

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

Contractnummer: : 340.040001769.@@@  
Planregistratienr : W-2023-00896-E002  
Projectnaam : Triangel Parkrijk fase 5  
Bouwnummer : @@@

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. Rehorst Bouw BV  
Kadijk 4 a  
2861 CM BERGAMBACHT  
(KvK-nummer: 29027285, vestigingsnummer: 000016363051)  
Middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd door BPD Ontwikkeling BV

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

	Koper 1	Koper 2
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:

- dat BPD Ontwikkeling BV, hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond, plaatselijk bekend als Triangel Parkrijk fase 5, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie **E** nummer **4551**, in eigendom heeft.

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

- 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 Van der Meulen, Kock & Ubachs te WADDINXVEEN 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)	0,00
B. de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	0,00
Totaal A + B (inclusief omzetbelasting)	<u>€ 0,00</u>

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.

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

## **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:

<b>Termijn</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Bedrag (€)</b>
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	
2	Te declareren zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt. (10%)	0,00
3	Te declareren na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer van de woning (20%)	0,00
4	Te declareren na het gereedkomen van de ruwe eerste verdiepingsvloer van de woning (7,5%)	0,00
5	Te declareren na het gereedkomen van de ruwe tweede verdiepingsvloer van de woning (7,5%)	0,00
6	Te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels begane grond van de woning (7,5%)	0,00
7	Te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels verdiepingen van de woning (7,5%)	0,00
8	Te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning (10%)	0,00
9	Te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren*) (10%)	0,00
10	Te declareren na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk van de woning (10%)	0,00
11	Te declareren bij oplevering van de woning, te betalen vóór oplevering van de woning (10%)	0,00

\*) 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.

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

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-eeengezinshuizen/>

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:

<b>Termijn</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Datum</b>	<b>Bedrag (€)</b>
----------------	---------------------	--------------	-------------------

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:
- 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 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:
- Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

- 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 300 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 geldverstreckende 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

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.

- b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.

5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
6. Indien ter zake van de realisering van 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-2023-00896-E002 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

Parafen:





Contractnummer 340.040001769.999

bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.

3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na 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.

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

## **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 onverbreeklijk 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 15.12.2023
  - 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;
  - c. de Ondernemer ten minste 70% van de in totaal 26 woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld van de Ondernemer.

Parafen:





Contractnummer 340.040001769.999

- 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 drie (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

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

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

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

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 gelden beschikbaar zijn voor de koop van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond alsmede de aaneemsom 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 geldverstrekende 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 aaneemsom 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 en 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).

#### **Bankgarantie 5% opschortingsrecht**

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

#### Artikel 20

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, Notariskantoor Arsenault te SASSENHEIM aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijke 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 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 terzake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde Notaris éénmalig, op eerste verzoek van de Verkrijger, aan de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde garantie verstrekken.
5. Indien deze overeenkomst (door óf de Ondernemer óf de Verkrijger of door allebei) wordt ondertekend op of na 1 juli 2023 kan de Verkrijger geen rechten ontlenen uit de eventueel door Woningborg afgegeven collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht die door de in lid 1 genoemde Notaris wordt beheerd. In dat geval geldt hetgeen is bepaald in het artikel 'Opschortingsrecht' uit de Algemene Voorwaarden behorende bij deze overeenkomst.

#### **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 overige gestelde in artikel 4 van deze akte.

Het voorgaande geschiedt om redenen welke nader zijn toegelicht in de Koopovereenkomst. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van 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.

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

### **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

Graag informeren wij u over het gebruik van uw gegevens voor een klanttevredenheidsonderzoek onder kopers van nieuwe woningen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) gevestigd te Zoetermeer door aan u een vragenlijst toe te sturen. De gegevens die in het klanttevredenheidsonderzoek worden verzameld worden gedeeld met de verkoper van uw woning/appartement (de Ondernemer), maar worden ook gebruikt door SKB. Op de gegevensverwerking is het privacyreglement van SKB van toepassing dat gelijk met de vragenlijst aan u wordt toegestuurd. Het doel van het klanttevredenheidsonderzoek is de waardering van u als koper van een woning te meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening van de Ondernemer. U krijgt aan het einde van de vragenlijst ook nog de mogelijkheid om reviewvragen in te vullen die per ondernemer worden gepubliceerd op internet, via <https://bouwnu.nl/>.

Stichting Klantgericht Bouwen heeft tot doel de geleverde kwaliteit (bij nieuwbouw koopwoningen) te meten en daarmee te verbeteren. De Stichting heeft geen winstoogmerk.

■ Ik geef geen toestemming voor verstrekking van mijn naam en emailadres aan SKB voor bovenvermeld onderzoek.

### **Veiligheidsglas**

#### Artikel 24

De Verkrijger is erop gewezen dat de Ondernemer niet verplicht is om het glas in de buitenramen te laten voldoen aan de norm NEN 3569, ook wel 'veiligheidsglas' genoemd. De Verkrijger is erop gewezen dat het feit dat ramen niet uit 'veiligheidsglas' bestaan bepaalde risico's op het 'doorvallen door het glas' (hierna: doorvallen) met zich meebrengen. In concrete situaties zou dit 'doorvallen' lichamelijk en geestelijk letsel met zich kunnen meebrengen.

De Verkrijger is er tevens op gewezen dat het risico op doorvallen kan worden verminderd door veiligheidsglas toe te passen. De Ondernemer is op verzoek van de Verkrijger bereid dit veiligheidsglas tegen meerprijs toe te passen in de woning.

Het veiligheidsglas kan worden toegepast ter plaatse van de/het aanwezige Franse balkon(s) / schuifpui / dubbele openslaande deuren aan de voor/achter/zijgevel van de woning.

Door ondertekening van deze overeenkomst ontslaat de Verkrijger de Ondernemer voor de aansprakelijkheid voor letsel als gevolg van dit 'doorvallen'. Eveneens is deze aansprakelijkheid uitgesloten van de toepasselijke Woningborg garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021. De Verkrijger vrijwaart de Ondernemer tevens tegen claims c.q. aansprakelijkstelling door derden als gevolg van dit 'doorvallen'.

Parafen:





Contractnummer 340.040001769.999

### **Kopersprocedure + Koperskeuzelijsten**

#### Artikel 25

In afwijking van artikel 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst komen partijen nadrukkelijk overeen dat de Verkrijger de keuze heeft uit de mogelijkheden zoals de Kopersprocedure + Koperskeuzelijsten (funderings-, ruwbouw- en afbouwopties) d.d. 29-06-2023 aangeeft. De Ondernemer is gerechtigd om andere door de Verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de Kopersprocedure + Koperskeuzelijsten (funderings-, ruwbouw- en afbouwopties) zijn genoemd, onverkort en ongemotiveerd af te wijzen. De Verkrijger verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de in dit artikel bedoelde Kopersprocedure Koperskeuzelijsten (funderings-, ruwbouw- en afbouwopties).

### **Bezoek bouwterrein**

#### Artikel 26

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 veiligheids- helm en schoenen op de bouwplaats verplicht is. Op regelmatige tijden zal de Verkrijger de gelegenheid krijgen het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. Deze bezoeken zullen niet op zaterdag, zondag, nationale feestdagen of vakantie- c.q. ATV-dagen kunnen plaatsvinden.

De Verkrijger is op de hoogte van het feit dat het voor kinderen onder de 12 jaar niet toegestaan is het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken.

### **Opstaphoogte**

#### Artikel 27

Het hoogteverschil ter plaatse van de voordeur tussen de dorpel en de onafgewerkte vloer is circa 30 mm, en is hiermede niet in overeenstemming met de maximale maat van 20mm zoals vermeld in het Bouwbesluit. De Verkrijger dient zorg te dragen dat door toepassing van vloerbedekking aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan.

De Ondernemer is voor het verschil van 10 mm niet aansprakelijk ten opzichte van de Verkrijger en/of derden, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

### **Schilderwerkzaamheden na oplevering**

#### Artikel 28

Vanwege de afhankelijkheid van gunstige weersomstandigheden, verklaart de Verkrijger bij deze geen bezwaar te hebben tegen de eventuele uitvoering van schilderwerkzaamheden aan de gevel na oplevering van de woning. In verband met het kunnen uitvoeren van deze werkzaamheden, dient de gevel totdat de werkzaamheden zijn afgerond, bereikbaar te blijven en moet de Verkrijger gedogen dat op het moment van uitvoering in de tuin een steiger wordt geplaatst. De Ondernemer is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.





Contractnummer 340.040001769.999

### **Overdracht rechten en plichten**

#### Artikel 29

Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit de onderhavige overeenkomst aan derden over te dragen, voordat de op basis van onderhavige overeenkomst te bouwen woning is voltooid. Ook economische eigendomsoverdracht vóór de voltooiing van de op basis van de onderhavige overeenkomst te bouwen woning behoeft uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Indien de rechten en plichten uit deze overeenkomst zonder de vorenbedoelde toestemming van de Ondernemer aan een derde worden overgedragen en deze overdracht vindt plaats vóórdat de op basis van de onderhavige overeenkomst te bouwen woning is voltooid, verbeurt de Verkrijger zonder gerechtelijke tussenkomst aan de Ondernemer een direct opeisbare boete van 5% van de aanneemsom.

### **Daglichttoetreding/krijtstreepmethode**

#### Artikel 30

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 gedeelten aanwezig kunnen zijn.

### **Vloerafwerking**

#### Artikel 31

In verband met de vloerverwarming, zal bij de keuze van de vloerafwerking rekening moeten worden gehouden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de totale warmtegeleidingweerstand (Rd-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking maximaal **0,09** m<sup>2</sup>K/W te bedragen.

### **Nachtverlaging**

#### Artikel 32

In uw woning wordt gedeeltelijk vloerverwarming toegepast. Nachtverlaging is wel mogelijk maar niet te adviseren. Vloerverwarming is een traag systeem. Wanneer de nachtverlaging in dient te gaan zal de verlagingtijd zo lang zijn tot nagenoeg het moment dat er weer warmte wordt gevraagd. Daarbij zal de benodigde extra opwarmtijd weer de nodige energie kosten zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging.

### **Aanvulling Persoonsgegevens**

#### Artikel 33

De Verkrijger geeft toestemming om eventuele foto's die gemaakt zijn in het kader van het bouwproces (bijvoorbeeld bij de eerste paal of bij oplevering) te plaatsen op haar website en/of het kopersportaal.

### **Aanvulling Opschortingsrecht**

#### Artikel 34

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

Aan artikel 20 van de aannemingsovereenkomst wordt lid 6 toegevoegd.

6. Alle correspondentie van de Verkrijger aan de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris zal lopen via de Notaris die voor wat betreft het wettelijk opschortingsrecht namens de Verkrijger optreedt.

### **Ontvangstverklaring**

#### Artikel 35

In afwijking van het gestelde onder I van de onderhavige aannemingsovereenkomst zijn de daargenoemde "technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijzigingen" 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 artikel 45 en in na te melden ontvangstverklaring genoemde stukken te hebben ontvangen. De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponereerde stukken gelijkkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

### **Start bouw**

#### Artikel 36

In afwijking van de Algemene toelichting behorende bij deze overeenkomst geldt dat het boren c.q. slaan van de bron(en) niet als start bouw van

- de vrijstaande woning; of
- het blok waarvan de woning deel uitmaakt; of
- het complex waarvan de woning deel uitmaakt

wordt gekwalificeerd maar het graven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden of, wanneer dat eerder plaatsvindt, de start van het heiwerk.

### **Vertraging**

#### Artikel 37

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 Habitatrichtlijn 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

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

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.
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 geen vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.
5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, *tenzij* alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.
6. De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en of b. en/of c. en/of d. en/of e. van dit artikel genoemde omstandigheid/-heden niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor de Ondernemer of de Verkoper niet aanvaardbaar zijn.
7. De in lid 5 en 6 van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

## **Oplevering**

### Artikel 38

1. Indien niet alle door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn betaald en door de Ondernemer ontvangen, zullen de sleutels niet aan de Verkrijger worden overhandigd en de woning niet aan de Verkrijger ter beschikking gesteld op de grond dat deze niet heeft voldaan aan al zijn verplichtingen jegens de Ondernemer. Alsdan geldt de datum van het proces-verbaal van oplevering als datum van oplevering. Indien de Verkrijger geen gevolg geeft aan de tijdige uitnodiging van de Ondernemer om bij de oplevering aanwezig te zijn, nodigt de Ondernemer de Verkrijger onverwijld uit voor een uitgestelde oplevering binnen 14 dagen na het aanvankelijke opleveringstijdstip. Indien de Verkrijger wederom verstek laat gaan is de woning op dat tijdstip opgeleverd en geldt het door de

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

- Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen behoudens tegenbewijs. Het proces-verbaal wordt door de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger bij de Notaris neergelegd waar de Verkrijger na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de sleutels in ontvangst kan nemen.
2. Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden zal als opleveringsdatum worden gerekend de dag tegen welke de Verkrijger ten eerste male door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd.
  3. Indien ten tijde van de oplevering tussen de Ondernemer en de Verkrijger geen overeenstemming wordt bereikt over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen worden de verschillende standpunten - voor zoveel mogelijk gemotiveerd - in het proces-verbaal van oplevering opgenomen. Het verschil van mening over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen staat in beginsel niet in de weg aan de oplevering. De Ondernemer is gehouden de door hem erkende en ingeval van geschil, de op verzoek van de Verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent "HERSTEL TEKORTKOMINGEN" bepaalde in de bij deze overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

#### **Vakantiesluiting**

##### Artikel 39

Waar in deze overeenkomst, en eventuele aanvullende artikelen, inclusief de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Toelichting een termijn van minder dan één (1) maand is opgenomen waarbinnen de Ondernemer bepaalde handelingen dient te verrichten of mededelingen dient te doen, wordt deze termijn 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 bedoeld geval krijgt de Ondernemer de gelegenheid om binnen acht (8) dagen na de hervatting van de werkzaamheden alsnog de bedoelde handelingen te verrichten of mededelingen te doen.

#### **Commerciële verkoopstukken, prijslijst en overige media**

##### Artikel 40

De verkoopbrochure, de impressies/animaties, impressieplattegronden, de betreffende website en de prijslijst worden uitdrukkelijk niet als contractstuk aangemerkt. Aan deze stukken kunnen door de Verkrijger daarom nimmer rechten ontleend worden.

#### **Omliggende percelen**

##### Artikel 41

1. De aan onderhavig project grenzende percelen en de eventueel daarop geprojecteerde bebouwing zijn in de situatietekening weergegeven bij wijze van momentopname. Gewijzigde uitvoeringen blijven mogelijk en zullen derhalve aan geen der partijen enig recht verlenen.
2. 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 ondermeer om markttechnische en/of andere, bijvoorbeeld procedurele redenen, aan wijzigingen onderhevig zijn. Voor wijzigingen in uiterlijk van de omliggende gebieden, gebouwen c.q. woningen en de inrichting van eventuele openbare gedeelten is de Ondernemer niet aansprakelijk. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de gemeente waarin de te bouwen woning is gelegen, waarmee de Verkrijger akkoord gaat.

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

3. De Verkrijger kan géén beroep doen op ontbinding danwel schade als gevolg van wijzigingen van de planopzet danwel wijzigingen van de definitieve inrichting van openbare gedeelten.
4. Het gestelde in de leden 1 t/m 3 is van toepassing indien en voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen.

### **Ondeelbaarheid verplichtingen**

#### Artikel 42

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien de woning door meer dan 1 persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn dezen ten opzichte van de Ondernemer hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen voortvloeiende uit vorenbedoelde aannemingsovereenkomst.

### **Wijziging Bankgarantie 5%-opschortingsrecht**

#### Artikel 43

In afwijking op artikel 20 geldt het volgende.

### **Collectieve bankgarantie 5% opschortingsrecht**

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, notariskantoor Arsenault te Sassenheim aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijke 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 aaneemsom.
4. Ongeacht hetgeen terzake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris éénmalig, op eerste verzoek van de Verkrijger, aan de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde garantie verstrekken.
5. Indien deze overeenkomst (door óf de Ondernemer óf de Verkrijger of door allebei) wordt ondertekend op of na 1 januari 2024 kan de Verkrijger geen rechten ontlenen uit de door Woningborg afgegeven collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht die door de in lid 1 genoemde notaris wordt beheerd. In dat geval geldt hetgeen is bepaald in het artikel 'Opschortingsrecht' uit de Algemene Voorwaarden behorende bij deze overeenkomst.

### **Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen**

#### Artikel 44

1. Zoals het er nu naar uitziet, wordt op 1 januari 2024 de Wet Kwaliteitsborging van kracht. Ter zake van de oplevering van de woning wordt daarin verwezen (artikel 7:757a BW) naar een opleverdossier. De samenstelling en invulling van het opleverdossier moet in regelgeving nog worden uitgewerkt.
2. De Ondernemer en de Verkrijger stemmen in dat bij oplevering van de woning de in lid 2 genoemde stukken aangemerkt worden als het opleverdossier van de woning. De Ondernemer zal op het moment van kennisgeving dat het werk gereed is al dan niet digitaal een oplevermap overhandigen aan de Verkrijger met daarin:

Parafen:





Contractnummer 340.040001769.999

- de contractstukken;
- de verkoop- en optietekeningen; en
- de onderhouds- en gebruiksrichtlijnen (Bewonersinformatieboekje);

Indien u deze aannemingsovereenkomst heeft ondertekend na 1 januari 2024, terwijl de verleende onherroepelijke omgevingsvergunning in 2023 is verstrekt, geldt aanvullend het volgende:

- 3 Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart u de Woningborg Garantie- en waarborgregeling te hebben ontvangen waarin de duur van deze regeling, de verzekering en de dekkinggraad van de op dat moment van toepassing zijnde waarborg staat vermeld.

### Bijlagen

#### Artikel 45

Tot de per @@@ gesloten aannemingsovereenkomst met contractnummer 340.040001769.@@@, behoren de volgende bijlagen, waarvan de Verkrijger verklaart een exemplaar te hebben ontvangen:

De bij de aannemingsovereenkomst behorende USB-stick bestaande uit:

Blad-nummer	Omschrijving	Schaal	Datum
VKS-01	Situatietekening 26 woningen Parkrijk fase 5	1:500	29-06-23
VT.B01-A	Woningtype <b>Parelduiker</b> Begane grond + 1e verdieping bwnrs. 359 t/m 366 (Blok B01)	1:50	29-06-23
VT.B01-B	Woningtype <b>Parelduiker</b> 2e verdieping + doorsneden + gevels bwnrs. 359 t/m 366 (Blok B01)	1:50/10 0	29-06-23
VT.B02-A	Woningtype <b>Waterhoen</b> Begane grond + 1e verdieping bwnrs. 367 t/m 374 (Blok B02)	1:50	29-06-23
VT.B02-B	Woningtype <b>Waterhoen</b> 2e verdieping + doorsneden + gevels bwnrs. 367 t/m 374 (Blok B02)	1:50/10 0	29-06-23
VT.B04-A	Woningtype <b>Waterhoen</b> Begane grond + 1e verdieping bwnrs. 375 t/m 379 (Blok B04)	1:50	29-06-23
VT.B04-B	Woningtype <b>Waterhoen</b> 2e verdieping + doorsneden + gevels bwnrs. 375 t/m 379 (Blok B04)	1:50/10 0	29-06-23
VT.B05-A	Woningtype <b>Parelduiker</b> Begane grond + 1e verdieping bwnrs. 380 t/m 384 (Blok B05)	1:50	29-06-23
VT.B05-B	Woningtype <b>Parelduiker</b> 2e verdieping + doorsneden + gevels bwnrs. 380 t/m 384 (Blok B05)	1:50/10 0	29-06-23
OT.01-A	Opties type <b>Parelduiker</b> Begane grond + 1e verdieping	1:50	29-06-23
OT.01-B	Opties type <b>Parelduiker</b> 2e verdieping + doorsneden + gevels	1:50/10 0	29-06-23
OT.01-C	Opties type <b>Parelduiker</b> 2e verdieping + achtergevel	1:50/10 0	29-06-23
OT.02-A	Opties type <b>Waterhoen</b> Begane grond + 1e verdieping	1:50	29-06-23
OT.02-B	Opties type <b>Waterhoen</b> 2e verdieping + doorsneden + gevels	1:50/10 0	29-06-23
OT.02-C	Opties type <b>Waterhoen</b> 2e verdieping + gevels	1:50/10 0	29-06-23
VT.BE01	Bergingstekening Type D1	1:50	29-06-23
VT.BE02	Bergingstekening Type D4	1:50	29-06-23

Parafen:





Contractnummer 340.040001769.999

	Algemene informatie en Technische omschrijving woningtype <b>Parelduiker</b>	A4	29-06-23
	Algemene informatie en Technische omschrijving woningtype <b>Waterhoen</b>	A4	29-06-23
	Kopersprocedure woningtype <b>Parelduiker en Waterhoen</b>	A4	29-06-23
	Koperskeuzelijsten woningtype <b>Parelduiker</b> (funderings-/ruwbouw-/afbouwopties)	A4	29-06-23
	Koperskeuzelijsten woningtype <b>Waterhoen</b> (funderings-/ruwbouw-/afbouwopties)	A4	29-06-23
	Keukenflyer woningtype <b>Parelduiker</b>	A4	29-06-23
	Keukenflyer woningtype <b>Waterhoen</b>	A4	29-06-23

### Nederlands recht

#### Artikel 46

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021.
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-07-2021.
4. de in artikel 45 genoemde bijlagen.

### Certificaat Digitaal beschikbaar

In deze tijd van digitale ontwikkelingen bieden wij 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.

Parafen:



Contractnummer 340.040001769.999

Aldus overeengekomen en getekend

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Namens deze,

CONCEPT

Parafen: