

Contractnummer: : 340.40001007.@@@
Planregistratienr : W-2025-01956-A010
Projectnaam : Deelgebied J - Stadsbouwhuis fase 1
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 januari 2026.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

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

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

ONDERGETEKENDEN:

1. _____
Waal
Postbus 165
3130 AD VLAARDINGEN
(KvK-nummer: 24174530, vestigingsnummer: 000018468039)
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:	_____	_____

Contractnummer 340.40001007.@@@

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:

- dat Ontwikkelingscombinatie Energiepark B.V., hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**" een perceel grond plaatselijk bekend als Deelgebied J - Stadsbouwhuis fase 1, kadastraal bekend als Gemeente Leiden sectie @@@ nummer(s) @@@ 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 Verhees Notarissen N.V. te RIJNSBURG, 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 @.@.@.20@@ 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)
-

Contractnummer 340.40001007.@@@

Totaal A + B (inclusief omzetbelasting)

€

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.

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:

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

Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

Artikel 3

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Contractnummer 340.40001007.@@@

Termijnen en betalingsregelingArtikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	
2	te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt (2%)	
3	te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer van het gebouw (10%)	
4	te declareren na het gereedkomen van de ruwe vloer van het privé-gedeelte (15%)	
5	te declareren zodra de binnenspouwbladen van het privé-gedeelte zijn aangebracht (10%)	
6	te declareren zodra de buitengevel van het privé-gedeelte is aangebracht (5%)	
7	te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is (24%)	
8	te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren van het privé-gedeelte (10%)	
9	te declareren zodra het stuc-, spuit- en tegelwerk in het privé-gedeelte zijn aangebracht (14%)	
10	Oplevering privé gedeelte, te voldoen voor oplevering van het privé-gedeelte mits het privé-gedeelte 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.

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

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

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 340.40001007.@@@

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.
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 **5%** 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.
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 eerstkomende betalingstermijn daarna;
 - De leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
 - Het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.
- b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Contractnummer 340.40001007.@@@

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé gedeelte binnen 355 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 van de Algemene Voorwaarden.
2. De bouw van het gebouw is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.
3. De Ondernemer is verplicht op verzoek van de Verkrijger inzage te verlenen in de registratie van de stand van de bouw en de aantallen (halve) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbare werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een 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.

Contractnummer 340.40001007.@@@

- 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 bekendstaande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden on vervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
6. Indien ter zake van de realisering van 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-2025-01956-A010 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

Contractnummer 340.40001007.@@@

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 340.40001007.@@@

Uitsluitingen

Artikel 13

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

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

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

Koppeling met koopovereenkomst

Artikel 14

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

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden, dat uiterlijk op 01.03.2027
 - a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst zoals genoemd in het artikel van de Waarmeding, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen

Contractnummer 340.40001007.@@@

- heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;
- c. de Ondernemer voor ten minste 70% van de in totaal 4 woningen en 51 appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld van de Ondernemer.
2. Voor artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en/of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 (drie) maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging na de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens Woningborg technische en/of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b. van dit artikel bedoelde verplichtingen en/of vergunningen door het bevoegd gezag worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen.
- Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

Contractnummer 340.40001007.@@@

Geschillenbeslechting

Artikel 16

Alle geschillen, welke ook -waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd- die naar aanleiding van de aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ondernemer mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen overeenkomstig de regelen beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Ondernemer is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden/Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw

Artikel 17

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2026.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

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.

Contractnummer 340.40001007.@@@

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.
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 geldverstrekking 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 inroepen 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

Contractnummer 340.40001007.@@@

(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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie als alternatief voor de depotstorting. Deze bankgarantie is gedeponereerd bij notaris Westvaer B.V. te NAALDWIJK.

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 het gestelde in artikel 4 van deze akte.

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

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.

Contractnummer 340.40001007.@@@

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.

Facturering na de levering

Artikel 24

1. De betalingen van de termijnen uit de aanneemsom zullen na de Levering uitsluitend plaatshebben op rekeningnummer ten name van de Ondernemer.
2. Door de betaling als bedoeld in lid 1 van dit artikel is de Verkrijger jegens de Ondernemer gekweten voor alle door hem verrichte betalingen welke ten behoeve van de Ondernemer door de Verkrijger aan de Ondernemer hebben plaatsgevonden.
3. Onder de in artikel 4 lid 2 genoemde datum van voldoening wordt in deze overeenkomst verstaan de valutatdatum, waarop de betreffende betaling is bijgeschreven op de in lid 1 genoemde rekening.

Bezwaar gefactureerde bouwtermijn(en)

Artikel 25

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

Deponering stukken

Artikel 26

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, met de inhoud daarvan bekend te zijn en deze te aanvaarden. De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponeerde stukken gelijkkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

Gevolgen van wijzigingen

Artikel 27

Indien op uitdrukkelijk verzoek van de Verkrijger wijzigingen worden toegepast die in strijd zijn met de van overheidswege gestelde eisen en/of de garantienormen van Woningborg, dient de Verkrijger zich ervan bewust te zijn dat deze werkzaamheden c.q. onderdelen alsmede de hierdoor ontstane gebreken, directe en/of indirecte schade en/of gevolgschaden van de Woningborg-garantie worden uitgesloten.

Contractnummer 340.40001007.@@@

Planaanpassing

Artikel 28

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

Sleuteloverdracht

Artikel 29

De sleutels van het privé-gedeelte zullen aan de Verkrijger worden overhandigd, nadat hij alle financiële verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, inclusief de door hem verschuldigde meerwerkzaam, volledig aan de Ondernemer heeft voldaan, en het proces-verbaal van oplevering mede heeft ondertekend.

Aansluiting op glasvezelnetwerk

Artikel 30

In de gemeente, waarin het gebouw wordt gebouwd, is of wordt één of meerdere glasvezelnetwerk(en) aangelegd, waarop het privé-gedeelte kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, zijn niet in de onderhavige aanneemsom begrepen.

Aanleg-, aansluit- en ingebruikstellingskosten

Artikel 31

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

Ondeelbaarheid / Hoofdelijkheid verkrijgers

Artikel 32

1. De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het privé-gedeelte door meerdere personen gezamenlijk is/wordt aangekocht, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.
2. Indien de verkrijgers met elkaar zijn gehuwd dan wel indien zij geregistreerd partner zijn, geven zij elkaar bij deze over en weer de ingevolge artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot de in deze akte neergelegde rechtshandelingen.

Volmacht ondertekening processen verbaal van oplevering en optiedocumenten

Artikel 33

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

Contractnummer 340.40001007.@@@

Projectmatige bouw

Artikel 34

1. De Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat de Ondernemer het gebouw zal (doen) realiseren op basis van een projectmatige bouwstroom en dat er tijdsintervallen tussen de diverse bouwactiviteiten kunnen optreden waarbij beperkte of geen bouwactiviteit plaatsvindt aan het privé-gedeelte.
2. De Verkrijger is ermee bekend en aanvaardt dat het naastgelegen gebouw mogelijk op een later tijdstip wordt gerealiseerd. De Verkrijger zal, na verzoek door de bouwer / eigenaar van het naastgelegen perceel, haar medewerking verlenen aan realisatie van naastgelegen gebouw.
3. De Verkrijger stemt er mee in dat, mede door de fasering, dat er speciale voorzieningen getroffen kunnen worden voor de realisatie van terreininrichtingen die door de fasering op dat moment niet geheel uitgevoerd worden zoals bijvoorbeeld inritconstructies, tuinzones en bestratingen. Daar waar dit van toepassing is zullen tijdelijke voorzieningen worden getroffen. Een en ander voor zover niet in strijd met de Algemene Voorwaarden horende bij deze overeenkomst.

Vakantie of wintersluiting

Artikel 35

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

Verkoop tijdens de bouw

Artikel 36

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 vóór oplevering van het privé-gedeelte. Ook de economische overdracht voor de eerste oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Meer- en minderwerk (kopersopties) – verlenging bouwtijd

Artikel 37

De Verkrijger heeft de keuze uit de mogelijkheden zoals de keuzelijst aangeeft. De Ondernemer is gerechtigd om andere door de Verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de keuzelijst zijn genoemd af te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden. De Verkrijger verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de in dit artikel bedoelde keuzelijst. Het meer- en minderwerk dient schriftelijk tussen de Ondernemer en de Verkrijger te worden overeengekomen.

Onder verwijzing naar artikel 4 lid 3 van de Algemene Voorwaarden wordt voor elke € 1.000,- incl. btw aan meerwerk, de bouwtijd in artikel 5 lid 1 telkens met één (1) werkbare werkdag verlengd, tenzij expliciet anders is overeengekomen.

Daglichttoetreding / krijtstreepmethode

Artikel 38

Contractnummer 340.40001007.@@@

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige verblijfsgebieden niet is berekend over het gehele vloeroppervlak van de ruimte. Hierbij is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreep methode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. De toepassing van de krijtstreepmethode is op de verkooptekening tot uitdrukking gebracht, zodat de Verkrijger kan zien welk deel van de ruimte niet als verblijfsgebied wordt gerekend t.b.v. de daglichtberekening.

Aanvulling artikel 13

Artikel 39

In aanvulling op artikel 13 van deze aannemingsovereenkomst geldt dat de aanleg en de kwaliteit van:

- de aanleg van de stallingsplaats(en) met verharding alsmede van de overige verhardingen,
 - eventuele verlichtingsmasten,
- evenmin onder het gewaarborgde van de Garantie- en waarborgregeling valt.

Adreswijziging

Artikel 40

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst (inclusief de aanvullende artikelen) woonplaats op het in de onderhavige overeenkomst door de Verkrijger opgegeven adres. Adreswijzigingen dienen bij een aangetekende brief met verzendbevestiging aan de Ondernemer en de Notaris te worden medegedeeld. Bij gebreke van het verzenden van een adreswijziging, is het niet ontvangen van (aangetekende) brieven naar aanleiding van deze overeenkomst geheel voor risico van de Verkrijger.

Bezoek bouwterrein

Artikel 41

Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of gedeelte van het bouwwerk onder verantwoording en risico van de Ondernemer. Het is de Verkrijger derhalve verboden zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder en/of van de directie van de Ondernemer het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden. De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met het feit dat het dragen van een veiligheidshelm en -schoenen op de bouwplaats verplicht is. Op regelmatige tijden zal de Verkrijger de gelegenheid krijgen het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. Deze bezoeken zullen niet op zaterdag, zondag, nationale feestdagen of vakantie- c.q. ATV-dagen kunnen plaatsvinden. De Verkrijger is op de hoogte van het feit dat het voor kinderen onder de 18 jaar niet toegestaan is het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken.

Vertraging

Artikel 42

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

Contractnummer 340.40001007.@@@

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

de hiervoor onder a. t/m e. genoemde omstandigheden zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna te noemen: **"de Vertraging"**,

geldt het navolgende.

- 2. De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en /of de voortgang van de bouw en / of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden opgeschort, hierna te noemen: **"de Opschorting"**, tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.
- 3. De Ondernemer zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en / of de Opschorting.
- 4. Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake "Termijnen en betalingsregeling" in deze akte, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.
- 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

Contractnummer 340.40001007.@@@

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.

Beperkte garantie

Artikel 43

Indien het privé-gedeelte zonder keukeninrichting wordt opgeleverd (en daarmee niet onder de verantwoording van de Ondernemer wordt gerealiseerd), zijn deze onderdelen uitgesloten van de toepasselijke Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De Verkrijger zal de Ondernemer niet aanspreken in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schade die daarvan het gevolg zijn. Daarnaast vrijwaart de Verkrijger de Ondernemer voor iedere aansprakelijkheid van derden in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schade die daarvan het gevolg zijn. De Verkrijger verklaart alle uitsluitingen en vrijwaringen aan de eventuele opvolgende eigenaar uitdrukkelijk mede te delen.

Fasering

Artikel 44

1. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:
 - a. het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
 - b. onverkochte appartementen/woningen in het project binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor appartementen/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);
 - c. (eventueel herontwikkelde) appartementen/woningen in het project worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
 - d. de verkoopprijzen van de onverkochte appartementen/woningen in het project aangepast kunnen worden.
2. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat de omgeving van het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, in

Contractnummer 340.40001007.@@@

(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 het privé-gedeelte door de Ondernemer feitelijk is opgeleverd aan de Verkrijger.

Informatieplicht verzekering

Artikel 45

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

Persoonsgegevens – in aanvulling op artikel 19

Artikel 46

1. 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 en telefoonnummer(s)) van de Verkrijger te verstrekken aan de bij de uitvoering van het project betrokken partijen en 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).
2. De Verkrijger is ermee bekend dat de leverancier van de warmtepomp en/of de PV-installatie in het kader van de fabrieksgarantie verlangt dat de warmtepomp en/of de PV-installatie gedurende de looptijd van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 van 2 jaar en 3 maanden na oplevering van de woning (al dan niet op afstand), met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, kan worden uitgelezen en dat bij het niet (meer) kunnen uitlezen van deze gegevens door het doen of nalaten van de Verkrijger de fabrieksgarantie komt te vervallen. De Verkrijger verleent door ondertekening van deze overeenkomst de noodzakelijke toestemming voor het uitlezen van deze gegevens. Ook kunnen deze gegevens worden gebruikt ten behoeve van de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van het Woningborg-certificaat en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde feiten.

Verkoopdocumentatie/openbare inrichting

Artikel 47

1. De Verkrijger is ermee bekend dat de verkoopdocumentatie, waartoe onder andere behoren de verkoopbrochure, de impressies/animaties, impressieplattesgronden, de projectwebsite en de

Contractnummer 340.40001007.@@@

prijslijst van het project geen onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst, maar is bedoeld een eerste indruk te geven van het project en de woningen die daarvan onderdeel uitmaken. Aan deze stukken kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

2. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan, zoals met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, lichtmasten, nutsruimten, afvalcontainers, opstelplaatsen voor lediging afvalcontainers, waterpartijen e.d., één en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Artikel 48

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 de onderhavige woning.
2. De Ondernemer zal op het moment van oplevering, al dan niet digitaal, een oplevermap overhandigen aan de Verkrijger met daarin:
 - a. de contractstukken en errata;
 - b. garantiebewijzen;
 - c. de onderhouds- en gebruiksrichtlijnen (Bewonersinformatieboekje).

artikel 15 1 lid c

Artikel 49

1. Voor artikel 15 1 lid c dient te worden gelezen: *de Ondernemer voor ten minste 36 van de 51 appartementen, alsmede ten minste 3 van de 4 woningen (planregistratienummer W-2026-01956-E002 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. In aanvulling op c.q. in afwijking van artikel 15 lid 1 geldt dat deze aannemingsovereenkomst voorts is aangegaan onder de opschortende voorwaarden:
e. er een (schriftelijke) overeenstemming is met de netbeheerder over de levering van de nuts, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.

Bijlagen

Artikel 50

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2026.

Contractnummer 340.40001007.@@@

2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2026.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2026.
4. de in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en/of aangeduide huishoudelijk reglement.
 - Concept akte van splitsing d.d. 26-06-2026
 - Splitsingstekening d.d. 26-06-2026
5. Technische omschrijving d.d. 11-06-2026
6. Kopersinformatie d.d. 15-06-2026
7. Verkooptekeningen O082-ENERGIEPARK LEIDEN:
 - a. Situatie nieuw d.d. 29-05-2026
 - b. Bouwnummer 1 t/m 51 d.d. 29-05-2026
 - c. Begane grond d.d. 29-05-2026
 - d. 1e verdieping d.d. 29-05-2026
 - e. 2e verdieping d.d. 29-05-2026
 - f. 3e verdieping d.d. 29-05-2026
 - g. 4e verdieping d.d. 29-05-2026
 - h. 5e verdieping d.d. 29-05-2026
 - i. 6e verdieping d.d. 29-05-2026
 - j. Gevelaanzichten d.d. 29-05-2026
8. Optielijst Appartementen d.d. 11-06-2026
9. Sanitair en tegelwerkbrochure d.d. 11-06-2026
10. Specificatie keuken, bovenaanzicht en keukenbrochure - Voortman Keukens-
 - a. Bouwnummers 1, 2, 3, 4, 6, 11, 15, 16, 21, 24, 27, 28, 39, 40, 47, 49 en 50 – referentie 172806
 - b. Bouwnummer 5 – referentie 172789
 - c. Bouwnummer 7, 8, 9, 12, 13, 14, 19, 20, 25, 26, 32 t/m 38, 43, 44, 46 en 48 – referentie 172811
 - d. Bouwnummer 10, 17, 18, 22, 23, 29, 30, 31, 41, 42, 45 en 51 – referentie 172803

() Alleen de tekeningen van het gekochte appartement behoren tot de overeenkomst. De tekeningen van de andere appartementen maken geen deel uit van de overeenkomst.*

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

Contractnummer 340.40001007.@@@

Wijze van verstrekking Woningborg-certificaat

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

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

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

Aldus overeengekomen en getekend

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Namens deze,

CONCEPT