AANNEMINGSOVEREENKOMST

voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

21 woningen Park Arsenaal fase II
te VOORSCHOTEN

24-10-2026

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2026.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2026;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2026.

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

Planregistratienummer	:	W-2025-03336-E001
Planomschrijving	:	21 woningen Park Arsenaal fase II te VOORSCHOTEN
Bouwnummer	:	

Ondergetekenden:

Statutaire naam	:	Bouwbedrijf Niersman B.V.
Kantooradres	:	Veurseweg 79
Postcode / Plaats	:	2251 AA VOORSCHOTEN
K.v.K. nummer	:	28086815
Telefoonnummer	:	071 – 560 13 50
E-mail	:	info@niersman.com
Internet	:	www.niersman.com
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door	:	Ir. M.M. Niersman
Functie	:	Directeur

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

Achternaam	:	Man/Vrouw/Neutraal *)
Tussenvoegsel(s)	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Geboortedatum	:	
Geboorteplaats	:	
Adres	:	
Postcode / Woonplaats	:	
Telefoonnummer(s)	:	
E-mail adres(sen)	:	
Burgerlijke staat	:	Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand*)
Achternaam	:	Man/Vrouw/Neutraal *)
Tussenvoegsel(s)	:	

CONCEPT

Voorna(a)m(en)	:
Geboortedatum	:
Geboorteplaats	:
Adres	:
Postcode / Woonplaats	:
Telefoonnummer(s)	:
E-mail adres(sen)	:

Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? N.v.t. / Ja / Nee, de opdracht wordt door * verstrekt.*)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende:

- dat Niersman Projectontwikkeling B.V., hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond, plaatselijk bekend als Leidseweg te Voorschoten, kadastraal bekend Gemeente Voorschoten sectie C, nummer 808-1431-2429, in eigendom heeft.
- dat die grond, aangeduid met het bouw)nummer *, door de Verkoper aan de Verkrijger is of zal worden verkocht.
- dat de Ondernemer op die grond een woning zal stichten.

zijn per ***datum** overeengekomen als volgt:

I

De Verkrijger geeft opdracht en de Ondernemer neemt aan, conform de betreffende 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 hiervoor in de overweging genoemd perceel grond bouwrijp te maken alsmede de daarop geprojecteerd zijnde opstal(len), (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, overeenkomstig de bij notaris * te *, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening, aangeduid met het / de bouwnummer(s) *.

II De aanneemsom bedraagt:

A.	de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
B.1	de kosten voor bouwrijp maken (inclusief omzetbelasting)	EUR	17.000,00
B.2	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze akte	EUR	*
D.	het totaal aan ruwbouw koper opties;	EUR	*
	Totaal (A + B1 + B2+ C + D)	EUR	*

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

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 volgende 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 in de overweging van de akte bedoelde perceel grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len), 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 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
(A) KEUZE
Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.
~~***(B) KEUZE***~~

~~**1.** Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.~~

~~**2.** De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.~~

~~**3.** Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.~~

~~**4.** Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.~~

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom (exclusief de sub II.C. van deze akte bedoelde vergoeding) zijn de volgende:

a. De kosten bouwrijp maken € 17.000,00 te declareren na het gereedkomen van de werkzaamheden.

b. De termijnen van de aanneemsom minus de kosten van het bouwrijp maken, zijn de volgende:

1. 8% te declareren zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt;
2. 20% te declareren na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer;
3. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwe 1e verdiepingsvloer;
4. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwe 2e verdiepingsvloer;
5. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels begane grond;
6. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels verdieping(en);
7. 11% te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning;
8. 10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren;
9. 11% te declareren na het gereedkomen van stuc-, spuit- en tegelwerken;
10. 10% te declareren bij oplevering van de woning, te betalen vóór oplevering van de woning.

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-eengezinshuizen/

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

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

~~- termijn * (* datum aanvang bouw woning) EUR *~~
~~- termijn * (* datum werkzaamheden gereed) EUR *~~
~~- termijn * (* datum werkzaamheden gereed) EUR *~~
~~- termijn * (* datum werkzaamheden gereed) EUR *~~

4. ~~***(A) KEUZE***~~
~~Tot de aanneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **7% (zeven)** per jaar over de onder II.A. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14e) dag na die waarop de bouw van de woning is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereedgekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, vermeerderd met omzetbelasting, dient te worden voldaan bij de Levering.~~
~~***(B) KEUZE***~~
~~Over de termijnen, die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding in rekening gebracht~~.
(C) KEUZE
Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

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

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

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van **10% (tien)** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der 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 de woning, 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 de woning binnen **550 (vijfhonderdvijftig)** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van de woning geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.

2. ~~***(A) KEUZE***~~
~~De bouw van de woning is begonnen op *.~~
(B) KEUZE
De bouw van de woning 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 deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

Overheidssubsidie

Artikel 6

~~***(A) KEUZE***~~

~~**1.** Ten aanzien van de bouw van de woning zal een overheidssubsidie worden verstrekt op grond van * waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer * d.d. *.~~

~~**2.** De aanvrage van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie, geschiedt door de Verkrijger.~~
~~De Ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren c.q. informatie aan de Verkrijger verstrekken.~~

~~**3.** De Ondernemer garandeert dat de Verkrijger op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.~~

(B) KEUZE
Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. ***(A) KEUZE***
Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.
(B) KEUZE
Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR *, zulks

onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR *.

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

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

4. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.

b. Het inroepen van de ontbinding op grond van de leden 1 en/of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekendstaande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.
Het inroepen van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.

5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen 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 de in de overweging van deze akte bedoelde woning 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 voor 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 de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer **W-2025-03336-E001** en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van die woning 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 de ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvrage heeft ingediend tot afgifte van een Woningborg-certificaat; of
   b. de Verkrijger zelf een aanvrage 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 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.

CONCEPT

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

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
~~(A) KEUZE~~
~~Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.~~
(B) KEUZE
1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9 (negen)** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
   a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
   b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning 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 de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. 24-10-2026, 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 **15 van de in totaal 21 woningen** waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken en welke niet meer kan worden ontbonden op grond van artikel 7 lid I, 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. dat tussen de Ondernemer en de Verkoper overeenstemming is bereikt dat het perceel grond tijdig bouwrijp zal zijn gemaakt en zonder beperkingen ter vrije beschikking van de Ondernemer zal staan;
e. tussen de Verkoper en de Ondernemer een realisatie-overeenkomst is gesloten;
f. tussen de Ondernemer en de elektra netbeheerder overeenstemming is bereikt over het tijdig beschikbaar hebben van de woonhuis aansluitingen en zo nodig een trafo station, 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. Voor ~~artikel 3 (waarborgsom), artikel 7 leden 1 (financiering) en/of 2 (huisvestingsvergunning) en/of 3 (Nationale Hypotheek Garantie),~~ artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en/of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.

3.

4. 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 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 ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

5. 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.

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 (projectmatige bouw) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), 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.

CONCEPT

AANVULLENDE ARTIKELEN, NIET BEHOREND TOT DE MODEL AANNEMINGSOVEREENKOMST VAN WONINGBORG, MAAR WELKE HIERMEE WEL EEN ONVERBREKELIJK GEHEEL VORMEN

Financiering

Artikel A

1. De Verkrijger zal bij de aanvraag van een rentevoorstel t.b.v. een bancaire hypotheek 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 bancaire hypotheek van de Verkrijger. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 van deze akte onverlet.

3. De Ondernemer kan de Verkrijger uiterlijk voor de Levering verplichten om (middels de hierna genoemde stukken) aan te tonen dat er voldoende financiële middelen aanwezig zijn en blijven voor de betaling van de aanneemsom en eventueel meerwerk.
Afhankelijk van de wijze van financiering, kan dit blijken uit:
- een door de Verkrijger geaccordeerd rentevoorstel t.b.v. een bancaire hypotheek, en/of
- een door de Verkrijger geaccordeerd rentevoorstel ter zake van een bancair overbruggingskrediet.

4. De Ondernemer kan de Verkrijger verplichten om tevens een bewijsstuk over te leggen waaruit blijkt dat uit het bancaire hypotheekdepot uitsluitend betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekker of -instelling, rechtstreeks aan de Ondernemer en na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.

5. Indien de Verkrijger geen bancaire hypotheek aangaat ter financiering van de aanneemsom en eventueel meerwerk, is de Verkrijger gehouden om bij de Levering een recht van eerste hypotheek te verlenen op de woning en de ondergrond ten gunste van de Ondernemer. De kosten voor het vestigen van dit hypotheekrecht zijn voor rekening van de Verkrijger.

6. In aanvulling op de eerste volzin zoals genoemd in artikel 7 lid 4 sub b van deze akte geldt het volgende: De afwijzing dient op naam te staan van de Verkrijger en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen. De afwijzing is opgesteld op briefpapier van de betreffende instelling en is (digitaal) ondertekend door een daartoe bevoegd (bank)medewerker.

7. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 6 van deze akte, dient de Verkrijger een afwijzing, vorm en inhoud zoals in het zesde lid van onderhavig artikel genoemd, aan de Ondernemer over te leggen, uit welke afwijzing dient te blijken dat de Verkrijger geen bancaire hypotheek kan verkrijgen tegen de in artikel 7 lid 1 van deze akte genoemde maandelijkse verplichting.

8. De Verkrijger is gehouden om al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in de artikel 7 lid 1 en (indien van toepassing) artikel 7 lid 3 van deze akte vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub b van deze akte het niet nakomen van de vermelde verplichting ten grondslag ligt, zal de aannemingsovereenkomst zijn ontbonden en zal de Verkrijger aan de Ondernemer als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de aanneemsom.

Gewaarmerkte documenten

Artikel B
In afwijking van het gestelde onder I van deze overeenkomst zijn de daargenoemde “technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging” niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponeerd bij de Notaris. De Verkrijger verklaart een exemplaar van zowel de onder I van deze akte als in na te melden ontvangstverklaring genoemde stukken te hebben ontvangen. De Ondernemer verklaart dat de bij Notaris gedeponeerde stukken gelijkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken.

Woonplaatskeuze

Artikel C
De Verkrijger kiest terzake van de uitvoering van de aannemingsovereenkomst en de aanvullende artikelen woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel bij aangetekende brief aan de Ondernemer opgegeven gewijzigd woonadres.

Factureren van de termijnen

Artikel D
1. De termijnen van de aanneemsom worden niet (meer) per post verstuurd aan de Verkrijger. De verzending vindt plaats via een e-mail en wel naar het eerst genoemde e-mail adres zoals hierboven vermeld bij de persoonsgegevens van de Verkrijger.
2. Voor de bepaling van het vervallen van de termijnen als bedoeld in artikel 4 lid 1 wordt de stand van de bouw van niet aangebouwde carports / bergingen en dergelijke niet mede in ogenschouw genomen.
3. Voor de bepaling van het vervallen van de termijnen als bedoeld in artikel 4 lid 1 wordt eventueel aanvullend opgedragen meer- of minderwerk niet mede in ogenschouw genomen.
4. Afhankelijk van de voortgang van de bouw kan het voorkomen dat de termijnen niet volgens de in artikel 4 lid 1 genummerde volgorde bij de Verkrijger worden gedeclareerd.

De Verkrijger dient zelf toe te zien op tijdige betaling door de bank of geldverstrekker.

Hoofdelijkheid

Artikel E
Indien meerdere personen als de Verkrijger betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen de 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 de verkrijgers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst en/of nadere meer- en minderwerk opdracht voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst en/of nadere meer- en minderwerk opdracht voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst en/of nadere meer- en minderwerk opdracht(en) voortvloeiende verplichtingen zijn de verkrijgers hoofdelijk verbonden.

Vervreemding van de woning

Artikel F
Het is de Verkrijger niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen vóór oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd.

Impressies

Artikel G

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

Inrichting suggesties

Artikel H
De eventueel op de verkoopcontracttekeningen aangegeven inrichting en/of beplanting binnen de woning en/of op het privéterrein dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de aanneemsom begrepen.

Situatietekening

Artikel I
Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de (openbare)inrichting van het plan met name betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, (openbare)verlichting, waterpartijen e.d.. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exact uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan de gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

Aanleg-, aansluit- en ingebruikstellingskosten

Artikel J
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 entree- en/of abonnementskosten voor telefoon, internet en/of data zijn niet in de aanneemsom begrepen.

Persoonsgegevens

Artikel K
In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van de Verkrijger, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) voor zover de Ondernemer dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt. Te denken hierbij valt aan de bij de project betrokken verkooporganisatie, de Notaris en de leveranciers van het sanitair, tegels, keuken, trappen en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt ten behoeve van de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een Woningborg-certificaat en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. Uw gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) behandeld.

Meerwerk

Artikel L
1. Indien de Verkrijger ná diens ondertekening van deze akte meerwerk opdraagt wordt het aantal werkbare werkdagen, zoals overeengekomen in artikel 5 lid 1 van deze akte, verhoogd met 1 werkbare werkdag per € 1.000,- aan meerwerk. Het gestelde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze aannemingsovereenkomst is van overeenkomstige toepassing. In de bepaling van het aantal extra

werkbare werkdagen wordt geen rekening gehouden met de ruwbouw opties en met eventueel minderwerk.

2. De Verkrijger is ermee bekend dat de Ondernemer gerechtigd is om wijzigingsverzoeken van de Verkrijger, anders dan genoemd in de standaard meer- en minderwerklijst, af te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze aannemingsovereenkomst.

Gevolgen niet vervullen opschortende voorwaarden

Artikel M
Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in artikel 15 genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Woonrijp maken van het openbaar gebied
Artikel N
De gemeente en/of de Verkoper draagt zorg voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte grenzend aan de onroerende zaak. De Ondernemer is niet aansprakelijk op de ter zake van de realisatie van deze onderdelen voortvloeiende of verband houdende gebreken.

De Verkrijger is bekend met het feit dat het project in fasen wordt gerealiseerd en dat de aanleg van het openbaar gebied kan worden gerealiseerd nadat alle woningen in dit project zijn opgeleverd. Bij oplevering is de woning op redelijke wijze bereikbaar.

Consumentendossier

Artikel O
In de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen wordt ter zake van de oplevering van de woning verwezen naar een consumenten opleverdossier (artikel 7:757a BW).

De Verkrijger en de Ondernemer komen hierbij overeen dat dit consumentendossier bestaat uit de volledige verkoop contract set volgens de op de ontvangstverklaring benoemde stukken 1 t/m 11, aangevuld met het bij oplevering aan de Verkrijger te overhandigen bewonersadvies. Het bewonersadvies bevat uitsluitend informatie over bij de bouw betrokken partijen, een kleurenstaat, schoonmaak advies, en schilders advies en een gebruikersadvies van de installaties.

Gelimiteerde garantie

Artikel P
De Verkrijger is ermee bekend dat het woning zonder keuken met toebehoren wordt geleverd. De aansluitpunten worden afgedopt aangebracht op de plaatsen zoals aangegeven op de verkooptekening(en). De ter zake van deze onderdelen of daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De Verkrijger is zelf aansprakelijk en verantwoordelijk voor de installatie en afbouw van de keuken na oplevering, zodanig dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.

CONCEPT

Warm tapwater voorziening

Artikel Q
De woning beschikt over een warmtepomp met warm tapwater voorraad. De Ondernemer heeft bij de keuze voor de capaciteit van de voorraadboiler van de woning rekening gehouden met de tabel voorraadboiler welke is opgenomen in Bijlage A, versie 01-01-2026.

Energielabel

Artikel R
1. Sinds 1 januari 2015 behoort het uitreiken van het energielabel, uiterlijk bij oplevering van een nieuwbouwwoning / -appartement, 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 de woning / het privé-gedeelte.
4. De Verkrijger is ermee bekend dat bij aankoop van de woning een voorlopig energielabel wordt verstrekt. De Verkrijger kan aan dit voorlopige label geen rechten ontlenen. Het voorlopige label is niet bouwnummer specifiek maar representatief voor het woningtype.

Ondertekening overeenkomst door de Ondernemer

Artikel T
1. De aannemingsovereenkomst bindt de Ondernemer eerst na diens ondertekening.
2. De Verkrijger is ermee bekend dat de pagina's van deze overeenkomst door een medewerker, niet zijnde de Ondernemer, worden geparafeerd. De Ondernemer ondertekent de overeenkomst.

Wettelijk opschortingsrecht 5%

Artikel U
1. Als notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht wordt, al dan niet in afwijking van de in deze akte genoemde Notaris, Van Wijk en Zwart Notarissen te Leidschendam-Voorburg aangemerkt.
2. De betaling kan plaatsvinden aan:
   Notariskantoor Van Wijk en Zwart Notarissen
   Bankrekening NL13 RABO 0365 9601 60
   Onder vermelding van project Park Arsenaal en het bouwnummer.

Verzuim bij de Levering

Artikel V
De Verkrijger is ermee bekend dat de Levering volgens de in artikel 2 genoemde termijn zal plaatsvinden. In het geval deze termijn door toedoen van de Verkrijger niet wordt behaald, zal het rentepercentage zoals genoemd in artikel 4 leden 4 en/of 5 worden verhoogd van 7% (zeven) naar 10% (tien).

Oplevering

Artikel W

1. Indien niet alle door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn betaald en door of namens de Ondernemer zijn ontvangen, zullen de sleutels niet aan de Verkrijger worden overhandigd en de woning niet aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld op de grond dat deze niet heeft voldaan aan al zijn verplichtingen jegens de Ondernemer. Alsdan geldt de datum van het proces-verbaal van oplevering als datum van oplevering.
2. Indien de Verkrijger geen gevolg geeft aan de tijdige uitnodiging van de Ondernemer om bij de oplevering aanwezig te zijn, dan wel zich niet laat vertegenwoordigen door een daartoe middels schriftelijke volmacht gerechtigde derde, nodigt de Ondernemer de Verkrijger onverwijld uit voor een nieuwe oplevering binnen veertien (14) dagen na het aanvankelijke opleveringstijdstip. Als datum van oplevering wordt de datum van de aanvankelijke oplevering aangehouden. Indien de Verkrijger, of namens hem de hiervoor bedoelde gerechtigde derde, wederom verstek laat gaan, wordt geacht dat de oplevering in de zin van de toepasselijke Algemene Voorwaarden op de aanvankelijke datum heeft plaatsgevonden en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen behoudens tegenbewijs. Het proces-verbaal wordt door de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger bij de Notaris gedeponeerd waar de Verkrijger na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de sleutels in ontvangst kan nemen.
   Alle hiermee verband houdende kosten, zijn voor rekening en risico van de Verkrijger.

3. Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden zal als opleveringsdatum worden gerekend de dag tegen welke de Verkrijger ten eerste male door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd.
4. Indien (ten tijde van de oplevering) tussen de Ondernemer en de Verkrijger geen overeenstemming wordt bereikt over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen worden de verschillende standpunten - voor zoveel mogelijk gemotiveerd - in het proces-verbaal van oplevering opgenomen. Het verschil van mening over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen staat in beginsel niet in de weg aan de oplevering. De Ondernemer is gehouden de door hem erkende en ingeval van geschil, de op verzoek van de Verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent “HERSTEL TEKORTKOMINGEN” bepaalde in de bij deze overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

Informatieplicht verzekering

Artikel Y
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.

Nultarief BTW op PV panelen

Artikel Z
In afwijking van de algemene regel (aanneemsom is inclusief 21%), geldt voor het leveren en aanbrengen van de PV panelen (inclusief de daar direct aan gerelateerde installatiegoederen of -diensten), hierna als geheel te noemen: “de PV panelen” op of bij een woning een uitzondering. Vanaf 01-01-2023 vallen de PV panelen voor de omzetbelasting onder het nultarief.

In de onder II van deze overeenkomst genoemde aanneemsom is reeds rekening gehouden met het nultarief. Dat houdt in dat de Verkrijger geen (aanvullende) btw-korting meer kan vorderen van de Ondernemer.

Getekend te Voorschoten

De Ondernemer:

_____

Getekend te _____

De Verkrijger (s):

_____

_____

CONCEPT

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 eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2026;
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) 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. Technische omschrijving Park Arsenaal grondgebonden woningen, met datum 01-05-2026;
5. Verkooptekening plattegrond bouwnummer **00**, met datum 01-05-2026;
6. Procedure meer- en minderwerk en standaard optie keuzelijst, met datum 24-10-2026;
7. Situatietekening, met datum 01-05-2026;
8. Verkooptekeningen ruwbouw opties met datum 01-05-2026;
9. Verkooptekening bergingen, met datum 01-05-2026;
10. De keuken installatie nul-tekeningen van de geselecteerde projectshowroom, met datum 01-05-2026;
11. … (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

De Ondernemer is niet gehouden om meer informatie te leveren anders dan de op deze ontvangstverklaring genoemde documenten. Aangevuld met het bij uitnodiging voorschouw / oplevering aangeleverd bewonersadvies.

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

Wijze van verstrekking Woningborg-certificaat

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

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

Getekend te _____

De Verkrijger(s):

_____ _____