

## 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 2026.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2026;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2026.

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

**Planregistratienummer** : W-2026-02525-A001

**Planomschrijving** : Nieuwbouw 16 appartementen CPO Spiegelhoek te Bussum

**Bouwnummer** : 01

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Bouwonderneming Van Bekkum BV  
Kantooradres : Wiekenweg 53  
Postcode/Plaats : 3815 KL Amersfoort  
Postbus :  
Postcode/Plaats :  
K.v.K. nummer : 31.03.87.13  
Telefoonnummer : 033 – 25 44 222  
E-mail : [info@vanbekkum.nl](mailto:info@vanbekkum.nl)  
Internet : [www.vanbekkum.nl](http://www.vanbekkum.nl)  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : J. Schouten  
Functie : Directeur

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

Achternaam : Man/Vrouw/Neutraal \*)  
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/Neutraal \*)  
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 **Bouwvereniging Emma** hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond plaatselijk bekend als **Fortlaan 9 te Bussum**, kadastraal bekend als Gemeente **Goose Meren** sectie \* nummer \* in eigendom heeft.
- dat de Verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en/of aangeduide huishoudelijk reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris \* te \*, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**".

**(A) KEUZE**

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

**(B) KEUZE**

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

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

- dat het (de) in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het (de) (bouw)nummer(s) **1** aangeduide appartementsrecht(en) door de Verkoper aan de Verkrijger is/zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten.

zijn per ..... overeengekomen als volgt:

I **De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, de aanwezige opstal(len) te slopen, alsmede het gebouw met aanhorigheden, waarvan het (de) door de Verkrijger gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.**

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 *
B.	1. de sloopkosten ( inclusief omzetbelasting )	EUR *
	2. 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 *
	Totaal (A + B + C)	EUR *

De Ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de in de overweging genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

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

De in de aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **21%**, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

### Bedenktime

#### Artikel 1

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

### Levering

#### Artikel 2

De levering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: "**de Levering**", zal 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 sub 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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

### Artikel 3

#### (A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

#### (B) KEUZE

1. ~~Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.~~
2. ~~De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een 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 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 mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.~~
4. ~~Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.~~

## 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 EUR 8.523,88, te declareren na gereedkomen van deze werkzaamheden
  - b. de aanneemsom minus de sloopkosten, te betalen in de volgende termijnen:
    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.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

De werkelijk gefactureerde bedragen kunnen afwijken ten opzichte van de bedragen in artikel 4, dit in verband met afronding naar hele euro's. De totale aanneemsom blijft wel gelijk.

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/>

1. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, worden de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn.  
Door of namens de Ondernemer kan alleen aanspraak worden gemaakt op volledig gepresteerde termijnen. Pro rato betaling van een slechts gedeeltelijk gepresteerde termijn is uitgesloten.

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

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

3. **(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 8% per jaar over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14<sup>e</sup>) dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.~~

- (B) KEUZE**

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

- (C) KEUZE**

Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

4. 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 8% per jaar, te berekenen als volgt:
  - a. over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
  - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.

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

5. 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 8% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

6. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
7. 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 eerstkomende 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 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **425** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 der Algemene Voorwaarden.
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) onwerkbaar werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbaar werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

## Overheidssubsidie

### Artikel 6

#### **(A) KEUZE**

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

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

**(B) KEUZE**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

**Ontbindende voorwaarden**

**Artikel 7**

**1. (A) KEUZE**

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

**(B) KEUZE**

Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het (de) appartementsrecht(en) een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR \*, zulks onder bij de grote geldverstrekken de 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 in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

**(B) KEUZE**

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

**3. (A) KEUZE**

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

**(B) KEUZE**

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

- 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.
  - b. Het inroepen 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 bekendstaande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het inroepen van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
- 5.** Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

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.

- Indien ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) door de Verkrijger financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én 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 vóór 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**

- 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-2026-02525-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.
- 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**

- Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een Woningborg-certificaat wordt geweigerd.
- 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.
- De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een Woningborg-certificaat; of
  - de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij Woningborg tot afgifte van een Woningborg-certificaat 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.
- 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.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

## **Kosten**

### **Artikel 10**

Alle kosten en rechten aan deze akte verbonden, zijn begrepen in de totale aanneemsom.

## **Afwijkende bepalingen**

### **Artikel 11**

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door Woningborg. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

## **Informatie**

### **Artikel 12**

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

## **Uitsluitingen**

### **Artikel 13**

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

- het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het onderhavige gebouw;
- het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het onderhavige gebouw;
- het saneren van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het onderhavige gebouw;
- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen, 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.

## **Koppeling met koopovereenkomst**

### **Artikel 14**

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten c.q. te sluiten koopovereenkomst een onverbreekbaar 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).

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## 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 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;
  - 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. \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_, 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 70% van de in totaal 16 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. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer.
  - e. er een (schriftelijke) overeenstemming is met de netbeheerder over de levering van de nuts, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarden de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen
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.
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

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

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 zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2026.
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.

**Aanvullend(e) artikel(en) niet behorende tot de modelovereenkomst van Woningborg, maar hiermee wel een onverbreekelijk geheel vormend.**

## **Wettelijk opschortingsrecht**

### **Artikel 18**

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

De Ondernemer maakt gebruik van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

bankgarantie in plaats van de mogelijkheid tot het storten van een depot door de Verkrijger bij de Notaris. E.e.a. onder de voorwaarden dat:

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

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

### **Artikel 19**

De Ondernemer voert klanttevredenheidsonderzoeken uit onder kopers van zijn nieuwbouwwoningen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd met gebruikmaking van het platform van Stichting Klantgericht Bouwen ("SKB"). SKB heeft geen winstoogmerk en heeft tot doel de kwaliteit van nieuwbouw(koop)woningen en de dienstverlening aan kopers te verbeteren en voor kopers zichtbaar en controleerbaar te maken. SKB zal de Verkrijger in dit kader per e-mail een uitnodiging tot het invullen van een vragenlijst toezenden. De Ondernemer verkrijgt de antwoorden die de Verkrijger heeft ingevuld in de vragenlijst ter vaststelling en/of verbetering van zijn dienstverlening aan zijn kopers en verkrijgt verder inzicht in hoe zijn klanttevredenheidsscores zich verhouden tot die van andere ondernemers die gebruik maken van het platform van SKB. Op die gegevensverwerkingen is het privacyreglement van de Ondernemer van toepassing. SKB verwerkt op haar beurt de uitkomsten van de klanttevredenheidsonderzoeken zelf geanonimiseerd en geaggregeerd ten behoeve van statistische doeleinden. Op deze gegevensverwerking is het privacyreglement van SKB van toepassing.

Als de Verkrijger geen uitnodiging voor het klanttevredenheidsonderzoek wil ontvangen, kan de Verkrijger dat hieronder aangeven.

Het staat de Verkrijger verder steeds vrij zich gedurende het klanttevredenheidsonderzoek af te melden voor het verdere verloop daarvan. Dat kan door middel van de 'afmeldknop' die steeds in de mails van SKB zal zijn opgenomen. Een afmelding is niet van invloed op de rechtmatige verwerking van de persoonsgegevens van de Verkrijger in het kader van het klanttevredenheidsonderzoek vóórafgaand aan de afmelding. Op basis van de afmelding zal SKB alle persoonsgegevens van de Verkrijger uit haar systemen verwijderen.

**[ ] zend mij geen uitnodiging tot deelname aan het klanttevredenheidsonderzoek.**

### **Artikel 20**

De Verkrijger is niet eerder gerechtigd het privé-gedeelte te vervreemden aan derden voor de datum van oplevering dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan een eventuele toestemming kunnen door de Ondernemer voorwaarden worden verbonden.

### **Artikel 21**

De Verkrijger is er mee bekend en stemt ermee in dat de Ondernemer de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, de leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van het gebouw c.q. het privé-gedeelte door de Ondernemer zullen worden ingeschakeld. Eén en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

### **Artikel 22**

Waar in deze aannemingsovereenkomst en aanvullende artikelen een termijn van minder dan één maand is opgenomen, waarbinnen de Ondernemer bepaalde handelingen dient te verrichten, of mededelingen dient te doen, wordt deze termijn verlengd indien wegens een vakantie-regeling of wintersluiting, het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van drie dagen of langer gesloten zal zijn. In bedoeld geval krijgt Ondernemer de gelegenheid om binnen acht dagen na de hervatting van de werkzaamheden alsnog de bedoelde handelingen te verrichten of mededelingen te doen.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

### **Artikel 23**

Het is de Verkrijger niet toegestaan bij de oplevering van het privégedeelte contant met de Ondernemer af te rekenen hetgeen de Verkrijger eventueel nog verschuldigd mocht zijn.

De oplevering van het privégedeelte zal dan ook uitsluitend geschieden indien de Ondernemer uiterlijk één werkdag vóór de oplevering al het door de Verkrijger verschuldigde heeft ontvangen op de door de Ondernemer opgegeven bank- of girorekening

### **Betalingsregeling/Renteberekening**

#### **Artikel 24**

Bij de renteberekening als bedoeld in artikel 4 wordt ervan uitgegaan dat een jaar 365 dagen heeft.

#### **Artikel 25**

De sleutels van het privé gedeelte zullen pas aan de Verkrijger worden overhandigd nadat de Verkrijger alle financiële verplichtingen, inclusief meerwerk, voortvloeiende uit deze overeenkomst heeft voldaan en het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend.

#### **Artikel 26**

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, verlichting, waterpartijen e.d. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend, een en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst.

#### **Artikel 27**

De Verkrijger kan geen rechten ontleen aan hetgeen in de vergunningaanvraag, in de omgevingsvergunning en de daarbij behorende tekeningen is bepaald/opgenomen, tenzij de in dit artikel genoemde stukken onderdeel uitmaken van de onder II van deze akte genoemde stukken.

#### **Artikel 28**

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats op het in de onderhavige overeenkomst door hem opgegeven adres. Adreswijzigingen dienen digitaal aan de Ondernemer te worden meegedeeld.

### **Rechtsverhouding tussen de Verkrijger en Woningborg**

#### **Artikel 29**

Ongeacht hetgeen in deze overeenkomst tussen de Verkrijger en de Ondernemer is overeengekomen, is op de rechtsverhouding tussen de Verkrijger en Woningborg, bij een beroep op het Woningborg-certificaat door de Verkrijger, uitsluitend en alleen de Woningborg garantie- en waarborgregeling van toepassing, waaraan de Verkrijger en de Ondernemer zich door ondertekening van deze overeenkomst conformeren.

Als uitvoerende instantie van de Woningborg garantie- en waarborgregeling verklaart Woningborg zich, door afgifte van een Woningborg-certificaat aan de Verkrijger, onherroepelijk akkoord met het in dit artikel gestelde

### **Geschillenbeslechting**

#### **Artikel 30**

Ongeacht hetgeen in alle tot deze overeenkomst behorende stukken is bepaald alsmede in de overeenkomst tussen de Ondernemer en de Vereniging van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, hierna: "**de CPO vereniging**", is bepaald ter zake van geschillenbeslechting, heeft te gelden dat artikel 16 uit deze overeenkomst te allen tijde prevaleert boven welke andersluidende bepaling inzake geschillenbeslechting dan ook.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

Een beroep op de herstelwaarborg bij Woningborg is alleen mogelijk met een veroordelend vonnis van de Raad van Arbitrage op het vlak van (een) onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling vallend(e) gebrek(en) waarbij de gegeven hersteltermijn is verstreken.

## **Rangorde**

### **Artikel 31**

Indien en zodra blijkt uit (de stukken die onderdeel uitmaken van) deze overeenkomst (deze akte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting daaronder begrepen) alsmede (de stukken die onderdeel uitmaken van) de (raam)overeenkomst tussen de Ondernemer en de Verkoper, dat er in deze stukken (en tussen de stukken onderling) tegenstrijdigheden bestaan, dan geldt de navolgende rangvolgorde:

- a. Tekst gaat boven tekening
- b. Geldende wet- en regelgeving
- c. Vastgestelde notulen van de bouwvergaderingen
- d. Staat van individueel overeengekomen aanvulling(en) en / of wijziging(en)
- e. Errata op de koperscontractstukken (mits akkoord tussen partijen)
- f. CPO-(raam)overeenkomst tussen de Ondernemer en (de leden van) de CPO vereniging\*)
- g. De toepasselijke garantie- en waarborgregeling van Woningborg
- h. Bestekomschrijving
- i. Bestektekeningen
- j. Werk- en detailtekeningen
- k. Aannemingsovereenkomst
- l. Omgevingsvergunning
- m. UAV

## **Uitsluiting keuken**

### **Artikel 32**

Het volgende niet overeengekomen onderdeel wordt uitgesloten:

- keukeninrichting. Derhalve valt dit onderdeel niet onder de overeenkomst, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en / of indirecte gevolgschade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling.

## **Aanleg-, aansluit- en ingebruikstellingskosten**

### **Artikel 33**

In afwijking van c.q. in aanvulling op artikel 9 lid 2 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze aannemingsovereenkomst komen partijen overeen, dat de aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering, CAI en telefoon niet in de aanneemsom zijn 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.

## **Nutsbedrijven**

### **Artikel 34**

De Verkrijger verleent door ondertekening van deze overeenkomst -voor zover later nodig zal blijken te zijn- aan de Ondernemer onherroepelijke volmacht om aan de openbare nutsbedrijven de vereiste rechten te verlenen inzake voorzieningen ten behoeve van water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie / kabelinstallatie, e.d. met het recht van substitutie en tevens, indien later nodig mocht blijken te zijn, om wijzigingen in de akte en/of tekeningen te (doen) aanbrengen, voor zover het correcties van ondergeschikt belang betreft die geen nadelige gevolgen voor de Verkrijger zullen hebben.

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

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

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

### **Artikel 35**

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 overeenkomst opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van de notariële 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 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 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.
9. Voor een geslaagd beroep op de niet-ervulling van de voorwaarde(n) zoals genoemd in artikel 7 lid 1 (indien van toepassing) en/of artikel 7 lid 3 van deze akte, geldt het volgende: De afwijzing dient op naam te staan van de Verkrijger en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank) medewerker.

### **Impressies**

#### **Artikel 36**

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

De Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, waaronder bepaalde onderdelen van de website en uit de verkoopbrochure zoals nader gespecificeerd in de waarmerking, die door of namens de Ondernemer ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van het gebouw c.q. het privé-gedeelte en de leefomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

Aan de mondelinge uitspraken van makelaars of andere ingeschakelde vertegenwoordigers kunnen geen rechten worden ontleend en zijn derhalve niet verbindend. Uitsluitend hetgeen in deze overeenkomst (en/of enige andere schriftelijk ondertekende aanvulling op deze overeenkomst) is bepaald, is verbindend. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden.

### **Bezwaar gefactureerde bouwtermijn(en)**

#### **Artikel 37**

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

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

#### **Artikel 38**

Al hetgeen dat ingevolge artikel 4 van deze akte aan vergoeding, rente en termijnen van de aanneemsom en het eventuele meerwerk voor de datum van de Levering vervalt, wordt door de Verkoper aan de Verkrijger gefactureerd aan wie de Verkrijger bevrijdend betaalt. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor betalingsaanspraken ter zake van vergoeding, rente, termijnen van de aanneemsom, indien en voor zover de Verkrijger deze betalingen rechtens juist aan de Verkoper heeft verricht.

De termijnen van de aanneemsom, eventuele rente, eventueel meerwerk die na de Levering vervallen, zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger worden gefactureerd en zullen ook door de Verkrijger aan de Ondernemer worden voldaan, mits verschuldigd en met inachtneming van het gestelde in artikel 4 van deze akte.

Het voorgaande geschiedt om redenen welke nader zijn toegelicht in de Koopovereenkomst. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het/de appartementsrecht(en) aan de Verkrijger levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze aannemingsovereenkomst.

### **Gebruik privé-gedeelten: overige bepalingen**

#### **Artikel 39**

De vloerbedekking in de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimte is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaatst getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.

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

#### **Artikel 40**

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.

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.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

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.

### **Hoofdelijke aansprakelijkheid**

#### **Artikel 41**

Indien meerdere personen als de Verkrijger betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen verkrijgers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen verkrijgers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn verkrijgers hoofdelijk verbonden.

### **Geen werkzaamheden**

#### **Artikel 42**

Tot op de dag van de ingebruikneming mogen door de Verkrijger, of in opdracht van hem, door derde(n) geen werkzaamheden op de grond en/of aan het privé-gedeelte worden verricht zonder toestemming van de Ondernemer.

### **Meer- en minderwerk**

#### **Artikel 43**

1. Indien sprake is van sluitingsdata voor het meerwerk, geldt dat het meerwerk in rekening wordt gebracht na de voor het betreffende meerwerk geldende sluitingsdatum welke, indien de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, opeisbaar is bij de Levering. Indien sprake is van sluitingsdata voor het minderwerk, geldt dat het minderwerk in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom, na de voor het betreffende minderwerk geldende sluitingsdatum.  
E.e.a. laat de betalingsregeling conform artikel 4 lid 8 onverlet.
2. De Verkrijger is geen kosten verschuldigd ingeval de aannemingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden op grond van ontbindende voorwaarden (financiering, certificaat )

### **Vertraging / Opschorting**

#### **Artikel 44**

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

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

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

## Ondertekening

### Artikel 45

De Verkrijger heeft alle bepalingen en voorwaarden gelezen, begrepen en uitdrukkelijk aanvaard.

#### **Woon- c.q. vestigingsplaatskeuze partijen**

De Ondernemer en de Verkrijger kiezen ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woon- c.q. vestigingsplaats op de in aanhef van deze overeenkomst, bij ieder van hen vermelde adres en woon- c.q. (statutaire) vestigingsplaats, dan wel op een bij brief aan de andere partij opgegeven adres en plaats. De partij wiens adres wijzigt, zal daarvan, voor zover van belang voor de uitvoering van deze overeenkomst, onverwijld een schriftelijk opgave aan diens wederpartij doen toekomen, onder gelijktijdige verzending van een afschrift daarvan aan de Notaris.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## **Aansprakelijkheid goederen derden**

### **Artikel 46**

Onder verwijzing naar artikel 4, lid 4 van de Algemene Voorwaarden van de aannemingsovereenkomst aanvaardt de Ondernemer geen aansprakelijkheid voor goederen en zaken die niet rechtstreeks door de Verkrijger bij de Ondernemer worden betrokken. Deze aansprakelijkheid betreft zowel diefstal, schade als tekortkomingen. De Verkrijger dient deze zaken zelf te verzekeren dan wel te laten plaatsen na de definitieve oplevering.

## **Zettingen**

### **Artikel 47 Voorbehoud ten aanzien van de grond.**

De grond waarop het gebouw gebouwd wordt, is geschikt bevonden voor bebouwing en bewoning. Ondanks dat kunnen de komende jaren in zowel voor-, zij- als achtertuin en het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) zettingen optreden.

## **Contractstukken**

### **Artikel 48**

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 gedeponereerd bij de Notaris.

De Verkrijger verklaart een exemplaar van zowel de onder I van deze akte als in na te melden ontvangstverklaring genoemde stukken te hebben ontvangen.

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

Er worden geen bestek en/of bestekstekeningen, werktekeningen en uitvoeringstekeningen geleverd. De verkoopbrochure en eventuele artist impressies zijn uitdrukkelijk geen onderdeel van de contractuele verkoopdocumentatie.

## **Wet Kwaliteits Borging (WKB)**

### **Artikel 49**

De Ondernemer verstrekt binnen 3 maanden na oplevering van het bouwwerk het dossier als bedoeld in artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek. Dit dossier bestaat uit:

- a. Revisie stukken:
  - i. Revisietekeningen van installateurs en grondwerker (riolering);
  - ii. Definitieve verkooptekening inclusief meer- minderwerkopties;
  - iii. Groepenkaart;
  - iv. Logboek(en) brandbeveiliging (indien van toepassing voor VVE);
- b. Gebruik gegevens voor het gebouw c.q. het privé-gedeelte:
  - i. Garantieverklaring (conform Woningborg);
  - ii. Onderhoudsadviezen en gebruiksaanwijzingen (Woonwijzer);
  - iii. Verfadvies houten buitenkozijnen;
  - iv. Energielabel;
- c. Overig:
  - i. Contactgegevens van belangrijke onderaannemers / leveranciers;
  - ii. Kleur- en materiaalstaat

## **Volmacht ondertekening processen verbaal van oplevering**

### **Artikel 50**

Ingeval twee of meer personen de Verkrijger zijn, geldt het volgende:

Verkrijgers verklaren elkaar bij deze over en weer volmacht te verlenen tot het ondertekenen van de processen verbaal van oplevering.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

**Planaanpassing**  
**Artikel 51**

Indien, op aanwijzing van gemeentelijke instanties of ten behoeve van technische maakbaarheid, het benodigd is om vereiste planaanpassingen door te voeren, hetzij aan het gebouw c.q. het privé-gedeelte, hetzij aan de omgeving, vrijwaart de Verkrijger de Ondernemer van enige aansprakelijkheid en kan dit niet leiden tot de ontbinding van de aannemingsovereenkomst of enige vorm van (financiële) compensatie aan de Verkrijger. De Ondernemer zal de Verkrijger informeren door middel van een erratum. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze overeenkomst

Getekend te \_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_

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

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

De Ondernemer:

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

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 aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2026.
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2026.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2026.
4. de in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en/of aangeduide huishoudelijk reglement.
5. ... (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.**

### Wijze van verstrekking Woningborg-certificaat

Indien en zodra Woningborg het in deze akte benoemde Woningborg-certificaat kan verstrekken, zal zij dat digitaal doen. Het certificaat wordt dan per e-mail aan u toegezonden naar het door u in deze akte opgegeven e-mailadres.

Ontvangt u het certificaat liever per post? Kruis dan het onderstaande vakje aan.

- Ik kies voor een papieren Woningborg-certificaat per reguliere post. Ik weet dat de ontvangst ervan dan langer kan duren.

Getekend te \_\_\_\_\_

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

De Verkrijger:

  
  

\_\_\_\_\_

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: