



Contractnummer: : 330.3200251.
Planregistratienr : W-2022-01044-A003
Projectnaam : Oud IJmuiden DOK 01
Bouwnummer :

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 juli 2021.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

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

ONDERGETEKENDEN:

1. _____
_____ HSB Bouw B.V.
_____ Postbus 8
_____ 1130 AA VOLENDAM
_____ (KvK-nummer: 36004923, vestigingsnummer: 000020388780)
_____ Middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd
_____ door BPD Ontwikkeling B.V.

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

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

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

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



Contractnummer 330.3200251.

in overweging nemende:

- dat BPD Ontwikkeling B.V., hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**" een perceel grond plaatselijk bekend als Oud IJmuiden DOK 01, kadastraal bekend als Gemeente IJmuiden sectie I nummer(s) 3190,2424,2425,2426 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 reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris Roeda Netwerk Notarissen te IJMUIDEN, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**".
- 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) en het / de indexnummer(s) 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, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het (de) door de Verkrijger gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt/uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

II De aanneemsom bedraagt:

bedragen in €

- A. De per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)
- B de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)

Totaal A + B (inclusief omzetbelasting)

=====



Contractnummer 330.3200251.

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

<u>Optie</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Bedrag (€)</u>
2	Meerwerk conform opdrachtbevestiging	
Totaal gekozen bouwoptie(s) (inclusief omzetbelasting)		€

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.

Bedenktijd

Artikel 1

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

Levering

Artikel 2

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

Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Artikel 3

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.



Contractnummer 330.3200251.

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	
2	Te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer van het gebouw (10%)	
3	Te declareren na het gereedkomen van de ruwe vloer van het privé-gedeelte (15%)	
4	Te declareren zodra binnenspouwbladen privé-gedeelte aangebracht (10%)	
5	Te declareren zodra buitengevel privé-gedeelte aangebracht (5%)	
6	Te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is (25%)	
7	Te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren in het privé-gedeelte*) (10%)	
8	Te declareren zodra het stuc-, spuit- en tegelwerk in het privé-gedeelte zijn aangebracht (15%)	
9	Te declareren bij oplevering van het privé-gedeelte, te betalen vóór oplevering van het privé-gedeelte mits op redelijke wijze bereikbaar is (10%)	

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

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



Contractnummer 330.3200251.

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

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

4. 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 7% per jaar over de onder II.A. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14^e) dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo 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.
5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 7% per jaar, te berekenen als volgt:
- over de onder II.A. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
 - over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.
- Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die 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.



Contractnummer 330.3200251.

8. a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
 - Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
 - De leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
 - Het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van 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 485 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. De bouw van het gebouw begonnen op 24.05.2024.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde 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 een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan € _____, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____.
2. Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.
3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.



Contractnummer 330.3200251.

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 invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
6. Indien ter zake van de realisering van 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

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-2022-01044-A003 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.



Contractnummer 330.3200251.

Afgifte weigering Woningborg-certificaat

Artikel 9

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een Woningborg-certificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
 - a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een Woningborg-certificaat; of
 - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij Woningborg tot afgifte van een Woningborg-certificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van Woningborg of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a van dit artikel kan geen effect sorteren, indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het Woningborg-certificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 10

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



Contractnummer 330.3200251.

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;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructurale 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 onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

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

Opschortende voorwaarden

Artikel 15

Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing

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.



Contractnummer 330.3200251.

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 juli 2021.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

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

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

Artikel 18

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



Contractnummer 330.3200251.

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

Persoonsgegevens

Artikel 19

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



Contractnummer 330.3200251.

Wettelijk opschortingsrecht

Artikel 20

De Ondernemer heeft ter zake van het wettelijk opschortingsrecht gekozen voor een bankgarantie als alternatief voor de depotstorting. Deze bankgarantie is gedeponeerd bij notaris Albers en van Tienen B.V. te AMSTERDAM.

Ongeacht hetgeen in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden is bepaald, zal de in dit artikel genoemde notaris éénmalig, op eerste schriftelijk verzoek van de Verkrijger, aan de Verkrijger een gewaarmerkte kopie verstrekken van de in dit artikel bedoelde bankgarantie.

Facturering tot aan de Levering

Artikel 21

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

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

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

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Artikel 22

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



Contractnummer 330.3200251.

Stichting Klantgericht Bouwen (SKB)

Artikel 23

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

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

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

Artikel 24 Gebruik commerciële ruimte(n)

Op de begane grond van het gebouw zal/zullen (een) bedrijfsruimte(n) worden gerealiseerd. Deze ruimte(n) zal/zullen worden verkocht/verhuurd aan (een) partij(en) welke deze uiteindelijk zullen binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan zullen gaan gebruiken c.q. exploiteren. In deze ruimten is dienstverlening dan wel lichte horeca volgens de zogenoemd categorie 1 toegestaan.

Categorie 1 - "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: brasserie, cafetaria, ijssalon, theesalon en dergelijke.

Artikel 25 Woonplaatskeuze

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van de overeenkomst en van de aanvullende artikelen, woonplaats op het in de aanhef van dit contract vermelde woonadres. Adreswijzigingen dienen bij aangetekend schrijven aan de Ondernemer te worden medegedeeld.

Artikel 26 Waarmerking contractbescheiden

Alle voorgaande verkoopinformatie/documentatie komt hiermee te vervallen.

In afwijking van het gestelde onder I van de aannemingsovereenkomst zijn de daargenoemde "technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging" niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door 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 gelijkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.



Contractnummer 330.3200251.

Artikel 27 Artist Impressie en Openbare Ruimte

1. De Verkrijger is ermee bekend dat alle promotiemiddelen 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 privégedeelte en de leefomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
2. De Ondernemer wijst de Verkrijger er uitdrukkelijk op dat de artist impressies en tekeningen in de verkoopbrochure een impressie zijn van het gebouw c.q. het privégedeelte. De kleuren zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven. In de kleurenstaat van de technische omschrijving zijn de kleuren en materialen vermeld.
3. De Ondernemer wijst de Verkrijger er uitdrukkelijk op dat de inrichting van de openbare ruimte, zoals op de tekening is aangegeven, is gebaseerd op de huidige afspraken met de gemeente Velsen, de definitieve invulling kan hiervan afwijken.
4. Het vorenstaande is van toepassing indien en voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten.

Artikel 28 Termijnen

De termijnen genoemd in artikel 4 lid 1 van deze overeenkomst vervallen zodra de genoemde bewerking van het hoofdgebouw gereed is. De stand van de bouw van eventuele niet aangebouwde bijgebouwen zoals garages, bergingen e.d. wordt hierbij niet in aanmerking genomen.

Artikel 29 Project specifieke uitsluitingen

In aanvulling op artikel 13 van deze overeenkomst, de liftinstallatie en de WKO-installatie vallen niet onder de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling, 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. De liftinstallatie en WKO vallen onder de garantievoorwaarden van de betreffende leverancier.

Artikel 30 Mededeling aanvangsdatum werkbare werkdagen

Indien in artikel 5 lid 2 is vermeld dat de bouw van het gebouw nog niet is begonnen, wordt de termijn van 8 (acht) dagen zoals omschreven in dat artikel, verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van 3 (drie) werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht is om binnen 8 (acht) dagen na hervatting van de werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de Verkrijger mee te delen.

Artikel 31 Betalingen

Alle in deze overeenkomst bedoelde betalingen aan de Ondernemer dienen uitsluitend te worden voldaan door overmaking of storting daarvan op de bankrekening van de bank van de Ondernemer zoals is aangegeven op de factuur. Alle betalingen moeten geschieden zonder enige korting of beroep op verrekening in Euro's.



Contractnummer 330.3200251.

Artikel 32 Wijziging en toevoeging opschortende voorwaarden

1. In artikel 15 lid 1 voor voorwaarde .c gelezen dient te worden: de Ondernemer ten minste 70% van de in totaal 93 appartementen alsmede 70% van de 4 woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
2. Als voorwaarde f. wordt toegevoegd: de Verkoper een overeenkomst gesloten heeft met een warmteleverancier voor de WKO)-installatie

Artikel 33 Overdracht

Het is de Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst (economisch) aan derden over te dragen voor de oplevering. Indien de Verkrijger handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel is hij aan de Ondernemer een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de aanneemsom. Indien de Ondernemer toestemming verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.

Artikel 34 Bewassing en gevelonderhoud

Voor de onderhavige appartementen geldt dat de bewassing van de ramen en het gevelonderhoud door de bewoners zelf dient te worden uitgevoerd. Mochten bewoners er voor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren, dan zullen zij mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbo-wetgeving wordt voldaan.

Artikel 35 Keukeninrichting

De Verkrijger is er van op de hoogte dat het privégedeelte standaard zonder keukeninrichting wordt opgeleverd. Aangezien het privégedeelte standaard wordt opgeleverd zonder keukeninrichting, en daarmee niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zal worden aangebracht, is deze uitgesloten van de Woningborg garantie- en Waarborgregeling, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe schade en indirecte gevolgschade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van voornoemde garantie- en waarborgregeling. De Verkrijger vrijwaart de Ondernemer van iedere wettelijke aansprakelijkheid alsmede aanspraken van derden in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en / of schaden die daarvan, en / of werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn. De Verkrijger verklaart alle uitsluitingen en vrijwaringen uit dit artikel aan de eventuele opvolgende eigenaar uitdrukkelijk mee te delen.

Artikel 36 Verwarming

1. De Verkrijger is ervan op de hoogte dat door toepassing van vloerverwarming (al dan niet standaard) er geen nachtverlaging dient te worden toegepast.
2. De Verkrijger is ervan op de hoogte dat (ingeval van vloerverwarming) de warmteweerstand (Rd-waarde) van de vloerbedekking niet hoger mag zijn dan 0,09m² K/W.
3. De berekening van de capaciteit van vloerverwarming geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51, met dien verstande dat de nachtverlaging en opwarmtijd niet van toepassing zijn.



Contractnummer 330.3200251.

Artikel 37 Leveranciers NUTS voorzieningen

Indien in de Gemeente, waarin de in het overweging genoemde gebouw c.q. privégedeelte wordt gebouwd, een centrale antenne-inrichting is of wordt aangelegd waarop het onderhavige appartement kan worden aangesloten, dan zijn de eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, die verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, niet in de onderhavige aanneemsom begrepen. De aanleg vanaf de meterkast (verder het appartement in) en de aansluitkosten op het telefoonnet zijn evenmin in de aanneemsom begrepen. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat de Verkrijger verantwoordelijk is voor het tijdig afsluiten van leveringscontracten voor nutsvoorzieningen vanaf de datum van oplevering. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen dat de Ondernemer zijn NAW-gegevens en het bouwnummer zo nodig doorgeeft aan de leveranciers van de nutsvoorzieningen. De verstrekte gegevens worden gebruikt voor het doen van een aanbod voor de levering van nutsvoorzieningen vanaf de datum van oplevering. Eén en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Artikel 38 Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

1. Op 01-01-2024 treedt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking. Ter zake van de oplevering van het privé-gedeelte wordt in die wet verwezen (artikel 7:757a BW) naar een consumenten opleverdossier. De Ondernemer en de Verkrijger komen overeen dat bij oplevering van het privé-gedeelte de in lid 2 van dit artikel genoemde stukken aangemerkt worden als het consumenten opleverdossier behorende bij het onderhavige privé-gedeelte.
2. De Ondernemer zal op het moment van kennisgeving dat het privé-gedeelte gereed is voor oplevering, al dan niet digitaal, een oplevermap overhandigen aan de Verkrijger met daarin:
 - De woonwijzer
 - Het energielabel
 - De revisietekeningen
 - De kleur- en materiaalstaat
 - De onderhoudsadviezen
 - De lijst met onderaannemers en leveranciers
 - De Garantievoorwaarden Woningborg

Artikel 39 Fasering/herontwikkeling

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



Contractnummer 330.3200251.

2. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat de omgeving van het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het project plaatsvinden die ook voortduren nadat de woning door de Ondernemer feitelijk is opgeleverd aan de Verkrijger.

Artikel 40 Waarmedking

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021.
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-07-2021.
4. Technische Omschrijving d.d. 16 juni 2023
5. Verkooptekeningen 16 juni 2023
6. De woonwijzer d.d. 30 juni 2023

Certificaal Digitaal beschikbaar

In deze tijd van digitale ontwikkelingen bieden wij u graag aan om het Woningborg – certificaal 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 certificaal digitaal of per reguliere post wenst te ontvangen.

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

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

Aldus overeengekomen en getekend

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Namens deze,



Contractnummer 330.3200251.

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

De ondergetekenden:

ONDERGETEKENDEN:

1. HSB Bouw B.V.
Postbus 8
1130 AA VOLENDAM
(KvK-nummer: 36004923, vestigingsnummer: 000020388780)
Middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd
door BPD Ontwikkeling B.V.

1. hierna te noemen: **"de Ondernemer"**;

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

2. hierna (gezamenlijk) te noemen: **"de Verkrijger"**.

Overwegende:

- a. dat de Ondernemer en de Verkrijger op _____ een overeenkomst zijn overeengekomen waarin de koop en verkoop is geregeld van de woning / het appartementsrecht met het bouwnummer _____, uit het plan Oud IJmuiden DOK 01 te IJmuiden. Bij Woningborg bekend onder (voorlopig) planregistratienummer W-2022-01044-A003;
- b. dat deze overeenkomst en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting, vanwege de inwerkingtreding per 01-01-2024 van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen aanpassing behoeft;



Contractnummer 330.3200251.

- c. dat de wetswijzigingen onder meer gaan over de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering en het opschortingsrecht van de Verkrijger waarover de Ondernemer:
- tussen de 1^e en de 2^e maand na oplevering de Verkrijger schriftelijk per brief/e-mail op de hoogte moet stellen en vragen of de Verkrijger gebruik wil maken van opschortingsrecht en;
 - een afschrift van die brief/e-mail aan de notaris moet sturen;
- d. dat partijen deze wetswijzigingen wensen vast te leggen om e.e.a. goed en in lijn met de wet te regelen.

Komen hierbij nader overeen:

Artikel 1
Wijzigingen in de Overeenkomst

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

Artikel 2
Wijzigingen in de Algemene Voorwaarden

- In het 1^e artikel dat gaat over "**Opschortingsrecht**":
 - worden in lid 2 sub a. en lid 2 sub b. "**zekerheid**" of "**bankgarantie**" vervangen door "**aan het depot gelijkwaardige zekerheid**"
 - wordt lid 3 t/m 6 genummerd als lid 4 t/m 7 en wordt een nieuw lid 3 ingevoegd, luidende als volgt:
"De Ondernemer stelt de Verkrijger uiterlijk twee (2) maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één (1) maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Ondernemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris."
 - wordt in (het nieuwe) lid 4 vóór "..., tenzij de Verkrijger" ingevoegd "**indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen**"
 - wordt in (het nieuwe) lid 5 "**vervangende zekerheid**" vervangen door "**een aan het depot gelijkwaardige zekerheid**"
 - wordt in (het nieuwe) lid 6 "**vervangende zekerheid**" vervangen door "**aan het depot gelijkwaardige zekerheid**"



Contractnummer 330.3200251.

- wordt in (het nieuwe) lid 6 de verwijzing naar "lid 3" gewijzigd in "lid 4"
- wordt lid 7 als volgt gewijzigd:
"De Verkrijger kan het depot dan wel een aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt."
- In het 2^e artikel dat gaat over "**Opschortingsrecht**":
 - wordt "*bankgarantie*" gewijzigd in "*aan het depot gelijkwaardige zekerheid*"
 - wordt sub a. als volgt gewijzigd:
"drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij ofwel de Verkrijger de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken (in dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de aan het depot gelijkwaardige zekerheid moet worden gehandhaafd) ofwel één of beide van de in het vorige artikel van deze Algemene Voorwaarden onder lid 3 bedoelde kennisgevingen niet zijn verstuurd (in dat geval blijft een aan het depot gelijkwaardige zekerheid gehandhaafd totdat óf de Verkrijger schriftelijk heeft ingestemd met vrijval daarvan óf in een voor partijen bindende uitspraak tot vrijval is beslist);"
- In het artikel dat gaat over "**Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer**" wordt in lid 4 de definitie van een verborgen gebrek als volgt gewijzigd:
"Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is als verborgen gebrek aan te merken, indien het gebrek bij de oplevering niet is ontdekt, tenzij het gebrek niet aan de Ondernemer is toe te rekenen."
- In voetnoot 3 wordt de tekst van artikel 7:768 BW als volgt gewijzigd:
"Artikel 7:768 BW
 1. *De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.*
 2. *De aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.*
 3. *De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het tweede lid, heeft ontvangen, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.*
 4. *De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.*
 5. *Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde gelijkwaardige*



Contractnummer 330.3200251.

zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd."

Artikel 3 **Wijzigingen in de Algemene Toelichting**

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



Contractnummer 330.3200251.

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

gewijzigd in

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

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

Aldus overeengekomen en getekend

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Namens deze,

CONCEPT