

# CONCEPT

## Koopovereenkomst Projectdeel Opdrachtnemer in het Entreegebouw Buurtschap Crailo

---

Tussen

**GEM CRAILO B.V.**

en

[ ]

ten aanzien van

de aan- en verkoop van de  
appartementenrechten\* voor hoofdzakelijk  
Supermarkt en Horecagelegenheid in het  
Entreegebouw te Buurtschap Crailo

*Conceptversie d.d. 9 maart 2026*

**DEZE OVEREENKOMST KOMT NIET EERDER TOT STAND, OOK NIET VOORWAARDELIJK,  
VOORDAT PARTIJEN DE OVEREENKOMST HEBBEN GETEKEND.**

*\* Indien uit tijdens de planontwikkelingsfase is gebleken dat geen appartementenrechten,  
maar gronden worden verkocht, dan dient de overeenkomst hierop aangepast te worden.*

## INHOUDSOPGAVE KOOPVEREENKOMST

|   |    |
|---|----|
| <b>1. Definities</b> .....  | 3  |
| <b>2. Doel en uitgangspunten</b> .....  | 5  |
| <b>3. Koop</b> .....  | 6  |
| <b>4. Koopsom, belastingen en bijkomende kosten</b> .....                               | 6  |
| <b>5. Zekerheid</b> .....   | 7  |
| <b>6. Juridische overdracht, aflevering en risico-overgang</b> .....                    | 8  |
| <b>7. Staat van het Verkochte</b> .....   | 8  |
| <b>8. Garantieverklaringen GEM Crailo</b> .....   | 8  |
| <b>9. Overgang en overdracht aanspraken</b> .....                                       | 9  |
| <b>10. Beschadiging</b> .....   | 9  |
| <b>11. Verrekening zakelijke lasten en belastingen</b> .....                            | 9  |
| <b>12. Parkeerrechten</b> .....   | 9  |
| <b>13. Instandhoudingstermijn</b> .....   | 10 |
| <b>14. Informatieplicht GEM Crailo / onderzoeksplicht Koper</b> .....                   | 10 |
| <b>15. Overdraagbaarheid rechten</b> .....  | 11 |
| <b>16. Ingebrekestelling, verzuim, algemene ontbinding en boete</b> .....               | 11 |
| <b>17. Ontbinding in geval beëindiging Realisatieovereenkomst voor oplevering</b> ..... | 12 |
| <b>18. Ontbindende voorwaarde</b> .....   | 13 |
| <b>19. Toepasselijk recht en geschillen</b> .....                                       | 13 |
| <b>20. Hoofdelijkheid</b> .....   | 13 |
| <b>21. Geheimhouding</b> .....  | 13 |
| <b>22. Slotbepaling</b> .....   | 13 |
| <b>23. Opschortende voorwaarden</b> .....   | 14 |
| <b>24. Wwft/UBO/Informatievoorziening</b> .....   | 14 |
| <b>25. Bijlagen</b> .....   | 14 |

**DE VOLGENDE PARTIJEN:**

- 1) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEM Crailo B.V., statutair gevestigd te Laren en kantoorhoudende aan Amersfoortseweg 103 te (1222 AB) Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 71555595, ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, Zwiép Management & Consultancy Zeist B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N.P. Zwiép,

hierna te noemen: “**GEM Crailo**” of “**Verkoper**”

en

- 2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naam onderneming B.V., statutair gevestigd te plaats en kantoorhoudende aan adres te (postcode) plaats, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer @@@@, ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, naam,

hierna te noemen: “**Koper**”

de voornoemde partijen worden hierna elk individueel ook “**Partij**” en gezamenlijk ook “**Partijen**” genoemd.

**NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:**

- a) Partijen hebben op [datum x] een Ontwikkelovereenkomst gesloten op basis waarvan Opdrachtnemer (samen met GEM Crailo) een Bouwplan heeft uitgewerkt voor het Entreegebouw en waarvan het Projectdeel Opdrachtnemer deel uitmaakt.
- b) Op basis van het Bouwplan specifiek voor het Projectdeel Opdrachtnemer, wenst GEM Crailo de appartementsrechten Supermarkt en Horecagelegenheid ten behoeve van het Projectdeel Opdrachtnemer aan Koper te verkoper en Koper wenst deze appartementsrechten ten behoeve van Projectdeel Opdrachtnemer te kopen, opdat Koper het Projectdeel Opdrachtnemer daadwerkelijk realiseert als onderdeel van het (gehele) Entreegebouw.
- c) Partijen wensen hiervoor een koopovereenkomst te sluiten. Gelijkijdig sluiten GEM Crailo en Opdrachtnemer de Realisatieovereenkomst ten behoeve van verdere ontwikkeling en realisatie van het Projectdeel GEM Crailo door Opdrachtnemer (tevens Koper).
- d) Partijen wensen de afspraken voor de realisatie van het Projectdeel GEM Crailo vast te leggen in onderhavige koopovereenkomst.

**KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:****1. Definities**

- 1.1. In deze Overeenkomst inclusief overwegingen hebben onderstaande begrippen geschreven met een hoofdletter telkens de volgende betekenis:

- a. **Akte van splitsing**: de akte van splitsing in appartementsrechten van het Entreegebouw met toebehoren en de gronden (aangegeven op de Uitgiftekaart) waarop dit gebouw wordt gerealiseerd, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW), en het in de Akte vastgestelde reglement van splitsing

Reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het BW, waaronder de oprichting van de Vereniging van Eigenaars; het reglement zal mede gebaseerd worden op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie laatst vastgestelde modelreglement.

- b. **Bijlage:** een bij deze Overeenkomst behorende bijlage die onlosmakelijk deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
- c. **Bouwplan:** het plan waarin de uitgangspunten en specificaties van de realisatiewerkzaamheden voor het te ontwikkelen Entreegebouw staan omschreven, aangehecht als **Bijlage 1**.
- d. **Bouwrijp:** onbebouwde grond waarop alle bestaande opstallen zijn gesloopt, waar alle zich in de grond bevindende oude kabels en leidingen en boven- en ondergrondse obstakels zijn verwijderd, waarvan het maaiveld zodanig is verhoogd of verlaagd dat de realisatie van het Entreegebouw direct kan starten. Het hoofdriool is aangelegd, het nutstracé is vastgesteld en de aanleg van nuts is aangevraagd. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging is gesaneerd. De saneringsdoelstelling voor het Entreegebied is kwaliteitsklasse industrie. Bij levering is de kwaliteit van de bodem in de bovenste meter minimaal kwaliteitsklasse industrie. Op terreindelen binnen het entreegebied is nog een archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Eventueel noodzakelijk aanvullend archeologisch onderzoek of archeologische begeleiding tijdens graafwerkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling wordt verzorgd door GEM Crailo. In het entreegebied zijn kapvergunning-plichtige bomen aanwezig. Als bomen gekapt moeten worden voor de ontwikkeling van het entreegebied dient Koper zelf de kapvergunning aan te vragen.
- e. **Entreegebouw:** de te ontwikkelen nieuwbouw met daarin de Parkeervoorziening, Supermarkt, Horecagelegenheid en Gemeenschappelijke delen.
- f. **Gemeenschappelijke delen:** de onderdelen en ruimtes van het Entreegebouw met (onder) grond, als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c van het Burgerlijk Wetboek, die geen zelfstandig deel uitmaken van enkel de Parkeervoorziening, Supermarkt of Horecagelegenheid maar deel uitmaken van het gehele Entreegebouw en die naar rato voor gemeenschappelijke zorg en verantwoordelijkheid der Partijen komen.
- g. **Horecagelegenheid:** de te ontwikkelen horecagelegenheid in het Entreegebouw die als appartementsrecht geleverd wordt aan Opdrachtnemer.
- h. **Koopsom:** de prijs waarvoor het Verkochte door GEM Crailo aan Koper wordt verkocht.
- i. **Kwaliteitsrekening:** de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Gietema Wevers notarissen B.V., (rekeningnummer NL10INGB0664526276).
- j. **Leveringsakte:** de voor overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarbij het Verkochte door GEM Crailo aan Koper wordt geleverd en (in eigendom) door Koper wordt aanvaard.
- k. **Notaris:** mr. J.J.H. Wevers, Gietema Wevers notarissen.
- l. **Ontwikkelovereenkomst:** de ontwikkelovereenkomst op basis waarvan Partijen een Bouwplan voor het Entreegebouw hebben ontwikkeld, welke overeenkomst onlosmakelijk deel uitmaakt van deze Overeenkomst en de Realisatieovereenkomst.
- m. **Overdrachtsdatum:** de datum waarop de Leveringsakte van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden als beschreven in artikel 6.1 van deze Overeenkomst.
- n. **Overeenkomst:** onderhavige koopovereenkomst voor verkoop het Verkochte (gronden/appartementsrechten t.b.v. Projectdeel Koper) door GEM Crailo aan Koper.
- o. **Parkeervoorziening:** de te ontwikkelen parkeervoorziening in het Entreegebouw die in eigendom van GEM Crailo blijft.

- p. **Projectdeel GEM Crailo:** de Parkeervoorziening en de daarvoor (naar rato) toebehorende Gemeenschappelijke delen, alsmede een hub voor deelmobiliteit, trafovoorziening, centraal punt voor afvalverzameling, ruimtereservering voor een wijkbatterij, welk projectdeel is aangegeven in de demarcatielijst opgenomen in het Bouwplan.
  - q. **Projectdeel Opdrachtnemer:** de Supermarkt en Horecagelegenheid en de daarvoor (naar rato) toebehorende Gemeenschappelijke delen, alsmede een pakketpunt, welk projectdeel is aangegeven in de demarcatielijst opgenomen in het Bouwplan.
  - r. **Realisatieovereenkomst:** de vervolgovereenkomst op de Ontwikkelovereenkomst uit hoofde waarvan Koper (in die overeenkomst Opdrachtnemer genaamd) het Projectdeel GEM Crailo realiseert in opdracht van GEM Crailo, welke overeenkomst onlosmakelijk verbonden is met deze Overeenkomst en de Ontwikkelovereenkomst.
  - s. **Realisatiewerkzaamheden:** de werkzaamheden die volgen op de Voorbereidende Ontwikkelwerkzaamheden als genoemd in de Ontwikkelovereenkomst, welke werkzaamheden de daadwerkelijke realisatie van het Projectdeel GEM Crailo inhouden
  - t. **Supermarkt:** de te ontwikkelen supermarkt in het Entreegebouw die middels deze Overeenkomst in eigendom van Opdrachtnemer komt die als appartementsrecht geleverd wordt aan Opdrachtnemer.
  - u. **Verkochte:** 2 appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, omvattende enerzijds de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de (door Koper te realiseren) Supermarkt en anderzijds de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de (door Koper te realiseren) Horecagelegenheid (Projectdeel Opdrachtnemer), zoals weergegeven in de demarcatielijst in het Bouwplan, elk omvattende een nader vast stellen onverdeeld aandeel in de Gemeenschappelijke delen (de betreffende breukdelen zullen Partijen zoveel mogelijk op basis van objectieve maatstaven vaststellen voor de in ieder geval 3 appartementen), die voorafgaande aan de start van de Realisatiewerkzaamheden (feitelijke status Bouwrijpe grond) zullen worden geleverd.
  - v. **Verkoopinformatie:** alle informatie die door GEM Crailo beschikbaar is gesteld tijdens de aanbestedingsprocedure via TenderNed, waarmee Koper in de gelegenheid is gesteld nader onderzoek naar het Verkochte te doen.
- 1.2. De definities zoals hiervoor genoemd, kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
2. Doel en uitgangspunten
- 2.1. Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van afspraken over verkoop van het Verkochte ten behoeve van het Projectdeel Opdrachtnemer als onderdeel van het Entreegebouw.
  - 2.2. Vooruitlopend op deze Overeenkomst sloten Partijen de Ontwikkelovereenkomst uit hoofde waarvan Partijen overeenstemming hebben bereikt over het Bouwplan voor het Entreegebouw. Nadien sloten Partijen (gelijktijdig) de Koopovereenkomst voor Projectdeel Opdrachtnemer en de Realisatieovereenkomst voor Projectdeel GEM Crailo. Deze drie overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
  - 2.3. Uit hoofde van deze Overeenkomst verkoopt GEM Crailo het Verkochte aan Koper, hetgeen Koper na levering verder ontwikkelt en realiseert als het Projectdeel Opdrachtnemer (hoofdzakelijk Supermarkt en Horecagelegenheid) als onderdeel van het Entreegebouw, op basis van het Bouwplan dat uit hoofde van de Ontwikkelovereenkomst is uitgewerkt.
  - 2.4. Het voorgaande betekent dat Opdrachtnemer verantwoordelijk is voor ontwikkeling en realisatie van het gehele Entreegebouw, waarvan zij dat ten aanzien van de Supermarkt en

Horecagelegenheid c.q. Projectdeel Opdrachtnemer voor eigen rekening en risico doet en ten aanzien van de Parkeervoorziening c.q. Projectdeel GEM Crailo in opdracht van GEM Crailo.

- 2.5. De gronden en het Entreegebouw dat daarop zal worden gerealiseerd, zal in overleg met Koper (als geselecteerde partij) en na vaststelling van het Definitief Ontwerp (afrondding Voorbereidende Ontwikkeelfase 3) als bedoeld in de Ontwikkelovereenkomst, op basis van de Akte van splitsing worden betrokken in een splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5: 106 e.v. van het Burgerlijk Wetboek ("splitsing in de put"), waarbij in ieder geval 3 appartementsrechten zullen ontstaan: 1. de Supermarkt, 2. de Parkeervoorziening en 3. de Horecagelegenheid.

### 3. Koop

- 3.1. GEM Crailo verklaart hierbij aan Koper het Verkochte te verkopen, gelijk verklaart Koper het Verkochte van GEM Crailo te kopen.
- 3.2. Het Verkochte is bestemd voor de realisatie van de Supermarkt en Horecagelegenheid (en overige tot het Projectdeel Opdrachtnemer horende voorzieningen) en Koper is verplicht de Realisatiewerkzaamheden daarvoor voor eigen rekening en risico uit te voeren en in één ononderbroken bouwstroom te realiseren conform de planning uit het Bouwplan (**Bijlage 1**) en met inachtneming van het Bouwprotocol (**Bijlage 2**).

### 4. Koopsom, belastingen en bijkomende kosten

- 4.1. De Koopsom van het Verkochte bedraagt in totaal [•],-- exclusief btw (zegge: [•] euro) en is als volgt opgebouwd:
- a) Voor aankoop van de appartementsrechten voor Projectdeel Opdrachtnemer; een bedrag van € [•],-- exclusief btw (zegge: [•] euro). Voornoemd bedrag heeft prijspeil [datum] en wordt tot de Overdrachtsdatum, te rekenen vanaf 6 maanden na de ondertekening van de Ontwikkelovereenkomst geïndexeerd met de consumentenprijsindex voor alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks publiceert over het voorafgaande jaar, met een maximum van 2%.
- b) Een eenmalige bijdrage voor realisatie parkeervoorziening met parkeerrechten voor de Supermarkt en Horeca; een bedrag van € 582.750,-- excl. btw (zegge: vijfhonderdtweeëntachtigduizend zevenhonderdvijftig euro). Voornoemd bedrag heeft prijspeil 1 januari 2026 en wordt geïndexeerd tot de Overdrachtsdatum met de CPI voor alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks publiceert over het voorafgaande jaar.
- 4.2. Alle (notaris)kosten, rechten en retributies, omzetbelasting en eventuele andere belastingen die verband houden met de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.
- 4.3. De betaling van de Koopsom en al hetgeen Koper overigens ter zake van deze Overeenkomst verschuldigd is, vindt door Koper plaats via de Kwaliteitsrekening van de Notaris bij het passeren van de Leveringsakte. De Koopsom dient in de periode gelegen tussen één week en één dag voor (en met de valuta- en boekingsdatum van uiterlijk) de Overdrachtsdatum op de Kwaliteitsrekening van de Notaris te zijn gestort.
- 4.4. De Notaris is uit hoofde van wet- en regelgeving verplicht om:
- i. uit de koopsom aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte te betalen, hetgeen Verkoper aan hem/hen moet voldoen om zijn in artikel 7 bedoelde verplichting na te kunnen komen en voorts te betalen aan de betreffende gerechtigde(n) alle overige ten laste van Verkoper komende kosten en/of schulden die uit de verkoopopbrengst van het Verkochte moeten worden betaald; en

- ii. aan Verkoper te betalen: de koopsom en al het overige door Koper uit hoofde van deze koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde na aftrek – overeenkomstig het in dit lid 4. onder i). bepaalde – van hetgeen Verkoper aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte verschuldigd is en van de overige ten laste van Verkoper komende kosten en/of schulden die uit de verkoopopbrengst van het Verkochte moeten worden betaald.
- 4.5. Hetgeen bepaald in de vorige artikelliden blijft onverminderd van kracht indien deze Overeenkomst – om welke reden dan ook – wordt ontbonden.
- 4.6. Uitbetaling zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen van hypotheeken en beslagen in die registers die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

## 5. Zekerheid

- 5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper zal deze uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € [•],-- (zegge: xxx euro), gelijk aan 10% van de Koopsom. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen Overdrachtsdatum, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 16 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 16.6 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de Notaris ingevolge deze Overeenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de Notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra Koper aan diens verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
- 5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan Koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de Notaris via diens Kwaliteitsrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 16 bepaalde, met de Koopsom worden verrekend voor zover de Koopsom en het overige door Koper verschuldigde niet uit een door Koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra Koper aan diens verplichtingen op grond van deze Overeenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door GEM Crailo geen rente vergoed. Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
- 5.3. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt verleend en de curator of bewindvoerder deze Overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 16.2 aan GEM Crailo zijn verbeurd.

## 6. Juridische overdracht, aflevering en risico-overgang

- 6.1. De Leveringsakte wordt gepasseerd ten overstaan van de Notaris uiterlijk één kalendermaand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het Entreegebouw (de Overdrachtsdatum). Partijen voeren onderling overleg voor het inplannen van de Overdrachtsdatum.
- 6.2. Een afschrift of uittreksel van de Leveringsakte zal in het daartoe bestemde openbare register worden ingeschreven.
- 6.3. Het Verkochte wordt op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de Leveringsakte aan Koper in bezit gesteld. Het Verkochte is voor rekening en risico van Koper vanaf het in de Leveringsakte te vermelden tijdstip van ondertekening van de akte.

## 7. Staat van het Verkochte

- 7.1. Het Verkochte wordt aan Koper Bouwrijp in eigendom overgedragen en afgeleverd.
- 7.2. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle rechten en aanspraken, erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, en de Verkoopinformatie.
- 7.3. Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de Partijen – onbekende – lasten en beperkingen betreffende het Verkochte.
- 7.4. Tot de Overdrachtsdatum draagt GEM Crailo voor het Verkochte zorg op de wijze waarop een zorgvuldig eigenaar dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
- 7.5. Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het passeren van de Leveringsakte zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe GEM Crailo hem alle gelegenheid biedt.
- 7.6. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Leveringsakte, eindigt de zorgplicht van Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.
- 7.7. Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.
- 7.8. Koper verklaart expliciet bekend te zijn met de in de regio aanwezige problematiek rond netcongestie en vrijwaren GEM Crailo voor iedere vorm van aansprakelijkheid die daaruit volgt.

## 8. Garantieverklaringen GEM Crailo

- 8.1. GEM Crailo verklaart:
  - a) dat zij bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte;
  - b) dat haar van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
  - c) dat het Verkochte niet is betrokken in een ruilverkaveling- c.q. herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
  - d) dat het Verkochte op de Overdrachtsdatum niet is opgenomen in een (voorlopig) besluit tot aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (voorkeursrecht) en de daaruit voortvloeiende wet- en regelgeving of het overgangsrecht zoals dit volgt uit onder meer de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet;
  - e) dat ten aanzien van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop, leasing en/of economische overdracht bestaan en deze bestaan evenmin bij het ondertekenen van de Leveringsakte;
  - f) dat het Verkochte vrij en leeg is van huur;

- g) dat het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheeken, beslagen en van inschrijvingen daarvan, behoudens inschrijvingen die waardeloos worden door algehele voldoening van het verschuldigde door GEM Crailo uit de verkoopopbrengst en het daardoor beëindigen van de kredietrelatie, dan wel door afstand of opzegging, alsmede doorhaling van de aldus waardeloos geworden inschrijvingen, hetgeen na de inschrijving van deze akte geschiedt, en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten;
- h) dat met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moet worden nagekomen, noch vraagt GEM Crailo zulks voor het ondertekenen van de Leveringsakte aan; en
- i) dat met betrekking tot het Verkochte op het moment van ondertekenen van de Overeenkomst geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, mediation of arbitrage aanhangig is.

## 9. Overgang en overdracht aanspraken

- 9.1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte gaan op Koper over alle rechten van vrijwaring en andere rechten ten aanzien van het Verkochte die GEM Crailo tegenover derden heeft, waaronder begrepen (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers. Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is GEM Crailo verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

## 10. Beschadiging

- 10.1. Indien het Verkochte voor de Overdrachtsdatum anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat waardoor niet meer Bouwrijp geleverd kan worden, is GEM Crailo verplicht Koper hiervan in kennis te stellen binnen 48 uur nadat het feit haar bekend is geworden waarna deze Overeenkomst van rechtswege wordt ontbonden.
- 10.2. Uitzondering op het van rechtswege ontbinden van de Overeenkomst als bedoeld in het vorige artikellid is indien binnen redelijke termijn nadat Koper in kennis is gesteld van het feit, maar in ieder geval voor beoogde Overdrachtsdatum, Koper aangeeft dat zij wel uitvoering van onderhavige Overeenkomst verlangt. In dat geval draagt GEM Crailo het Verkochte aan Koper over in de staat waarin het zich alsdan bevindt tegen de overeengekomen Koopsom, alsmede alle rechten, welke GEM Crailo ter zake van de schade door het onheil jegens derden kan doen gelden.

## 11. Verrekening zakelijke lasten en belastingen

- 11.1. De onroerendezaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn voorafgaand aan de Overdrachtsdatum geheel door GEM Crailo voldaan. Indien een aanslag ten tijde van de Overdrachtsdatum nog niet is opgelegd, wordt de hoogte van de betreffende last tussen Partijen begroot. Een latere verrekening ten opzichte van de begroting vindt niet plaats.
- 11.2. Andere lasten dan genoemd in het vorige artikellid worden niet tussen Partijen verrekend.

## 12. Parkeerrechten

- 12.1. Onlosmakelijk verbonden met de appartementsrechten voor de Supermarkt en de Horecagelegenheid van het Verkochte zijn parkeerrechten (inclusief periodieke vergoeding) in de Parkeervoorziening van het Entreegebouw zoals genoemd in de 'Notitie parkeren en mobiliteit Crailo' opgenomen in **Bijlage 3**.

- 12.2. De 'Notitie parkeren en mobiliteit Crailo' opgenomen in **Bijlage 3** wordt aan de Leveringsakte gehecht. Het is Koper (en diens rechtsopvolgers) verboden op een andere wijze invulling te geven aan het parkeren in de Parkeervoorziening van het Entreegebouw dan verwoord in de Notitie parkeren en mobiliteit Crailo.
- 12.3. De voornoemde parkeerrechten zij geen goederen in de zin van artikel 3:1 van het Burgerlijk Wetboek. De parkeerrechten kunnen uitsluitend en volledig (alle rechten benoemd in artikel 12.1 van deze Overeenkomst) met de verbonden onroerende zaak (de gronden/appartementsrechten van de Supermarkt en/of Horecagelegenheid) worden overgedragen aan een derde bij overdracht van de appartementsrechten voor de Supermarkt (met inachtneming van de overige voorwaarden van deze Overeenkomst). Dit laat onverlet dat het de eigenaar van de gronden/appartementsrechten voor de Supermarkt en de Horecagelegenheid is toegestaan de parkeerrechten met inachtneming van onderhavig artikel (inclusief **Bijlage 3**) aan de gebruikers van de Supermarkt en Horecagelegenheid in gebruik te geven (zonder dat het eigendomsrecht ten aanzien van de parkeerrechten wordt overgedragen).
- 12.4. Koper (en diens rechtsopvolgers) staat ervoor in dat de gebruikers van de Supermarkt en Horecagelegenheid het document 'Notitie parkeren en mobiliteit Crailo' naleven.
- 12.5. Onderhavige bepaling zal als kwalitatieve verplichting (zoveel als mogelijk) en als kettingbeding in de Leveringsakte worden opgenomen, waarbij de boete voor het niet opnemen van het kettingbeding wordt gesteld op 20% (zegge: twintig procent) van de Koopsom, onverminderd de overige rechten van GEM Crailo ter zake het verzuim. Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.
- 12.6. Ten behoeve van de parkeerrechten verbonden aan de appartementsrechten voor de Supermarkt en Horecagelegenheid is Koper een eenmalige bijdrage verschuldigd. De eenmalige bijdrage is verdisconteerd in de Koopsom en is Koper gelijktijdig met levering van het Verkochte verschuldigd, zoals nader uitgewerkt in artikel 4.
- 13. Instandhoudingstermijn**
- 13.1. In beginsel is Koper gehouden na realisatie de Supermarkt en Horecagelegenheid in stand te houden. Indien Koper (of diens rechtsopvolger) de bestemmingen Supermarkt en Horecagelegenheid wenst te wijzigen, dan kan dat niet zonder schriftelijke goedkeuring van GEM Crailo (of diens rechtsopvolger).
- 13.2. Onderhavige bepaling zal als kwalitatieve verplichting (zoveel als mogelijk) en als kettingbeding in de Leveringsakte worden opgenomen, waarbij de boete voor het niet opnemen van het kettingbeding wordt gesteld op 20% (zegge: twintig procent) van de Koopsom, onverminderd de overige rechten van GEM Crailo ter zake het verzuim. Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.
- 14. Informatieplicht GEM Crailo / onderzoeksplicht Koper**
- 14.1. GEM Crailo heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte alle inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. GEM Crailo is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daar toe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

14.2. Koper verklaart dat zij de Verkoopinformatie en de uit eigen onderzoek ter beschikking staande (openbare) informatie nauwkeurig heeft bestudeerd en Koper heeft (al dan niet met behulp van zijn adviseur(s)/deskundige(n)) een onafhankelijk en zelfstandig oordeel gevormd ten aanzien van de (commerciële) waarde van het Verkochte en de door Koper geboden Koopsom. Koper kan zich nimmer beroepen op de onjuistheid en/of onvolledigheid van de Verkoopinformatie, noch dat zij niet voldoende in de gelegenheid is/zijn gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en/of volledigheid van de Verkoopinformatie, noch dat zij niet in de gelegenheid is/zijn geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin van het woord te (laten) verrichten. De Verkoopinformatie was uitsluitend bedoeld om Koper in de gelegenheid te stellen (nader) onderzoek te laten doen naar de juistheid en volledigheid daarvan.

## 15. Overdraagbaarheid rechten

- 15.1. De rechten en plichten van Koper uit deze Overeenkomst zijn niet overdraagbaar, behalve binnen de groep waarvan Koper deel uitmaakt. Dit beding heeft ook goederenrechtelijke werking.
- 15.2. GEM Crailo behoudt zich het recht voor om de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande toestemming van Koper. GEM Crailo stelt Koper schriftelijk op de hoogte van een dergelijke overdracht.

## 16. Ingebrekestelling, verzuim, algemene ontbinding en boete

- 16.1. 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 Partij deze Overeenkomst onder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige Partij.
- 16.2. 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 Koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 16.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 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 promille (3 ‰) van de Koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de Koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 16.4. Indien de wederpartij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige Partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de Koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 16.5. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 16.6. De Notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a) indien Koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de Notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom, aan GEM Crailo te betalen;
  - b) indien GEM Crailo een boete is verschuldigd, de aan de Notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door Koper bij de Notaris gestorte waarborgsom aan Koper terug te betalen;
  - c) indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan GEM Crailo te betalen;
  - d) indien beide Partijen tekortschieten of de Notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de Notaris het bedrag moet afdragen.
- 16.7. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 16.2 en/of artikel 16.3 zodra de Koopsom is betaald en de levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 16.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 16.2 en/of artikel 16.3 (nadat de Koopsom is betaald en het Verkochte aan Koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

## 17. Ontbinding in geval beëindiging Realisatieovereenkomst voor oplevering

- 17.1. Indien de Realisatieovereenkomst door GEM Crailo wordt ontbonden voor oplevering van het Projectdeel GEM Crailo is GEM Crailo gerechtigd tevens onderhavige Overeenkomst en de Akte van Levering te ontbinden. In geval van ontbinding van de Overeenkomst en de Akte van Levering vanwege deze ontbindingsgrond gelden voor Partijen de hierna beschreven ongedaanmakings- en overige verplichtingen:
- i. Koper verkoopt en levert het Verkochte tezamen met de daaraan verbonden parkeerrechten, gelijktijdig koopt GEM Crailo het Verkochte en de daaraan verbonden parkeerrechten van Koper en krijgt deze direct geleverd van Koper.
  - ii. De koopprijs die GEM Crailo ter zake de koop/verkoop als bedoeld in sub i verschuldigd is aan Koper is gelijk aan de reeds betaalde Koopsom. Over de levering geheven overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting alsmede de notariskosten, inschrijvingskosten en het kadastrale recht zijn voor rekening van Koper.
  - iii. De levering en betaling van de koopprijs van het Verkochte en de parkeerrechten als hiervoor bedoeld vinden plaats binnen 30 (zegge: dertig) werkdagen nadat van de ontbindingsgrond uit dit artikel door GEM Crailo gebruik is gemaakt.
  - iv. De overdracht ingevolge de hiervoor bedoelde verkoop/koop geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypotheek, pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten. Koper zal het Verkochte 'as is, where is' overdragen aan GEM Crailo.
- 17.2. De ontbindingsgrond als genoemd in het vorige artikellid wordt in de Akte van Levering opgenomen. Daarbij geldt dat de ontbindingsgrond komt te vervallen zodra en Entreegebouw is gerealiseerd en opgeleverd.

## **18. Ontbindende voorwaarde**

- 18.1. Deze Overeenkomst kan zonder rechterlijke tussenkomst worden ontbonden wanneer de omgevingsvergunning voor het Entreegebouw niet binnen 12 kalendermaanden na de definitieve aanvraag daartoe onherroepelijk is geworden.
- 18.2. Een beroep op de ontbindende voorwaarde kan zowel de Koper als GEM Crailo doen en dient binnen 21 kalenderdagen nadat de betreffende ontbindende voorwaarde is ingetreden gedaan te worden en geschiedt schriftelijk aan de andere Partij, waarbij geldt dat op de dag van de schriftelijke kennisgeving de Overeenkomst ontbonden is. Partijen zijn in een dergelijk geval over en weer geen enkele (schade)vergoeding aan elkaar verschuldigd.
- 18.3. Vier weken voor het verstrijken van de termijn als genoemd in lid 1 van dit artikel treden Partijen met elkaar in overleg om te bezien wat de stand van zaken is omtrent de omgevingsvergunning en of er omstandigheden zijn die verlenging van de termijn rechtvaardigen.

## **19. Toepasselijk recht en geschillen**

- 19.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 19.2. Geschillen die naar aanleiding van en/of in verband met deze Overeenkomst tussen Partijen ontstaan, ook al worden zij slechts door één der Partijen als zodanig aangemerkt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van het arrondissement Midden-Nederland.

## **20. Hoofdelijkheid**

- 20.1. In het geval van een Samenwerkingsverband geldt dat alle Partijen in dit Samenwerkingsverband voor alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen hoofdelijk aansprakelijk zijn.

## **21. Geheimhouding**

- 21.1. Partijen zullen jegens derden anders dan hun adviseurs geheimhouding betrachten over de inhoud van deze Overeenkomst en over de op grond van deze Overeenkomst ter kennis gestelde informatie en waarvan het vertrouwelijke karakter in redelijkheid verondersteld c.q. aangenomen mag worden.
- 21.2. Partijen staan ervoor in dat de door hun ingeschakelde adviseurs ook geheimhouding betrachten over de inhoud van deze Overeenkomst en over de op grond van deze Overeenkomst ter kennis gestelde informatie waarvan het vertrouwelijke karakter in redelijkheid verondersteld c.q. aangenomen mag worden.
- 21.3. Indien het noodzakelijk is om informatie over deze Overeenkomst of op grond van deze Overeenkomst ter kennis gestelde informatie te delen met derden om uitvoering te kunnen geven aan deze Overeenkomst, dan is dat Partijen toegestaan waarbij Partijen uiterste zorgvuldigheid in acht dienen te nemen.
- 21.4. De verplichtingen uit dit artikel blijven onverminderd bestaan na beëindiging van deze Overeenkomst.

## **22. Slotbepaling**

- 22.1. Deze Overeenkomst wordt niet in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers ingeschreven.
- 22.2. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 22.3. De overwegingen maken deel uit van deze Overeenkomst.
- 22.4. Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

22.5. De uit deze Koopovereenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Koopovereenkomst en/of van een van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Koopovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

### 23. Opschortende voorwaarden

- 23.1. De bepalingen van deze Overeenkomst treden niet eerder in werking dan nadat aan de navolgende voorwaarde is voldaan:
- De Realisatieovereenkomst is tussen GEM Crailo en Opdrachtnemer schriftelijk gesloten en is onvoorwaardelijk tot stand gekomen.
  - De leiding van de Gasunie in het Entreegebied is door de Gasunie verplaatst naar de locatie zoals aangegeven op de Uitgiftekaart Entreegebied 22 oktober 2025

### 24. Wwft/UBO/Informatievoorziening

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

### 25. Bijlagen

25.1. De volgende Bijlagen maken deel uit van deze Koopovereenkomst:

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| Bijlage 1: | Bouwplan                              |
| Bijlage 2: | Bouwprotocol                          |
| Bijlage 3: | Notitie parkeren en mobiliteit Crailo |
| Bijlage 4: | Ontwikkelovereenkomst d.d. xxx        |

25.2. Bij tegenstrijdigheden tussen deze Overeenkomst en de Bijlagen gaat de Overeenkomst voor op de Bijlagen. Bij tegenstrijdigheden tussen de Bijlagen horende bij deze Overeenkomst, geldt de rangorde van 1 naar 4.

Getekend door en ten behoeve van:

**GEM Crailo B.V.**

Door:  
Functie:

**Koper**

Door:  
Functie:

Datum:  
Plaats:

Datum:  
Plaats:

CONCEPT