

VAN SCHIJNDEL
BOUWGROEP
GEFFEN

AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

Contractnummer: : 350.50001019.xxx
Planregistratienr : W-2026-04252-A002
Projectnaam : Coudewater - De Uythof
Bouwnummer : xxx

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. _____
Bouwbedrijf van Schijndel B.V.
Bredeweg 13
5386 KM GEFFEN
(KvK-nummer: 50377264, vestigingsnummer: 000020614845)
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:

- dat V.O.F. Land van Coudewater, hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**" een perceel grond plaatselijk bekend als Coudewater - De Uythof, kadastraal bekend als Gemeente Rosmalen sectie D nummer(s) 3288 in eigendom heeft.



Contractnummer 350.50001019.xxx

- 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 Huijbregts Notarissen & Adviseurs N.V. te 'S-HERTOGENBOSCH, 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) xxx en het/de indexnummer(s) xxx, xxx 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 xx.xx.2026 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)	0,00
B	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	0,00
Totaal A + B (inclusief omzetbelasting)		<u>€ 0,00</u>

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.



Contractnummer 350.50001019.xxx

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

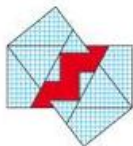
Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	
2	Te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt (5%)	0,00
3	Te declareren na het gereed komen van de ruwe laagste vloer van het gebouw (10%)	0,00
4	Te declareren na het gereed komen van de ruwe vloer van het privé gedeelte (15%)	0,00
5	Te declareren na het gereed komen van de binnenspouwbladen van het privé gedeelte (10%)	0,00



Contractnummer 350.50001019.xxx

6	Te declareren na het gereed komen van de buitengevel van het privé gedeelte (5%)	0,00
7	Te declareren na het waterdicht maken van het dak van het gebouw (22,5%)	0,00
8	Te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren*) (10%)	0,00
9	Te declareren na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk van het privé gedeelte (12,5%)	0,00
10	Te declareren bij oplevering van het privégedeelte, te betalen vóór oplevering van het privégedeelte (10%)	0,00

*) 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/>

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

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

- Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.
- Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 7% per jaar, te berekenen als volgt:
 - over de onder II.A. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;

Contractnummer 350.50001019.xxx

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

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé gedeelte binnen 350 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.

Contractnummer 350.50001019.xxx

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 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 invoert.
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)



Contractnummer 350.50001019.xxx

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 xxx 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 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.



Contractnummer 350.50001019.xxx

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 350.50001019.xxx

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 15.01.2027
 - a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door 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 Waarmaking, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;
 - c. de Ondernemer voor ten minste 70% van de in totaal 11 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.

Contractnummer 350.50001019.xxx

3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging 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.

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.

Contractnummer 350.50001019.xxx

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.
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 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



Contractnummer 350.50001019.xxx

volgende: De afwijzing dient op naam te staan van de Verkrijger en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank) medewerker.

- b. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 6 van deze akte, dient de Verkrijger een afwijzing, vorm en inhoud zoals hiervoor in sub a genoemd, aan de Ondernemer en de Verkoper over te leggen, uit welke afwijzing dient te blijken dat Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 7 lid 1 van deze akte genoemde maandelijkse verplichting.
- c. De Verkrijger is gehouden om – na het daartoe strekkende verzoek van de Ondernemer en/of de Verkoper – al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid artikel 7 lid 1 (indien van toepassing) artikel 7 lid 3 en/of artikel 7 lid 6 van deze akte vermelde verplichting kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien het niet nakomen van genoemde verplichting leidt tot het invoeren van de ontbinding van de onderhavige overeenkomst, zal de Verkrijger aan de Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van het totaal van de koopsom ter zake van het in de overweging bedoelde perceel grond alsmede de 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 zal ten gunste van de Verkrijger, bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst, ten bedrage van 5% van de aanneemsom.

De Ondernemer maakt gebruik van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie in plaats van de mogelijkheid tot het storten van een depot door de Verkrijger bij Huijbregts Notarissen & Adviseurs N.V. te 'S-HERTOGENBOSCH.

E.e.a. onder de voorwaarden dat:

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

Contractnummer 350.50001019.xxx

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. 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

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

Contractnummer 350.50001019.xxx

geaggregeerd ten behoeve van statistische doeleinden. Op deze gegevensverwerking is het privacyreglement van SKB van toepassing.

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

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

- ☐ Zend mij een uitnodiging tot deelname aan het klanttevredenheidsonderzoek.
- ☐ Zend mij **geen** uitnodiging tot deelname aan het klanttevredenheidsonderzoek.

Gedeponeerde stukken

Informatie flyer, leaflet e.d.

Artikel 24

1. In afwijking van het gestelde onder I van deze overeenkomst zijn de daar genoemde "technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging" niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en digitaal gedeponeerd bij de Notaris. De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponeerde stukken gelijkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Verkrijger zich akkoord met de inhoud van deze stukken. De Verkrijger verklaart een exemplaar van zowel de onder I van deze akte genoemde stukken als ook in de ontvangstverklaring genoemde stukken te hebben ontvangen.
2. De Ondernemer attendeert de Verkrijger er op dat de weergave en/of indeling van het geprojecteerde gebouw met verder aanbehoren kan afwijken van de weergave/indeling zoals vermeld in een flyer, leaflet en/of soortgelijke verkoopbrochure. Aan een dergelijke flyer, leaflet en/of soortgelijke verkoopbrochure kan de Verkrijger geen enkel recht ontlelen.
3. De Ondernemer attendeert de Verkrijger erop dat aan de gebruikte artist impressions geen rechten kunnen worden ontleend.

Vakantieregeling of wintersluiting

Artikel 25

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 mee te delen.

Aanvulling ontbindende voorwaarde en (niet vervullen) opschortende voorwaarden

Artikel 26

Bij niet-totstandkoming van deze aannemingsovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in artikel 15 genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schade- en/of kostenvergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd. Hetzelfde geldt in het geval van ontbinding op grond van de ontbindende voorwaarden zoals opgenomen in deze aannemingsovereenkomst en/of doordat deze aannemingsovereenkomst eindigt op een andere wijze door toepassing van artikel 14 [koppeling met koopovereenkomst], tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Contractnummer 350.50001019.xxx

Rechten en plichten

Artikel 27

1. Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en/of verplichtingen uit de onderhavige aannemingsovereenkomst aan (een) derde(n) over te dragen voordat het te realiseren privé-gedeelte aan hem is opgeleverd.
2. De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats op het in de onderhavige overeenkomst door hem opgegeven adres. Adreswijzigingen dienen bij aangetekende brief aan de Ondernemer te worden medegedeeld.

Bezoek aan bouwterrein en/of bouwwerk

Artikel 28

1. Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of gedeelte van het bouwwerk onder de verantwoording en risico van de Ondernemer. Het is de Verkrijger derhalve verboden zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder en/of van de directie van de Ondernemer het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden. De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met het feit dat het dragen van een veiligheidshelm en -schoenen op de bouwplaats verplicht is.
2. 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 plaatsvinden.
3. De Verkrijger wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat het voor kinderen onder de 15 jaar niet is toegestaan het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken.

Meerwerk keuken

Artikel 29

De Verkrijger is gerechtigd om met betrekking tot het eventueel gewenste meerwerk inzake de keuken direct te onderhandelen met een door Ondernemer in een later stadium aan te wijzen onderaannemer (hierna te noemen: Onderaannemer). De Verkrijger en de Onderaannemer dienen het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten in acht te nemen.

Al het schriftelijk tussen de Verkrijger en de Onderaannemer overeengekomen meerwerk ter zake van de inrichting van de keuken geldt als zijnde overeengekomen tussen de Verkrijger en de Ondernemer.

Het totaalbedrag aan meerwerk ter zake van de keuken wordt gefactureerd door de Onderaannemer aan wie de Verkrijger bevrijdend dient te betalen, één en ander conform artikel 4 lid 8 van deze akte. Ter voorkoming van o.a. diefstal zal de keuken niet eerder dan na oplevering van het privé-gedeelte worden geleverd en gemonteerd. Betreffende de facturatie van het restantbedrag van de keuken en de montagekosten wordt verwezen naar de betalingsvoorwaarden van de Onderaannemer, één en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 4 lid 8 van deze akte en/of 7:767 BW.

Het in artikel 12 en artikel 13 van de Algemene Voorwaarden gestelde is op het meerwerkbedrag van de keuken van overeenkomstige toepassing indien en zodra de Verkrijger via de Onderaannemer een keuken heeft gekocht. Door de constructie als gemeld, valt de keuken onder de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Wet Kwaliteitsborging



Contractnummer 350.50001019.xxx

Artikel 30

De Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) is per 01-01-2024 in werking getreden. Onderdeel van de WKB is het zogenaamde consumenten opleverdossier. In afwijking van de wettelijke regeling zal het door de Ondernemer aan de Verkrijger te verstrekken opleverdossier ten minste de volgende informatie bevatten: (revisie)tekening van het privé-gedeelte (verkooptekeningen) inclusief eventuele opties, een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties. Er zullen echter geen werk-, constructie- en productietekeningen worden verstrekt. De Ondernemer zal bij oplevering van het privé-gedeelte aan de Verkrijger tevens een gebruikershandleiding ter beschikking stellen, inclusief gegevens en bescheiden voor gebruik en onderhoud van het privé-gedeelte.

Vergunningsvrije activiteiten

Artikel 31

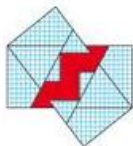
Met betrekking tot de door de Ondernemer aangeboden opties wordt de mogelijkheid gebruikt om deze opties middels 'vergunningsvrije activiteiten' te kunnen realiseren conform het Besluit bouwen leefomgeving (Bbl). De Verkrijger is er mee bekend dat indien van voornoemde mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dit mogelijk beperkingen kan inhouden voor toekomstig te realiseren vergunningsvrije activiteiten na oplevering door de Verkrijger.

Vertraging

Artikel 32

1. Indien

- a. door en / of in opdracht van de overheid en / of daartoe bevoegde instanties (nader) archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en / of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
- b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
- c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en / of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
- d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de 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,



Contractnummer 350.50001019.xxx

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

2. De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en /of de voortgang van de bouw en / of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden opgeschort, hierna te noemen: **"de Opschorting"**, tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.
3. De Ondernemer zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en / of de Opschorting.
4. Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake "Termijnen en betalingsregeling" in deze akte, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.
5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, tenzij alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.
6. De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en / of b. en / of c. en / of d. en / of e. van dit artikel genoemde omstandigheid / -heden niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor de Ondernemer of de Verkoper niet aanvaardbaar zijn.
7. De in lid 5 en 6 van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

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 hier mee bekend te zijn.

Optielijst

Artikel 33

1. De Ondernemer biedt de Verkrijger de mogelijkheid om door middel van opties het privé-gedeelte naar wens, d.w.z. anders dan in verkoopdocumentatie is bepaald, af te (laten) werken en/of in te (laten) delen. De opties zijn door de Ondernemer uitgewerkt in de optielijst(en). De Verkrijger geeft één of meer opties van de optielijst(en) in opdracht, door de betreffende opties op de optielijst(en) aan te vinken en de door hem/haar ondertekende optielijst(en) naar de Ondernemer te versturen, uiterlijk voor de door de Ondernemer verstrekte of te verstrekken sluitingsdatum.
Een door de Verkrijger in opdracht gegeven en door de Ondernemer bevestigde optie kan slechts schriftelijk worden geannuleerd.



Contractnummer 350.50001019.xxx

Nadat de Ondernemer de betreffende annulering schriftelijk aan de Verkrijger heeft bevestigd zal voornoemde annulering door de Ondernemer binnen 14 dagen worden verwerkt. Eventuele na de verstuurde schriftelijke annuleringsbevestiging door of in opdracht van de Ondernemer gemaakte kosten zullen niet ten laste van de Verkrijger worden gebracht. Tenzij een annulering het gevolg is van ontbinding van de overeenkomst op grond van artikel 7 en / of 9 dan wel het gevolg is vanwege het niet tijdig vervuld zijn van de opschortende voorwaarden, waardoor geacht wordt dat de overeenkomst nooit tot stand is gekomen, dan wel het gevolg is van een gewijzigde opzet van het bouwplan, gelden bij een annulering en / of wijziging van 1 of meerdere opties de volgende voorwaarden:

- De reeds gemaakte kosten voor de betreffende, alsdan geannuleerde, optie zijn, mits onderbouwd en aantoonbaar noodzakelijk gemaakt, verschuldigd tot een maximum van 100 % van het bedrag van de geannuleerde optie:
- Een eventuele wijziging kan de eerder in opdracht gegeven optie vervangen:
- Wijzigingen op en annuleringen van de originele opdracht worden uitsluitend aanvaard/verwerkt bij schriftelijke bevestiging en ondertekening van de aangepaste opdracht.

De optietekeningen en -lijsten maken pas deel uit van deze aannemingsovereenkomst wanneer de Verkrijger voor de betreffende optie heeft gekozen en door de Ondernemer aan de Verkrijger schriftelijk zijn bevestigd.

2. In afwijking van artikel 4 van de Algemene Voorwaarden komen partijen nadrukkelijk overeen dat de Verkrijger de keuze heeft uit de mogelijkheden zoals op de optielijst(en) aangegeven. De Ondernemer is gerechtigd om andere door de Verkrijger verzochte wijzigingen dan in de optielijst(en) zijn genoemd, onverkort en ongemotiveerd af te wijzen. De Verkrijger verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de in dit artikel bedoelde optielijst(en).

Digitale communicatie en correspondentie

Artikel 34

1. De Ondernemer zal na ondertekening van deze overeenkomst op digitale wijze communiceren en corresponderen met de Verkrijger. De Ondernemer zal hiervoor een zogenaamd digitaal "Kopersportaal" in gebruik stellen en zal de Verkrijger hiervoor toegang verlenen, middels het verstrekken van persoonlijke toegangsgegevens. De Verkrijger ontvangt, nadat de termijn als genoemd in artikel 7 (Ontbindende voorwaarden) is verstreken, een uitnodiging voor overleg met de Kopersbegeleider van/namens de Ondernemer. Tijdens bedoeld overleg zal het Kopersportaal aan de Verkrijger worden toegelicht en eveneens de betreffende toegangsgegevens aan de Verkrijger worden verstrekt. Het in deze overeenkomst voor de Verkrijger opgenomen en aangemerkte "E-mail adres privé" zal door de Ondernemer voortaan als communicatie- en correspondentieadres gebruikt worden. De Verkrijger verklaart door ondertekening van deze overeenkomst akkoord te gaan met voornoemde digitale wijze van communiceren en corresponderen. Eén en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.
2. Onder de in artikel 5 lid 3 en artikel 12 van deze Overeenkomst bedoelde informatieplicht van de Ondernemer mag tevens worden verstaan een nieuwsbrief die in ieder geval per kwartaal (of zo veel vaker als de Ondernemer daarvoor kiest) wordt verstuurd waarin de Verkrijger wordt geïnformeerd over de voortgang van de bouw en het verloop van de (on)werkbare werkdagen.

Contractnummer 350.50001019.xxx

Energielabel

Artikel 35

1. Sinds 1 januari 2015 behoort het uitreiken van het energielabel, uiterlijk bij oplevering van een nieuwbouwappartement, tot de verplichting van de Ondernemer. De Ondernemer is hierbij echter afhankelijk van handelingen van o.a. de gemeente en het Kadaster, welke handelingen pas na oplevering plaats zullen kunnen vinden. Zodra de benodigde handelingen zijn verricht, wordt het voor de Ondernemer mogelijk het definitieve energielabel aan te vragen en zal hij dit in gang zetten en het label aan de Verkrijger verstrekken zodra deze is ontvangen.
2. Het is de Verkrijger bekend dat het vaststellen van het energielabel gebeurt aan de hand van de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of de uitvoering van kopersopties welke aldus van invloed kunnen zijn op het bepalen van welk energielabel van toepassing is.
3. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Verkrijger akkoord te gaan met dat het energielabel wordt vastgesteld aan de hand van de ten tijde van de oplevering geldende wet- en regelgeving en/of kopersopties en met ontvangst van het energielabel, zo spoedig mogelijk na oplevering van het privé-gedeelte.

Terug leveren van opgewekte energie

Artikel 36

De mogelijkheid tot het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net is afhankelijk van onder andere, maar niet beperkt tot, de medewerking van de netwerkbeheerder en/of de beschikbare capaciteit van het (elektriciteit)net. Het wel of niet kunnen terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net bevindt zich volledig buiten de macht en/of invloedssfeer van de Ondernemer. De Ondernemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de (on)mogelijkheid van het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net en/of de (financiële) gevolgen daarvan.

Overdracht (verkoop en levering) voor en na oplevering

Artikel 37

1. Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke voorafgaande 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.
2. Indien de Ondernemer schriftelijke toestemming verleent tot het overdragen van rechten en plichten uit deze overeenkomst, is zij gerechtigd aan deze toestemming nadere voorwaarden te verbinden. Voorwaarde is in ieder geval betaling van een bedrag aan administratiekosten aan de Ondernemer ter grootte van € 2.500,-- (exclusief omzetbelasting), te voldoen bij de alsdan te passeren akte van levering. Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd.
3. Bij overdracht na oplevering is de Verkrijger verplicht alle uitsluitingen en vrijwaringen uit deze overeenkomst aan de opvolgende eigenaar uitdrukkelijk mede te delen en overeen te komen.

Betaling, gefactureerde termijnen en sleutelafgifte

Artikel 38

Contractnummer 350.50001019.xxx

1. Alle betalingen door de Verkrijger aan de Ondernemer, dienen te geschieden op rekeningnummer: IBAN NL 53 ABNA 0644 3839 92, ten name van Bouwbedrijf van Schijndel B.V. onder vermelding van op de factuur gemelde factuurnummer.
2. Indien de Verkrijger het gereedkomen van een gefactureerde termijn betwist, dient hij daarvan binnen tien (10) dagen na verzending van de betreffende factuur schriftelijk kennis te geven aan de Ondernemer. Bij gebreke van die kennisgeving binnen de gestelde termijn, wordt de Verkrijger geacht akkoord te zijn met de opeisbaarheid van de betreffende termijn.
3. De sleutels van het privé-gedeelte zullen aan de Verkrijger worden overhandigd nadat deze aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan en het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend.

Uitlezen gegevens warmtepomp en/of PV installatie en uitsluiting van garantie

Artikel 39

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 het privé-gedeelte (al dan niet op afstand), met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, kan worden uitgelezen en dat bij het niet (meer) kunnen uitlezen door het doen of nalaten van de Verkrijger van deze gegevens de fabrieksgarantie komt te vervallen. De Verkrijger verleent door ondertekening van deze overeenkomst de noodzakelijke toestemming voor het uitlezen van deze gegevens.

Planaanpassing

Artikel 40

Indien op aanwijzing van gemeentelijke instanties het noodzakelijk is om vereiste planaanpassingen door te voeren, hetzij aan het gebouw c.q. het privé-gedeelte, hetzij aan de omgeving, vrijwaart de Verkrijger de Ondernemer van enige aansprakelijkheid en kan dit niet leiden tot de ontbinding van de gesloten overeenkomst of enige vorm van (financiële) compensatie aan de Verkrijger. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 15 lid 4 van deze overeenkomst dan wel artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze overeenkomst.

Daglichttoetreding/krijtstreepmethode

Artikel 41

Het ontwerp en de woningindeling zijn mogelijk van dien aard dat de mate van daglichttoetreding in sommige verblijfsgebieden niet is berekend over het gehele vloeroppervlak van de ruimte. In dat geval wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

Informatieplicht verzekering

Artikel 42

1. 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

Contractnummer 350.50001019.xxx

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.

2. De voor het afgeven van een waarborgcertificaat en de uitvoering van de Woningborg garantie- en waarborgregeling benodigde persoonsgegevens verwerkt Woningborg overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). In de privacyverklaring op de website van Woningborg is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens.

Waarmmerking

Artikel 43

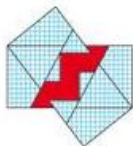
De Verkrijger verklaart een (digitaal) afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbrekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2026.
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2026.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01 januari 2026;
4. de in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en/of aangeduide huishoudelijk reglement;
5. Algemene kopersinformatie, technische omschrijving, conform "Matrix verkoopstukken", d.d. xx.07.2026
6. Verkooptekening van het betreffende woningtype, conform "Matrix verkoopstukken", d.d. xx.07.2026;
7. Procedure koperskeuze, conform "Matrix verkoopstukken", d.d. xx.07.2026;

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

Behalve bovengenoemde documenten verklaart de Verkrijger te hebben ontvangen:

- a. Koperskeuzelijst van het betreffende bouwnummer / type, conform "Matrix verkoopstukken", d.d. xx.07.2026;
- b. Optietekeningen van het betreffende woningtype conform "Matrix verkoopstukken", d.d. xx.07.2026;
- c. Brochure sanitair en tegelwerk, conform "Matrix verkoopstukken", d.d. xx.07.2026;
- d. Keukenbrochure van het betreffende bouwnummer, conform "Matrix verkoopstukken", d.d. xx.07.2026;
- e. O-tekeningen keuken van het betreffende bouwnummer, conform "Matrix verkoopstukken", d.d. xx.07.2026.



Contractnummer 350.50001019.xxx

Deze documenten (a t/m e) hebben een informatief karakter en vormen geen onverbrekelijk geheel met deze overeenkomst. Opties gelden als aanvulling op- of wijziging van de aannemingsovereenkomst van de basiswoningen en worden separaat overeengekomen via meerwerkopdrachten tussen de Verkrijger en de Ondernemer.

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,