

## AANNEMINGSOVEREENKOMST

voor appartementsrechten 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 juli 2021.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

**Geen notariële eigendomsoverdracht zonder in het bezit te zijn van uw Woningborg-certificaat**

Planregistratienummer : **W-2022-04631-A001**

Planomschrijving : **Erasmuslaan te Bergen op Zoom**

Bouwnummer : **#**

Ondergetekenden:

Statutaire naam : AKM Projectontwikkeling B.V.  
Kantooradres : Henry Dunantlaan 1  
Postcode / Plaats : 2992 KP Barendrecht  
Postbus : n.v.t.  
Postcode / Plaats : n.v.t.  
K.v.K. nummer : 24439005  
Telefoonnummer : 0180-890123  
E-mail : nico@akm-po.nl  
Internet : [www.akm-ga.com](http://www.akm-ga.com)  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : de heer N. H. de Bruijn  
Functie : Directeur

Hierna in deze akte te noemen: "**de Ondernemer**", handelend voor zich of nader te noemen meester, ingeschreven bij Woningborg N.V., hierna in deze akte te noemen: "**Woningborg**"; en

Achternaam : Man / Vrouw \*)  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Geboortedatum :  
Geboorteplaats :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Telefoonnummer(s) :  
E-mail adres(sen) :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand\*)

Achternaam : Man / Vrouw \*)  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Geboortedatum :  
Geboorteplaats :  
Adres :

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

Postcode / Woonplaats :  
Telefoonnummer(s) :  
E-mail adres(sen) :

Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? N.v.t. / Ja / Nee, de opdracht wordt door \* verstrekt.\*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende:

- dat **AKM Projectontwikkeling B.V.** hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond plaatselijk bekend als **Erasmuslaan 4-10**, kadastraal bekend als Gemeente **Bergen op Zoom**, sectie **F**, nummers **6861 en 8076**
- dat de Verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris **Groenveld en Van Houdt Notarissen te Barendrecht**, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**".

het (de) appartementsrecht(en) is / zijn ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde akte(n) van splitsing;

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

- dat het (de) in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het (de) (bouw)nummer(s) \* aangeduide appartementsrecht(en) door de Verkoper aan de Verkrijger is / zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten.

zijn per \* overeengekomen als volgt:

**I** De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, de aanwezige opstal(len) te slopen, het perceel bouwrijp te maken alsmede het gebouw met aanhorigheden, waarvan het (de) door de Verkrijger gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

**II** De aanneemsom bedraagt:

A.	de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
B1.	de sloopkosten, saneringskosten en kosten bouwrijp maken (inclusief omzetbelasting)	EUR	€ 4.300
B2.	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
- C. vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze akte

EUR

\*

Totaal (A + B + C)

EUR

\*

De Ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de in de overweging 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 met bijbehorende grond.

De in de aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van \*%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende 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, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Levering**

#### **Artikel 2**

De levering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: "**de Levering**", zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder sub a. ~~en b.~~ bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van deze akte kan worden ontbonden; ~~alsmede~~
- b. ~~wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.~~

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

#### **Artikel 3**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

### **Termijnen en betalingsregeling**

#### **Artikel 4**

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- a. de sloopkosten, saneringskosten en kosten bouwrijp maken, te declareren na gereedkomen van deze werkzaamheden;
- b. de aanneemsom minus de sloopkosten en kosten bouwrijp maken, te betalen in de volgende termijnen:
- termijn 1 5% te declareren na het gereedkomen van het heiwerk;
  - termijn 2 15% te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer van het gebouw;
  - termijn 3 15% te declareren na het gereedkomen van de ruwe vloer van het privé-gedeelte;
  - termijn 4 10% te declareren zodra het binnenspouwblad van het privé-gedeelte is aangebracht;
  - termijn 5 12,5% te declareren zodra de buitengevel zijnde gevelelementen van het privé-gedeelte is aangebracht;
  - termijn 6 15% te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is;
  - termijn 7 10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren in het privé-gedeelte;
  - termijn 8\* 7,5% te declareren zodra het stuc- spuit- en tegelwerk in het privé-gedeelte zijn aangebracht \*;
  - termijn 9 10% te declareren bij de oplevering van het privé-gedeelte, te voldoen vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het privé-gedeelte op redelijke wijze bereikbaar is;

\* Bij het vervallen van de termijn voor tegelwerk wordt geen rekening gehouden met de bouwvoororderingen van eventueel tegelwerk in de keuken.

Voorgaande termijnregeling heeft betrekking op werkzaamheden die op de bouwlocatie zijn verricht. Voor wat betreft de te verrichten werkzaamheden die maken dat een termijn van de aanneemsom mag worden gefactureerd, wordt u verwezen naar <https://www.woningborg.nl/particuliere-koper/veelgestelde-vragen/termijnregelingen-appartementsrechten/>

2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, worden de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn. Door of namens de Ondernemer kan alleen aanspraak worden gemaakt op volledig gepresteerde termijnen. Pro rata betaling van een slechts gedeeltelijk gepresteerde termijn is uitgesloten.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd:
- |       |  |     |   |
|-------|--|-----|---|
| _____ | termijn * (* datum aanvang bouw gebouw)  | EUR | * |
| _____ | termijn * (* datum werkzaamheden gereed) | EUR | * |
| _____ | termijn * (* datum werkzaamheden gereed) | EUR | * |
4. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.
5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 4% per jaar, te berekenen als volgt:
- a. over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
  - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de aanneemsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 4% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en / of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
  - Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.
  - De leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
  - Het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

## Bouwtijd en start werkbare werkdagen

### Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **420 (vierhonderdtwintig)** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 der Algemene Voorwaarden.
2. De bouw van het gebouw is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.

## Overheidssubsidie

### Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## Ontbindende voorwaarden

### Artikel 7

1. **(A) KEUZE**  
Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.
- (B) KEUZE**  
Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het (de) appartementsrecht(en) een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR \*, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR \*.

2. Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.
3. **(A) KEUZE**  
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.  
**(B) KEUZE**  
Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.
4.
  - a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
  - b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 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. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
6. Indien ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) door de Verkrijger financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

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

### Artikel 8

1. De Ondernemer verklaart, dat het (de) appartementsrecht(en), dat / die het onderwerp is / zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt / uitmaken van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is / zijn ingeschreven onder planregistratienummer **W-2022-04631-A001** en verbindt zich

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

tegenover de Verkrijger ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw te zullen nakomen.

2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een Woningborg-certificaat aan de Verkrijger.

### **Afgifte weigering Woningborg-certificaat**

#### **Artikel 9**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een Woningborg-certificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een Woningborg-certificaat; of
  - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij Woningborg tot afgifte van een Woningborg-certificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van Woningborg of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren, indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het Woningborg-certificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

### **Kosten**

#### **Artikel 10**

Alle kosten en rechten aan deze akte verbonden, zijn begrepen in de totale aanneemsom.

### **Afwijkende bepalingen**

#### **Artikel 11**

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door Woningborg. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

### **Informatie**

#### **Artikel 12**

De Ondernemer verplicht zich de Verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Uitsluitingen

### Artikel 13

Indien en zodra de hierna te noemen werkzaamheden tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer behoren, geldt het volgende:

- het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
  - het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
  - het saneren van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
  - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;
- zijn uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

E.e.a. voor zover dit geen beperking impliceert van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

## Koppeling met koopovereenkomst

### Artikel 14

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten c.q. te sluiten koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s).

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 15

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
  - a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, ~~alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. \_\_\_\_\_, nummer \_\_\_\_\_, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;~~
  - c. de Ondernemer voor ten minste **57** van de in totaal **81** appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. ~~het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;~~

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:



---

e. ~~voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.~~

2. Voor artikel 3 (waarborgsom), artikel 7 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens Woningborg technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b. van dit artikel genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen.  
Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

## Geschillenbeslechting

### Artikel 16

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ondernemer 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.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

Indien de Ondernemer 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 Ondernemer is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Ondernemer 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 17**

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021.
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 2021.

**Aanvullende artikelen, niet behorende tot de model aannemingsovereenkomst appartementsrechten van Woningborg, maar hiermee wel een onverbreekelijk geheel vormend.**

#### **Start Bouw**

##### **Artikel 18**

De Ondernemer verplicht zich - ongeacht hetgeen in deze akte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden verder ter zake is bepaald - te starten met de bouw van het gebouw binnen **6** maanden na datum van de Levering. Het overige gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing.

#### **Nader te noemen meester**

##### **Artikel 19**

De Ondernemer heeft op het moment van aangaan van deze overeenkomst nog geen definitieve ondernemer (aannemer) voor de realisatie van het project geselecteerd. De door de Ondernemer te selecteren definitieve ondernemer (aannemer) zal te allen tijde aangesloten zijn bij Woningborg en vóór start van de bouw, in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden, aan de Verkrijger middels aangetekend schrijven bekend worden gemaakt. Indien ten gevolge van de invulling van de 'nader te noemen meester', Woningborg verlangt dat er door de (eventuele nieuwe) Ondernemer en de Verkrijger een gewijzigde overeenkomst moet worden aangegaan, zal dit niet leiden tot herleving van al dan niet reeds vervallen ontbindende voorwaarden en al dan niet vervulde opschortende voorwaarden uit onderhavige aannemingsovereenkomst.

Indien Ondernemer geen andere ondernemer (aannemer) selecteert voor de realisatie van het project zal de Ondernemer als zodanig optreden.

#### **Aansprakelijkheid van de Verkrijger**

##### **Artikel 20**

Indien op het voorblad van deze overeenkomst is vermeld, dat het / de appartementsrecht(en) op beider naam wordt gekocht en deze overeenkomst ten blijke daarvan door beide op het voorblad als de Verkrijger genoemde personen is ondertekend, zijn beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger onder deze overeenkomst.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Rentevergoeding

### Artikel 21

Voor berekening van de rentevergoeding wordt als datum van betaling aangemerkt de desbetreffende valutadatum van de bank van de Ondernemer.

## Termijnen

### Artikel 22

Indien de Verkrijger het gereedkomen van een gefactureerde termijn betwist, dient hij daarvan binnen 10 dagen na verzending van de betreffende factuur schriftelijk kennis te geven aan de Ondernemer. Bij gebreke van die kennisgeving binnen die termijn van 10 dagen, wordt Verkrijger geacht akkoord te zijn gegaan met de opeisbaarheid van desbetreffende termijn.

## Sleutel overhandiging

### Artikel 23

Ten tijde van de oplevering overhandigt de Ondernemer de sleutel aan de Verkrijger. Alle door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen moeten zijn ontvangen. Indien de sleutel niet aan de Verkrijger wordt overhandigd en het privé-gedeelte niet aan de Verkrijger ter beschikking wordt gesteld op grond dat deze niet heeft voldaan aan al zijn verplichtingen jegens de Ondernemer, geldt de datum van het proces-verbaal van oplevering als datum van oplevering.

Indien de Verkrijger geen gevolg geeft aan de tijdige uitnodiging om bij de oplevering aanwezig te zijn, nodigt de Ondernemer de Verkrijger onverwijld uit voor een uitgestelde oplevering binnen 14 dagen na het aanvankelijke opleveringstijdstip. Indien de Verkrijger wederom verstek laat gaan is het privé-gedeelte op dat moment opgeleverd en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen. Het proces verbaal wordt door de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger bij de Notaris neergelegd waar de Verkrijger na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en voldoening van zijn betalingsverplichtingen het sleutelbriefje in ontvangst kan nemen tegen inlevering waarvan de sleutel door de Ondernemer aan hem ter hand wordt gesteld.

Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden zal als opleveringsdatum worden gerekend de dag tegen welke de Verkrijger ten eerste male door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd.

Indien ten tijde van de oplevering tussen de Ondernemer en de Verkrijger geen overeenstemming wordt bereikt over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen worden de verschillende standpunten - voor zoveel mogelijk gemotiveerd - in het proces-verbaal van oplevering opgenomen. Het verschil van mening over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen staat niet in de weg aan de oplevering. De Ondernemer is gehouden de door hem erkende en ingeval van geschil, de op verzoek van de Verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent "HERSTEL TEKORTKOMINGEN" bepaalde in de bij deze overeenkomst behorende algemene voorwaarden.

## Splitsingsakte

### Artikel 24

In aanvulling op het gestelde op blad 2 van de aannemingsovereenkomst heeft de Verkoper verklaard dat de splitsingsakte en het daarbij behorende huishoudelijk reglement zullen worden opgesteld door de Notaris. Deze stukken zijn nog niet gereed en zullen voor het passeren van de akte van levering door de Verkoper aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld.

## Energieleverancier

### Artikel 25

De Verkrijger wordt erop gewezen dat deze zelf een contract dient af te sluiten voor de energielevering in het privé-gedeelte. De aanvraag voor energielevering kan twee weken voorafgaand aan de oplevering

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

aangevraagd worden. Indien u niet tijdig een energieleverancier kiest dan zal de leverancier over gaan tot afsluiting.

## **Betalingen**

### **Artikel 26**

Alle in deze overeenkomst bedoelde betalingen aan de Ondernemer dienen uitsluitend te worden voldaan door overmaking of storting daarvan op de bankrekening van de bank van de Ondernemer zoals is aangegeven op de factuur. Alle betalingen moeten geschieden zonder enige korting of beroep op verrekening in Euro's.

## **Vervreemden privé gedeelte**

### **Artikel 27**

Het is de Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan het onderhavige privé-gedeelte en zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst (economisch) aan derden over te dragen voor de oplevering. Indien de Verkrijger handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel is hij aan de Ondernemer een boete verschuldigd ter grootte van 20% van de aanneemsom. Indien de Ondernemer toestemming verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.

## **Aansluitkosten kabeltelevisie**

### **Artikel 28**

In de gemeente, waarin het gebouw wordt gebouwd, is of wordt een kabeltelevisie installatie aangelegd, waarop het privé-gedeelte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, zijn niet in de onderhavige aanneemsom begrepen.

## **Zekerheid en aansprakelijkheid**

### **Artikel 29**

1. De Verkrijger kan de aanneemsom (gedeeltelijk) financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale aanneemsom te voldoen. De Verkrijger verplicht zich in dat kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.
2. De Ondernemer is nimmer aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van de rentevoorstel(len), welke aan de Verkrijger is (zijn) uitgebracht, één en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 onverlet.

## **Wet kwaliteitsborging**

### **Artikel 30**

Indien de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Staatsblad 2019, 382) in werking is getreden, verstrekt de Ondernemer in afwijking van artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek geen dossier aan de Verkrijger met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. Bij oplevering wordt er een bewonersinformatie handleiding overhandigd.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Artist Impressie en openbare ruimte

### Artikel 31

1. De Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen die door of namens de Ondernemer ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van het gebouw c.q. het privé-gedeelte en de leefomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
2. De Ondernemer wijst de Verkrijger er uitdrukkelijk op dat de (perspectief)tekeningen in de verkoopbrochure een impressie van het gebouw c.q. het privé-gedeelte zijn. De kleuren zijn zo nauwkeuring mogelijk weergegeven. In de kleurenstaat in de technische omschrijving staan de toe te passen kleuren vermeld.
3. De Ondernemer wijst de Verkrijger er uitdrukkelijk op dat de inrichting van de openbare ruimte, zoals op de situatietekening is aangegeven, is gebaseerd op de huidige afspraken met de gemeente. De definitieve invulling van de openbare ruimte kan derhalve afwijken van hetgeen thans op de situatietekening is aangegeven. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten.

## Meer-/minderwerk

### Artikel 32

- ~~1. Van deze overeenkomst maakt onlosmakelijk deel uit de Optielijst en toelichting. De Verkrijger is gerechtigd met betrekking tot het eventueel gewenste meerwerk direct te onderhandelen met de medewerkers van de keuken/sanitair/tegelshowroom, mits niet wordt afgeweken van het betalingsschema zoals vastgelegd in artikel 4 lid 8 van de aannemingsovereenkomst. De Verkrijger en showroommedewerker dienen het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst in acht te nemen. Al het schriftelijk tussen de Verkrijger en de showroommedewerker overeengekomen meerwerk geldt als overeengekomen tussen de Verkrijger en de Ondernemer, eerst nadat de Ondernemer dit schriftelijk heeft goedgekeurd. De op basis van het overeen te komen meer en/of minderwerk toe te passen 'Woningborg Beperkte Garantie en waarborgregeling 2010' dient echter rechtstreeks tussen de Verkrijger en Ondernemer afgesloten te worden.~~

De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen dat de Ondernemer zijn NAW-gegevens en het bouwnummer doorgeeft aan de voor dit project ingeschakelde showrooms. De verstrekte gegevens worden uitsluitend gebruikt ten behoeve van het meer-/minderwerk, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

## Slotbepalingen

### Artikel 33

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats op het in de onderhavige overeenkomst door hem opgegeven adres. Adreswijzigingen dienen bij aangetekende brief aan de Ondernemer te worden medegedeeld.

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

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

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

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

De Ondernemer:

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021.
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-07-2021.
4. de in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement.
5. ... (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

### Certificaat digitaal beschikbaar

In deze tijd van digitale ontwikkelingen bieden we u graag aan om het Woningborg-certificaat per e-mail te ontvangen. Woningborg kiest waar mogelijk voor digitalisering, zodat wij het proces zo efficiënt mogelijk en met minimale impact op het milieu kunnen uitvoeren.

Hieronder kunt u aangeven of u het Woningborg-certificaat digitaal of per reguliere post wenst te ontvangen.

- Ik kies voor een digitaal Woningborg-certificaat per e-mail.
- Ik kies voor een papieren Woningborg-certificaat per reguliere post.

Indien u geen keuze maakt, wordt het certificaat per post toegezonden.

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

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

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: