

Contractnummer: : 320.020001037.\*\*  
 Planregistratienr : W-2023-07253-E005  
 Projectnaam : Hoef en Haag/De Erven fase 4E (53w)  
 Bouwnummer : \*\*

**AANNEMINGSOVEREENKOMST**

voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

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

ONDERGETEKENDEN:

1. Reinbouw B.V.  
Postbus 24  
6950 AA DIEREN  
(KvK-nummer: 09021586, vestigingsnummer: 000018332137)  
Middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd door BPD Ontwikkeling B.V.

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

2.	Koper 1	Koper 2
Naam:	.....	.....
Voornamen:	.....	.....
Geboorteplaats:	.....	.....
Geboortedatum:	.....	.....
Woonplaats:	.....	.....
Postcode:	.....	.....
Straat:	.....	.....
E-mailadres:	.....	.....
Telefoon:	.....	.....

Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? Nee, de opdracht wordt door Koper 1 verstrekt.

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

in overweging nemende:

Contractnummer \*\*

- dat Hoef en Haag C.V., hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond, plaatselijk bekend als Hoef en Haag/De Erven fase 4E (53w), kadastraal bekend Gemeente Vianen sectie **F** nummer(s) 1084 (gedeeltelijk), in eigendom heeft.
- dat die grond, aangeduid met het / de (bouw)nummer(s) \*\*, door de Verkoper aan de Verkrijger is of zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een woning zal stichten.

zijn per \*\* overeengekomen als volgt:

I De Verkrijger geeft opdracht en de Ondernemer neemt aan, conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, op het hiervoor in de overweging genoemd perceel grond de daarop geprojecteerde / in aanbouw zijnde opstal(len), (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, overeenkomstig de bij notaris Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te UTRECHT hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening, aangeduid met het / de bouwnummer(s) \*\*.

II De aanneemsom bedraagt:

bedragen in €

- 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)
- B. de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)

Totaal A + B (inclusief omzetbelasting)

€

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwoptie(s) overeengekomen.

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 hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

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 volgende bepalingen.

### **Bedenktime**

#### 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 (bedenktime). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Contractnummer \*\*

## Levering

### Artikel 2

De levering van het in de overweging van de akte bedoelde perceel grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len), 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 a. en b. bedoelde tijdstippen:

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

## Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

### Artikel 3

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## Termijnen en betalingsregeling

### Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

#### Termijnschema's woningtype G – bouwnummers 38 t/m 41 en 50 t/m 53

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	
2	5% Zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt	
3	20% Na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer van de woning	
4	10% Na het gereedkomen van de ruwe verdiepingsvloer van de woning	
5	10% Na het gereedkomen van de ruwbouw gevels begane grond van de woning	
6	10% Na het gereedkomen van de ruwbouw gevels verdieping van de woning	
7	12,5% Na het waterdicht maken van het dak van de woning	
8	10% Na het aanbrengen van de dekvloeren	
9	12,5% Na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk van de woning	
10	10% Bij oplevering van de woning, te betalen vóór oplevering van de woning	

#### Termijnschema woningtype H – bouwnummers 42 t/m 49

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	
2	5%, Zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt	
3	20%, Na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer van de woning	
4	7,5%, Na het gereedkomen van de ruwe eerste verdiepingsvloer van de woning	
5	7,5%, Na het gereedkomen van de ruwe tweede verdiepingsvloer van de woning	
6	7,5%, Na het gereedkomen van de ruwbouw gevels begane grond van de woning	
7	7,5%, Na het gereedkomen van de ruwbouw gevels verdiepingen van de woning	
8	12,5%, Na het waterdicht maken van het dak van de woning	
9	10%, Na het aanbrengen van de dekvloeren*)	
10	12,5%, Na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk van de woning	
11	10%, Bij oplevering van de woning, te voldoen vóór oplevering van de woning	

Contractnummer \*\*

\*) Indien geen dekvloeren worden aangebracht, dan dient in plaats de tekst "Te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren", de tekst "Te declareren na het gereedkomen van de binnenwanden" gelezen te worden.

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

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	Omschrijving	Datum	Bedrag (€)
---------	--------------	-------	------------

4. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.
5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 7% per jaar, te berekenen als volgt:
  - a. over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
  - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.
 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 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der 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:

Contractnummer \*\*

- 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 de woning, mits het meerwerk gereed is.
- b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

### **Bouwtijd en start werkbare werkdagen**

#### Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich de woning binnen 280 (tweehonderd tachtig) werkbare werkdagen na aanvang van de bouw van de woning geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. De bouw van de woning is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.

### **Overheidssubsidie**

#### Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### Artikel 7

1. Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning 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 de woning een rentevoorstel ten behoeve van 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. Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.
3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
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

Contractnummer \*\*

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 invoert.
6. Indien ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning 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 voor of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

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

#### Artikel 8

1. De Ondernemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer W-2023-07253-E005 en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van die woning 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.

Contractnummer \*\*

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 de 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 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.

Contractnummer \*\*

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

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

## **Koppeling met koopovereenkomst**

### Artikel 14

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

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

## **Opschortende voorwaarden**

### Artikel 15

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden, dat uiterlijk op 06-12-2024.
  - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst zoals genoemd in het artikel van de Waarmeding, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
  - c. de Ondernemer ten minste 70% van de in totaal 39 woningen en 14 appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;



Contractnummer \*\*

- d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld van de Ondernemer.
  - e. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.
2. Voor artikel 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 na de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
  4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens Woningborg technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b. van dit artikel genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogste 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

Contractnummer            \*\*

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

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

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 (projectmatige bouw) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw, wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

**Aanvullende artikelen niet behorende tot de model-aannemingsovereenkomst (voor eengezinshuizen) van Woningborg, maar welke hiermee wel een onverbreekelijk geheel vormen.**

**Aanvulling/Afwijking m.b.t. artikel 7 (Ontbindende voorwaarden)**

Artikel 18

1. De Verkrijger zal bij de aanvraag van een rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze akte opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van de Levering.
2. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en / of verlopen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening van de Verkrijger. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 van deze akte onverlet.
3. De Ondernemer en / of de Verkoper kan (kunnen) de Verkrijger uiterlijk voor de Levering verplichten om (middels de hierna genoemde stukken) aan te tonen dat er voldoende financiële middelen aanwezig zijn voor de betaling van de koopsom ter zake van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond alsmede de aanneemsom en eventueel meerwerk.
4. Afhankelijk van de wijze van financiering, kan dit blijken uit een door de Verkrijger geaccordeerd rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening, een door de Verkrijger geaccordeerd rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening ter zake een overbruggingskrediet en / of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto (krediet-) bedrag

Contractnummer            \*\*

gelden beschikbaar zijn voor de koop van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond alsmede de aanneemsom en eventueel meerwerk.

5. In dit kader kan de Ondernemer de Verkrijger verplichten om tevens een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot (naast de betaling van de ter zake van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond) alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstreckende instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
6. In aanvulling op artikel 7 (Ontbindende voorwaarden) geldt het volgende:
  - a. Voor een geslaagd beroep op de niet-ervulling van de voorwaarde(n) zoals genoemd in artikel 7 lid 1 (indien van toepassing) en / of artikel 7 lid 3 van deze akte, geldt het volgende: De afwijzing dient op naam te staan van de Verkrijger en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank)medewerker.
  - b. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 6 van deze akte, dient de Verkrijger een afwijzing, vorm en inhoud, zoals in sub a. van dit lid 6 genoemd aan de Ondernemer en de Verkoper over te leggen, uit welke afwijzing dient te blijken dat de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7 lid 1 van deze akte genoemde maandelijkse verplichting.
  - c. De Verkrijger is gehouden om – na het daartoe strekkende verzoek van de Ondernemer en / of de Verkoper - al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in artikel 7 lid 1 (indien van toepassing) artikel 7 lid 3 en / of artikel 7 lid 6 van deze akte vermelde verplichting kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien het niet nakomen van genoemde verplichting leidt tot het invoeren van de ontbinding van de onderhavige overeenkomst, zal de Verkrijger aan de Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van het totaal van de koopsom ter zake van het in de overweging bedoelde perceel grond alsmede de aanneemsom zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst.

## **Persoonsgegevens**

### Artikel 19

In verband met de uitvoering van de aannemingsovereenkomst geeft de Verkrijger door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats, telefoonnummer(s) en e-mailadres) van de Verkrijger te verstrekken aan de bij de uitvoering van het project betrokken partijen zoals de Notaris en makelaars alsmede de (project)leveranciers van bijvoorbeeld keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en – indien van toepassing – de leverancier en / of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming, een en ander in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). De Ondernemer kan hier uitvoering aan geven door een kopie van deze aannemingsovereenkomst aan bovengenoemde derden te verstrekken.

## **Wettelijk opschortingsrecht**

### Artikel 20

De Ondernemer zal ten gunste van de Verkrijger, bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst, ten bedrage van 5% van de aanneemsom.

Contractnummer \*\*

De Ondernemer maakt van het alternatief 'bankgarantie' gebruik in plaats van de mogelijkheid tot het storten van een depot door de Verkrijger bij de Notaris. E.e.a. onder de voorwaarden dat:

- er een geldige bankgarantie met voldoende zekerheid onder berusting is gesteld van de Notaris;
- de Notaris op eerste schriftelijk verzoek van de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in dit artikel bedoelde bankgarantie zal verstrekken.

### **Facturering tot aan de Levering**

#### Artikel 21

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, 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, 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 het 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 het (in de overweging van deze akte bedoelde) perceel grond 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.

### **Hoofdelijke aansprakelijkheid**

#### Artikel 22

Indien meerdere personen als de Verkrijger betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen 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 verkrijgers elkaar 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. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn verkrijgers hoofdelijk verbonden.

### **Stichting Klantgericht Bouwen (SKB)**

#### Artikel 23

Dit artikel is niet van toepassing.

### **Gefactureerde termijnen**

#### Artikel 24

1. De termijnen genoemd in artikel 4 lid 1. van deze overeenkomst vervallen zodra de genoemde bewerking van het hoofdgebouw gereed is. De stand van de bouw van niet aangebouwde bijgebouwen zoals carports, garages, bergingen, worden hierbij niet in aanmerking genomen.
2. Indien het dak van de berging en/of uitbouwen later waterdicht worden gemaakt, geldt voor de termijn waterdicht maken van het dak van de woning: het termijnbedrag 12,5% wordt

Contractnummer        \*\*

- opgesplitst in 10% voor het hoofdgebouw, te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning, behoudens het dak van de berging en/of uitbouwen, en de deeltermijn van 2,5% wordt gedeclareerd na het waterdicht maken van het dak van de berging en/of uitbouwen.
3. De termijnen genoemd in artikel 4 lid 1. van deze overeenkomst zijn afgerond op hele bedragen. De Ondernemer zal de bedragen op de facturen tot twee cijfers achter de komma opnemen, waardoor de factuur kan afwijken van de onder artikel 4 lid 1. genoemde termijnen. De totale aanneemsom blijft gelijk.
  4. Indien de Verkrijger het gereedkomen van een gefactureerde termijn betwist, dient hij daarvan binnen 10 dagen na verzending van de betreffende factuur schriftelijk kennis te geven aan de Ondernemer. Bij gebreke van die kennisgeving binnen die termijn van 10 dagen, wordt de Verkrijger geacht akkoord te zijn gegaan met de opeisbaarheid van desbetreffende termijn.

### **Opties en aansluitingen**

#### Artikel 25

Binnen het omschreven project dienen opties en aansluitingen bij belendende woningen en bijgebouwen door een ieder geaccepteerd te worden en geven nimmer aanleiding tot verrekening of vergoeding één en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen. Met "opties en aansluitingen" wordt bedoeld de mogelijke wijzigingen aan de woningen. De eigenaar van het dienende erf zal dulden dat bij de uitvoering van het werk in verband met de mogelijke uitbreidingsopties aan de achterzijde van de woning een strook grond ter breedte van 27 cm en een lengte van 3 meter door het naastgelegen perceel mag worden overbouwd.

### **Meer- en minderwerk**

#### Artikel 26

1. Indien sprake is van sluitingsdata voor het meerwerk, geldt dat het meerwerk in rekening wordt gebracht na de voor het betreffende meerwerk geldende sluitingsdatum welke, indien de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, opeisbaar is bij de Levering. Indien sprake is van sluitingsdata voor het minderwerk, geldt dat het minderwerk in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom, na de voor het betreffende minderwerk geldende sluitingsdatum. E.e.a. laat de betalingsregeling conform artikel 4 lid 8 onverlet.
2. De Verkrijger is geen kosten verschuldigd ingeval de aannemingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden op grond van ontbindende voorwaarden (financiering, certificaat en start bouw).
3. Als gevolg van gekozen meerwerk wordt het aantal werkbare werkdagen, als genoemd in artikel 5 lid 1, verlengd met 1 werkbare werkdag per € 1.000,00 ( incl. BTW ) gekozen meerwerk. Het gestelde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst blijft van overeenkomstige toepassing.

### **Eigendomsoverdracht**

#### Artikel 27

Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat oplevering van de woning aan de Verkrijger heeft plaatsgevonden. Ook economische eigendomsoverdracht voordat oplevering van de woning aan de Verkrijger heeft plaatsgevonden behoeft schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Contractnummer \*\*

### **Gefactureerde termijnen**

#### Artikel 28

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

### **Aansluitkosten**

#### Artikel 29

De Verkrijger is er mee bekend dat de aansluitkosten op het Centraal Antenne Systeem alsmede telefoon/internetaansluiting en glasvezel zijn niet in de aanneemsom begrepen.

### **Vertraging**

#### Artikel 30

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.

Contractnummer \*\*

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 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 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging 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.

### **Daglichttoetreding**

#### Artikel 31

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreep methode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn. Indien de krijtstreep methode van toepassing is, wordt dat in de technische omschrijving voor de betreffende bouwnummers aangegeven.

### **Nultarief BTW op PV panelen**

#### Artikel 32

In afwijking van de algemene regel (aanneemsom is inclusief 21%), geldt voor het leveren en aanbrengen van de PV panelen (inclusief de daar direct aan gerelateerde installatiegoederen of -diensten), hierna als geheel te noemen: "de PV panelen" op of bij een appartement een uitzondering. Vanaf 01-01-2023 vallen de PV panelen voor de omzetbelasting onder het nultarief.

In de onder II van deze overeenkomst genoemde aanneemsom is reeds rekening gehouden met het nultarief. Dat houdt in dat de Verkrijger geen (aanvullende) btw-korting meer kan vorderen van de Ondernemer.

Contractnummer \*\*

### **Bezoek aan bouwterrein en/of bouwwerk**

#### Artikel 33

1. Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of 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 en/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 en -schoenen op de bouwplaats verplicht is.
2. De Verkrijger zal de gelegenheid krijgen het bouwterrein c.q. het bouwwerk op nader te bepalen momenten te bezoeken.

### **Verkrijging sleutels**

#### Artikel 34

De sleutels van de woning zullen eerst dan aan de Verkrijger worden overhandigd nadat deze aan alle (financiële) verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst heeft voldaan.

### **Omliggende percelen**

#### Artikel 35

1. De aan onderhavig project grenzende percelen en de eventueel daarop geprojecteerde bebouwing zijn in de situatietekening indicatief weergegeven bij wijze van momentopname. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kunnen worden uitgevoerd met opties uit de koperskeuzelijst. De uitvoering van naburige woningen is dus geheel afhankelijk van door de verkrijgers gemaakte keuzes.
2. Gewijzigde uitvoeringen blijven mogelijk en zullen derhalve aan geen der partijen enig recht verlenen.
3. De plansamenstelling/planontwikkeling inzake onderhavig project is gebaseerd op het huidige bestemmingsplan en de huidige planontwerpen. Het bestemmingsplan en de planontwikkeling voor de omliggende gebieden kunnen aan wijzigingen (onder meer om markttechnische en/of andere, bijvoorbeeld procedurele redenen) onderhevig zijn. Voor wijziging in uiterlijk van de omliggende gebieden, gebouwen c.q. woningen en de inrichting van eventuele openbare gedeeltes is de Ondernemer niet aansprakelijk. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de betrokken gemeente waarmee de Verkrijger akkoord gaat.
4. De Verkrijger kan géén beroep doen op ontbinding dan wel schade als gevolg van wijzigingen van de planopzet dan wel wijzigingen van de definitieve inrichting van het openbaar gebied.

Het bovenstaande is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst.

### **Herontwikkeling**

#### Artikel 36

1. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:
  - het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
  - onverkochte woningen in het project binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het project worden vervangen door (of het project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);



Contractnummer \*\*

- (eventueel herontwikkelde) woningen in het project worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
  - de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het project aangepast kunnen worden.
2. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat de omgeving van het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het project plaatsvinden die ook voortduren nadat de woning door de Ondernemer feitelijk is opgeleverd aan de Verkrijger.

### **Wet kwaliteitsborging voor het bouwen**

#### Artikel 37

1. Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking getreden. Ter zake van de oplevering van de woning wordt in die wet verwezen (artikel 7:757a BW) naar een consumenten opleverdossier. De Ondernemer en de Verkrijger komen overeen dat bij oplevering van de woning de in lid 2 genoemde stukken aangemerkt worden als het consumenten opleverdossier behorende bij de onderhavige woning.
2. De Ondernemer zal op het moment van kennisgeving dat de woning gereed is voor oplevering al dan niet digitaal een oplevermap overhandigen aan de Verkrijger met daarin:
  - de contractstukken;
  - aanwijzingen voor ingebruikname van de woning;
  - instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
  - advies voor onderhoud van diverse onderdelen;
  - revisietekeningen van de technische installaties.
  - energielabel.

### **Artist impressions**

#### Artikel 38

De Verkrijger is er mee bekend dat:

1. De artist impressions indicatief zijn. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
2. De kleuren in de artist impressions kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren van de woning.
3. 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 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen.

### **Waarmaking**

#### Artikel 39

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021;
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021;
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-07-2021;
4. Concept projectakte van levering (bouwnummers 38 t/m 53);
5. Juridische situatietekening, schaal 1:500, De Vrijbuiters d.d. 01-05-2024;

Contractnummer \*\*

6. Verkoop- en optietekening bouwnummer \*\*, d.d. 30-04-2024;
7. Technische omschrijving, d.d. 30-04-2024;
8. Standaard optielijst bouwnummer \*\*, d.d. 30-04-2024;
9. Procedure uitleg Reinbouw, d.d. 30-04-2024.

Aan de navolgende documenten kunnen géén rechten worden ontleend, deze bijlagen zijn alleen ter informatie verstrekt:

10. De keuken- en sanitair brochure van Middelkoop;
11. De inrichtingstekening d.d. 30-04-2024;
12. Het beplantingsplan.

### Waarmerking (aanvullend)

#### Artikel 40

In afwijking van het gestelde onder I van de aannemingsovereenkomst zijn de daargenoemde "technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging" niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponeed bij de Notaris.

De Verkrijger verklaart een exemplaar van zowel de onder I van deze akte als de in artikel 39 genoemde stukken van de Ondernemer te hebben ontvangen.

De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponeerde stukken gelijkloidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

### Woningborg 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.

Aldus overeengekomen en getekend

De Ondernemer:

Namens deze,

De Verkrijger:

# AANHANGSEL MODELOVEREENKOMSTEN INWERKINGTREDING Wkb (uitsluitend na 01-01-2024 te gebruiken)

De ondergetekenden:

1. \*, (K.v.K. \*), hierna te noemen: “**de Ondernemer**”;
2. **Naam en adresgegevens verkrijger(s)**, hierna (gezamenlijk) te noemen: “**de Verkrijger**”.

Overwegende:

- a. dat de Ondernemer en de Verkrijger op \* een overeenkomst zijn overeengekomen waarin de koop en verkoop is geregeld van de **woning / het appartementsrecht** met het bouwnummer \* uit het plan “\* **woningen / appartementen** te \*”. Bij Woningborg bekend onder (voorlopig) planregistratienummer W-\*;
- b. dat deze overeenkomst en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting, vanwege de inwerkingtreding per 01-01-2024 van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen aanpassing behoeft;
- c. dat de wetwijzigingen onder meer gaan over de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering en het opschortingsrecht van de Verkrijger waarover de Ondernemer:
  - tussen de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> maand na oplevering de Verkrijger schriftelijk per brief/e-mail op de hoogte moet stellen en vragen of de Verkrijger gebruik wil maken van opschortingsrecht en;
  - een afschrift van die brief/e-mail aan de notaris moet sturen;
- d. dat partijen deze wetwijzigingen wensen vast te leggen om e.e.a. goed en in lijn met de wet te regelen.

Komen hierbij nader overeen:

## **Artikel 1**

### **Wijzigingen in de Overeenkomst**

- In het artikel dat gaat over “**Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**” dient, in het geval voor keuze (B) is gekozen, in lid 2 en lid 3 voor “*zekerheid*” of “*bankgarantie*” gelezen te worden “*aan het depot gelijkwaardige zekerheid*”

## **Artikel 2**

### **Wijzigingen in de Algemene Voorwaarden**

- In het 1<sup>e</sup> artikel dat gaat over “**Opschortingsrecht**”:
  - worden in lid 2 sub a. en lid 2 sub b. “*zekerheid*” of “*bankgarantie*” vervangen door “*aan het depot gelijkwaardige zekerheid*”
  - wordt lid 3 t/m 6 genummerd als lid 4 t/m 7 en wordt een nieuw lid 3 ingevoegd, luidende als volgt:  
“*De Ondernemer stelt de Verkrijger uiterlijk twee (2) maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één (1) maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 6:262 BW<sup>3)</sup> toegekende*”

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Ondernemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris.”

- wordt in (het nieuwe) lid 4 vóór “..., tenzij de Verkrijger” ingevoegd “indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen”
- wordt in (het nieuwe) lid 5 “vervangende zekerheid” vervangen door “een aan het depot gelijkwaardige zekerheid”
- wordt in (het nieuwe) lid 6 “vervangende zekerheid” vervangen door “aan het depot gelijkwaardige zekerheid”
- wordt in (het nieuwe) lid 6 de verwijzing naar “lid 3” gewijzigd in “lid 4”
- wordt lid 7 als volgt gewijzigd:  
“De Verkrijger kan het depot dan wel een aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.”
- In het 2<sup>e</sup> artikel dat gaat over “**Opschortingsrecht**”:
  - wordt “bankgarantie” gewijzigd in “aan het depot gelijkwaardige zekerheid”
  - wordt sub a. als volgt gewijzigd:  
“drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij ofwel de Verkrijger de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW<sup>3)</sup> toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken (in dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de aan het depot gelijkwaardige zekerheid moet worden gehandhaafd) ofwel één of beide van de in het vorige artikel van deze Algemene Voorwaarden onder lid 3 bedoelde kennisgevingen niet zijn verstuurd (in dat geval blijft een aan het depot gelijkwaardige zekerheid gehandhaafd totdat óf de Verkrijger schriftelijk heeft ingestemd met vrijval daarvan óf in een voor partijen bindende uitspraak tot vrijval is beslist);”
- In het artikel dat gaat over “**Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer**” wordt in lid 4 de definitie van een verborgen gebrek als volgt gewijzigd:  
“Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is als verborgen gebrek aan te merken, indien het gebrek bij de oplevering niet is ontdekt, tenzij het gebrek niet aan de Ondernemer is toe te rekenen.”
- In voetnoot 3 wordt de tekst van artikel 7:768 BW als volgt gewijzigd:  
“Artikel 7:768 BW
  1. De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
  2. De aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.
  3. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het tweede lid, heeft ontvangen, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- gehandhaafd.
4. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
  5. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd."

### **Artikel 3**

#### **Wijzigingen in de Algemene Toelichting**

- In de toelichting op het artikel "**Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**" van de overeenkomst worden, met uitzondering van de laatste alinea (*Een eventuele door of namens de Verkrijger gestelde bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.*), "bankgarantie" en "vervangende zekerheid" gewijzigd in "aan het depot gelijkwaardige zekerheid"
- In de toelichting op het artikel "**Opschortingsrecht**" van de Algemene Voorwaarden:
  - worden "bankgarantie" en "vervangende zekerheid" gewijzigd in "aan het depot gelijkwaardige zekerheid"
  - wordt de 6<sup>e</sup> alinea  
"Aan het einde van de 3 maanden termijn valt het depot bij de Notaris van rechtswege vrij aan de Ondernemer, tenzij de Verkrijger vóór het verstrijken van de 3 maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag alleen indien er na 3 maanden na oplevering (nog) tekortkomingen bestaan. De Verkrijger dient aan de Notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie."  
gewijzigd in  
"Wanneer de Ondernemer de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen aan de Verkrijger en de Notaris heeft verstuurd en de Verkrijger maakt desondanks geen gebruik van zijn bevoegdheid tot het geheel of gedeeltelijk opschorten/blokken van het depot, valt het depot bij de Notaris van rechtswege vrij aan de Ondernemer.  
Wanneer de Ondernemer de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen aan de Verkrijger en de Notaris heeft verstuurd en de Verkrijger vóór het verstrijken van de 3 maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten, mag dit alleen indien er na 3 maanden na oplevering (nog) tekortkomingen bestaan. De Verkrijger dient aan de Notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie.  
Wanneer de Ondernemer (een van) de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen niet heeft verstuurd, blijft het depot, ook al heeft de Verkrijger het depot niet binnen 3 maanden na oplevering opgeschort/geblokkeerd, onder berusting van de Notaris."
  - wordt de 7<sup>e</sup> alinea  
"Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de Ondernemer. Deze vervalt na 3 maanden na oplevering, tenzij de Verkrijger

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

*schriftelijk aan de Notaris te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven omdat er nog tekortkomingen zouden bestaan. Ook hier geldt dat het resterende bedrag van de bankgarantie in een redelijke verhouding dient te staan met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie."*

*gewijzigd in*

*"Hetzelfde geldt voor het geval er sprake is van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van de Ondernemer."*

- wordt in de 8<sup>e</sup> alinea de verwijzing naar "lid 5" gewijzigd in "lid 6"
- wordt in de 9<sup>e</sup> alinea "De Verkrijger mag het depot of de ..." gewijzigd in "De Verkrijger kan het depot of de ..."
- wordt een nieuwe alinea toegevoegd, luidende als volgt:  
*"Elke vordering van de Verkrijger onder het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid zal nimmer meer kunnen bedragen dan maximaal het bedrag van de (restant) blokkade en is hoe dan ook gemaximeerd tot 5% van de tussen de Ondernemer en de Verkrijger overeengekomen aanneemsom."*

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - 20 \_\_\_\_

op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - 20 \_\_\_\_

te \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
de Ondernemer:

\_\_\_\_\_  
de Verkrijger:

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: