

Gemeente Son en Breugel  
T.a.v. [REDACTED]  
Raadhuisplein 1  
Postbus 8, 5690 AA  
Son en Breugel

Eindhoven, 21 januari 2025

**Betreft:                   VOORSTEL WERKZAAMHEDEN BREEAKKERS**  
Breekkers WVG

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van het kennismakings-/intake gesprek op 8 januari 2025 is gevraagd om een voorstel uit te brengen voor commerciële werkzaamheden bij de aankoop, optimalisatie en verkoop van de 151 sociale huurwoningen van Woonbedrijf gelegen in de Gemeente Son en Breugel, bevestigen wij u hierbij als volgt.

Dit voorstel, de bijgevoegde Algemene Voorwaarden d.d. februari 2022 (hierna: de Algemene Voorwaarden) en overige bijlagen vormen de grondslag van deze opdracht. Afwijkingen van en aanvullingen op de Algemene Voorwaarden zijn slechts geldig indien deze uitdrukkelijk en schriftelijk zijn overeengekomen, hetzij door vastlegging in en ondertekening van dit voorstel dan wel door vastlegging in en ondertekening van een separate opdrachtbevestiging. In het geval er op een of meer punten van de Algemene Voorwaarden wordt afgeweken, blijven de overige bepalingen daarvan onverkort van kracht. Bij tegenstrijdigheden of interpretatieverschillen hebben de bepalingen uit dit voorstel voorrang.

Wij verzoeken u dit voorstel zorgvuldig te bestuderen. Wanneer er onduidelijkheden en/of onjuistheden vermeld staan in dit voorstel, dan vernemen wij dat graag.

# Dienstenoverzicht – Cushman & Wakefield

<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Son en Breugel
<b>Type werkzaamheden</b>	Commerciële werkzaamheden bij de aankoop, optimalisatie en verkoop van het Object.
<b>Objectgegevens</b>	151 sociale huurwoningen gelegen in Breekkers in de Gemeente Son en Breugel. Het betreft de 151 woningen die in eigendom zijn van de woningstichting Woonbedrijf. (hierna genoemd de “ <b>Objecten</b> ”)

**Instructies Opdrachtgever** Opdrachtgever heeft Cushman & Wakefield opdracht gegeven voor de commerciële werkzaamheden met betrekking tot de Objecten, bestaande uit:

Onderwerp	Instructie op hoofdlijnen	Afdeling(en)
1. Aankoop	Commerciële begeleiding van een aankoop van het Object	Capital Markets i.s.m. Valuation & Advisory
2. Tussentijdse werkzaamheden	Commerciële begeleiding bij het optimaliseren middels data en het verkoop klaar maken van het Object	Capital Markets i.s.m. Valuation & Advisory en Strategic Consulting
3. Financiering	Commerciële begeleiding de financiering van het Object	Debt & Structured Finance
4. Verkoop	Commerciële begeleiding van de verkoop van het Object	Capital Markets

**Periode van opdracht** Vanaf tekenen van de opdrachtbevestiging tot aan levering van het laatste Object.

**Basis van de overeenkomst** Cushman & Wakefield zal exclusief optreden namens opdrachtgever.

## **Aan- en Verkoop (Onderwerp 1 en 4)**

Opdrachtgever is verplicht het overeengekomen honorarium te voldoen:

- (a) indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijvoorbeeld directe verkoop aan een woningcorporatie zonder tussenkomst met de Gemeente). Dit geldt ook indien de overeenkomst zonder tussenkomst van Cushman & Wakefield is gesloten en/of wanneer de opdracht door de opdrachtgever zelf tot stand komt;

of

- (b) Indien na het verstrijken van de looptijd van de opdracht binnen twaalf maanden een overeenkomst tot stand komt terwijl het de Objecten of de gegadigde tijdens de opdracht is voorgedragen aan opdrachtgever c.q. er onderhandelingen hebben plaatsgevonden.






Indien contracten onder voorwaarden worden uitgewisseld, wordt een dergelijk contract geacht onvoorwaardelijk te zijn op de dag waarop afstand is gedaan van de betreffende voorwaarde(n) of de dag waarop aan de voorwaarden is voldaan, of, indien eerder, op de datum waarop de transactie is voltooid.

Wanneer de transactie is voltooid zonder voorafgaande uitwisseling van contracten, wordt de voltooiing geacht te hebben plaatsgevonden op de datum van uitwisseling van onvoorwaardelijke contracten.

Wanneer de Objecten wordt verworven door overdracht van aandelen, zullen verwijzingen naar de Objecten betrekking hebben op de verkoop van alle, of een deel, van de aandelen. Uitgangspunt voor de honorering blijft in voorkomend geval de koopsom voor de levering van het vastgoed, te vermeerderen met eventuele belastinglatenties die door koper worden overgenomen.

Het honorarium wordt opeisbaar op het moment van ondertekening van een onvoorwaardelijke overeenkomst en voldaan op het moment van levering bij de notaris.

### Tussentijdse werkzaamheden (Onderwerp 2)

- 
- 
- 
- 
- 

- [REDACTED]

### Financiering (Onderwerp 3)

Advies met betrekking tot de financieringsvoorwaarden, waarbij de werkzaamheden onder andere zullen bestaan uit:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED].

[REDACTED]

## Honoraria

### Aankoop

Voor alle aankoopwerkzaamheden zal Cushman & Wakefield worden gehonoreerd met een vastgesteld honorarium te voldoen op het moment van levering bij de notaris van:

- Een basishonorarium van [REDACTED] % van de koopsom (k.k.), exclusief BTW;

Deze honorering is van toepassing op de koopsom vóór correcties van incentives en/of kosten voor achterstallig onderhoud en andere verminderingen op de koopsom.

### Verkoop

Voor alle verkoopwerkzaamheden zal Cushman & Wakefield worden gehonoreerd met een vastgesteld honorarium te voldoen op eerste van: het moment van levering bij de notaris of tekenen van een onvoorwaardelijke koopakte, van:

- Een basishonorarium van [REDACTED] % van de (turn-key) koopsom, met een minimum van € [REDACTED] exclusief BTW.

### Tussentijdse werkzaamheden

Voor alle tussentijdse werkzaamheden (niet zijnde werkzaamheden voor aan- of verkoop) zal Cushman & Wakefield worden gehonoreerd met een vastgesteld honorarium te voldoen per einde van het kwartaal op basis van de volgende uurtarieven:

Niveau	Uurtarief*
Partner	€ [REDACTED]
Associate	€ [REDACTED]
Senior Consultant	€ [REDACTED]
Consultant	€ [REDACTED]

\*Prijspeil 2025, excl. BTW

<b>Specifieke werkzaamheden</b>	<b>Vast bedrag*</b>
Specifiek Overeengekomen werkzaamheden	€ [redacted] en elke update € [redacted]
Marktonderzoek ter ondersteuning van de aanbevelingen tot optimalisatie	O.b.v. uurtarief (senior consultant) Verwachting totaal [redacted] uur.
Dashboard met alle relevante data voor de woningmarkt gericht op Gemeente Son en Breugel.	€ [redacted] (eenmalig opstartkosten) en € [redacted] per jaarlijkse update. Gelimiteerd tot 10 unieke inlogadressen.

\*Prijspeil 2025, excl. BTW excl. kantoorkosten [redacted]%

Voorafgaande aan een einde van een kwartaal (per eind maart, juni, september en december) zal Cushman & Wakefield minimaal 14 dagen voor het einde van een kwartaal een pro-forma factuur delen (inclusief een overzicht van gemaakte uren) met de Opdrachtgever, welke zonder tegenbericht, wordt gefactureerd uiterlijk 5 werkdagen voor het einde van een kwartaal.

### **Financiering**

Voor alle financieringswerkzaamheden zal Cushman & Wakefield worden gehonoreerd met een vastgesteld honorarium, te voldoen bij tekenen van de kredietdocumentatie, van:

- Een basishonorarium van [redacted]% van de bruto hoofdsom van de gesloten financiering, met een minimum van € [redacted].

Bovenstaande vergoeding is vrijgesteld van BTW.

### **Beëindigingsvergoeding**

Tenzij anders schriftelijk met Cushman & Wakefield is overeengekomen, is een beëindigingsvergoeding verschuldigd van € [redacted] excl. BTW in het geval dat:

- Opdrachtgever zich terugtrekt met betrekking tot de Objecten nadat een (aan-/ver-) koopovereenkomst in hoofdlijnen tot stand is gekomen; of
- Opdrachtgever de activiteit annuleert en/of de instructies aan Cushman & Wakefield intrekt.

### **Overige kosten**

Indien externe adviseurs ingeschakeld worden voor bijvoorbeeld het uitvoeren van milieuonderzoeken, technische rapportages en juridische/ fiscale aspecten dan komen deze aanvullende kosten naast het honorarium direct voor rekening van de opdrachtgever. De kosten voor de externe dataroom en de marketing komen eveneens direct voor rekening van opdrachtgever. Adviseurs zullen in overleg met verkoper door Cushman & Wakefield worden benaderd en aangestuurd.

### **Algemene Voorwaarden**

Dit Dienstenoverzicht is onderdeel van bijgevoegde Algemene Voorwaarden van Cushman & Wakefield.

**Bijzondere en  
Aanvullende Voorwaarden**
**1. Wet - en Regelgeving**

- (a) Behoudens indien Opdrachtgever en/of haar professionele adviseurs Cushman & Wakefield schriftelijk op de hoogte brengt van het tegendeel, is Cushman & Wakefield gerechtigd aan te nemen dat:
- (i) er geen ongebruikelijke of bezwarende lasten, beperkingen, erfdienstbaarheden, onkosten of voorwaarden verbonden zijn aan de Objecten; en
  - (ii) de Objecten voldoen aan alle relevante wettelijke vereisten en dat de Objecten is gerealiseerd en in gebruik is genomen in overeenstemming met bouwvergunningen of wordt verkocht of verhuurd in overeenstemming met geldende bouwverordeningen of andere vereiste goedkeuringen
- (b) Indien de wet vereist dat een Energieprestatiecoëfficiënt (**EPC**) aanwezig is voordat de marketing start zal Opdrachtgever Cushman & Wakefield een exemplaar verstrekken van een eerder verkregen EPC met betrekking tot de Objecten. Indien Opdrachtgever de vereiste EPC('s) niet eerder heeft verkregen, zal Cushman & Wakefield dit voor de Opdrachtgever verzorgen voor rekening van Opdrachtgever, tenzij Opdrachtgever Cushman & Wakefield informeert dat een andere partij opdracht heeft gekregen dit te doen.
- (c) Opdrachtgever zal Cushman & Wakefield informeren over alle daadwerkelijke feiten die relevant zijn voor Cushman & Wakefield in de hoedanigheid van adviseur van Opdrachtgever.
- (d) Cushman & Wakefield werkt in overeenstemming met de dan geldende RICS-richtlijnen voor makelaars- en vastgoedadvieskantoren.

**Overige**

Deze opdracht bestaat uit een multidisciplinaire samenwerking met de Gemeente Son & Breugel en Cushman & Wakefield. Het voorgestelde team bestaat in eerste instantie uit:

Afdeling	Team
Capital Markets	██████████ en ██████████
Valuation & Advisory	██████████ en ██████████
Strategic Consultancy	████████████████████
Debt & Structured Finance	████████████████

Uw eerste aanspreekpunt voor deze opdracht zal ██████████ zijn.

**Conflict of Interest**

Deze opdracht is onder voorbehoud van een conflict of interest check.

**Taxatie**

Voor deze opdracht wordt uitgegaan van een waarde-opinie middels een SOW welke op voorhand door de opdrachtgever niet als PTD wordt aangemerkt. Indien er een taxatie opgevraagd wordt door opdrachtgever dan komt deze opdracht niet te vervallen.