie-overeenkomst over te gaan tot ondertekening daarvan en een gedateerd en getekend

- exemplaar aan de Provincie te retourneren, inclusief bijlagen. Indien de Provincie het Taxatierapport en de Taxatiewaarde niet goedkeurt, zal de Provincie dat schriftelijk aan de Begunstigde berichten en een hertaxatie laten uitvoeren door een andere Taxateur. Nadat de hertaxatie heeft plaatsgevonden zal de Provincie op basis hiervan de Taxatiewaarde van de Woning vaststellen en de Begunstigde hiervan schriftelijk op de hoogte stellen onder toezending van het desbetreffende Taxatierapport en de Verkoopoptie-overeenkomst in tweevoud. De Begunstigde dient vervolgens binnen tien (10) dagen na ontvangst van de Verkoopoptie-overeenkomst over te gaan tot ondertekening daarvan en een gedateerd en getekend exemplaar aan de Provincie te retourneren, inclusief bijlagen.
- h. De taxatiekosten van zowel de Verkopend Makelaar als de andere door de Provincie aangewezen Taxateur(s) zijn voor rekening van de Begunstigde, met uitzondering van de kosten van de Taxateur die de hertaxatie heeft uitgevoerd, zoals bedoeld onder g. Laatstgenoemde kosten zijn voor rekening van de Provincie.

Totstandkoming Verkoopoptie-overeenkomst

- i. Om de Verkoopoptie-overeenkomst onvoorwaardelijk in werking te laten treden, dienen de volgende opschortende voorwaarden te worden vervuld:
- 1°. de Begunstigde dient de Verkoopoptie-overeenkomst binnen tien (10) dagen na ontvangst ondertekend retour te zenden aan de Provincie; en
 - 2°. de Begunstigde dient na 5 november 2009 maar uiterlijk binnen twee (2) maanden na ondertekening van de Verkoopoptie-overeenkomst een koop-/aannemingsovereenkomst te hebben gesloten met betrekking tot de Nieuwbouwwoning; en
 - 3°. de notariële overdracht van de Nieuwbouwwoning dient te hebben plaatsgevonden binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van de Verkoopoptie-overeenkomst door de Begunstigde; en
 - 4°. de Provincie heeft binnen de in onderdeel 3° genoemde termijn en op basis van de desbetreffende notariële akte van de Nieuwbouwwoning en het Taxatierapport kunnen vaststellen dat de Taxatiewaarde van de Woning niet meer bedraagt dan de vrijop-naam prijs van de Nieuwbouwwoning.
2. Opvolgende aanvragen bij doorlegging BVG
- a. De Aanvraag om in aanmerking te komen voor deelname aan de BVG door de Koper van een Woning, zal plaatsvinden overeenkomstig de procedure zoals hiervoor omschreven, met dien verstande dat de Koper alleen in aanmerking komt voor deelname aan de BVG indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1°. ten aanzien van de Woning is een onvoorwaardelijke Verkoopoptie toegekend; en
 - 2°. de Begunstigde en de Koper van de Woning hebben gedurende de Verkoopperiode een koopovereenkomst gesloten ten aanzien van de Woning; en
 - 3°. de Begunstigde heeft een verklaring afgegeven aan de Koper waarin wordt bevestigd dat de Begunstigde de Verkoopoptie doorlegt aan de Koper; en
 - 4°. de woning die de Koper achterlaat heeft een lagere taxatiewaarde dan de koopprijs van de Woning die de Begunstigde en de Koper zijn overeengekomen.
- b. De Koper van de Woning dient een aanvraag voor de BVG in te dienen binnen twee (2) maanden nadat aan de voorwaarde is voldaan zoals genoemd onder a, onderdeel 3°.
- c. De Verkoopoptie-overeenkomst die de Provincie met de Koper sluit, zal de opschortende voorwaarden bevatten dat:
- 1°. de Koper binnen tien (10) dagen na ontvangst van de Verkoopoptie-overeenkomst deze gedateerd en ondertekend retour heeft gezonden aan de Provincie; en
 - 2°. binnen twee (2) maanden na ondertekening van de Verkoopoptie-overeenkomst door de Koper, de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a, onderdeel 2°, is gesloten; en
 - 3°. het notarieel transport van de Woning heeft plaatsgevonden binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van de Verkoopoptie-overeenkomst door de Koper; en
 - 4°. de Provincie heeft binnen de in onderdeel 3° genoemde termijn en op basis van de desbetreffende notariële akte van de Woning en het Taxatierapport van de woning die de Koper achterlaat, kunnen vaststellen dat de Taxatiewaarde van de woning die de Koper achterlaat niet meer bedraagt dan de koopprijs van de Woning, zoals de Begunstigde en de Koper die zijn overeengekomen.

Artikel 5 Verkoop van de Woning

De Begunstigde zal voorafgaande aan de Verkoopperiode de Verkopend Makelaar opdracht geven gedurende de Verkoopperiode te bemiddelen bij de verkoop van de Woning, zulks overeenkomstig het bepaalde in de Verkoopoptie-overeenkomst.

Artikel 6 Toekenningscriteria

Om voor deelname aan de BVG in aanmerking te komen dient te worden voldaan aan de volgende vereisten:

- I. Eerste Aanvraag BVG bij aankoop Nieuwbouwwoning
- I.A Vereisten ten aanzien van Aanvraag

- I.A.1 De Aanvraag is ingediend binnen de Aanvraagtermijn die loopt van 5 november 2009 tot en met 31 december 2010.
- I.A.2 De Begunstigde heeft het aanvraagformulier volledig ingevuld en alle bijbehorende stukken toegevoegd.
- I.B Vereisten ten aanzien van Begunstigde
- I.B.1 De Begunstigde is een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
- I.B.2 De Begunstigde verkeert op het moment van de aanvraag niet in staat van faillissement noch is aan hem surseance van betaling verleend of is de Wet schuldsanering voor natuurlijke personen op hem van toepassing verklaard.
- I.C Vereisten ten aanzien van de Woning
- I.C.1 De Taxatiewaarde van de Woning bedraagt niet meer dan driehonderd vijftig duizend euro (€ 350.000) en is lager dan de vrij-op-naam prijs van de Nieuwbouwwoning.
- I.C.2 Er ligt op de Woning geen conservatoir of executoriaal beslag en er is op de Woning geen voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- I.C.3 De Begunstigde is gedurende tenminste negen (9) maanden voorafgaande aan het indienen van de Aanvraag en ondertekening van de Verkoopoptie-overeenkomst eigenaar geweest van de Woning en heeft de Woning gedurende deze periodes daadwerkelijk als hoofdverblijf gebruikt, zulks blijkt uit het kadaster en de Gemeentelijke Basisadministratie.
- II Aanvragen bij doorlegging BVG
- II.A Vereisten ten aanzien van de Aanvraag
- II.A.1 De Aanvraag is ingediend binnen een termijn van twee (2) maanden na afgifte van de verklaring van doorleggen zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder a, onderdeel 3°.
- II.A.2 De Koper heeft het aanvraagformulier volledig ingevuld en alle bijbehorende stukken toegevoegd.
- II.B Vereisten ten aanzien van de Koper
- II.B.1 De Koper is een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
- II.B.2 De Koper verkeert op het moment van de aanvraag niet in staat van faillissement noch is aan hem surseance van betaling verleend of is de Wet schuldsanering voor natuurlijke personen op hem van toepassing.
- II.C Vereisten ten aanzien van de Tweede en volgende Woning

Nummer
38/13

- II.C.1 De Taxatiewaarde van de Tweede en volgende Woning bedraagt niet meer dan driehonderd vijftig duizend euro (€ 350.000) en is lager dan de koopprijs van de door de Koper aan te kopen of gekochte Woning.
- II.C.2 Er ligt op de Tweede en volgende Woning geen conservatoir of executoriaal beslag en er is op de Tweede en volgende Woning geen voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- II.C.3 De Koper is gedurende tenminste negen (9) maanden voorafgaande aan het indienen van zijn aanvraag en het sluiten van de Verkoopoptie-overeenkomst eigenaar geweest van de Tweede en volgende Woning en heeft de Tweede en volgende Woning gedurende deze periodes daadwerkelijk als hoofdverblijf gebruikt, zulks blijkens een uittreksel uit het kadaster en de Gemeentelijke Basisadministratie.

Nummer

38/13

Artikel 7 Garantieprijs

De Garantieprijs bedraagt 90% van de Taxatiewaarde.

Artikel 8 Indiening aanvragen

1. Aanvragen worden in volgorde van binnenkomst door de Provincie behandeld. Eventuele ontbrekende gegevens zullen door de Provincie worden opgevraagd en door de Begunstigde aan de Provincie ter beschikking worden gesteld. De dag waarop een complete Aanvraag is ingediend (inclusief eventueel ontbrekende gegevens nadat die zijn opgevraagd door de Provincie), geldt als de dag waarop de Aanvraag is ingediend.
2. Aanvragen om in aanmerking te kunnen komen voor deelname aan de BVG door een Koper of een Tweede of volgend Koper, dienen uiterlijk op 1 oktober 2014 bij de Provincie te zijn ingediend met in achtneming van de bepalingen zoals neergelegd in deze regeling.
3. Een Aanvraag is alleen geldig wanneer deze volledig is ingediend binnen de Aanvraagperiode, danwel de termijn zoals genoemd in het tweede lid, zulks met inachtneming van de overige bepalingen in deze regeling.

Artikel 9 Evaluatie

Gedeputeerde Staten zenden binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze regeling aan Provinciale Staten een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze regeling in de praktijk.

Artikel 10 Intrekking

De Regeling Brabantse Verkoop Garantie wordt ingetrokken.

Artikel 11 Overgangsrecht

Voor subsidieaanvragen die voor de datum van inwerkingtreding van deze regeling worden ingediend blijft de Regeling Brabantse Verkoop Garantie zijn werking behouden.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 april 2013 en vervalt met ingang van 1 januari 2017.

Nummer

38/13

Artikel 13 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant.

's-Hertogenbosch, 19 maart 2013
Gedeputeerde Staten voornoemd,

de voorzitter
prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

de secretaris
drs. W.G.H.M. Rutten

Model Verkoopoptie-overeenkomst

VERKOOPOPTIE OVEREENKOMST

Partijen:

Provincie Noord-Brabant
naam begunstigde

INHOUD

1. Begripsomschrijvingen
2. Toekenning Verkoopoptie
3. Taxatiewaarde en Garantieprijs
4. Verkoopperiode en verkoop van de Woning
5. Afstemming met de Provincie en informatieplicht
6. Uitoefening Verkoopoptie
7. Overige voorwaarden
8. Inwerkingtreding/duur
9. Tussentijdse beëindiging
10. Mededelingen
11. Toepasselijk recht/geschillen
12. Slotbepaling

BIJLAGEN

1. Ingevuld aanvraagformulier
2. Toekenningscriteria Provincie
3. Formulier Uitoefening Verkoopoptie
4. Model-Koopovereenkomst
5. Koop-/aannemingsovereenkomst Nieuwbouwwoning
6. Uittreksel kadaster en uittreksel GBA
7. Taxatierapport
8. Formulier voortgang verkoop Woning

Partijen:

1. **PROVINCIE NOORD-BRABANT**, zetelende te 's-Hertogenbosch, ten deze vertegenwoordigd door ... , handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van ..., nummer, hierna te noemen: "Provincie";

en

2. **de Begunstigde**, geboren op "datum" te "plaats" en thans wonende te "postcode" "woonplaats" aan de "adres", hierna te noemen: "Begunstigde";

partij 1. en 2. hierna gezamenlijk ook te noemen: “Partijen” en ieder afzonderlijk: “Partij”.

Nummer

38/13

Overwegingen:

- A. De Provincie heeft in verband met de kredietcrisis een aantal generieke instrumenten ontwikkeld waarmee zij de vraag naar nieuwbouwwoningen in de Provincie Noord-Brabant wenst te stimuleren.
- B. Een van die generieke instrumenten is de Regeling Brabantse Verkoop Garantie, welke wordt verleend in de vorm van een Verkoopoptie.
- C. De Begunstigde heeft een nieuwbouwwoning in de Provincie Noord-Brabant aangekocht, althans, is voornemens die aan te kopen binnen twee (2) maanden nadat deze Overeenkomst door de Begunstigde is ondertekend.
- D. De Begunstigde heeft door middel van het invullen van een aanvraagformulier te kennen gegeven dat hij/zij gebruik wenst te maken van de Regeling Brabantse Verkoop Garantie. Deze aanvraag van de Begunstigde moet worden aangemerkt als een aanbod van de Begunstigde aan de Provincie tot het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst.
- E. Op grond van de gegevens die door de Begunstigde op het aanvraagformulier zijn ingevuld en bij het aanvraagformulier zijn gevoegd, alsmede het Taxatierapport dat de Begunstigde heeft laten opstellen overeenkomstig het bepaalde in de Regeling Brabantse Verkoop Garantie en dat vervolgens door de Provincie is goedgekeurd, danwel de hertaxatie die de Provincie heeft laten uitvoeren overeenkomstig het bepaalde in de Regeling Brabantse Verkoop Garantie, wenst de Provincie thans over te gaan tot het toekennen van de Verkoopoptie onder de voorwaarden zoals neergelegd in deze Overeenkomst.

Komen overeen:

1. Begripsomschrijvingen

- 1.1 De hierna genoemde begrippen hebben de navolgende betekenis:
 - a. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst;
 - b. Garantieprijs: de overeenkomstig artikel 30 te bepalen koopprijs waarvoor de Provincie de Woning van de Begunstigde zal kopen nadat de Begunstigde de Verkoopoptie heeft uitgeoefend;
 - c. Koper: de derdepartij die de Woning van de Begunstigde koopt tijdens de Verkoopperiode;
 - d. Model-koopovereenkomst: de Model-koopovereenkomst waarin de voorwaarden zijn neergelegd waaronder de Provincie de Woning van de Begunstigde zal kopen nadat de Begunstigde de Verkoopoptie heeft uitgeoefend. Een afschrift van de Model-Koopovereenkomst is als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst gehecht;
 - e. Nieuwbouwwoning: de grond, gelegen in de Provincie, alsmede de geheel of gedeeltelijk gerealiseerde of nog te realiseren, voor permanente bewoning bestemde en als hoofdverblijf van de

- Begunstigde dienende nieuwbouwwoning gelegen op die grond, vrij van huur(koop) en/of vruchtgebruik, welke nieuwbouwwoning is of wordt gebouwd op basis van een koop-/aannemingsovereenkomst die de Begunstigde heeft gesloten in de periode van 5 november 2009 tot en met twee (2) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst door de Begunstigde;
- f. Overeenkomst: de onderhavige verkoopoptie-overeenkomst tussen de Provincie en de Begunstigde;
 - g. BVG: de Regeling Brabantse Verkoop Garantie;
 - h. Taxatierapport: het rapport van taxatie van de Woning dat is opgesteld overeenkomstig het bepaalde in de Regeling Brabantse Verkoop Garantie en waarin de Taxatiewaarde van de Woning wordt bepaald tegen een datum die maximaal twee (2) maanden ligt voor de datum waarop deze Overeenkomst door de Begunstigde is ondertekend. Een afschrift van het Taxatierapport is als Bijlage 7 aan deze Overeenkomst gehecht;
 - i. Taxatiewaarde: de onderhandse verkoopwaarde van de Woning in de huidige staat, vrij van huur en gebruik, vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in de Regeling Brabantse Verkoop Garantie;
 - j. Toekenningscriteria: de criteria waaraan de Provincie een aanvraag tot het verlenen van de Verkoopoptie toetst, zoals opgenomen in de Regeling Brabantse Verkoop Garantie;
 - k. Verkoopoptie: de verkoopoptie zoals nader omschreven in artikel 2;
 - l. Verkoopperiode: de in artikel 4 bedoelde verkoopperiode waarbinnen de Begunstigde zal trachten de Woning te verkopen aan een of meerdere derdepartijen;
 - m. Verkopend Makelaar: de makelaar die namens de Begunstigde gedurende de Verkoopperiode zal bemiddelen bij de verkoop van de Woning. De Verkopend Makelaar dient lid te zijn van één van de volgende brancheverenigingen:
 - de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV);
 - de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
 - de Nederlandse Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT);
 - de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
 - de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).
 - n. Woning: de aan de Begunstigde in eigendom toebehorende woning, inclusief de daarbij behorende grond danwel het erfpachtsrecht, danwel het appartementsrecht dat recht geeft op het exclusief gebruik van een woning, gelegen in Nederland te (postcode) woonplaats, aan de adres, kadastraal bekend gemeente ... sectie ..., nummer ..., groot circa are en centiare, zoals nader omschreven in het Taxatierapport, waarvan de Taxatiewaarde niet meer bedraagt dan € 350.000 (zegge:

- driehonderd vijftig duizend euro) en niet meer dan de vrij-op-naam prijs van de Nieuwbouwwoning.
- 1.2 De definities kunnen, zonder hun betekenis te verliezen in het enkelvoud of het meervoud worden gebruikt. De overwegingen en de Bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst.
 - 1.3 In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in de overwegingen en/of de Bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
 - 1.4 Een verwijzing naar een artikel of een Bijlage wordt geacht te zijn een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst c.q. een Bijlage bij deze Overeenkomst.

2. Toekenning Verkoopoptie

- 2.1 De Provincie verleent hierbij aan de Begunstigde, die zulks aanvaardt, het recht om de Woning te verkopen aan de Provincie, zulks tegen de Garantieprijis en met inachtneming van de voorwaarden zoals neergelegd in de Model-koopovereenkomst.
- 2.2 De Verkoopoptie wordt door de Provincie aan de Begunstigde verleend op basis van (i) de aanvraag die de Begunstigde hiertoe heeft ingediend bij de Provincie en waarvan een afschrift als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht en (ii) het Taxatierapport dat door de Provincie is goedgekeurd, danwel dat de Provincie heeft laten opstellen door middel van een hertaxatie zoals bedoeld in de Regeling Brabantse Verkoop Garantie en waarvan een afschrift als Bijlage 7 aan deze Overeenkomst is gehecht. Bedoelde aanvraag is door de Provincie getoetst aan de Toekenningcriteria en op basis hiervan heeft de Provincie de aanvraag geaccepteerd.
- 2.3 De Verkoopoptie kan eerst door de Begunstigde worden uitgeoefend na afloop van de Verkoopperiode en mits de Woning zich bij uitoefening van de Verkoopoptie in dezelfde juridische en feitelijke staat bevindt als beschreven in het Taxatierapport, vrij van huur-, gebruiks- en optierechten van derden, en mits de opschortende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 8.1 zijn vervuld.

3. Taxatiewaarde en Garantieprijis

- 3.1 De Taxatiewaarde van de Woning wordt in het Taxatierapport bepaald op € (zegge: ... euro)
- 3.2 De Garantieprijis is 90% (zegge: negentig procent) van de Taxatiewaarde van de Woning en bedraagt derhalve € (zegge: ... euro).

4. Verkoopperiode en verkoop van de Woning

- 4.1 De Verkoopperiode bedraagt twee (2) jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 8.1 zijn vervuld.
- 4.2 Gedurende de Verkoopperiode zal de Begunstigde trachten de Woning te verkopen door bemiddeling van de Verkopend Makelaar en daartoe

- voorafgaand aan de Verkoopperiode de Verkopend Makelaar opdracht geven de gebruikelijke verkoopactiviteiten te verrichten, waaronder plaatsing op Funda. **Nummer**
38/13
- 4.3 De Begunstigde zal de Provincie een afschrift doen toekomen van de bemiddelingsovereenkomst die hij heeft gesloten met de Verkopend Makelaar. De Begunstigde is gerechtigd de bemiddelingsopdracht aan de Verkopend Makelaar op ieder gewenst moment en om wat voor een reden dan ook, in te trekken tijdens de Verkoopperiode. Indien de Begunstigde vervolgens niet binnen twee (2) weken een nieuwe Verkopend Makelaar aanstelt die voldoet aan de eisen zoals neergelegd in de Regeling Brabantse Verkoop Garantie, dan is de Provincie gerechtigd deze Overeenkomst te beëindigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.
- 4.4 De Begunstigde is vrij om tijdens de Verkoopperiode in overleg met de Verkopend Makelaar de vraagprijs van de Woning te bepalen, onverminderd het overigens bepaalde in dit artikel 4. De Begunstigde zal de Provincie bij aanvang van de Verkoopperiode schriftelijk in kennis stellen van de vraagprijs van de Woning en vervolgens iedere wijziging van de vraagprijs aan de Provincie melden.
- 4.5 Indien de Woning gedurende de eerste twintig (20) maanden van de Verkoopperiode niet is verkocht, zullen Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden en gezamenlijk bepalen op welke wijze de Begunstigde zal trachten de Woning alsnog te verkopen tijdens de resterende periode van vier (4) maanden. Uitgangspunt daarbij is dat Partijen in gezamenlijk overleg zullen bepalen welke vraagprijs zal worden gehanteerd.
- 4.6 Tijdens de laatste periode van vier (4) maanden van de Verkoopperiode, is de Begunstigde gehouden alle biedingen op de Woning die 90% of meer van de Taxatiewaarde bedragen, te accepteren, bij gebreke waarvan deze Overeenkomst van rechtswege en met onmiddellijke ingang eindigt overeenkomstig het bepaalde in artikel 9. In overleg en met voorafgaande wederzijdse instemming kunnen Partijen afwijken van het bepaalde in dit artikellid.
- 4.7 De Koper die de Woning van de Begunstigde koopt tijdens de Verkoopperiode, kan jegens de Provincie aanspraak maken op een verkoopoptie ten aanzien van de woning die de Koper achterlaat onder dezelfde voorwaarden als waaronder de Provincie de Verkoopoptie aan de Begunstigde heeft toegekend, mits
- a. de Begunstigde en de Koper van de Woning een koopovereenkomst hebben gesloten ten aanzien van de Woning tijdens de Verkoopperiode;
 - b. de Begunstigde een verklaring heeft afgegeven aan de Koper waarin wordt bevestigd dat de Begunstigde de Verkoopoptie doorlegt aan de Koper;
 - c. de woning die de Koper achterlaat een lagere taxatiewaarde heeft dan de koopprijs van de Woning die de Begunstigde en de Koper

zijn overeengekomen, zulks te bepalen overeenkomstig de
taxatieregeling die is opgenomen in de Regeling Brabantse Verkoop
Garantie; en

Nummer

38/13

- d. de Koper een aanvraag doet voor toekenning van de Verkoopoptie en die aanvraag overigens voldoet aan de Toekenningscriteria.

De Provincie kent bedoeld optierecht hierbij aan de Koper toe en de Begunstigde aanvaardt bedoeld optierecht hierbij ten behoeve van de Koper.

5. Afstemming met de Provincie en informatieplicht

- 5.1 De Begunstigde, danwel de Verkopende Makelaar namens de Begunstigde, zal de Provincie regelmatig schriftelijk informeren omtrent de verkoop van de Woning en daartoe steeds binnen vijf (5) werkdagen nadat de vraagprijs van de Woning is gewijzigd of er een bod op de Woning is uitgebracht, het formulier dat als Bijlage 8 aan deze Overeenkomst is gehecht invullen en aan de Provincie toezenden.
- 5.2 Bij verkoop van de Woning tijdens de Verkoopperiode, zal de Begunstigde de Provincie daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis stellen en eindigt deze Overeenkomst van rechtswege, zonder dat Partijen elkaar over en weer iets verschuldigd zullen zijn, nadat de desbetreffende koopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden, zulks conform het bepaalde in artikel 8.5 sub a.

6. Uitoefening Verkoopoptie

- 6.1 De Verkoopoptie dient door de Begunstigde binnen vier (4) weken na afloop van de Verkoopperiode te worden uitgeoefend met gebruikmaking van het Formulier uitoefening verkoopoptie dat als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst is gehecht. Bedoeld formulier dient per brief met handtekening retour aan de Provincie te worden verzonden en de Provincie dient bedoeld formulier uiterlijk vijf (5) weken na afloop van de Verkoopperiode te hebben ontvangen.
- 6.2 Indien de Verkoopoptie niet binnen de in artikel 6.1 genoemde periode wordt uitgeoefend, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege zonder dat Partijen elkaar over en weer iets verschuldigd zullen zijn, zulks conform het bepaalde in artikel 8.5 sub c.

7. Overige voorwaarden

- 7.1 De Begunstigde verklaart jegens de Provincie het navolgende:
 - a. de Begunstigde is (zijn) (een) natuurlijk(e) persoon (personen), die niet handelt (handelen) ter uitoefening van enig beroep of bedrijf;
 - b. de Begunstigde heeft de Nieuwbouwwoning aangekocht of is voornemens de Nieuwbouwwoning aan te kopen op of na 5 november 2009 doch uiterlijk binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst door de Begunstigde. Een gewaarmerkt afschrift van de desbetreffende koop-

- /aannemingsovereenkomst, zal na ondertekening daarvan als Bijlage 5 aan deze Overeenkomst worden toegevoegd;
- c. de Begunstigde verklaart gedurende tenminste negen (9) maanden onmiddellijk voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst eigenaar te zijn geweest van de Woning en de Woning gedurende deze periode daadwerkelijk als hoofdverblijf te hebben gebruikt, zulks blijkens een uittreksel uit het kadaster, alsmede een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie waarvan afschriften als Bijlage 6 a en b aan deze Overeenkomst zijn gehecht;
 - d. de Begunstigde heeft voorafgaande aan het sluiten van deze Overeenkomst de Woning niet verhuurd of in gebruik gegeven aan derden, of belast met optierechten of zakelijke rechten, anders dan die blijkend uit het Taxatierapport, en de Begunstigde zal dat evenmin doen tijdens de duur van deze Overeenkomst;
 - e. de Begunstigde verklaart dat de Woning geen gebreken kent en dat er geen verontreiniging of asbest in de Woning of de grond onder de Woning aanwezig is, anders dan blijkend uit het Taxatierapport;
 - f. de Begunstigde verklaart dat het Taxatierapport geen feitelijke onjuistheden bevat.
- 7.2 De Begunstigde verklaart de hiervoor in artikel 7.1 genoemde verklaringen naar waarheid, juist en volledig, te hebben afgelegd. De Begunstigde verklaart voorts aan de Provincie alle hem bekende informatie, met betrekking tot de Woning of anderszins, waarvan hem gezien de aard van deze Overeenkomst duidelijk is of redelijkerwijze duidelijk moet zijn dat deze voor de Provincie van belang is, te hebben verstrekt.

8. Inwerkingtreding/duur

- 8.1 Deze Overeenkomst treedt in werking nadat deze door beide Partijen rechtsgeldig is ondertekend en onder de opschortende voorwaarden dat:
- a. de Begunstigde binnen tien (10) dagen na ontvangst van deze Overeenkomst een gedateerd en ondertekend exemplaar van deze Overeenkomst retour heeft gezonden aan de Provincie;
 - b. de koop-/aannemingsovereenkomst met betrekking tot de Nieuwbouwwoning is ondertekend door de Begunstigde en de desbetreffende ontwikkelaar uiterlijk binnen twee (2) maanden nadat deze Overeenkomst is ondertekend door de Begunstigde; en
 - c. het notarieel transport van de Nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden uiterlijk binnen twaalf (12) maanden nadat deze Overeenkomst is ondertekend door de Begunstigde; en
 - d. de Provincie binnen de in sub c. genoemde termijn en op basis van de desbetreffende notariële akte van de Nieuwbouwwoning en het Taxatierapport heeft kunnen vaststellen dat de Taxatiewaarde van de Woning niet meer bedraagt dan de vrij-op-naam prijs van de Nieuwbouwwoning.

- 8.2 Steeds binnen tien (10) dagen nadat een van de opschortende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 8.1 onder sub a. tot en met c., is vervuld, zal de Begunstigde dat schriftelijk aan de Provincie bevestigen en daarbij afschriften overleggen van de desbetreffende stukken (de ondertekende Overeenkomst, koop-/aannemingsovereenkomst danwel de notariële transportakte).
- 8.3 Nadat de in artikel 8.1 onder sub a. tot en met d. genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld en de Begunstigde de stukken zoals genoemd in lid 2 van dit artikel aan de Provincie heeft toegezonden, zal deze Overeenkomst onvoorwaardelijk in werking treden en zal de Provincie dat schriftelijk aan de Begunstigde bevestigen.
- 8.4 Indien de opschortende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 8.1 onder sub a. tot en met d., niet tijdig worden vervuld binnen de in dat artikel bepaalde termijnen, zal deze Overeenkomst niet meer voor inwerkingtreding vatbaar zijn.
- 8.5 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege:
- a. indien en zodra de Begunstigde de Woning gedurende de Verkoopperiode onvoorwaardelijk heeft verkocht aan een derde; dan wel
 - b. door uitoefening door de Begunstigde van de Verkoopoptie overeenkomstig het in artikel 2 bepaalde; dan wel
 - c. vier (4) weken na afloop van de Verkooptermijn, onverminderd tussentijdse beëindiging op grond van het bepaalde in artikel 9.

9. Tussentijdse beëindiging

- 9.1 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege en met onmiddellijke ingang, zonder dat Partijen elkaar terzake iets verschuldigd zullen zijn, indien en zodra:
- a. de Begunstigde zijn faillissement aanvraagt, danwel in staat van faillissement komt te verkeren; danwel
 - b. de Begunstigde surseance van betaling aanvraagt, danwel wordt verleend; danwel
 - c. de Begunstigde wordt toegelaten tot de wettelijke schuldsanering op grond van de Wet schuldsanering natuurlijke personen; danwel
 - d. in het geval zoals bepaald in artikel 4.6.
- 9.2 Indien de Begunstigde tijdens de duur van deze Overeenkomst niet de bepalingen van deze Overeenkomst strikt in acht heeft genomen en nageleefd, dan is de Provincie gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst en door middel van een schriftelijke kennisgeving te beëindigen, zonder dat de Provincie de Begunstigde terzake iets verschuldigd zal zijn.
- 9.3 De Provincie is voorts gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst en door middel van een schriftelijke kennisgeving te beëindigen, zonder dat de Provincie de Begunstigde terzake iets verschuldigd zal zijn, indien en zodra komt vast

Nummer
38/13

te staan dat de Begunstigde niet heeft voldaan aan zijn mededelingsplichten uit hoofde van artikel 7, danwel in het geval zoals bedoeld in artikel 4.3.

Nummer
38/13

- 9.4 Het bepaalde in dit artikel laat de rechten van de Provincie, welke de wet aan niet-nakoming verbindt, onverlet.

10. Mededelingen

- 10.1 Kennisgevingen, mededelingen en verklaringen uit hoofde van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden, bij brief met handtekening retour.
- 10.2 Hiervoor bedoelde kennisgevingen, mededelingen en verklaringen dienen te worden gericht:
- voor wat betreft de Provincie: ...;
 - voor wat betreft de Begunstigde: aan diens in deze Overeenkomst gekozen woonplaats.

11. Toepasselijk recht / geschillen

- 11.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 11.2 Alle geschillen uit hoofde van deze Overeenkomst dienen te worden voorgelegd aan de rechtbank te 's-Hertogenbosch.

12. Slotbepaling

- 12.1 Deze Overeenkomst kan uitsluitend worden aangevuld of gewijzigd krachtens schriftelijke overeenstemming tussen Partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Provincie Noord-Brabant

Voor deze: ...

Plaats: ...

Datum: ...

Begunstigde

Naam: ...

Plaats: ...

Datum: ...

Model Verkoopoptie-overeenkomst Doorgelegde BVG

VERKOOPOPTIE OVEREENKOMST DOORGELEGDE BVG

Partijen

Provincie Noord-Brabant

naam Begunstigde

INHOUD

1. Begripsomschrijvingen
2. Toekenning Verkoopoptie
3. Taxatiewaarde en Garantieprijs
4. Verkoopperiode en verkoop van de OWB
5. Afstemming met de Provincie en informatieplicht
6. Uitoefening Verkoopoptie
7. Overige voorwaarden
8. Inwerkingtreding / duur
9. Tussentijdse beëindiging
10. Mededelingen
11. Toepasselijk recht / geschillen
12. Slotbepaling

BIJLAGEN

1. Ingevuld aanvraagformulier
2. Toekenningscriteria Provincie
3. Formulier Uitoefening Verkoopoptie
4. Model-Koopovereenkomst
5. Koopovereenkomst Bestaande Woning
6. Uittreksel kadaster en uittreksel GBA
7. Taxatierapport Oude Woning Begunstigde
8. Formulier voortgang verkoop Woning

Partijen:

1. **PROVINCIE NOORD-BRABANT**, zetelende te 's-Hertogenbosch, ten deze vertegenwoordigd door ____, handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van ____, nummer ____, hierna te noemen: "Provincie";
en
2. **de Begunstigde**, geboren op datum te plaats en thans wonende te (postcode) woonplaats aan de adres, hierna te noemen: "Begunstigde";
partij 1. en 2. hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk: "Partij".

Overwegingen:

- A. De Begunstigde heeft de Bestaande Woning gekocht van de Verkoper, althans is voornemens de Bestaande Woning te kopen van de Verkoper.
- B. Ten aanzien van de Bestaande Woning heeft de Provincie een onvoorwaardelijke Verkoopoptie toegekend aan de Verkoper uit hoofde van de Regeling Brabantse Verkoop Garantie.
- C. De Begunstigde heeft de Verkoper verzocht de Verkoopoptie naar hem door te leggen, zodat deze geldt ten aanzien van de woning die de Begunstigde achterlaat (Oude Woning Begunstigde).
- D. De Verkoper heeft een verklaring afgegeven waarin wordt bevestigd dat hij de Verkoopoptie doorlegt aan de Begunstigde en vervolgens heeft de Begunstigde door middel van het invullen van een aanvraagformulier aan de Provincie te kennen gegeven dat hij/zij gebruik wenst te maken van de Subsidierегeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant. Deze aanvraag van de Begunstigde moet worden aangemerkt als een aanbod van de Begunstigde aan de Provincie tot het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst.
- E. Op grond van de gegevens die door de Begunstigde op het aanvraagformulier zijn ingevuld en bij het aanvraagformulier zijn gevoegd, alsmede het Taxatierapport dat de Begunstigde heeft laten opstellen door de Taxateur en dat vervolgens door de Provincie is goedgekeurd, althans de hertaxatie die Provincie heeft laten uitvoeren overeenkomstig het bepaalde in de Subsidierегeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant, wenst de Provincie thans over te gaan tot het toekennen van de Verkoopoptie onder de voorwaarden zoals neergelegd in deze Overeenkomst.

Nummer

38/13

Komen overeen:

1. Begripsomschrijvingen

- 1.1 De hierna genoemde begrippen hebben de navolgende betekenis:
 - a. Bestaande Woning: de aan de Verkoper in eigendom toebehorende woning, inclusief de daarbij behorende grond danwel het erfpachtsrecht, danwel het appartementsrecht dat recht geeft op het exclusief gebruik van een woning, gelegen in Nederland te (postcode) woonplaats, aan de adres, kadastraal bekend gemeente ___ sectie ___, nummer ___, groot circa ___ are en ___ centiare, welke woning danwel appartementsrecht de Begunstigde heeft gekocht van de Verkoper, danwel voornemens is te kopen;
 - b. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst;
 - c. Garantieprijs: de overeenkomstig artikel 3 te bepalen koopprijs waarvoor de Provincie de OWB van de Begunstigde zal kopen nadat de Begunstigde de Verkoopoptie heeft uitgeoefend;
 - d. Koper: de koper van de OWB, zoals bedoeld in artikel 4.8;
 - e. Model-koopovereenkomst: de Model-koopovereenkomst waarin de voorwaarden zijn neergelegd waaronder de Provincie de OWB van de Begunstigde zal kopen nadat de Begunstigde de Verkoopoptie heeft uitgeoefend. Een afschrift van de Model-Koopovereenkomst is als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst gehecht;

- f. Oude Woning Begunstigde (OWB): de aan de Begunstigde in eigendom toebehorende woning, inclusief de daarbij behorende grond danwel het erfpachtsrecht, danwel het appartementsrecht dat recht geeft op het exclusief gebruik van een woning, gelegen in Nederland te (postcode) woonplaats, aan de adres, kadastraal bekend gemeente ___ sectie ___, nummer ___, groot circa ___ are en ___ centiare, zoals nader omschreven in het Taxatierapport, waarvan de Taxatiewaarde niet meer bedraagt dan € 350.000 (zegge: driehonderdvijftig duizend euro) en niet meer dan de tussen Verkoper en Begunstigde overeengekomen of nog overeen te komen koopprijs van de Bestaande Woning;
- g. Overeenkomst: de onderhavige verkoopoptie-overeenkomst tussen de Provincie en de Begunstigde;
- h. BVG: de Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant, zoals gepubliceerd in het Provinciaal Blad van de Provincie Noord-Brabant onder nummer
- i. Taxatierapport: het rapport van taxatie van de OWB dat is opgesteld overeenkomstig het bepaalde in de Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant en waarin de Taxatiewaarde van de OWB wordt bepaald tegen een datum die maximaal twee (2) maanden ligt voor de datum waarop deze Overeenkomst door de Begunstigde is ondertekend. Een afschrift van het Taxatierapport is als Bijlage 7 aan deze Overeenkomst gehecht;
- j. Taxatiewaarde: de onderhandse verkoopwaarde van de OWB in de huidige staat, vrij van huur en gebruik, vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in de Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant;
- k. Toekenningscriteria: de criteria waaraan de Provincie een aanvraag tot het verlenen van de Verkoopoptie toetst, zoals opgenomen in de Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant;
- l. Verkoopoptie: de verkoopoptie zoals nader omschreven in artikel 2;
- m. Verkoopperiode: de in artikel 4 bedoelde verkoopperiode waarbinnen de Begunstigde zal trachten de OWB te verkopen aan een of meerdere derdepartijen;
- n. Verkopend Makelaar: de makelaar die namens de Begunstigde gedurende de Verkoopperiode zal bemiddelen bij de verkoop van de OWB. De Verkopend Makelaar dient lid te zijn van één van de volgende brancheverenigingen:
- de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV);
 - de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
 - de Nederlandse Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT);
 - de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
 - de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

Nummer
38/13

- o. Verkoper: de verkoper van de Bestaande Woning die de Verkoopoptie heeft doorgelegd aan de Begunstigde.
- 1.2 De definities kunnen, zonder hun betekenis te verliezen in het enkelvoud of het meervoud worden gebruikt. De overwegingen en de Bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst.
- 1.3 In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in de overwegingen en/of de Bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 1.4 Een verwijzing naar een artikel of een Bijlage wordt geacht te zijn een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst c.q. een Bijlage bij deze Overeenkomst.

2. Toekenning Verkoopoptie

- 2.1 De Provincie verleent hierbij aan de Begunstigde, die zulks aanvaardt, het recht om de OWB te verkopen aan de Provincie, zulks tegen de Garantieprijs en met inachtneming van de voorwaarden zoals neergelegd in de Model-koopovereenkomst.
- 2.2 De Verkoopoptie wordt door de Provincie aan de Begunstigde verleend op basis van (i) de aanvraag die de Begunstigde hiertoe heeft ingediend bij de Provincie en waarvan een afschrift als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht en (ii) het Taxatierapport dat door de Provincie is goedgekeurd, danwel dat de Provincie heeft laten opstellen door middel van een hertaxatie zoals bedoeld in de Subsidieregeling brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant en waarvan een afschrift als Bijlage 7 aan deze Overeenkomst is gehecht. Bedoelde aanvraag is door de Provincie getoetst aan de Toekenningcriteria en op basis hiervan heeft de Provincie de aanvraag geaccepteerd.
- 2.3 De Verkoopoptie kan eerst door de Begunstigde worden uitgeoefend na afloop van de Verkoopperiode en mits de OWB zich bij uitoefening van de Verkoopoptie in dezelfde juridische en feitelijke staat bevindt als beschreven in het Taxatierapport, vrij van huur-, gebruiks- en optierechten van derden, en mits de opschortende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 8.1 zijn vervuld.

3. Taxatiewaarde en Garantieprijs

- 3.1 De Taxatiewaarde van de OWB wordt in het Taxatierapport bepaald op € (zegge: ... euro).
- 3.2 De Garantieprijs is 90% (zegge: negentig procent) van de Taxatiewaarde van de OWB en bedraagt derhalve € (zegge: ... euro).

4. Verkoopperiode en verkoop van de OWB

- 4.1 De Verkoopperiode bedraagt één (1) jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 8.1 zijn vervuld, onverminderd het bepaalde in artikel 4.2.

- 4.2 De Subsidieregeling brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant vervalt op 31 december 2016. Derhalve zal de Verkoopperiode uiterlijk op 31 december 2016 eindigen, ongeacht enig andersluidende bepaling.
- 4.3 Gedurende de Verkoopperiode zal de Begunstigde trachten de OWB te verkopen door bemiddeling van de Verkopend Makelaar en daartoe voorafgaand aan Verkoopperiode de Verkopend Makelaar opdracht geven de gebruikelijke verkoopactiviteiten te verrichten, waaronder plaatsing op Funda.
- 4.4 De Begunstigde zal de Provincie een afschrift doen toekomen van de bemiddelingsovereenkomst die hij heeft gesloten met de Verkopend Makelaar. De Begunstigde is gerechtigd de bemiddelingsopdracht aan de Verkopend Makelaar op ieder gewenst moment en om wat voor een reden dan ook, in te trekken tijdens de Verkoopperiode. Indien de Begunstigde vervolgens niet binnen twee (2) weken een nieuwe Verkopend Makelaar aanstelt die voldoet aan de eisen zoals neergelegd in de Subsidieregeling brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant, dan is de Provincie gerechtigd deze Overeenkomst te beëindigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.
- 4.5 De Begunstigde is vrij om tijdens de Verkoopperiode in overleg met de Verkopend Makelaar de vraagprijs van de OWB te bepalen, onverminderd het overigens bepaalde in dit artikel 4. De Begunstigde zal de Provincie bij aanvang van de Verkoopperiode schriftelijk in kennis stellen van de vraagprijs van de OWB en vervolgens iedere wijziging van de vraagprijs aan de Provincie melden.
- 4.6 Indien de OWB gedurende de eerste tien (10) maanden van de Verkoopperiode niet is verkocht, zullen Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden en gezamenlijk bepalen op welke wijze de Begunstigde zal trachten de OWB alsnog te verkopen tijdens de resterende periode van twee (2) maanden. Uitgangspunt daarbij is dat Partijen in gezamenlijk overleg zullen bepalen welke vraagprijs zal worden gehanteerd.
- 4.7 Tijdens de laatste periode van twee (2) maanden van de Verkoopperiode, is de Begunstigde gehouden alle biedingen op de OWB die 90% of meer van de Taxatiewaarde bedragen, te accepteren, bij gebreke waarvan deze Overeenkomst van rechtswege en met onmiddellijke ingang eindigt overeenkomstig het bepaalde in artikel 9. In overleg en met voorafgaande wederzijdse instemming, kunnen Partijen afwijken van het bepaalde in dit artikellid.
- 4.8 De Koper die de OWB van de Begunstigde koopt tijdens de Verkoopperiode, kan jegens de Provincie aanspraak maken op een verkoopoptie ten aanzien van de woning die de Koper achterlaat onder dezelfde voorwaarden als waaronder de Provincie de Verkoopoptie aan de Begunstigde heeft toegekend, mits
- a. de Begunstigde en de Koper van de OWB een koopovereenkomst hebben gesloten ten aanzien van de OWB tijdens de Verkoopperiode; en

Nummer
38/13

- | | |
|--|------------------------|
| b. de Begunstigde een verklaring heeft afgegeven aan de Koper waarin wordt bevestigd dat de Begunstigde de Verkoopoptie doorlegt aan de Koper; en | Nummer
38/13 |
| c. de woning die de Koper achterlaat een lagere taxatiewaarde heeft dan de koopprijs van de OWB die de Begunstigde en de Koper zijn overeengekomen, zulks te bepalen overeenkomstig het bepaalde in de taxatieregeling die is opgenomen in de Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant; en | |
| d. de Koper een aanvraag doet voor toekenning van de Verkoopoptie en die aanvraag overigens voldoet aan de Toekenningscriteria. | |

De Provincie kent bedoeld optierecht hierbij aan de Koper toe en de Begunstigde aanvaardt bedoeld optierecht hierbij ten behoeve van de Koper.

5. Afstemming met de Provincie en informatieplicht

- 5.1 De Begunstigde, danwel de Verkopende Makelaar namens de Begunstigde, zal de Provincie regelmatig schriftelijk informeren omtrent de verkoop van de OWB en daartoe steeds binnen vijf (5) werkdagen nadat de vraagprijs van de OWB is gewijzigd of er een bod op de OWB is uitgebracht, het formulier dat als Bijlage 8 aan deze Overeenkomst is gehecht invullen en aan de Provincie toezenden.
- 5.2 Bij verkoop van de OWB tijdens de Verkoopperiode, zal de Begunstigde de Provincie daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis stellen en eindigt deze Overeenkomst van rechtswege, zonder dat Partijen elkaar over en weer iets verschuldigd zullen zijn, nadat de desbetreffende koopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden, zulks conform het bepaalde in artikel 8.5 sub a.

6. Uitoefening Verkoopoptie

- 6.1 De Verkoopoptie dient door de Begunstigde binnen vier (4) weken na afloop van de Verkoopperiode te worden uitgeoefend met gebruikmaking van het Formulier uitoefening verkoopoptie dat als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst is gehecht. Bedoeld formulier dient per brief met handtekening retour aan de Provincie te worden verzonden en de Provincie dient bedoeld formulier uiterlijk vijf (5) weken na afloop van de Verkoopperiode te hebben ontvangen.
- 6.2 Indien de Verkoopoptie niet binnen de in artikel 6.1 genoemde periode wordt uitgeoefend, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege zonder dat Partijen elkaar over en weer iets verschuldigd zullen zijn, zulks conform het bepaalde in artikel 8.5 sub c.

7. Overige voorwaarden

- 7.1 De Begunstigde verklaart jegens de Provincie het navolgende:
- a. de Begunstigde is (zijn) (een) natuurlijk(e) persoon (personen), die niet handelt (handelen) ter uitoefening van enig beroep of bedrijf;

- b. de Begunstigde heeft de Bestaande Woning van de Verkoper gekocht, althans, is voornemens de Bestaande Woning van de Verkoper te kopen uiterlijk binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst door de Begunstigde. Een gewaarmerkt afschrift van de desbetreffende koop-overeenkomst, zal na ondertekening daarvan als Bijlage 5 aan deze Overeenkomst worden toegevoegd;
 - c. de Begunstigde verklaart gedurende tenminste negen (9) maanden onmiddellijk voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst eigenaar te zijn geweest van de OWB en de OWB gedurende deze periode daadwerkelijk als hoofdverblijf te hebben gebruikt, zulks blijkens een uittreksel uit het kadaster, alsmede een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie waarvan afschriften als Bijlage 6 a en b aan deze Overeenkomst zijn gehecht;
 - d. de Begunstigde heeft voorafgaande aan het sluiten van deze Overeenkomst de OWB niet verhuurd of ingebruik gegeven aan derden, of belast met optierechten of zakelijke rechten, anders dan die blijkend uit het Taxatierapport, en de Begunstigde zal dat evenmin doen tijdens de duur van deze Overeenkomst;
 - e. de Begunstigde verklaart dat de OWB geen gebreken kent en dat er geen verontreiniging of asbest in de OWB of de grond onder de OWB aanwezig is, anders dan blijkend uit het Taxatierapport;
 - f. de Begunstigde verklaart dat het Taxatierapport geen feitelijke onjuistheden bevat.
- 7.2 De Begunstigde verklaart de hiervoor in artikel 7.1 genoemde verklaringen naar waarheid, juist en volledig, te hebben afgelegd. De Begunstigde verklaart voorts aan de Provincie alle hem bekende informatie, met betrekking tot de OWB of anderszins, waarvan hem gezien de aard van deze Overeenkomst duidelijk is of redelijkerwijze duidelijk moet zijn dat deze voor de Provincie van belang is, te hebben verstrekt.

8. Inwerkingtreding / duur

- 8.1 Deze Overeenkomst treedt in werking nadat deze door beide Partijen rechtsgeldig is ondertekend en onder de opschortende voorwaarden dat:
- a. de Begunstigde binnen tien (10) dagen na ontvangst van deze Overeenkomst een gedateerd en ondertekend exemplaar van deze Overeenkomst retour heeft gezonden aan de Provincie; en
 - b. de koopovereenkomst met betrekking tot de Bestaande Woning is ondertekend door de Begunstigde en de Verkoper, uiterlijk binnen twee (2) maanden nadat deze Overeenkomst is ondertekend door de Begunstigde; en
 - c. het notarieel transport van de Bestaande Woning (waarbij de Verkoper de Bestaande Woning overdraagt aan de Begunstigde) heeft plaatsgevonden uiterlijk binnen twaalf (12) maanden nadat deze Overeenkomst is ondertekend door de Begunstigde; en

- d. de Provincie binnen de in sub c. genoemde termijn en op basis van de desbetreffende notariële akte van de Bestaande Woning en het Taxatierapport heeft kunnen vaststellen dat de Taxatiewaarde van de OWB niet meer bedraagt dan de koopprijs van de Bestaande Woning, zoals die tussen de Begunstigde en de Verkoper is overeengekomen.
- 8.2 Steeds binnen tien (10) dagen nadat een van de opschortende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 8.1 onder sub a. tot en met c., is vervuld, zal de Begunstigde dat schriftelijk aan de Provincie bevestigen en daarbij afschriften overleggen van de desbetreffende stukken (de ondertekende Overeenkomst, koopovereenkomst danwel de notariële transportakte).
- 8.3 Nadat de in artikel 8.1 onder sub a. tot en met d. genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld en de Begunstigde de stukken zoals genoemd in lid 2 van dit artikel aan de Provincie heeft toegezonden, zal deze Overeenkomst onvoorwaardelijk in werking treden en zal de Provincie dat schriftelijk aan de Begunstigde bevestigen.
- 8.4 Indien de opschortende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 8.1 onder sub a. tot en met d., niet tijdig worden vervuld binnen de in dat artikel bepaalde termijnen, zal deze Overeenkomst niet meer voor inwerkingtreding vatbaar zijn.
- 8.5 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege:
- a. indien en zodra de Begunstigde de OWB gedurende de Verkoopperiode onvoorwaardelijk heeft verkocht aan een derde; dan wel
 - b. door uitoefening door de Begunstigde van de Verkoopoptie overeenkomstig het in artikel 2 bepaalde; dan wel
 - c. vier (4) weken na afloop van de Verkooptermijn, onverminderd tussentijdse beëindiging op grond van het bepaalde in artikel 9.

9. Tussentijdse beëindiging

- 9.1 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege en met onmiddellijke ingang, zonder dat Partijen elkaar terzake iets verschuldigd zullen zijn, indien en zodra:
- a. de Begunstigde zijn faillissement aanvraagt, danwel in staat van faillissement komt te verkeren; danwel
 - b. de Begunstigde surseance van betaling aanvraagt, danwel wordt verleend; danwel
 - c. de Begunstigde wordt toegelaten tot de wettelijke schuldsanering op grond van de Wet schuldsanering natuurlijke personen; danwel
 - d. in het geval zoals bepaald in artikel 4.7.
- 9.2 Indien de Begunstigde tijdens de duur van deze Overeenkomst niet de bepalingen van deze Overeenkomst strikt in acht heeft genomen en nageleefd, dan is de Provincie gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst en door middel van

- een schriftelijke kennisgeving te beëindigen, zonder dat de Provincie de Begunstigde terzake iets verschuldigd zal zijn.
- 9.3 De Provincie is voorts gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst en door middel van een schriftelijke kennisgeving te beëindigen, zonder dat de Provincie de Begunstigde terzake iets verschuldigd zal zijn, indien en zodra komt vast te staan dat de Begunstigde niet heeft voldaan aan zijn mededelingsplichten uit hoofde van artikel 7, danwel in het geval zoals bedoeld in artikel 4.4.
- 9.4 Het bepaalde in dit artikel laat de rechten van de Provincie, welke de wet aan niet-nakoming verbindt, onverlet.

10. Mededelingen

- 10.1 Kennisgevingen, mededelingen en verklaringen uit hoofde van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden, bij brief met handtekening retour.
- 10.2 Hiervoor bedoelde kennisgevingen, mededelingen en verklaringen dienen te worden gericht:
- voor wat betreft de Provincie: ...;
 - voor wat betreft de Begunstigde: aan diens in deze Overeenkomst gekozen woonplaats.

11. Toepasselijk recht / geschillen

- 11.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 11.2 Alle geschillen uit hoofde van deze Overeenkomst dienen te worden voorgelegd aan de rechtbank te 's-Hertogenbosch.

12. Slotbepaling

- 12.1 Deze Overeenkomst kan uitsluitend worden aangevuld of gewijzigd krachtens schriftelijke overeenstemming tussen Partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Provincie Noord-Brabant

Voor deze: ...

Plaats: ...

Datum: ...

Begunstigde

Naam: ...

Plaats: ...

Datum:...

Model koopovereenkomst voor een bestaande woning¹
(stimuleringsmaatregelen woningbouwproductie Provincie Noord-Brabant)
gebaseerd op het model koopovereenkomst voor een bestaande woning,
vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende
goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de
Vereniging Eigen Huis.

Bij deze koopovereenkomst behoren:

- *Lijst van zaken behorende bij: koopakte*
- *Ontvangstbevestiging*

De ondergetekenden:

A. Verkoper(s) Echtgeno(o)t(e) of partner

Naam:
.....

Voornamen:
.....

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Beroep:

Woonplaats:

Postcode:

Straat:
.....

E-mailadres:

Telefoon thuis:

Telefoon werk:

Burgerlijke staat: gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongehuwd en geen
geregistreerd partnerschap

Huwelijksgoederenrecht: gemeenschap van goederen / huwelijksvoorwaarden

Legitimatie:

Toekomstig adres:
.....
.....

hierna te noemen "verkoper"/hierna samen te noemen "verkoper"*)

B. Koper

Naam: de publiekrechtelijke rechtspersoon Provincie Noord-Brabant

Plaats van vestiging: 's-Hertogenbosch

Postcode: 5216 TV

Straat: Brabantlaan 1

Postbus: Postbus 90151
Postcode: 5200 MC
Plaats: 's-Hertogenbosch
E-mailadres: info@brabant.nl
hierna te noemen "koper"

Nummer
38/13

komen overeen: verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
plaatselijk bekend (incl. postcode) , kadastraal bekend gemeente , sectie no
groot hectare, are , centiare, (KEUZE: indien appartementsrecht, omschrijving
aanpassen tegen een koopsom van , zegge hierna te noemen: het verkochte.

Zij komen verder overeen:

Artikel 1. Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

- 1.1 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van koper.

Artikel 2. Betaling

- 2.1 De betaling van de koopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 3. Eigendomsoverdracht

- 3.1 De akte van levering zal gepasseerd worden op of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van notaris of diens plaatsvervanger, verbonden aan kantoor , hierna verder te noemen notaris.
- 3.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 4. Staat van de onroerende zaak, gebruik

- 4.1 Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin dit zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, terwijl de eigendom onvoorwaardelijk is en niet aan ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhavig is.
- 4.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).

- Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.
- Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden.
- 4.3 Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woonhuis. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het verkochte op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.
- 4.4 Voorzover verkoper bekend is de bodem van het verkochte niet verontreinigd met milieuschadelijke stoffen; door verkoper zijn geen lozingen of stortingen verricht, noch zijn gronden aangevoerd waardoor een dergelijke bodemverontreiniging zou kunnen blijken te bestaan.
KEUZE: Indien bodem van het Verkochte is verontreinigd: anders contracteren.
- 4.5 Voorzover aan verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen ondergronds tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig
KEUZE: Verkoper is bekend met de aanwezigheid van (een) ondergrondse tank(s) voor het opslaan van vloeistoffen. Verkoper verklaart met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, van vorenbedoelde ondergronds tank(s) het volgende:
- 4.6 Het is koper bekend dat geen onderzoek naar bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden.
Mocht blijken dat de bodem van het verkochte is of wordt verontreinigd zoals hiervoor bedoeld, dan zal zulks geen aanleiding zijn tot ontbinding van deze overeenkomst, tot betaling van een schadevergoeding of tot enigerlei verrekening. Dit leidt uitzondering indien en voorzover deze verklaring van verkoper door hem niet te goeder trouw is gedaan.
- 4.7 Verkoper verklaart, dat voorzover hem bekend de materialen welke in het verkochte zijn verwerkt geen stoffen bevatten, welke ernstig gevaar opleveren voor de volksgezondheid of het milieu. Mocht blijken dat bedoelde materialen wel stoffen bevatten welke ernstig gevaar opleveren voor de volksgezondheid of het milieu dan geeft zulks geen aanleiding tot ontbinding van deze overeenkomst, tot betaling van een schadevergoeding of tot enigerlei verrekening. Dit leidt uitzondering indien en voorzover deze verklaring van verkoper door hem niet te goeder trouw is gedaan.
- 4.8 **KEUZE:** Verkoper en Koper zullen een bodemonderzoek op verontreiniging doen uitvoeren door..... De door dit onderzoek niet gedekte risico's zullen - voorzover mogelijk - verzekerd worden bij een

solide verzekeringsmaatschappij, volgens de normale bepalingen daarvoor.

Nummer

38/13

De kosten van dit onderzoek zijn voor rekening van Verkoper.

De kosten en premies voor de verzekering zijn voor rekening van Verkoper.

De mate en wijze van onderzoek zal in onderling overleg tussen Verkoper en Koper worden geregeld.

De kosten benodigd om de stoffen te verwijderen, die volgens het onderzoek aanwezig zijn en die belemmerend zijn voor het gebruik, dat Koper van de grond gaat maken, te weten zijn voor rekening van Verkoper.

Het restrisico, dat overblijft na onderzoek en verwijdering als in de vorige alinea bedoeld en dat niet valt onder genoemde verzekering is voor rekening van Verkoper.

- 4.9 Verkoper staat ervoor in dat er ten aanzien van het verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag en ingeschreven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.
- 4.10 Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het verkochte van binnen en van buiten te inspecteren.
- 4.11 Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de verkoper. De aankondiging of aanschrijving komt steeds voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.
- 4.12 Verkoper is wel/geen*) (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het verkochte:
- a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet,
 - c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.
- 4.13 Verkoper verklaart, dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, noch uit huurkoopovereenkomst.

- 4.14 Verkoper verklaart, dat in de koop niet begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden. **Nummer**
38/13
- 4.15 Verkoper verklaart, dat het verkochte niet is betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen.
- 4.16 Verkoper verklaart, dat voor zover hem bekend het verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4, of 5 of artikel 9a eerste of tweede lid in samenhang met artikel 3, 4 of 5 danwel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- 4.17 Het is verkoper niet bekend dat de gemeente, waarin het verkochte is gelegen, een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen, noch dat er beleidsvoornemens zijn ter zake van een plan/verordening als hiervoor bedoeld.
- 4.18 Verkoper verklaart, dat met betrekking tot het verkochte per de sluitingsdatum geen rechtsgeding of arbitrage aanhangig is en dit zal per de transportdatum onveranderd zijn.
- 4.19 Verkoper verklaart, dat in artikel 4.3 aangegeven gebruik van het verkochte in overeenstemming met publiekrechtelijke voorschriften en met privaatrechtelijke overeenkomsten is en alle daartoe (eventueel) vereiste vergunningen en/of ontheffingen zijn verleend, en dit zal per de dag van levering onveranderd zijn.
Verkoper verklaart, dat het verkochte is gebouwd/ verbouwd met en overeenkomstig de daartoe vereiste vergunningen.
Verkoper verklaart, dat het verkochte per de sluitingsdatum voldoet aan alle gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder begrepen bepalingen betreffende telecommunicatie en andere nutsbedrijven en dit zal per de dag van levering onveranderd zijn.
- 4.20 Verkoper verklaart, dat door verkoper de verplichtingen van persoonlijke aard met betrekking tot het verkochte (voor zover deze voorkomen in de aankomstitel van verkoper) stipt en richtig nagekomen zijn en deze verplichtingen zullen ook tot en met de dag van overdracht stipt en richtig worden nagekomen.
- 4.21 Verkoper verklaart, dat de zich in het verkochte bevindende technische installaties naar behoren werken en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instantie(s) niet op enigerlei wijze beperkt en dit zal per de dag van de overdracht onveranderd zijn.
- 4.22 Verkoper verklaart, dat op het verkochte en de zich in het verkochte bevindende technische installaties per de sluitingsdatum geen retentierechten rusten en deze zullen daarop evenmin rusten op de dag van overdracht.
- 4.23 Verkoper verklaart, dat het verkochte per de sluitingsdatum rechtstreeks aangesloten is op de openbare leidingen voor water, energie en riool en dit zal per de dag van overdracht onveranderd zijn.

- 4.24 **KEUZE:** Het erfpachtrecht is per de sluitingsdatum niet opgezegd en er zijn per de sluitingsdatum geen vorderingen tot wijziging of opheffing van bedoeld erfpachtrecht ingesteld of toegewezen. **Nummer**
38/13
- 4.25 Op het erfpachtrecht zijn van toepassing de erfpachtvoorwaarden van de gemeente zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van... Ter zake van het erfpachtrecht zijn voorts van belang die bijzondere erfpachtbepalingen uit de akten van uitgifte, **KEUZE 1:** welke bepalingen zijn opgenomen in de (ontwerp)akte van levering. **KEUZE 2:** welke bepalingen zijn opgenomen in een aan deze akte als BIJLAGE gehechte kopie van de betreffende uitgifteakte. **EINDE KEUZE 1 /2**
De erfpacht is voortdurend. De jaarlijkse canon ter zake van het erfpachtrecht perceel bedraagt thans, welke canon zal worden gewijzigd uiterlijk op ...
- 4.26 **KEUZE:** Het reglement van de vereniging van eigenaars luidt per de datum van ondertekening van deze overeenkomst, zoals opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op **KEUZE:** verleden voor notaris **KEUZE:...** De vereniging van eigenaars heeft thans geen andere schulden dan die uit hoofde van normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met de daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan; de vereniging van eigenaars heeft tot de datum van ondertekening van deze overeenkomst geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
Aan het Verkochte is op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek **KEUZE:** wel/niet medeverbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.
Voor de ingebruikneming van het Verkochte is **KEUZE:** geen/wel toestemming vereist van de vergadering van eigenaars.
- 4.27 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- 4.28 Verkoper verklaart, dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.
Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- 4.29 De in dit artikel opgenomen verklaringen laten onverlet het overigens in deze overeenkomst bepaalde.

Artikel 5. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 5.1 De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vindt plaats op vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten.
- 5.2 Verkoper staat er voor in dat het verkochte bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

5.3 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Nummer

38/13

Artikel 6. Baten, lasten KEUZE: en canons

- 6.1 Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de dag van eigendomsoverdracht.
- 6.2 De dan lopende baten, lasten en canons, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

Artikel 7. Hoofdelijkheid

- 7.1 Indien meerdere personen als verkopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen verkopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen verkopers 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 verkopers hoofdelijk verbonden.

Artikel 8. Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 8.1 Het verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
- 8.2 Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
- 8.3 Indien het verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het verkochte aflevert in de staat waarin dit zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 9. Ingebrekestelling, ontbinding

- 9.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
- 9.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 9.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 9.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 9.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
- 9.4 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij

desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Nummer

38/13

Artikel 10. Verkoper en echtgeno(o)t(e)/partner

- 10.1 Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/ partner die als bewijs daarvan deze akte mede-ondertekent.

Artikel 11. Domicilie

- 11.1 Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

Artikel 12. Registratie koopakte

- 12.1 Partijen geven de notaris hiermee wel/niet*) opdracht deze overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan.

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

Artikel 13. Identiteit Verkoper

- 13.1 Verkoper dient zich jegens koper, zodra koper daarom verzoekt te identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs. Als geldig 'ID-bewijs' wordt o.a. aangemerkt: een geldig Nederlands paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs, een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

Artikel 14. Ontbindende voorwaarden

- 14.1 Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie geen vergunning aan koper is verleend om het verkochte te betrekken, te verhuren danwel in gebruik te geven, tenzij hem daartoe een bindende toezegging door de bevoegde autoriteit is gedaan.
- 14.2 Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van het verkochte op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.
- 14.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de achtste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht

met verzendbevestiging". Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd.

Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

Nummer

38/13

Artikel 15. Schriftelijke vastlegging

15.1 Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend.

Artikel 16. Diversen

16.1 De uit deze koopovereenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar.

16.2 De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de akte van levering.

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

16.4 Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16.5 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan de titels van artikelen kan geen enkel recht worden ontleend.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst aan hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

plaats en datum:

*) Doorhalen wat niet van toepassing is

1 eengezinswoning of appartementsrecht

Nummer: 3370965

Uitgegeven, 21 maart 2013

De secretaris van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
drs. W.G.H.M. Rutten