

## AANNEMINGSOVEREENKOMST

voor appartementsrechten met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

43 appartementen Park Berestejn te Voorschoten  
versie 17 december 2021

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2016.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2016;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2016.

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

Planregistratienummer : W-2021-03336-A003

Bouwnummer : .....

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Bouwbedrijf Niersman B.V.  
Kantooradres : Veurseweg 79  
Postcode / Plaats : 2251 AA Voorschoten  
K.v.K. nummer : 28086815  
Telefoonnummer : 071 – 560 1350  
E-mail : info@niersman.com  
Internet : www.niersman.com  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : ir. M.M. Niersman  
Functie : Directeur

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

Achternaam : ..... **Man**  
Voorna(a)m(en) : .....  
Adres : .....  
Postcode / Woonplaats : .....  
Geboortedatum en -plaats : .....  
Telefoonnummer privé : .....  
Telefoonnummer werk : .....  
Telefoonnummer mobiel : .....  
E-mail adres privé : .....  
E-mail adres werk : .....  
Legitimatiebewijs + nummer : .....

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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Achternaam : ..... **Vrouw**  
Tussenvoegsel(s) : .....  
Voorna(a)m(en) : .....  
Adres : .....  
Postcode / Woonplaats : .....  
Geboortedatum en -plaats : .....  
Telefoonnummer privé : .....  
Telefoonnummer werk : .....  
Telefoonnummer mobiel : .....  
E-mail adres privé : .....  
E-mail adres werk : .....  
Legitimatiebewijs + nummer : .....

Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? **Ja**  
hierna in deze akte te noemen: "**de Verkrijger**",

in overweging nemende:

- dat **Vliethaven B.V. (of nader te noemen meester)**, hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond plaatselijk bekend als **Leidseweg 191 te Voorschoten**, kadastraal bekend als Gemeente **Voorschoten** sectie **A** nummer **5252** in eigendom zal verkrijgen.
- 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 reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris **Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam**, 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) ... **(A-...), parkeerplaats(en) ... (A-... en A...)** aangeduide appartementsrecht(en) door Verkoper aan de Verkrijger is / zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

zijn per ... - ... - **2022** overeengekomen als volgt:

<b>I</b>	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, te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.		
<b>II</b>	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 en kosten van bouwrijp maken (inclusief omzetbelasting)	EUR	.....
B2.	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd 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	.....
	<b>Totaal (A + B + C)</b>	<b>EUR</b>	<b>.....</b>

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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

## 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:

- 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;~~ geschiedt 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 hiervoor onder sub a. ~~en b.~~ bedoelde tijdstippen.

## Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

### Artikel 3

#### (A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

#### (B) KEUZE

1. ~~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 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 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 bankgarantie 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 bankgarantie 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.~~

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

## Termijnen en betalingsregeling

### Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:
  - a. de sloopkosten en kosten bouwrijp maken (zie II B1.) te declareren na het gereedkomen van deze werkzaamheden;
  - b. de aanneemsom (zie II B2.) in de volgende termijnen:
    1. 10% te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt;
    2. 15% te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste betonvloer van het gebouw;
    3. 10% te declareren na het gereedkomen van de ruwe betonvloer van het privé-gedeelte;
    4. 5% te declareren na het gereedkomen van de ruwe betonnen dakvloer;
    5. 10% te declareren zodra de binnenspouwbladen van het privé-gedeelte zijn aangebracht;
    6. 5% te declareren zodra het buitengevelmetselwerk van het privé-gedeelte is aangebracht;
    7. 15% te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is;
    8. 10% te declareren na het gereedkomen van de dekvloer van het privégedeelte;
    9. 10% te declareren na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk van het privégedeelte;
    10. 10% te declareren bij de oplevering van het privé-gedeelte, te voldoen vóór oplevering daarvan mits het privé-gedeelte op redelijke wijze bereikbaar is.

### De Verkrijger dient zelf toe te zien op tijdige betaling door de bank of geldverstrekker.

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.

3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd:

_____ termijn * (* datum sloop- en bouwrijpwerkzaamheden gereed)	_____ EUR	_____ *
_____ termijn * (* datum aanvang bouw gebouw)	_____ EUR	_____ *
_____ 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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 **6% (zes procent)** 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 **10% (tien procent)** 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. 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.

## Bouwtijd en start werkbare werkdagen

### Artikel 5

- De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **500 (vijfhonderd)** 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.
- ~~(A) KEUZE~~  
De bouw 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 middels facturering van de desbetreffende termijn.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:



## 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 (voorbehoud voor) financiering 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 hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan € ....., zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € .....

#### 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.~~

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 of telefaxbericht met verzendbevestiging, 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 van rechtswege ontbonden zal zijn.
  - b. Het intropen 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 intropen 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 introept.~~
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 de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe 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 nieuwe 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging.

### **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-2021-03336-A003** 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:



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 of telefaxbericht met verzendbevestiging. 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.

#### **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.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

## Koppeling met koopovereenkomst

### Artikel 14

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden 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

#### ~~(A) KEUZE~~

~~Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.~~

#### (B) KEUZE

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9 (negen)** maanden na de datum van overeenkomen 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;
  - c. de Ondernemer voor **ten minste 31 van de in totaal 43 appartementen**, waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten, waarvan de bedenktijd is verstreken en welke niet meer kan worden ontbonden op basis van artikel 7 lid 1, 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 ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
  - 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.
  - f. de Ondernemer met de Verkoper een definitieve overeenkomst voor de verkoop van de grond en het realiseren van het project zijn overeengekomen en dat de daaruit eventueel voortkomende voorwaarden in redelijkheid kunnen worden doorgelegd naar de Koper.
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.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

3. Indien en zodra de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de Ondernemer de Verkrijger daarvan binnen veertien (14) dagen schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, op de hoogte stellen. Bij verzuim verbeurt de Ondernemer aan de Verkrijger een boete van € 10,00 (zegge: tien euro en nul eurocent) per kalenderdag voor elke dag dat het op de hoogte stellen later geschiedt.
- 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 (drie)** 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, 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging, 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging 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 voor de Bouw 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 voor de Bouw 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 voor de Bouw 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 voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

**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 2016.
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 2016.

**AANVULLENDE ARTIKELLEN, NIET BEHOREND TOT DE MODEL AANNEMINGSOVEREENKOMST VAN WONINGBORG, MAAR WELKE HIERMEE WEL EEN ONVERBREKELIJK GEHEEL VORMEN****Financiering****Artikel A**

De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlopen of verlengen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening, een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 onverlet.

**Gewaarmerkte documenten****Artikel B**

In afwijking van het gestelde onder I van deze overeenkomst zijn de daargenoemde “technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten wijziging” niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de Notaris. De Verkrijger verklaart een exemplaar van zowel de onder I van deze akte als in na te melden ontvangstverklaring genoemde stukken te hebben ontvangen. De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponereerde stukken gelijkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

**Woonplaatskeuze****Artikel C**

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van de aannemingsovereenkomst en de aanvullende artikelen woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel bij aangetekende brief aan de Ondernemer opgegeven gewijzigd woonadres.

**Collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht****Artikel D**

1. Als notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in de bij deze akte behorende Algemene Voorwaarden en Toelichting wordt, al dan niet in afwijking van de in deze akte genoemde Notaris, Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam-Voorburg aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijk opschortingsrecht kiest de Ondernemer voor het alternatief ‘bankgarantie’ in plaats van de mogelijkheid voor de Verkrijger tot het storten van een depot.
3. De Ondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger een collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht onder berusting gesteld van de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris. Het bedrag waarop de Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom.
4. Ongeacht hetgeen ter zake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris eenmalig, op eerste verzoek van de Verkrijger, aan de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde garantie verstrekken.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Factureren van de termijnen

### Artikel E

De termijnen van de aanneemsom worden niet (meer) per post verstuurd aan de Verkrijger. De verzending vindt plaats via een e-mail en wel naar het eerst genoemde e-mail adres zoals hierboven vermeld bij de persoonsgegevens van de Verkrijger.

De Verkrijger dient zelf toe te zien op tijdige betaling door de bank of geldverstrekker.

## Hoofdelijkheid

### Artikel F

Indien meerdere personen als de Verkrijger betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen de verkrijgers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen de verkrijgers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst en/of nadere meer- en minderwerk opdracht voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst en/of nadere meer- en minderwerk opdracht voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst en/of nadere meer- en minderwerk opdracht voortvloeiende verplichtingen zijn de verkrijgers hoofdelijk verbonden.

## Vervreemding van het privé-gedeelte

### Artikel G

Het is de Verkrijger niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van het privé-gedeelte, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd.

## Impressies

### Artikel H

De Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper of de Ondernemer ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van het gebouw/privégedeelte en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de verkoop brochure en de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.

## Situatietekening

### Artikel I

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot de openbare parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d.. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

## Aanleg-, aansluit- en ingebruikstellingskosten

### Artikel J

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering, zijn in de aanneemsom begrepen. Voor de aansluiting (abonnement) dient de Verkrijger zelf zorg te dragen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot de dag van de oplevering voor rekening van de Ondernemer. De aansluit- en/of abonnementskosten voor telefoon, internet en/of data zijn niet in de aanneemsom begrepen.



## Persoonsgegevens

### Artikel K

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van de Verkrijger, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer) voor zover de Ondernemer dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt. Te denken hierbij valt aan de bij de project betrokken verkooporganisatie, de Notaris en de leveranciers van het sanitair, tegels, keukens, verwarming en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt ten behoeve van de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een Woningborg-certificaat en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. De persoonsgegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) behandeld.

## Vertraging

### Artikel L

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 te noemen: "de Vertraging",geldt het navolgende.
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 opgeschort, hierna te noemen: "de Opschorting", tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is 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.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:



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 aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake "Termijnen en betalingsregeling" in deze 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 (drie) 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.

**indien van toepassing:**

~~Ten tijde van ondertekening van de onderhavige overeenkomst is er sprake van de hiervoor in lid 1 omschreven situatie. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Verkrijger hiermee bekend te zijn.~~

**Maximale belasting voor dakterrassen en balkons**

**Artikel M**

Ten aanzien van het plaatsen van plantenbakken en/of andere (vaste) elementen op het balkon of dakterras bedraagt de maximale nuttige belasting 150 kg/m<sup>2</sup>.

**Opstap naar balkons**

**Artikel N**

De Verkrijger is ermee bekend dat door de noodzakelijke isolatie op de (dak)vloer een opstap naar het terras aanwezig is van circa 100mm.

**Vloerafwerking**

**Artikel O**

De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

**Eerste bijdrage Vereniging van Eigenaars (VvE)**

**Artikel P**

Bij de notariële levering van het (de) appartementsrecht(en) zal de Verkrijger als depotstorting aan de Vereniging van Eigenaars van het onderhavige project een voorschotbedrag van € 350,- verschuldigd zijn en betalen aan de Notaris, zulks ter dekking van de eerste uitgaven van de Vereniging van Eigenaars. Bij het bekend worden van de bankrekening van de Vereniging van Eigenaars zal dit bedrag door de Notaris aan de VvE worden afgedragen. Over dit bedrag zal geen rente worden vergoed.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

## **Gelimiteerde garantie**

### **Artikel Q**

De Verkrijger is ermee bekend dat het appartement zonder keuken met toebehoren wordt geleverd. De aansluitpunten worden afgedopt aangebracht op de plaatsen zoals aangegeven op de verkooptekening(en). De ter zake van deze onderdelen of daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De Verkrijger is zelf aansprakelijk en verantwoordelijk voor de installatie en afbouw van de keuken na oplevering, zodanig dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.

## **Gebruik parkeergarage**

### **Artikel R**

De Verkrijger van de stallingsplaats gekoppeld aan bouwnummer **13, 18, 29, 41 en 42** is ermee bekend dat de stallingsgarage niet volledig voldoet aan de inrichtingseisen volgens NEN2443. De breedte van de stallingsplaats en/of de positie van de stallingsplaats ten opzichte van een naastgelegen bouwelement kunnen een beperking geven op het gebied van de bereikbaarheid en het gebruik van de toegewezen stallingsvoorziening, hetgeen impliceert dat alle (in)directe (gevolg)schade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, is uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

## **Consumentendossier**

### **Artikel S**

De Verkrijger is ermee bekend dat door recent gewijzigde regelgeving bij oplevering van het privé-gedeelte na 1 juli 2022 een zg. consumentendossier beschikbaar moet zijn. De Verkrijger en de Ondernemer komen hierbij overeen dat dit consumentendossier bestaat uit de volledige verkoop contract set, aangevuld met het bij oplevering aan de Verkrijger te overhandigen bewonersadvies. Het bewonersadvies bevat uitsluitend informatie over bij de bouw betrokken partijen, een kleurenstaat, een schoonmaak advies en een gebruikersadvies van de installaties.

## **Ondertekening overeenkomst door de Ondernemer**

### **Artikel T**

1. De overeenkomst van aanneming bindt de Ondernemer eerst na diens ondertekening.
2. De Verkrijger is ermee bekend dat de pagina's van deze overeenkomst door een medewerker, niet zijnde de Ondernemer, worden geparafeerd. De Ondernemer ondertekent de overeenkomst.

## **Sleuteluitreiking**

### **Artikel U**

De sleutels van het appartement zullen aan de Verkrijger worden overhandigd, nadat deze aan alle financiële verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst, heeft voldaan.

## **Gevolgen niet vervullen opschortende voorwaarden**

### **Artikel V**

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 schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

## **Mededeling aanvangsdatum werkbare werkdagen**

### **Artikel W**

De termijn van acht (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 drie (3) werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht is om binnen acht (8) dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de Verkrijger mee te delen.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

## Groninger akte

### Artikel X

1. De Verkrijger verklaart - als de Verkoper daarom, en zulks in afwijking van artikel 2 van deze akte, verzoekt - zijn medewerking te verlenen aan de Levering middels de zogenaamde Groninger-akte. Dit om te bewerkstelligen dat de Levering plaats kan vinden vóór de sloop van de zich thans op het perceel bevindende opstallen.
2. Indien en zodra één of meer van de in deze akte genoemde ontbindende en / of opschortende voorwaarden **nog niet** als vervallen kunnen worden beschouwd, zullen deze voorwaarden worden opgenomen als ontbindende voorwaarde in de akte van levering.
3. Betaling van eventueel uit deze overeenkomst verschuldigde, vervallen of opeisbare bedragen, welke ook, zal niet eerder plaatsvinden dan binnen twee weken nadat de onder lid 2 bedoelde voorwaarden als vervallen kunnen worden beschouwd.
4. Een eventueel voordeel op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer komt ten goede van de Verkoper.

## Aanvang bouw

### Artikel Y

1. Ingeval de Levering met Groninger-Akte plaatsvindt, verplicht de Ondernemer 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 **zes (6)** maanden na datum van het verlijden van de notariële akte inhoudende het vervallen van de ontbindende voorwaarden (akte van kwijting). Het overige gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing.
2. Ingeval de Levering niet met Groninger-Akte plaatsvindt maar wel onder het regime van de overdrachtsbelasting, verplicht de Ondernemer 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 **zes (6)** maanden na datum van de Levering. Het overige gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing.

## Post risicoverrekening

### Artikel Z

Wegens de situatie in de (bouw)wereld als gevolg van de crisis in Oekraïne:

In aanvulling op het gestelde in artikel 5 lid 1 van de Algemene Voorwaarden komen de Ondernemer en de Verkrijger als volgt overeen:

Verrekening van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten wanneer de Levering uiterlijk 01-11-2022 zal plaatsvinden.

Voor elke maand, of een deel daarvan, dat de Levering later plaatsvindt, heeft de Ondernemer het recht de onder II van deze akte genoemde aanneemsom, maandelijks met **0,5% (vijf tiende)** te verhogen tot een maximum van **4,0% (vier)**.

De Verkrijger zal, bij het bepalen (indien van toepassing) van het financieringsvoorbehoud in artikel 7 van deze akte, rekening houden met het maximum waarmee de aanneemsom ingevolge het onderhavige artikel kan worden verhoogd. Het overige gestelde in artikel 7 van deze akte is van overeenkomstige toepassing op de nieuwe aanneemsom.

Deze nieuwe aanneemsom zal uiterlijk één (1) week voor de Levering schriftelijk aan zowel de Verkrijger als Woningborg worden medegedeeld. Bij gebreke van deze schriftelijke mededelingen vindt geen doorberekening van de verhoging plaats.

De facturatie zal, indien voldaan is aan de hiervoor genoemde voorwaarden, overeenkomstig de termijnregeling in artikel 4 van deze akte plaatsvinden.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Getekend te **Voorschoten**

op ...- ... - **2022**

De Ondernemer:

Getekend te .....

op ...- ... - **2022**

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_  
**De heer** .....

\_\_\_\_\_  
**Mevrouw** .....

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 januari 2016.
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2016.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2016.
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 reglement.
5. Verkooptekening bouwnummer ... met datum **17 december 2021**
6. Verkoop situatietekening met datum **17 december 2021**
7. Verkooptekening overzichtsplattegronden met datum **17 december 2021**
8. Verkooptekening gevelaanzichten en doorsnedes met datum **17 december 2021**
9. Verkoop technische omschrijving met datum **17 december 2021**
10. Procedure Meer- en Minderwerk met datum **17 december 2021**
11. Kopersmeerwerkkeuzelijst ~~versie appartement~~ / **versie penthouse** met datum **17 december 2021**
12. Erratum d.d. 04-01-2022 nummer 01
13. (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

Getekend te .....

op ..... **2022**

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_  
**De heer** .....

\_\_\_\_\_  
**Mevrouw** .....

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: