

## 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 januari 2024.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

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

Planregistratienummer : W-2024-03330-E001

Planomschrijving : De Fietsznfabriek – de Parkeerbak

Bouwnummer : .....

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn B.V.  
Kantooradres : Surinameweg 10  
Postcode / Plaats : 7333 PD Apeldoorn  
Postbus : 135  
Postcode / Plaats : 7300 AC Apeldoorn  
K.v.K. nummer : 38023418  
Telefoonnummer : 055 - 543 12 22  
E-mail : apeldoorn@tsbouwvastgoed.nl  
Internet : www.tsbouwvastgoed.nl  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : Dhr. F.J. van 't Hul  
Functie : Algemeen directeur

hierna in deze akte te noemen: "**de Ondernemer**", ingeschreven bij Woningborg N.V., hierna in deze akte te noemen: "**Woningborg**"; en

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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Adres :  
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 EFY Project A B.V., hierna in deze akte te noemen: de Verkoper, een perceel grond, plaatselijk bekend als Fietszmfabriek, gelegen aan de Oostvest/Dijkstraat te Haarlem, kadastraal bekend Gemeente Haarlem sectie D nummers 11369, 11368 en 11364, in eigendom heeft;
- dat de Verkoper, die grond en de daarop geprojecteerde parkeerbak (hierna te noemen het 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 **Het Notarieel te Deventer**, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**".

**(A) KEUZE**

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;

**(B) KEUZE**

het (de) appartementsrecht(en) zal / zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde (ontwerp) 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, 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 \*
- B. de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                             |     |   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|
|                    | geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)                                                                                                                                                                                                               | EUR | * |
| 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 **21%**, 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:

- 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
- wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

#### Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

##### Artikel 3

###### (A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

###### (B) KEUZE

- Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.

2. De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.
3. Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.
4. Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

**Termijnen en betalingsregeling**

**Artikel 4**

1. De termijnen van de aanneemsom (exclusief de sub II.C. van deze akte bedoelde vergoeding) zijn de volgende:
- |    |     |                                                                                                                                                                      |
|----|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 40% | te declareren na het aanbrengen van de ruwe keldervloer                                                                                                              |
| 2. | 20% | te declareren na het aanbrengen van het dak van het gebouw                                                                                                           |
| 3. | 30% | te declareren zodra het installatiewerk is verricht                                                                                                                  |
| 4. | 10% | te declareren bij de oplevering van het privé-gedeelte, mits het privé-gedeelte op redelijke wijze bereikbaar is. Te voldoen vóór oplevering van het privé-gedeelte. |

Voorgaande termijnregeling heeft betrekking op werkzaamheden die op de bouwlocatie zijn verricht.

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 rato 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 — \*

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

|                                          |     |   |
|------------------------------------------|-----|---|
| termijn * (* datum werkzaamheden gereed) | EUR | * |
| termijn * (* datum werkzaamheden gereed) | EUR | * |

---

4. **(A) KEUZE**

Tot de aanneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van \*% per jaar over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14<sup>e</sup>) dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.

**(B) KEUZE**

Over de termijnen van de aanneemsom, die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding in rekening gebracht.

**(C) KEUZE**

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 **11%** per jaar, te berekenen als volgt:
- 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;
  - over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.
- 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 **11%** 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.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Bouwtijd en start werkbare werkdagen

### Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **450 (vierhonderdvijftig)** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het gebouw geheel voor gebruik gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 der Algemene Voorwaarden.
2. **(A) KEUZE**  
De bouw van het gebouw is begonnen op \*.  
**(B) KEUZE**  
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.
3. De Ondernemer is verplicht op verzoek van de Verkrijger inzage te verlenen in de registratie van de stand van de bouw en de aantallen (halve) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbare werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

## Overheidssubsidie

### Artikel 6

#### **(A) KEUZE**

1. Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van het (de) appartementsrecht(en) zal worden verstrekt op grond van \* waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer \* d.d. \*.
2. De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Verkrijger.  
De Ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Verkrijger verstrekken.
3. De Ondernemer garandeert dat de Verkrijger op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.

#### **(B) KEUZE**

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 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 geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR \*.

**Met opmerkingen [r1]:** LET OP!! Indien de Verkrijger in lid 3 van dit artikel voor NHG kiest, dan het bedrag dat hier in lid 1 ingevuld moet worden niet hoger laten zijn dan de maximale NHG grens. Zie daarvoor [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

2. **(A) KEUZE**

Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

**(B) KEUZE**

Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen \* (\* getal in letters) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

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.

**Met opmerkingen [r2]:** LET OP!! Indien verwervingskosten (grond + aanneemsom + m&m etc etc) boven de NHG grens uitkomen, dan kiezen voor (A)!! Zie daarvoor [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

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

### Artikel 8

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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-2024-03330-E001** en verbindt zich 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

## Artikel 12

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

## 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, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk verbonden zijn met het onderhavige gebouw;
  - 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 en aannemingsovereenkomst eengezinswoning

## Artikel 14

Deze aannemingsovereenkomst alsmede de aannemingsovereenkomst eengezinshuizen vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten c.q. te sluiten koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst eengezinswoning een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de een overeenkomst zijn de andere overeenkomsten 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

### (A) KEUZE

Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.

### (B) KEUZE

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 Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen 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 \_\_\_\_\_, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn~~

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;

- c. de Ondernemer voor ten minste **70% van 26 appartementen, 70% van 17 woningen, 70% van 22 bergingen en 70% van 59 parkeerplaatsen en 70% van alle in deze sub c. genoemde objecten bij elkaar**, 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.

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 bedoelde verplichtingen en / of vergunningen door het bevoegd gezag 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

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

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

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

**AANVULLENDE BEPALINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE MODELOVEREENKOMST, MAAR MET DEZE OVEREENKOMST WEL EEN ONVERBREKELIJK GEHEEL VORMEN.**

**Verkochte**

**Artikel 18**

Met de in de aanvullende bepalingen gebruikte term 'Verkochte' wordt bedoeld het door de Ondernemer aan de Verkrijger verkochte appartementsrecht bestemd tot parkeerbak met aanhorigheden als omschreven onder I.

**Overdracht (verkoop en levering) voor en na oplevering**

**Artikel 19**

1. Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen vóór oplevering van het privé-gedeelte.
2. Bij overdracht na oplevering van het privé-gedeelte is de Verkrijger verplicht alle uitsluitingen en vrijwaringen uit deze overeenkomst aan de opvolgende eigenaar uitdrukkelijk mede te delen en overeen te komen.

**Verkoop losse parkeerplaats en / of berging als appartementsrecht**

**Artikel 20**

Ongeacht hetgeen bepaald is in de onderhavige aannemingsovereenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting, verklaart de Verkrijger er uitdrukkelijk mee bekend te zijn en akkoord te gaan, dat voor de middels deze overeenkomst verkochte parkeerplaats(en) en / of berging(en) door Woningborg N.V. geen apart certificaat zal worden afgegeven. Het af te geven certificaat ten behoeve van de woning aangeduid met het bouwnummer \* zal de clause (gaan) bevatten, dat op de onderhavige parkeerplaats(en) en / of berging(en) eveneens de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van toepassing is.

**Bankgarantie 5%-opschortingsrecht.**

**Artikel 21**

De Ondernemer heeft ter zake van het wettelijk opschortingsrecht gekozen voor een bankgarantie van Tryg Garanti als alternatief voor de depotstorting. Deze bankgarantie is gedeponereerd bij notaris Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen te Enschede, [www.kienhuishoving.nl](http://www.kienhuishoving.nl). Ongeacht hetgeen in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden is bepaald, zal de in dit artikel genoemde notaris éénmalig, op eerste schriftelijk verzoek van de Verkrijger, aan de Verkrijger een gewaarmerkte kopie verstrekken van de in dit artikel bedoelde bankgarantie.

**Gevolgen niet vervullen opschortende voorwaarden**

**Artikel 22**

Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in artikel 15 genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schade- en/of kostenvergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Betreden bouwterrein

### Artikel 23

Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of een gedeelte van het bouwwerk onder verantwoording en risico van de Ondernemer. Het is de Verkrijger derhalve verboden zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder of van de directie van de Ondernemer het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden. De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met het feit dat het dragen van een veiligheidshelm, -hesje en -schoenen op de bouwplaats verplicht is. De Verkrijger is op de hoogte van het feit dat het voor kinderen onder de 15 jaar niet toegestaan is het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. Voor kinderen vanaf 15 jaar geldt dat zij alleen onder begeleiding en verantwoordelijkheid van een volwassene het bouwterrein c.q. het bouwwerk mogen bezoeken.

## Waarschuwing

### Artikel 24

1. De Verkrijger kan geen rechten doen gelden in het kader van de toepasselijke bepalingen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling ter zake van niet onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer aangebrachte constructies en materialen, alsmede eventueel daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken. De Verkrijger dient binnen een redelijke termijn na de oplevering van het Verkochte, maar in ieder geval vóór in gebruik name, zelf zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit en eventuele in de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) opgenomen aanvullende eisen en het Verkochte gereed te melden bij de desbetreffende gemeentelijke instantie. De Ondernemer informeert de Verkrijger op welke wijze aan de vorenbedoelde voorschriften en eisen kan worden voldaan. De Verkrijger verklaart een eventuele opvolgende eigenaar van deze limitering op de hoogte te stellen.
2. De Verkrijger is op de hoogte van het feit dat het Verkochte voldoet aan de (wettelijke) voorschriften en eisen zoals deze van toepassing waren op het moment dat de omgevingsvergunning door de Ondernemer is aangevraagd of zoveel eerder als door de Ondernemer met de verkoop van het Project is begonnen. Het Verkochte voldoet daardoor wellicht niet aan (wettelijke) voorschriften en eisen die na genoemd tijdstip van kracht zijn geworden.
3. De Verkrijger is bekend met het feit dat het Verkochte onderdeel is van een bouwproject bestaande uit meerdere woningen, appartementen en het gebouw. De oplevering van de andere woningen, appartementen en het gebouw in het bouwproject zal gedurende een nader door Ondernemer vast te stellen periode plaatsvinden. Het is mogelijk dat de Verkrijger gedurende een langere periode gebruik zal moeten maken van een tijdelijke bouwweg en bovendien gedurende de aanleg van de definitieve weg het Verkochte enige tijd niet per auto zal kunnen bereiken, hierdoor kan de Verkrijger overlast ondervinden.

## Gebruik persoonsgegevens

### Artikel 25

1. De Verkrijger geeft er door ondertekening van deze overeenkomst toestemming voor dat Ondernemer de persoonsgegevens van Verkrijger ter beschikking stelt aan Woningborg en aan onderaannemers, leveranciers en derden die bij de ontwikkeling, de verkoop, de realisatie, het beheer en het onderhoud van het Verkochte zijn of worden betrokken, met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming.
2. De voor het afgeven van het Woningborg-certificaat en de uitvoering van de Woningborg regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt Woningborg overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming. In de privacyverklaring op de website van Woningborg is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door Woningborg.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Bewijs financiering

### Artikel 26

De Verkrijger verklaart de (koop-/)aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening, of eigen middelen en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch (indien dit tijdstip eerder valt) 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 koop-/aanneemsom te voldoen. De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstreckende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

## Verlopen en/of verlengen rentevoorstel

### Artikel 27

1. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en / of verlengen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening, dat aan de Verkrijger is uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 7 lid 6.
2. Gelet op het bepaalde in artikel 7 lid 6 en artikel 15 lid 1 van deze akte dient de Verkrijger rekening te houden met de noodzaak van het tijdig verlengen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening of het doen van een nieuwe aanvraag daartoe, zodanig dat op het laatst mogelijke moment van de Levering, zijnde negen (9) maanden na ondertekening van deze akte (zie artikel 15 lid 1 van deze akte) vermeerderd met de eventueel overeengekomen periode zoals bedoeld in artikel 15 lid 3 van deze akte vermeerderd met zes (6) maanden (zie artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden) en zes (6) weken (zie artikel 2 van deze akte), door de Verkrijger over een geldig rentevoorstel kan worden beschikt.

## Sleuteloverdracht/oplevering

### Artikel 28

1. Ten tijde van de oplevering overhandigt de Ondernemer de sleutel aan de Verkrijger mits alle door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn ontvangen. Indien de sleutel niet aan de Verkrijger wordt overhandigd en het Verkochte niet aan de Verkrijger ter beschikking wordt gesteld omdat 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 van de Ondernemer 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 Verkochte op dat tijdstip opgeleverd en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen behoudens tegenbewijs. De Verkrijger kan na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de sleutel bij de Ondernemer in ontvangst nemen.
2. 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.

## Betaling

### Artikel 29

Alle betalingen door de Verkrijger aan de Ondernemer, dienen te geschieden op rekeningnummer: IBAN NL 36 INGB 0663 4847 07, ten name van Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn B.V. onder vermelding van het factuurnummer.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Verlenging termijn art. 5 lid 2

### Artikel 30

De termijn van 8 dagen, als bedoeld in artikel 5 lid 2, wordt verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting, het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van 3 werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht is om binnen 8 dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de Verkrijger mee te delen.

## Twee of meer verkrijgers

### Artikel 31

Indien de Verkrijger twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. Verkrijgers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. Verkrijgers verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. Verkrijgers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## Tegenstrijdigheden

### Artikel 32

Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen, prevaleert het bepaalde in de technische omschrijving.

## Deponering contractstukken

### Artikel 33

1. Handmatig geschreven aanvullingen op deze overeenkomst, of de bijlagen die hier onderdeel van uitmaken, zijn niet geldig tenzij deze zijn geparafeerd en gedateerd door alle contractpartijen.
2. De Verkrijger en de Ondernemer verklaren dat de documenten zoals vermeld in de aan deze akte gehechte "Ontvangstverklaring contractstukken" op deze overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbrekkelijk deel uit maken. Deze documenten, waaronder de stukken als genoemd onder 1 van deze akte, zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze akte gehecht, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponeerd bij de Notaris. De Verkrijger verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen en met de inhoud van die documenten in te stemmen. De Ondernemer verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte stukken gelijklopend zijn.

## Consumentendossier

### Artikel 34

Op 01-01-2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking getreden. Ter zake van de oplevering van het privé-gedeelte wordt in die wet verwezen (artikel 7:757a BW) naar een consumenten opleverdossier. De Ondernemer en de Verkrijger komen overeen dat bij oplevering van het privé-gedeelte de in lid 2 van dit artikel genoemde stukken aangemerkt worden als het consumenten opleverdossier behorende bij het onderhavige privé-gedeelte. **N.v.t.**  
Artikel 7:757a BW is uitgesloten voor het consumentendossier t.a.v. het gebouw in het project De Fietsznfabriek.

## Artist-impression(s), situatietekening(en)

### Artikel 35

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

- 
1. De artist-impression(s) zijn indicatief. Aan de artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. Kleuren en materialen in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren en materialen in / van het Verkochte.
  2. De in de verkoopbrochure en verkooptekeningen opgenomen situatietekening(en) en overige plattegrondtekening(en), inzake openbaar gebied en verkaveling van omringende percelen etc., zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

#### **Woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen**

##### **Artikel 36**

De Ondernemer en de Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats op de in aanhef van deze overeenkomst genoemde adressen. De partij wiens adres wijzigt, zal dit schriftelijk meedelen aan de andere partij en aan de Notaris.

#### **Bouwvolgorde en tijdelijke voorzieningen**

##### **Artikel 37**

1. De Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de Ondernemer het gebouw zal (doen) realiseren op basis van een projectmatige bouwvolgorde, waarbij tijdens de realisatie tijdsintervallen tussen de verschillende bouwactiviteiten kunnen optreden waarbij beperkte of geen bouwactiviteiten aan het gebouw c.q. het privé-gedeelte van de Verkrijger plaatsvindt.
2. De Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat het (de) naastgelegen woningblok(ken) mogelijk op een later tijdstip wordt (worden) gerealiseerd. De Verkrijger zal waar nodig en op verzoek van de Ondernemer medewerking verlenen aan realisatie van de het (de) naastgelegen woningblok(ken).
3. De Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat in verband met de planfasering voorzieningen kunnen worden getroffen voor de realisatie van terreininrichtingen die door de planfasering op het moment van oplevering van zijn privé-gedeelte niet (volledig) kunnen worden aangebracht. Daar waar dit van toepassing is, zullen tijdelijke voorzieningen worden getroffen. Eén en ander voor zover dit niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden behorende bij deze overeenkomst.

#### **Herontwikkeling en wijziging omgeving**

##### **Artikel 38**

1. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Ondernemer zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen/appartementen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen, en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft de Ondernemer het recht woningen/appartementen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven.
2. De omgeving van het project waarvan het gebouw deel uitmaakt (hierna te noemen: de omgeving), zoals weergegeven op de situatietekening, is in ontwikkeling. Dit betekent dat de woningtypen en - aantallen c.q. appartementen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn. De Ondernemer behoudt zich het recht voor om, indien mogelijk, de onverkochte woningen/appartementen in de omgeving niet te bouwen. De indeling van de openbare ruimte (groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatverlichting, vuilopstelplaatsen, etc.) is onder voorbehoud. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

#### **Wijzigingen door eisen overheid en nutsbedrijven**

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

#### Artikel 39

1. De Verkrijger gaat op voorhand akkoord met de (geringe)aanpassingen van het bouwplan die door het bevoegd gezag alsmede de nutsbedrijven in het kader van de afgifte van de noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen verlangd of opgelegd worden, een en ander met inachtneming van artikel 2 van de Algemene Voorwaarden.
2. De Verkrijger verleent door ondertekening van deze overeenkomst, voor zover later nodig zal blijken te zijn, aan de Ondernemer een onherroepelijke volmacht om aan de openbare nutsbedrijven alsmede aan de leverancier van warmte en koude de rechten te verlenen die noodzakelijk zijn inzake voorzieningen, zowel aan of in de kavel of woning, of appartement ten behoeve van zonne-energie, warmte, koude, water, elektra, telefoon, centrale antenne- en kabelinstallatie en soortgelijke voorzieningen, met het recht van substitutie. Deze volmacht strekt zich tevens uit over de noodzakelijke aanpassingen van akten en tekeningen, voor zover voornoemde voorzieningen tot dergelijke aanpassingen nopen. Eén en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

#### Planaanpassing

#### Artikel 40

Indien op aanwijzing van gemeentelijke instanties het noodzakelijk is om vereiste planaanpassingen door te voeren, hetzij aan het gebouw c.q. het privé-gedeelte, hetzij aan de omgeving, vrijwaart de Verkrijger de Ondernemer van enige aansprakelijkheid en kan dit niet leiden tot de ontbinding van de gesloten overeenkomst of enige vorm van (financiële) compensatie aan de Verkrijger. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 15 lid 4 van deze overeenkomst dan wel artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze overeenkomst.

#### Vertraging

#### Artikel 41

##### 1. Indien:

- a. door en/of in opdracht van de overheid en/of daartoe bevoegde instanties (nader) archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en/of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
- b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
- c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en/of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en/of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
- d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrictlijn en/of de Wet natuurbescherming en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd, dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden, dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en/of
- e. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos hieraan in de weg staan en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie,de hiervoor onder a. t/m e. genoemde omstandigheden, zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna de Vertraging geldt het navolgende.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
2. De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en /of de voortgang van de bouw en/of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden de Opschorting en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.
  3. De Ondernemer zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en/of de Opschorting.
  4. Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de akte, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.
  5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, tenzij alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.
  6. De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst, ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en/of b. en/of c. en/of d. en/of e. van dit artikel genoemde omstandigheid/-heden niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor de Ondernemer of de Verkoper niet aanvaardbaar zijn.
  7. De in lid 5 en 6 van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

#### **Facturering tot aan datum levering onroerende zaak**

##### **Artikel 42**

Al hetgeen dat ingevolge artikel 4 van deze akte aan vergoeding, rente en termijnen van de aanneemsom en het eventuele meerwerk voor de datum van de Levering vervalt, wordt door de Verkoper aan de Verkrijger gefactureerd aan wie de Verkrijger bevrijdend betaalt. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor betalingsaanspraken ter zake van vergoeding, rente en termijnen van de aanneemsom, indien en voor zover de Verkrijger deze betalingen rechtens juist aan de Verkoper heeft verricht.

De termijnen van de aanneemsom, eventuele rente en eventueel meerwerk die na de Levering vervallen, zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger worden gefactureerd en zullen ook door de Verkrijger aan de Ondernemer worden voldaan, mits verschuldigd en met inachtneming van overige gestelde in artikel 4 van deze akte.

Het voorgaande geschiedt om redenen welke nader zijn toegelicht in de Koopovereenkomst.

Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Verkrijger levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze aannemingsovereenkomst.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

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

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

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

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

De Ondernemer:

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2024.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
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.

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

**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: