

## **Bijlage 1 bij Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant**

### **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".

##### **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 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 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 Toekenningscriteria 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 Garantieprijs**

- 3.1 De Taxatiewaarde van de Woning wordt in het Taxatierapport bepaald op € (zegge: ... euro)

3.2 De Garantieprijs 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.
- 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
  - 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 blijkt 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 voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst de Woning 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 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 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.
- 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:
- a. voor wat betreft de Provincie: ...;
  - b. 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: ...