
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 januari 2024.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

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

Planregistratienummer : W2023-5136-E003

Planomschrijving : 13 woningen Fittershof

Bouwnummer : 1 t/m 9

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Niersman Bouw Haaglanden B.V.
Kantooradres : Schietlood 16
Postcode / Plaats : 2495 AN DEN HAAG
Postbus :
Postcode / Plaats :
K.v.K. nummer : 76478092
Telefoonnummer : 070 – 301 30 80
E-mail : infohaaglanden@niersman.com
Internet : www.niersman.com
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : M.M. Niersman
Functie :

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

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

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

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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

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

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende:

- dat * (naam grondeigenaar / naam verkoper), hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond, plaatselijk bekend als *, kadastraal bekend Gemeente * sectie * nummer *, 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 aanwezige opstal(len) te slopen, het perceel bouwrijp te maken alsmede de daarop geprojecteerde zijnde opstal(len), te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, overeenkomstig de bij notaris Zwart & Partners | Van Wijk Notarissen te Leidschendam-Voorburg | Wassenaar, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening, aangeduid met het / de bouwnummer(s) *.

II De aanneemsom bedraagt:

A.	de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
B1.	sloopkosten (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
B2.	kosten bouwrijp maken (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
B3.	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze akte	EUR	*
D.	Overeengekomen bouwkundige opties	EUR	*
Totaal (A + B + C + D)		EUR	*

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

(A) KEUZE

De ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk overeengekomen bouwoptie(s) maakt/maken onderdeel uit van de aanneemsom. De bouwoptie(s) betreft/betreffen:

- <omschrijving meerwerk>, <bedrag> (inclusief omzetbelasting) EUR
etc.

(B) KEUZE

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwopties 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.

Bedenktijd

Artikel 1

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

De levering van het 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:

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

Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Artikel 3

(A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

(B) KEUZE

- ~~Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid~~

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.

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

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom (exclusief de sub II.C. van deze akte bedoelde vergoeding) zijn de volgende:
 - a. de sloopkosten [€ XXXX] te declareren na gereedkomen van deze werkzaamheden
 - b. de kosten bouwrijp maken [€ XXXX] te declareren na gereedkomen van deze werkzaamheden
 - c. de aanneemsom minus de sloopkosten en kosten bouwrijp maken, te betalen in de volgende termijnen:

Bouwnummer 1 t/m 7

1. 10% te declareren zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt
2. 20% te declareren na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer
3. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwe eerste verdiepingvloer
4. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwe tweede verdiepingvloer
5. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels begane grond
6. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels verdiepingen
7. 10% te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning
8. 10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren^{*)}
9. 10% te declareren na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk
10. 10% te declareren bij oplevering van de woning, te voldoen vóór oplevering van de woning

^{*)} Mochten er incidenteel geen dekvloeren worden aangebracht, dan voor deze termijn te lezen "te declareren na het gereedkomen van de binnenwanden".

Bouwnummer 8 t/m 9

1. 10% te declareren zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt
2. 20% te declareren na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer
3. 10% te declareren na het gereedkomen van de ruwe verdiepingvloer

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
4. 10% te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels begane grond
 5. 10% te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels verdieping
 6. 10% te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning
 7. 10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren^{*)}
 8. 10% te declareren na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk
 9. 10% te declareren bij oplevering van de woning, te voldoen vóór oplevering van de woning

^{*)} Mochten er incidenteel geen dekvloeren worden aangebracht, dan kan deze termijn worden omschreven als “te declareren na het gereedkomen van de binnenwanden”.

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 rata betaling van een slechts gedeeltelijk gepresteerde termijn is uitgesloten.

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

-	termijn * (* datum werkzaamheden gereed)	EUR	*
-	termijn * (* datum aanvang bouw woning)	EUR	*
-	termijn * (* datum werkzaamheden gereed)	EUR	*
-	termijn * (* datum werkzaamheden gereed)	EUR	*

4. **~~(A) KEUZE~~**

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

-
- ~~(B) KEUZE~~**

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

-
-
- (C) KEUZE**

Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 10% 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 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 450 (vierhonderdvijftig) werkbare werkdagen na de 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. ~~(A) KEUZE~~
De bouw van de woning is begonnen op *.
(B) KEUZE
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.
3. De Ondernemer is verplicht op verzoek van de Verkrijger inzage te verlenen in de registratie van de stand van de bouw en de aantallen (halve) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbare werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

Overheidssubsidie

Artikel 6

~~(A) KEUZE~~

1. ~~Ten aanzien van de bouw van de woning zal een overheidssubsidie worden verstrekt op grond van * waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer * d.d. *.~~

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
- ~~2. De aanvraag van de in gevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie, geschiedt door de Verkrijger.
De Ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren e.g. informatie aan de Verkrijger verstrekken.~~
- ~~3. De Ondernemer garandeert dat de Verkrijger op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.~~

(B) KEUZE

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. (A) KEUZE

Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

(B) KEUZE

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 EUR *, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR *.

2. (A) KEUZE

Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.

(B) KEUZE

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

3. (A) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

(B) KEUZE

~~Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.~~

- 4. a.** Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
- 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 on vervuld 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-2023-5136-E003 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.
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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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.

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, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk verbonden zijn met de onderhavige woning;
 - 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Artikel 14

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

De koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s).

Opschortende voorwaarden

Artikel 15

~~(A) KEUZE~~

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

(B) KEUZE

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 (negen) maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
 - 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 Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. ____ - ____ - ____, nummer _____, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;
 - c. de Ondernemer voor ten minste 10 van de in totaal 13 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 staat van de Ondernemer.~~
 - e. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd volledig in eigendom is verkregen door de Verkoper en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
 - f. door de Verkoper en de Ondernemer een samenwerkingsovereenkomst is aangegaan;
 - ~~g. 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 3 (waarborgsom), artikel 7 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens Woningborg technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b. van dit artikel bedoelde verplichtingen en / of vergunningen door het bevoegd gezag worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

Geschillenbeslechting

Artikel 16

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ondernemer mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen overeenkomstig de regelen 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 januari 2024.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

AANVULLENDE ARTIKELEN, NIET BEHOREND TOT DE MODEL ANNEMINGSOVEREENKOMST VAN WONINGBORG, MAAR WELKE HIERMEE WEL EEN ONVERBREKELIJK GEHEEL VORMEN

Gevolgen niet vervullen opschortende voorwaarden

Artikel 18

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

Doorverkoop

Artikel 19

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 casu quo te verpanden of met andere zekerheidsrechten te bezwaren vóór oplevering van de woning. Aan de eventuele toestemming van de Ondernemer kunnen voorwaarden worden verbonden.

Ondeelbaarheid

Artikel 20

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer personen is gezamenlijk aangegaan, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen.

Modulair meerwerk

Artikel 21

De kosten voor aanpassingen aan de woning (bijvoorbeeld een kelder, uitbouw of indelingsvariant) die voor Levering bekend zijn, worden gedeclareerd conform de in artikel 4 lid 1 opgenomen termijnregeling.

Deponering stukken

Artikel 22

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

Sleuteluitreiking

Artikel 23

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

Stichting Klantgericht Bouwen (SKB)

Artikel 24

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 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 toestemming voor verstrekking van mijn naam en emailadres aan SKB voor bovenvermeld onderzoek.

Mededeling aanvangsdatum werkbare werkdagen

Artikel 25

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

Bewijsstukken

Artikel 26

De Verkrijger verklaart de (koop-/) aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen de deze overeenkomst genoemde financieringstermijn van twee maanden, doch uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale (koop-/)aanneemsom te voldoen. De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de betreffende geldverstrekking instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

Flexibele ingangsdatum financiering (e.o. Nationale Hypotheek Garantie)

Artikel 27

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 1 keuze (B) van deze akte gaat de daarin genoemde termijn van twee maanden ter zake van de hypothecaire geldlening niet in nadat de Verkrijger deze akte heeft ondertekend, maar op het moment dat de Ondernemer bij aangetekende brief aan de Verkrijger laat weten dat de termijn zal aanvangen.
2. Wanneer de Ondernemer tijdens de termijn van de in artikel 15 genoemde opschortende voorwaarden geen gebruik heeft gemaakt van de in lid 1 van dit artikel genoemde mogelijkheid, zal de in artikel 7 lid 1 keuze (B) genoemde termijn van twee maanden een aanvang nemen op het moment dat alle in deze akte genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.
3. Indien in artikel 7 lid 3 van deze akte tevens wordt gekozen voor de toepassing van Nationale Hypotheek Garantie, geldt, ter zake van de toepassing van Nationale Hypotheek Garantie, al hetgeen in de leden 1 en 2 van dit artikel omtrent het verkrijgen van een financiering is geschreven.

Rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening

Artikel 28

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
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 kan 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 (koop-/)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 ter zake van een overbruggingskrediet en/of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto (krediet-) bedrag gelden beschikbaar zijn voor de (koop-/)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 geldverstrekking instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
 6. In aanvulling op de eerste volzin zoals genoemd in artikel 7 lid 4 sub b 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.
 7. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 6 van deze akte, dient de Verkrijger een afwijzing, vorm en inhoud zoals in het zesde lid van onderhavig artikel genoemd, aan de Ondernemer over te leggen, uit welke afwijzing dient te blijken dat de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7 lid 1 van deze akte genoemde maandelijkse verplichting.
 8. De Verkrijger is gehouden om al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in de artikel 7 lid 1 en (indien van toepassing) artikel 7 lid 3 van deze akte vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub b van deze akte het niet nakomen van de vermelde verplichting ten grondslag ligt, zal de aannemingsovereenkomst zijn ontbonden en zal de Verkrijger aan de Ondernemer als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de aanneemsom.

Inrichting omgeving

Artikel 29

Aan de situatietekeningen (ook die welke als impressie in de brochure zijn weergegeven) kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting, met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorzieningen, speelterreinen, openbare verlichting, verzamelopstelplaatsen van containers voor G.F.T. en huishoudelijk afval en dergelijke en de situering daarvan, een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden aannemingsovereenkomst eengezinshuizen (projectmatige bouw). Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de gemeente Zoetermeer, waarmee de Verkrijger akkoord gaat.

Meerwerkopties

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Artikel 30

De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van de naburige woningen met toebehoren kan geschieden met één of meer van de meerwerkopties of alternatieven die in het kader van de verkoop en bouw worden aangeboden door de Ondernemer.

In verband met de mogelijkheid om reeds tijdens de bouw van de woning een uitbouw aan de achterzijde te realiseren over de volle breedte van de woning, dan wel deze uitbouw in de toekomst te realiseren, zullen in de notariële akte van levering erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of kwalitatieve verplichtingen casu quo opstalrechten dan wel bepalingen met soortgelijke strekking worden gevestigd/opgenomen, onder meer inhoudende:

- het mogen hebben en houden van een over-, aan- en onderbouw in de vorm van een (buiten)muur (inclusief fundering) op de grond van het/de naastgelegen buurperce(e)l(en), zulks ten behoeve van de bij deze akte verkochte woning waarbij een uitbouw nu of in de toekomst zal worden gerealiseerd en ten laste van het/de naastgelegen buurperce(e)l(en), en over en weer;
- na realisatie van bedoelde uitbouw zal de muur van deze uitbouw tevens dienen voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van in- en aanbouw, inankering, inbalking en als afscheidingsmuur, zowel ten behoeve als ten laste van de bij deze akte verkochte woning, als ten behoeve en ten laste van het naastgelegen perceel, ingeval het naastgelegen perceel overgaat, na oplevering, tot een soortgelijke uitbouw.

Peilhoogten

Artikel 31

De Verkrijger is ermee bekend dat het privéterrein en het openbaar terrein hoogteverschillen bevatten.

Woonplaatskeuze

Artikel 32

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst (inclusief de aanvullende artikelen) woonplaats op zijn in de aanhef van deze overeenkomst vermeld adres dan wel op een, bij aangetekend schrijven aan de Ondernemer en de Notaris, opgegeven gewijzigd adres.

Fasering

Artikel 33

De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de Verkoper zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren (in opdracht te geven aan de Ondernemer) en/of niet verkochte woningen c.q. privé-gedeelten te herontwikkelen.

Planaanpassingen

Artikel 34

Indien, op aanwijzing van gemeentelijke instanties en/of nutsbedrijven en/of het Waterschap, het benodigd is om vereiste planaanpassingen door te voeren aan de omgeving, vrijwaart de Verkrijger de Ondernemer van enige aansprakelijkheid en kan dit niet leiden tot de ontbinding van deze aannemingsovereenkomst of enige vorm van (financiële) compensatie aan de Verkrijger. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of artikel 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

Kabel en nutsvoorzieningen

Artikel 35

Indien in de Gemeente, waarin de in de overweging genoemde woning gebouwd wordt, een centrale antenne-inrichting is of wordt aangelegd waarop de onderhavige woning kan worden aangesloten, dan zijn de eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, die verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, niet in de onderhavige aanneemsom begrepen. De aansluitkosten op het telefoonnet c.q.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

glasvezelnet zijn evenmin in de aanneemsom begrepen. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen dat de Ondernemer zijn NAW gegevens en het bouwnummer zo nodig doorgeeft aan de leveranciers van de nutsvoorzieningen. De verstrekte gegevens worden gebruikt voor het doen van een aanbod voor de levering van nutsvoorzieningen vanaf de datum van oplevering. Eén en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Factureren van de termijnen

Artikel 36

1. De termijnen van de aanneemsom worden niet (meer) per post verstuurd aan de Verkrijger. De verzending vindt plaats via een e-mail en wel naar het eerst genoemde e-mail adres zoals hierboven vermeld bij de persoonsgegevens van de Verkrijger.
2. Voor de bepaling van het vervallen van de termijnen als bedoeld in artikel 4 lid 1 wordt de stand van de bouw van niet aangebouwde carports / bergingen en dergelijke niet mede in ogenschouw genomen.

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

Hoofdelijkheid

Artikel 37

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

Vervreemding van de woning

Artikel 38

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

Impressies

Artikel 39

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

Aanleg-, aansluit- en ingebruikstellingskosten

Artikel 40

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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Persoonsgegevens

Artikel 41

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

Meerwerk

Artikel 42

1. Indien de Verkrijger meerwerk opdraagt wordt het aantal werkbare werkdagen, zoals overeengekomen in artikel 5 lid 1 van deze akte, verhoogd met 1 werkbare werkdag per € 1.000,- aan meerwerk. Het gestelde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze aannemingsovereenkomst is van overeenkomstige toepassing. In de bepaling van het aantal extra werkbare werkdagen wordt geen rekening gehouden met minderwerk.
2. De Verkrijger is ermee bekend dat de Ondernemer gerechtigd is om wijzigingsverzoeken van de Verkrijger, anders dan genoemd in de standaard meer- en minderwerklijst, af te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze aannemingsovereenkomst.

Woonrijp maken van het openbaar gebied

Artikel 43

De gemeente draagt zorg voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte grenzend aan de Onroerende Zaak. De Verkrijger is bekend met het feit dat het project in fasen wordt gerealiseerd en dat de aanleg van het openbaar gebied kan worden gerealiseerd nadat alle woningen in dit project zijn opgeleverd.

Consumentendossier

Artikel 44

De Verkrijger is ermee bekend dat door recent gewijzigde regelgeving bij oplevering van de woning na 1 januari 2024 een zg. consumentendossier beschikbaar moet zijn. De Verkrijger en de Ondernemer komen hierbij overeen dat dit consumentendossier bestaat uit de volledige verkoop contract set, [volgens de op de ontvangstverklaring benoemde stukken 1 t/m 12](#), aangevuld met het bij oplevering aan de Verkrijger te overhandigen bewonersadvies. Het bewonersadvies bevat uitsluitend informatie over bij de bouw betrokken partijen, een kleurenstaat, schoonmaak advies, en schildersadvies en een gebruikersadvies van de installaties.

Gelimiteerde garantie

Artikel 45

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

Warm tapwater voorziening

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Artikel 46

De woning beschikt over een warmtepomp. De Ondernemer heeft bij de keuze voor de inhoud van de boiler van de woning, rekening gehouden met de tabel voorraadboiler welke is opgenomen in Bijlage A, versie 01-01-2024.

Groninger akte

Artikel 47

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

Aanvang bouw

Artikel 48

1. Ingeval de Levering met Groninger-Akte plaatsvindt, verplicht de Ondernemer zich - ongeacht hetgeen in deze akte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden verder ter zake is bepaald - te starten met de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt binnen **negtwaalfen (129)** maanden na datum van het verlijden van de notariële akte inhoudende het vervallen van de ontbindende voorwaarden (akte van kwijting). Het overige gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing.
2. Ingeval de Levering niet met Groninger-Akte plaatsvindt maar wel onder het regime van de overdrachtsbelasting, verplicht de Ondernemer zich - ongeacht hetgeen in deze akte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden verder ter zake is bepaald - te starten met de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt binnen **negtwaalfen (129)** maanden na datum van de Levering.
Het overige gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing.

Ondertekening overeenkomst door de Ondernemer

Artikel 49

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

Nultarief BTW op PV panelen

Artikel 50

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 woning een uitzondering. Vanaf 01-01-2023 vallen de PV panelen voor de omzetbelasting onder het nultarief.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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.

Onder het begrip woning vallen garages, schuren, serres en aan- en uitbouwen als zij zich op hetzelfde perceel als de woning bevinden. Garages die tot hetzelfde gebouwencomplex behoren als woningen (bijv. parkeergarages onder door particulieren bewoonde flats in een flatgebouw) worden ook tot de woning gerekend. De bij een woning behorende tuin valt ook onder het begrip woning.

Vertraging

Artikel 51

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 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 géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 (drie) maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, tenzij alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.
 6. De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en / of b. en / of c. en / of d. en / of e. van dit artikel genoemde omstandigheid / -heden niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoede 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.

Opschortingsrecht 5% bij oplevering

Artikel 52

1. Als notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in de bij deze akte behorende Algemene Voorwaarden en Toelichting wordt, al dan niet in afwijking van de in deze akte genoemde Notaris, Zwart & Partners Notarissen te Leidschendam aangemerkt.
2. Betaling van het depotbedrag inzake het opschortingsrecht aan de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris zal plaatsvinden op de derdengelden rekening van de notaris.

Getekend te _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Ondernemer:

De Verkrijger:

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
 3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2024.
 4. ... (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

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

Certificaat digitaal beschikbaar

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

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

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

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

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

De Verkrijger:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: