

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

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

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

Planregistratienummer : W-2025-07253-A001

Planomschrijving : Huys op de Brink, Wezep

Bouwnummer : @@

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Reinbouw B.V.
Kantooradres : Industrielaan 8
Postbus : 24
Postcode / Plaats : 6950 AA Dieren
K.v.K. nummer : 09021586
Telefoonnummer : 0313-491949
Rechtsgeeldig vertegenwoordigd door : Mevr. Drs. A.D. Wilmot
Functie : Commercieel Directeur

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

Achternaam : Man / Vrouw *)
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 :

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

Word(t)(en) het (de) appartementsrecht(en) op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, het (de) appartementsrecht(en) word(t)(en) op naam van * gekocht.*)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende

- dat de Ondernemer een gebouw zal stichten te **Wezep** waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is als Van Pallandtlaan nabij nummer 4, kadastraal bekend Gemeente Oldebroek sectie M nummer 8086 (gedeeltelijk) groot ca. 1.606 m²;
- dat de Ondernemer het complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris **Van der Laan Notariaat** te Oldenbroek, hier in deze akte te noemen: "**de Notaris**".

(A) KEUZE

het (de) appartementsrecht(en) is / zijn ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde akte(n) van splitsing;

(B) KEUZE

het (de) appartementsrecht(en) zal / zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde (ontwerp)akte(n) van splitsing;

Een exemplaar van de (ontwerp)akte(n) van splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht.

zijn per * overeengekomen als volgt:

- I** De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer: het (de) appartementsrecht(en) recht gevend op het ***/1376 aandeel** in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat / die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het (de) privé-gedeelte(n) bestemd tot woning op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het (de) (bouw)nummer(s) *.

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

- II** De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de 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, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het aan de Verkrijger verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

III

De totale koop-/aaneemsom bedraagt:			
A. voor wat betreft de koopsom:			
de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijnen:			
1.	grondkosten (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
2.	de overige termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
B. voor wat betreft de aaneemsom:			
de nog niet ingevolge artikel 5 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 verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijn grondkosten en overige termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4 van deze akte			
		EUR	*
Totaal (A + B + C)		EUR	*

De onder I en II van deze akte vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel.

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 Verkrijger machtigt de Notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere verkrijgers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw.

De in de koop-/aaneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen.

Bedenktijd

Artikel 1

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

Levering

Artikel 2

1.
- De levering van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: "de Levering", zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder a. en b. bedoelde tijdstippen:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 11 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
- b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

2. Indien het (de) in lid 1 van dit artikel bedoelde appartementsrecht(en) ten tijde van de Levering nog ten name staat / staan van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Ondernemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de overweging van deze akte opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf

(A) KEUZE

geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

(B)-KEUZE

geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van EUR * per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte.

Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Artikel 4

(A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

(B)-KEUZE

1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 23 van de Algemene Voorwaarden.

2. De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.

3. Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 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 5

1. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:

- a. de grondkosten en de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de Levering;
- b. de koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding te betalen in de volgende termijnen:

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1	10% te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt	
2	10% te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer van het gebouw	
3	15% te declareren na het gereedkomen van de ruwe vloer van het privé-gedeelte	
4	10% te declareren zodra de binnenspouwbladen van het privé-gedeelte zijn aangebracht	
5	05% te declareren zodra de buitengevel van het privé-gedeelte is aangebracht	
6	20% te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is	
7	10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren van het privé-gedeelte	
8	10% te declareren zodra het stuc-, spuit- en tegelwerk in het privé-gedeelte zijn aangebracht	
9	10% te declareren bij de oplevering van het privé-gedeelte, te voldoen vóór oplevering van het privé-gedeelte mits het privé-gedeelte op redelijke wijze bereikbaar is	

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-appartementsrechten/>

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 grondkosten	EUR	*
-	termijn * (* datum aanvang bouw gebouw)	EUR	*

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

4. (A) KEUZE

Tot de koop-/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 voor de grondkosten en *% per jaar voor de overige termijnen:

- a. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf * tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
- b. over de overige onder III.A.2. 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 het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.

(B) KEUZE

Over de grondkosten en de overige 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. Over de grondkosten is tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 6% per jaar voor de grondkosten en 6% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
 - a.1. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
 - a.2. over de overige onder III.A.2. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
 - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.

Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/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 8% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en / of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
 - voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
de leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
- het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.

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

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 6

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen 250 (tweehonderdenvijftig) werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. ~~(A) KEUZE~~
De bouw van het gebouw is begonnen op *.
(B) KEUZE
De bouw van het gebouw is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.
3. De Ondernemer is verplicht op verzoek van de Verkrijger inzage te verlenen in de registratie van de stand van de bouw en de aantallen (halve) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbare werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

Overheidssubsidie

Artikel 7

~~(A) KEUZE~~

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

(B) KEUZE

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 8

1. **(A) KEUZE**
Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is geen financiering(svoorbehoud) benodigd.
(B) KEUZE
Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

appartementenrecht(en) is financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het (de) appartementenrecht(en) een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR *, zulks onder bij de grote geldverstrekken instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR *.

2. (A) KEUZE

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

(B) KEUZE

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

3. (A) KEUZE

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

(B) KEUZE

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

- 4.**
- 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 koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
 - 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 onvold 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 aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementenrecht(en) financiering is benodigd 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

Met opmerkingen [r1]: LET OP!! Indien verwervingskosten (grond + aanneemsom + m&m etc etc) boven de NHG grens uitkomen, dan kiezen voor (A)!! Zie daarvoor www.nhg.nl.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

Overgangsbepalingen

Artikel 9

1. De Ondernemer draagt er zorg voor dat in de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing de overgangsbepaling wordt opgenomen dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners.
2. Indien de Verkrijger door het verzuim van de Ondernemer de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger een boete van 10% van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.

Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw; Woningborg-certificaat

Artikel 10

1. De Ondernemer verklaart, dat het (de) appartementsrecht(en), dat / die het onderwerp is / zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt / uitmaken van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is / zijn ingeschreven onder planregistratienummer W-2025-07253-A001 en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een Woningborg-certificaat aan de Verkrijger.

Afgifte weigering Woningborg-certificaat

Artikel 11

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 10 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een Woningborg-certificaat; of
 - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij Woningborg tot afgifte van een Woningborg-certificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van Woningborg of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 koop-/aaneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 12

De kosten van de in de overweging van deze akte bedoelde splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koop-/aaneemsom.

Afwijkende bepalingen

Artikel 13

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koop-/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 14

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

Uitsluitingen

Artikel 15

Indien en zodra de hierna te noemen werkzaamheden tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer behoren, geldt het volgende:

- het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
 - het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
 - het saneren van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
 - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk verbonden zijn met het onderhavige gebouw;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;
- zijn uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

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

Opschortende voorwaarden

Artikel 16

~~(A) KEUZE~~

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

(B) KEUZE

1. Deze koop-/aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
- a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. 14 - 04 - 2025, Project P2023601, 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 9 van de in totaal 12 appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
- d. de Ondernemer het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
- e. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer.

2. Voor ~~artikel 4 (waarborgsom), artikel 8 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie)~~, artikel 10 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 11 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 14 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens Woningborg technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b. van dit artikel bedoelde verplichtingen en / of vergunningen door het bevoegd gezag worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Geschillenbeslechting

Artikel 17

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koop-/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 18

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw, wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Aanvullende artikelen niet behorende tot de model koop-/aannemingsovereenkomst (voor appartementen) van Woningborg, maar welke hiermee wel een onverbrekelijk geheel vormen.

Aanvulling/Afwijking m.b.t. artikel 8 (Ontbindende voorwaarden)

Artikel 19

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 8 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 appartementsrecht) alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
6. In aanvulling op de eerste volzin zoals genoemd in artikel 8 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 8 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 8 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 8 lid 1 en (indien van toepassing) artikel 8 lid 3 van deze akte vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in artikel 8 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 koop-/aanneemsom.

Meer- en minderwerk

Artikel 20

1. Indien sprake is van sluitingsdata voor het meerwerk, geldt dat het meerwerk in rekening wordt gebracht na de voor het betreffende meerwerk geldende sluitingsdatum welke, indien de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, opeisbaar is bij de Levering. Indien sprake is van sluitingsdata voor het minderwerk, geldt dat het minderwerk in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom, na de voor het betreffende minderwerk geldende sluitingsdatum. E.e.a. laat de betalingsregeling conform artikel 5 lid 8 onverlet.
2. De Verkrijger is geen kosten verschuldigd ingeval de koop-/aannemingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden op grond van ontbindende voorwaarden (financiering, certificaat en start bouw).
3. Onder verwijzing naar artikel 7 lid 3 van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst wordt ten gevolge van het gekozen meerwerk het aantal werkbare werkdagen, als genoemd in artikel 6 lid 1, verlengd met 1 werkbare werkdag per € 1.000,00 (incl. BTW) gekozen meerwerk.

Wettelijk Opschortingsrecht

Artikel 21

De Ondernemer zal ten gunste van de Verkrijger, bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel 16 van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst, ten bedrage van 5% van de aanneemsom.

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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

Persoonsgegevens

Artikel 22

In verband met de uitvoering van de koop-/aannemingsovereenkomst geeft de Verkrijger door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van de Verkrijger te verstrekken aan de (project)leveranciers van keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Een en ander met in achtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Bijzondere bepalingen

Artikel 23

De Verkrijger aanvaardt alle bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen welke op het verkochte rusten en komt voorts hierbij met de Ondernemer overeen al zodanige erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen te zullen vestigen, zoals blijkt uit de tot deze overeenkomst behorende model akte van levering, welk model wordt geacht deel uit te maken van deze overeenkomst.

Geluidswerende glazen gevelschermen

Artikel 24

De balkons van de bouwnummers 7, 8, 10, 11 en 12 worden voorzien van te openen geluidswerende glazen gevelschermen. Deze glazen gevelschermen zijn een verplichting vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (2025) en mogen niet worden verwijderd. Deze verplichting wordt opgenomen in de akte van levering en/of splitsing.

Opties en aansluitingen

Artikel 25

Binnen het omschreven project dienen opties en aansluitingen bij belendende appartementen en bijgebouwen door een ieder geaccepteerd te worden en geven nimmer aanleiding tot verrekening of vergoeding één en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten. Met "opties en aansluitingen" wordt bedoeld de mogelijke wijzigingen aan de appartementen.

Eigendomsoverdracht

Artikel 26

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

Gefactureerde termijnen

Artikel 27

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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Groenstroken en -onderhoud

Artikel 28

De Verkrijger is ermee bekend dat:

1. de verkrijgers van bouwnummer 1, 2 3, en 4 over een privé tuin beschikken welke omzoomd zijn door een haag. De verkrijgers van deze bouwnummers zijn verantwoordelijk voor het behoud en onderhoud van deze haag. De hoogte van deze haag bedraagt maximaal 100 cm.
2. de groenstroken gelegen op gemeenschappelijk gebied wordt door de VVE onderhouden.
3. de groenstroken gelegen op gemeentelijk grondgebied, welke op de situatietekening gearceerd zijn, wordt door en voor kosten van de VVE onderhouden. De VVE zal hiertoe een overeenkomst sluiten met de gemeente.

Ondergrondse containers

Artikel 29

De Verkrijger is ermee bekend dat in het park ondergrondse vuilcontainers worden geplaatst ten behoeve van de verkrijgers, waarvan de verkrijgers verplicht gebruik van zullen maken. De verkrijgers kunnen daardoor géén aanspraak kunnen maken op eigen containers.

Aansluitkosten Nutsbedrijven

Artikel 30

De Verkrijger is er mee bekend dat:

1. de aansluitkosten op telefoon/internetaansluiting en glasvezel zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Gebruik warmtepompen

Artikel 31

De Ondernemer verklaart dat de warmtepomp geluid produceert een en ander binnen de kaders van wet- en regelgeving en de Verkrijger verklaart zich daarmee akkoord.

Vertraging

Artikel 32

1. Indien:

- a. door en / of in opdracht van de overheid en / of daartoe bevoegde instanties (nader) archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en / of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
- b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
- c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en / of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
- d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrictlijn en/of de Wet natuurbescherming en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
- e. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos hieraan in de weg staan en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende)

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

Daglichttoetreding

Artikel 33

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. Indien de krijtstreep methode van toepassing is, wordt dat in de technische omschrijving voor de betreffende bouwnummers aangegeven.

Nultarief BTW op PV panelen

Artikel 34

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

In de onder III 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.

Bezoek aan bouwterrein en/of bouwwerk

Artikel 35

1. Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of gedeelte van het bouwwerk onder verantwoording en risico van de Ondernemer. Het is de Verkrijger derhalve verboden zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder en/of van de directie van de Ondernemer het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden. De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met het feit dat het dragen van een veiligheidshelm en -schoenen op de bouwplaats verplicht is.
2. De Verkrijger zal de gelegenheid krijgen het bouwterrein c.q. het bouwwerk op nader te bepalen momenten te bezoeken.

Verkrijging sleutels

Artikel 36

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

Omliggende percelen

Artikel 37

1. De aan onderhavig project grenzende percelen en de eventueel daarop geprojecteerde bebouwing zijn in de situatietekening indicatief weergegeven bij wijze van momentopname. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kunnen worden uitgevoerd met opties uit de koperskeuzelijst. De uitvoering van naburige woningen is dus geheel afhankelijk van door de verkrijgers gemaakte keuzes.
2. Gewijzigde uitvoeringen blijven mogelijk en zullen derhalve aan geen der partijen enig recht verlenen.
3. De plansamenstelling/planontwikkeling inzake onderhavig project is gebaseerd op het huidige bestemmingsplan en de huidige planontwerpen. Het bestemmingsplan en de planontwikkeling voor de omliggende gebieden kunnen aan wijzigingen (onder mee om markttechnische en/of andere, bijvoorbeeld procedurele redenen) onderhevig zijn. Voor wijziging in uiterlijk van de omliggende gebieden, gebouwen c.q. woningen en de inrichting van eventuele openbare gedeelten is de Ondernemer niet aansprakelijk. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de betrokken gemeente waarmee de Verkrijger akkoord gaat.
4. De Verkrijger kan géén beroep doen op ontbinding dan wel schade als gevolg van wijzigingen van de planopzet dan wel wijzigingen van de definitieve inrichting van het openbaar gebied.
5. Het bovenstaande is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Artikel 38

1. Op 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking getreden. Ter zake van de oplevering van het privé-gedeelte wordt in die wet verwezen (artikel 7:757a BW) naar een opleverdossier. De Ondernemer en de Verkrijger komen overeen dat bij oplevering van het privé gedeelte de in lid 2 genoemde stukken aangemerkt worden als het opleverdossier behorende bij het onderhavige privé gedeelte.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

2. De Ondernemer zal op het moment van kennisgeving dat het privé-gedeelte gereed is voor oplevering al dan niet digitaal een opleverdossier (Reinbouw consumentendossier) overhandigen aan de Verkrijger met daarin:
- de contractstukken;
 - aanwijzingen voor ingebruikname van het privé-gedeelte;
 - handleidingen en onderhoudsvoorwaarden;
 - revisietekeningen van de (technische) installaties.

Informatieplicht verzekering

Artikel 39

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingssgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Artist impressions

Artikel 40

De Verkrijger is er mee bekend dat:

1. De artist impressions indicatief zijn. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
2. De kleuren in de artist impressions kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren.
3. De in de verkoopbrochure en verkooptekeningen opgenomen situatietekening(en) en overige plattegrondtekening(en), inzake openbaar gebied en verkaveling van omringende percelen etc., zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 4 van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten.

Akte van splitsing nog niet gereed (bij appartementsrechten)

Artikel 41

In aanvulling op het gestelde op blad 2 van de koop-/aannemingsovereenkomst verklaart de Ondernemer dat de akte van splitsing en het daarbij behorende huishoudelijk reglement zullen worden opgesteld door notaris **Van der Laan Notariaat te Oldenbroek**. Deze stukken zijn nog niet gereed.

De Ondernemer verklaart dat de akte van splitsing en het huishoudelijk reglement zoveel als mogelijk zullen worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten". Deze splitsingsakte, het bijbehorende huishoudelijk reglement en de afwijkingen van het modelreglement in de akte van splitsing zullen voor het passeren van de akte van levering aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld.

Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst niet aan de Verkrijger bekend waren, heeft de Verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de ondernemer te vorderen of, indien dit niet mogelijk is, ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen.

Oprichting en voorschot VvE (bij appartementsrechten)

Artikel 42

De Ondernemer draagt zorg voor de oprichting van de Vereniging van Eigenaars (VVE) en stelt een beheerder aan voor een periode van één jaar na oplevering van het gebouw.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Tegelijkertijd met de levering van de appartementsrechten dient de Verkrijger een eerste bijdrage ("inleg") aan de Vereniging van Eigenaars te voldoen ad **€ 250,-** bestemd als "werkkapitaal" ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars.

De Notaris zal ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars een (post)bankrekening openen ten name van de Vereniging van Eigenaars "Huys op de Brink", waarop bedoelde bijdrage zal worden gestort.

Waarmerking

Artikel 43

In afwijking van het gestelde onder II van de koop-/aannemingsovereenkomst 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 gedeponereerd bij de Notaris. De Verkrijger verklaart een exemplaar van zowel de onder II van deze akte als in na melden ontvangstverklaring genoemde stukken van de Ondernemer te hebben ontvangen, te weten:

- de contractbrochure met tekening en technische omschrijving terzake het appartement, d.d. 14-04-2025;
- situatietekening, d.d. 14-04-2025.

De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponereerde stukken gelijkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

Getekend te _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Mevr. Drs. A.D. Wilmot
Commercieel Directeur

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

1. De Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
2. De Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
3. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2024.
4. De concept akte van levering d.d. 14-04-2025.
5. De in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement.
6. De Contractbrochure Huys op de Brink d.d. 14-4-2025.
7. ... (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: