

## KOOPOVEREENKOMST VOOR EEN APPARTEMENTSRECHT

**Met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

Bij deze koopovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

**Betreft:**

**Planregistratienummer : W- 2024-02119-A004**

**Planomschrijving :bouw 13 appartementen Veerstraat Waspik**

**Bouwnummer :**

Ondergetekenden:

**Cafe Dóuwe haven bv , Veerstraat 1 , 5165 VG Waspik , rechtsgeldig vertegenwoordigd door Cornelis M.J Smits geboren 24 april 1971 Raamsdonk, hierna in deze akte te noemen: 'de Ontwikkelaar', ingeschreven bij Kvk onder nummer 85546674 en;**

Achternaam : ^C  
Tussenvoegsel(s) : ^C  
Voorletter(s) : ^C  
E-mailadres : ^C

Achternaam : ^C  
Tussenvoegsel(s) : ^C  
Voorletter(s) : ^C  
E-mailadres : ^C

**Word(t)(en) het/de appartementsrecht(en) op beider namen gekocht? N.v.t./Ja/Nee, het/de appartementsrecht(en) word(t)(en) op naam van ^C gekocht.\*)**

hierna in deze akte te noemen: **'de Verkrijger'**,

in overweging nemende

- dat de Ontwikkelaar een gebouw zal stichten aan de Veerstraat 1. 5165 VG Waspik waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk kadastraal bekend als gemeente Waspik sectie G 2665 (623 m2) en 2664 (255 m2). .

Paraaf Verkrijger:

Blad 1 van 8

Paraaf Ontwikkelaar:

- dat de Ontwikkelaar het complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de akte van splitsing met de daarbij behorende tekening en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide huishoudelijk reglement; de splitsingstekening B is ter inzage bij notaris Daamen de Kort Van Tuijl notarissen aan de Ellen Pankhurststraat 1, 5032 MD tav mevrouw L.Besten te Tilburg hierna in deze akte te noemen: 'de Notaris'.

het appartementsrecht zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde akte van splitsing;

Een exemplaar van de akte van splitsing en de bijbehorende tekening zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht.

zijn per ..... overeengekomen als volgt:

- I De Ontwikkelaar verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ontwikkelaar: het appartementsrecht, recht gevend op het ..... aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot ...appartement..... en tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot ...berging..... tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot ...parkeerplaats..... op de hiervoor genoemde tekening aangeduid met de splitsing nummers ..... .

**Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.**

- II De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ontwikkelaar neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte van splitsing en conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het aan de Verkrijger verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

- III De totale koop-/aanneemsom bedraagt:

- A. voor wat betreft de koopsom:  
de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van  
overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 van deze  
akte genoemde termijnen:
  - 1. grondkosten (inclusief omzetbelasting of OVB) EUR .....
- B. voor wat betreft de aanneemingsom:  
de nog niet ingevolge artikel 5 van deze akte  
verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting) EUR .....
- C. Totaal (A + B) EUR .....

De onder I en II van deze akte vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen tezamen verplicht aangegaan te worden.

De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

De Verkrijger machtigt de Notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere verkrijgers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw.

De in de koop-/aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **21%**, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen.

## **Bedenktijd**

### **Artikel 1**

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende een week na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst en bijlagen aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht deze koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Mochten zij gebruik willen maken van de bedenktijd, dan dient dit schriftelijk binnen drie dagen aan de notaris of verkrijger kenbaar gemaakt te worden.

## **Levering**

### **Artikel 2**

1. In overleg met de notaris geschiedt de levering van het/de onder I van deze overeenkomst bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze overeenkomst te noemen: '**de Levering**', bij akte ten overstaan van DKT Notarissen ( t.a.v. L. Besten ) te Tilburg of diens plaatsvervanger, op 28 of 29 juli 2025. Bij verhindering van de koper op deze data zal een ander tijdstip worden gekozen.

## **Afwijkende perceelsgrootte**

### **Artikel 3**

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de overweging van deze akte opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

## **Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot**

### **Artikel 4**

1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de koopsom genoemd in III C. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ontwikkelaar uit hoofde van deze koopovereenkomst die onlosmakelijk is verbonden met de aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ontwikkelaar verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 23 van de Algemene Voorwaarden.
2. De Verkrijger machtigt de Notaris om deze waarborgsom van 10% van de grondkosten te verrekenen met de aan te kopen grond. In dat geval machtigt de Verkrijger de notaris om dit bedrag over te maken naar de Ontwikkelaar..
3. Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ontwikkelaar heeft gesteld, dan vervalt deze per de datum van de betaling aan de ontwikkelaar dan wel aannemer. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.
4. Mocht in de aannemingsovereenkomst ook een borg worden gevraagd, dan vervalt deze verplichting tav het deel van de aanneemsom.

## **Betaling koopsom , termijnen en betalingsregeling**

### **Artikel 5**

1. De termijnen van de grond- en aanneemsom zijn de volgende:
  - a. de grondkosten , ( sub III A ) . van deze akte bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de Levering;
  - b. de aanneemsom ( sub III B ) dient te worden voldaan conform de aannemersovereenkomst en wordt overeengekomen met de aannemer.
2. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling
3. Meer- en minderwerk wordt rechtstreeks overeengekomen met de aannemer.
4. De levering staat gepland omstreeks 2 maanden na ondertekening van dit contract.

## **Bouwtijd en start en indexering**

### **Artikel 6**

1. Met de aannemer is overeengekomen dat start van de bouw wordt ingepland zodra 11 van de 13 appartementen zijn verkocht.
2. De voorlopige startdatum van de bouw is gepland op uiterlijk 1 oktober 2025, .zo niet eerder alles onder voorwaarde van het vorige lid.
3. In geval er na 1 november 2025 wordt gestart met de bouw , niet als gevolg van oorzaken of redenen die betrekking hebben op de aannemer , dus bijv het niet bereiken van het in art 1 genoemde aantal , dan heeft de aannemer het recht de prijs van de aanneemsom te indexeren.

## **Overige bepalingen**

### **Artikel 7**

1. De Verkrijger heeft de intentie de woning aan te schaffen voor eigen gebruik.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 8**

1. Als ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het/de onder I van deze akte bedoelde appartementsrechten een financiering benodigd is in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan , dan geldt als ontbindende voorwaarde van deze koopovereenkomst , het niet verkrijgen van een financiering van de appartementsrechten (ten behoeve van een hypothecaire geldlening ) binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze koopakte.
2. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.
3. Deze koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de aannemingsovereenkomst en laatstgenoemde overeenkomst is verplicht aan te gaan met aannemer van Gisbergen Het ontbinden van deze koopovereenkomst houdt automatisch in ook de ontbinding van de aannemingsovereenkomst, en andersom bij het niet aangaan van deze aannemingsovereenkomst voor de som vermeld in III B is deze koopovereenkomst automatisch ontbonden. In dat geval zal de Ontwikkelaar de Verkrijger aanzeggen dat de overeenkomsten binnen een week vervallen.
4. Bij het niet afnemen en betalen binnen drie maanden na ondertekening van dit contract vervalt automatisch de gunning van de loting ,alsmede dit koopcontract en de hieraan gekoppelde aannemingsovereenkomst. De appartementsrechten komen dan zonder verdere toestemming van de koper vrij op de markt voor verkoop aan een derde.

## **Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw; Woningborg-certificaat**

### **Artikel 9**

1. De Ontwikkelaar verklaart, dat de appartementsrechten die het onderwerp zijn van deze overeenkomst, deel uitmaken van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer bovenaan vermeld in deze akte.

### **Notariskosten , overdrachtsbelasting en overige kosten ( Vrij op naam v.o.n.)**

### **Artikel 10**

De kosten van de in de overweging van deze akte bedoelde splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de onder III A van deze akte bedoelde verkoop en de levering verbonden grondkosten, ( oa overdrachtsbelasting en notariskosten ) zijn inbegrepen in de som. Uitdrukkelijk wordt overeengekomen dat eventuele notaris- ,leges- en overige kosten met betrekking tot het vestigen van een hypotheek op de onder I genoemde appartementsrechten voor rekening zijn van koper. Omzetbelasting is inbegrepen in de onder III B van deze akte genoemde aannemingssom

### **Afwijkende bepalingen**

### **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 11**

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koopovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ontwikkelaar mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen overeenkomstig de regelen beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

Indien de Ontwikkelaar een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Ontwikkelaar is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Ontwikkelaar de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

### **Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw**

### **Artikel 12**

1. Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.

2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw, wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Getekend te \_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

De Ontwikkelaar:

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbrekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

1. de Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
2. de Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2024.
4. de akte van splitsing met de daarbij behorende tekening en breukdelen
5. Reglement van inschrijving en Loting Veerstraat 1 Waspik

**De Verkrijger dient niet eerder voor ontvangst van de hiervoor genoemde stukken te tekenen, dan nadat deze daadwerkelijk door de Verkrijger zijn ontvangen.**

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

De Verrijger:

\_\_\_\_\_