

**AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Contractnummer: : 330.30001000....  
Planregistratienr : W-2024-04945-A001  
Projectnaam : World of Food - Fusion  
Bouwnummer : ...

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

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

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

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

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

**ONDERGETEKENDEN:**

1. Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V.  
Postbus 119  
1620 AC HOORN NH  
(KvK-nummer: 30205031, vestigingsnummer: 000016626222)  
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**",

in overweging nemende:

Contractnummer 330.30001000....

- dat Lingotto - BPD Zuidoost B.V., hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**" een perceel grond plaatselijk bekend als World of Food - Fusion, kadastraal bekend als Gemeente Weesperkarspel sectie L nummer(s) 11466 en 12796 (ged.) 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 Albers en van Tienen B.V. te AMSTERDAM, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**".
- 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.
- 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 < datum > 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) |                                                                                                                                                                      | <div style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black; display: inline-block; text-align: right;">             € .....           </div> |

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwoptie(s) overeengekomen.

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

Contractnummer 330.30001000....

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.

### **Termijnen en betalingsregeling**

#### Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

| <b>Termijn</b> | <b>Omschrijving</b>                                                             | <b>Bedrag (€)</b> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1              | Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst                                      |                   |
| 2              | te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt (5%)      | .....             |
| 3              | te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer van het gebouw (10%) | .....             |

Contractnummer 330.30001000....

- |    |                                                                                                                 |       |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 4  | te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer van het privé-gedeelte (8,7%)                        | ..... |
| 5  | te declareren na het gereedkomen van de ruwe hoogste vloer van het privé-gedeelte (8,8%)                        | ..... |
| 6  | te declareren zodra de binnenspouwbladen van de laagste vloer van het privé-gedeelte zijn aangebracht (5%)      | ..... |
| 7  | te declareren zodra de binnenspouwbladen van de hoogste vloer van het privé-gedeelte zijn aangebracht (5%)      | ..... |
| 8  | te declareren zodra de buitengevel van de laagste vloer van het privé-gedeelte is aangebracht (8,7%)            | ..... |
| 9  | te declareren zodra de buitengevel van de hoogste vloer van het privé-gedeelte is aangebracht (8,8%)            | ..... |
| 10 | te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is (10%)                                                  | ..... |
| 11 | te declareren na het aanbrengen van de dekvloer(en) van het privé-gedeelte (10%)                                | ..... |
| 12 | te declareren zodra het stuc-, spuit- en tegelwerk in het privé-gedeelte zijn aangebracht (10%)                 | ..... |
| 13 | te declareren bij de oplevering van het privé-gedeelte, te voldoen vóór oplevering van het privé-gedeelte (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-appartementenrechten/>

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

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

4. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

Contractnummer 330.30001000....

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 7% per jaar, te berekenen als volgt:
  - a. over de onder II.A. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
  - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.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.
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 570 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 de Algemene Voorwaarden.
2. De bouw van het gebouw begonnen op 09.01.2025.
3. De Ondernemer is verplicht op verzoek van de Verkrijger inzage te verlenen in de registratie van de stand van de bouw en de aantallen (halve) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbare

Contractnummer 330.30001000....

werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijk en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

#### **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 geldverstrekende 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.
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 on vervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst invoert.

Contractnummer 330.30001000....

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-2024-04945-A001 en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een Woningborg-certificaat aan de Verkrijger.

**Afgifte weigering Woningborg-certificaat**

Artikel 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

Contractnummer 330.30001000....

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.

#### **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.



Contractnummer 330.30001000....

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.

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.

Contractnummer 330.30001000....

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

**Aanvullende artikelen niet behorende tot de model-aannemingsovereenkomst (voor appartementsrechten) van Woningborg, maar welke hiermee wel een onverbrekelijk 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 overgegeven 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.
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 geldverstrekende instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
6. In aanvulling op artikel 7 (Ontbindende voorwaarden) geldt het volgende:
  - a. Voor een geslaagd beroep op de niet-ervulling van de voorwaarde(n) zoals genoemd in artikel 7 lid 1 (indien van toepassing) en / of artikel 7 lid 3 van deze akte, geldt het volgende: De afwijzing dient op naam te staan van de Verkrijger en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op

Contractnummer 330.30001000....

- 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 aanneemsom 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.

## **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 gedeponereerd 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

Contractnummer 330.30001000....

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 privé-gedeelte 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.

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

##### Artikel 23

Dit artikel is niet van toepassing.

#### **Aanvulling/Afwijking m.b.t. artikel 3 (Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot)**

##### Artikel 24

Alleen als de Verkrijger ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) geen financiering(svoorbehoud ) benodigd heeft, geldt -in afwijking van artikel 3- het volgende:

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.

Contractnummer 330.30001000....

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.

#### **Digitale facturering**

##### Artikel 25

De verkrijger stemt in met en aanvaardt de digitale verzending door de Ondernemer van de betalingsverzoeken als bedoeld in artikel 4 lid 2 naar het door de Verkrijger in de aanhef opgegeven e-mailadres. De verkrijger is zelf verantwoordelijk voor de tijdige en correcte betaling van deze betalingsverzoeken en voor de juiste en tijdige opgaven van (eventuele wijzigingen in) het opgegeven mailadres. Betalingen dienen te worden overgemaakt op IBAN NL35 INGB 0007 1568 26 t.a.v. Heddes Bouw & Ontwikkeling onder vermelding van het factuurnummer en debiteurnummer zoals vermeld op het betalingsverzoek.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn verkrijgers hoofdelijk verbonden zonder zich jegens de Ondernemer te beroepen op de omstandigheid dat voor die verplichtingen de Ondernemer nevenschuldenaars kan aanspreken.

#### **Eigen financiële middelen**

##### Artikel 26

Indien de Verkrijger eigen financiële middelen wenst aan te wenden ter zake van de door hem aangekochte woning, is hij gehouden eerst deze eigen middelen volledig aan te spreken, alvorens uit een verkregen hypothecaire geldlening betalingen te voldoen.

#### **Doorverkoop**

##### Artikel 27

Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat het privé-gedeelte is opgeleverd. Ook (economische) eigendomsoverdracht voor de oplevering behoeft

Contractnummer 330.30001000....

schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kan de Ondernemer voorwaarden verbinden.

### **Oplevering**

#### **Artikel 28**

1. Indien niet alle door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn betaald en door of namens de Ondernemer zijn ontvangen, zullen de sleutels niet aan de Verkrijger worden overhandigd en het prive-gedeelte niet aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld op de grond dat deze niet heeft voldaan aan al zijn verplichtingen jegens de Ondernemer. Alsdan geldt de datum van het proces-verbaal van oplevering als datum van oplevering.
2. Indien de Verkrijger geen gevolg geeft aan de tijdige uitnodiging van de Ondernemer om bij de oplevering aanwezig te zijn, dan wel zich niet laat vertegenwoordigen door een daartoe middels schriftelijke volmacht gerechtigde derde, nodigt de Ondernemer de Verkrijger onverwijld uit voor een nieuwe oplevering binnen veertien (14) dagen na het aanvankelijke opleveringstijdstip. Als datum van oplevering wordt de datum van de aanvankelijke oplevering aangehouden. Indien de Verkrijger, of namens hem de hiervoor bedoelde gerechtigde derde, wederom verstek laat gaan, wordt geacht dat de oplevering in de zin van de toepasselijke Algemene Voorwaarden op de aanvankelijke datum heeft plaatsgevonden en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen behoudens tegenbewijs. Het proces-verbaal wordt door de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger bij de Notaris gedeponneerd waar de Verkrijger na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de sleutels in ontvangst kan nemen.  
Alle hiermee verband houdende kosten, zijn voor rekening en risico van de Verkrijger.
3. Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden zal als opleveringsdatum worden gerekend de dag tegen welke de Verkrijger ten eerste male door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd.
4. Indien (ten tijde van de oplevering) tussen de Ondernemer en de Verkrijger geen overeenstemming wordt bereikt over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen worden de verschillende standpunten - voor zoveel mogelijk gemotiveerd - in het proces-verbaal van oplevering opgenomen. Het verschil van mening over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen staat in beginsel niet in de weg aan de oplevering. De Ondernemer is gehouden de door hem erkende en ingeval van geschil, de op verzoek van de Verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent "HERSTEL TEKORTKOMINGEN" bepaalde in de bij deze overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

### **Meerwerk**

#### **Artikel 29**

Het meerwerk dient schriftelijk tussen de Ondernemer en de Verkrijger te worden overeengekomen. Wordt voor elke € 1.000,00 inclusief BTW aan meerwerk de bouwtijd telkens met 1 werkbare werkdag verlengd. Minderwerk valt buiten de verrekening van de werkbare werkdagen.

Contractnummer 330.30001000....

### **Werkzaamheden door derden vóór oplevering**

#### Artikel 30

De verkrijger verklaart zich er mee bekend en aanvaardt dat het niet is toegestaan door derden vóór oplevering werkzaamheden te laten uitvoeren in of op het privé-gedeelte c.q. de te realiseren opstal.

### **Keukeninrichting**

#### Artikel 31

1. De Verkrijger is er mee bekend en aanvaardt dat het privé-deelte wordt opgeleverd zonder keuken. De Ondernemer zal uitsluitend het leidingwerk en de aansluitpunten voor de keuken (doen) aanbrengen conform de technische omschrijving/verkooptekeningen en deze situeren ter plaatse of nabij basisaansluitpunten zoals vermeld op de standaard meerwerklijst van de Ondernemer d.d. 21 maart 2025. Na oplevering van het privé-gedeelte door de Ondernemer aan de Verkrijger zal de Verkrijger voor eigen rekening een keuken (doen) plaatsen of laten plaatsen.
2. De Verkrijger zal binnen een redelijke termijn na de oplevering van het privé-gedeelte en in ieder geval vóór bewoning, zelf (doen) zorgdragen voor (a) de levering, plaatsing en aansluiting van de keuken en afbouw van de betreffende keukenruimte conform de voorschriften van de bouwregelgeving en (b) gereedmelding van het privé-gedeelte bij de desbetreffende gemeentelijke dienst.
3. Gelet op het bepaalde in de voorgaande leden zal de Woningborg Garantie- en waarborgregeling ter zake van de keuken niet van toepassing zijn en draagt de Ondernemer ter zake geen verantwoordelijkheid.
4. In afwijking op voorgaande leden is het mogelijk voor de Verkrijger om een keuken aan te kopen bij een projectpartner van Ondernemer. In dit geval kan de keuken voor Oplevering worden geplaatst door de projectpartner onder coördinatie van de Ondernemer, en is Ondernemer tot het moment van Oplevering verantwoordelijk en aansprakelijk voor de keuken.

### **Inrichting openbaar gebied/Woonomgeving**

#### Artikel 32

De in de verkooptekeningen opgenomen situatietekening(en) en overige plattegrondtekeningen met betrekking tot het openbaar gebied betreffen de ten tijde van het opstellen van genoemde tekeningen gedachte impressie van de toekomstige woonomgeving, en zijn derhalve slechts indicatief. Aan genoemde tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. 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.

### **Artist impressions**

#### Artikel 33

De artist impressions zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De kleuren in de artist impressions kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen



Contractnummer 330.30001000....

kleuren in het privégedeelte.

## **Vertraging**

### Artikel 34

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



Contractnummer 330.30001000....

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.

Indien van toepassing:

Ten tijde van ondertekening van de onderhavige overeenkomst is er sprake van de hiervoor in lid 1 omschreven situatie. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Verkrijger hiermee bekend te zijn.

#### **CAI/glasvezel**

##### Artikel 35

In de gemeente, waarin het privé-gedeelte is gelegen kan, is of wordt mogelijk een kabeltelevisie-en/of ander netwerk aangelegd, waarop het privé-gedeelte in voorkomend geval kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling of onderneming die deze voorziening exploiteert, zijn niet in de aanneemsom begrepen en zullen door de Verkrijger verschuldigd zijn.

#### **Nutsvoorzieningen**

##### Artikel 36

Verkrijger verleent door ondertekening van deze overeenkomst -voor zover later nodig zal blijken te zijn -aan de Ondernemer onherroepelijke volmacht om aan de leveranciers van de nutsvoorzieningen de vereiste rechten te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in het privé-gedeelte ten behoeve van water, elektra, warmte, telefoon/glasvezel, centrale antenne installatie / kabelinstallatie, e.d. met het recht van substitutie.

#### **Aansluitkosten nutsvoorzieningen**

##### Artikel 37

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Algemene Voorwaarden zijn de aanleg- en aansluitkosten inzake nutsvoorzieningen niet in de aanneemsom begrepen. De Verkoper draagt zorg voor de hoofdinvoeren van de nutsvoorzieningen. Hieronder wordt onder andere verstaan de aanleg en aansluiting op het openbare nutstracé (water, elektra en data-/glasvezelaansluiting). Deze aansluitingen worden voor de oplevering van de woning aangebracht met inachtneming van de

Contractnummer 330.30001000....

voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Ex artikel 7:767 BW worden de kosten van die voorzieningen niet eerder door de Verkoper gefactureerd en door de Verkrijger betaald aan de Verkoper dan dat de prestatie is geleverd.

Het aanleggen en aansluiten van de nutsvoorzieningen vallen niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

### **Klimaatstelsysteem**

#### **Artikel 38**

1. De Verkrijger is er mee bekend en aanvaardt dat het privé-gedeelte wordt uitgerust met een duurzaam warmtesysteem en dat in verband hiermee in (het gebied van) het onderhavige deelplan en ook in het privé-gedeelte **geen** voorzieningen zullen worden aangebracht voor levering, afname of gebruik van (aard)gas.
2. De Verkoper zal het warmte(bron)systeem doen aanleggen door de exploitant van de energie opwek installatie met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit.
3. De Ondernemer zal conform de technische omschrijving het vloerverwarmings-/koelingssysteem (doen) aanleggen. In het privé-gedeelte zullen derhalve geen radiatoren worden aangebracht. Het vloerverwarmings-/koelingssysteem brengt met zich dat in ruimten van het privé-gedeelte de gewenste temperatuurwijzigingen langzaam tot stand komen. Ter zake van de aanleg van het vloerverwarmings-/koelingssysteem is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing met de volgende daaraan derogerende bijzonderheden. Het duurzaam warmtesysteem is niet geschikt voor nachtverlaging van de temperatuur. Nachtverlaging van de temperatuur wordt derhalve niet aanbevolen. De keuze van vloerbedekking en aanbrengmethodiek daarvan heeft invloed op de koeling-/warmteafgifte van de vloerverwarming en kan tot verlaging van het vermogen en mogelijk tot klachten leiden. Uitgangspunt is dat indien de isolatiewaarde van de vloerbedekking inclusief onderlaagvloerbedekking kleiner is dan 0,07 m<sup>2</sup> K/W de vloerbedekking in beginsel geschikt is. Omdat de leidingen van de vloerverwarming vlak onder de oppervlakte lopen, mag geen enkele vloerafwerking worden gespiegeld aan de vloer. De Verkrijger is verantwoordelijk voor de gekozen vloerafwerking. De Ondernemer is niet verantwoordelijk voor een minder goede werking van het vloerverwarmingssysteem door het gebruik van verkeerd of minder doelmatig vloermateriaal en/of toegepaste aanbrengmethodiek. Steenachtige vloeren geven in beginsel de beste resultaten. Kurk, zacht hout, parket van lange planken, ondertapijt, hoogpolig tapijt en tapijt met een foamrug zijn in beginsel **niet geschikt**. Het vloermateriaal en de toe te passen aanbrengmethodiek moeten te allen tijde voldoen aan de eisen welke door de leverancier van de vloerverwarming worden gesteld.
4. De Verkrijger is er mee bekend en aanvaardt dat wijzigingen van de indeling van ruimten in het privé-gedeelte van invloed kunnen zijn op de effectiviteit van het klimaatstelsysteem in het privé-gedeelte. Indien bijvoorbeeld het (vrije) vloeroppervlak van een ruimte kleiner wordt kan dit leiden tot verminderde warmteuitstraling.

Contractnummer 330.30001000....

**Duurzaam warmtesysteem (EOI)**

Artikel 39

1. Verkrijger is ermee bekend dat het privé-gedeelte tijdens de bouwfase, althans voor de oplevering van het privé-gedeelte, door Ondernemer wordt aangesloten op een duurzaam warmtesysteem.
  2. De Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat eventuele subsidie in verband met het duurzame warmtesysteem toekomt aan de Ondernemer.
- De Verkrijger is er mee bekend en aanvaardt dat het onderhoud aan het duurzame warmtesysteem zal worden uitgevoerd door de exploitant van de energie opwek installatie.

**Wet kwaliteitsborging voor het bouwen**

Artikel 40

1. Op 01-01-2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking getreden. Ter zake van de oplevering van het privé-gedeelte wordt in die wet verwezen (artikel 7:757a BW) naar een 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:
  - Opleverboek voorzien van onderaannemers, onderhoudstips en handleidingen

Artikel 41

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

1. Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
2. Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.
3. Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01 januari 2024
4. Technische omschrijving d.d. 20 maart 2025
5. Verkooptekeningen d.d. 20 maart 2025
6. Sluitingsdata d.d. 20 maart 2025
7. Kopersinformatiebrochure d.d. 03 maart 2025
8. Meer- en minderwerklijst d.d. 21 maart 2025
9. Sanitairbrochure d.d. 21 maart 2025
10. Brochure tegelpakketten d.d. 06 maart 2025
11. Brochure laadpaal d.d. 17 maart 2025
12. O-tekeningen keuken d.d. 03 maart 2025

Contractnummer 330.30001000....

**Certificaat Digitaal beschikbaar**

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

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

☐ Ik kies voor een digitaal Woningborg - certificaat per e-mail.

☐ Ik kies voor een papieren Woningborg - certificaat per reguliere post.

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

Aldus overeengekomen en getekend

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Namens deze,