

---

## KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2021.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

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

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

**Planregistratienummer** : W-2021-07253-A004

**Planomschrijving** : 23 appartementen Wierdesingel Almere Haven

**Bouwnummer** : @@

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Reinbouw B.V.  
Kantooradres : Industrielaan 8  
Postbus : 24  
Postcode / Plaats : 6950 AA Dieren  
K.v.K. nummer : 09021586  
Telefoonnummer : 0313-491949  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : Mevr. Drs. A.D. Wilmot  
Functie : Commercieel 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 \*)  
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 \*)  
Tussenvoegsel(s) :  
Voorna(a)m(en) :  
Geboortedatum :  
Geboorteplaats :  
Adres :  
Postcode / Woonplaats :  
Telefoonnummer(s) :

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

E-mail adres(sen) :

Word(t)(en) het (de) appartementsrecht(en) op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, het (de) appartementsrecht(en) word(t)(en) op naam van \* gekocht.\*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende

- dat de Ondernemer een gebouw zal stichten te Almere waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is als Leemwierde, kadastraal bekend Gemeente Almere sectie G nummer 5385 gedeeltelijk groot 1.106 m<sup>2</sup>;
- dat de Ondernemer het complex heeft gesplitst of 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 Trip notarissen te Almere, hier in deze akte te noemen: "**de Notaris**".

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

~~het (de) appartementsrecht(en) is / zijn ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde akte(n) van splitsing;~~

**(B) KEUZE**

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.

zijn per ..... overeengekomen als volgt:

- I De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer: het (de) appartementsrecht(en) recht gevend op het **\*/\*** aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat / die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het (de) privé-gedeelte(n) bestemd tot \* (respectievelijk bestemd tot \*) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het (de) (bouw)nummer(s) \*.

**Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.**

- II 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 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 gebouw met aanhorigheden, waarvan het aan de Verkrijger verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
- III De totale koop-/aanneemsom bedraagt:
- A. voor wat betreft de koopsom:  
de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijnen:

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

1.	grondkosten (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
2.	de overige termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
B.	voor wat betreft de aanneemsom: de nog niet ingevolge artikel 5 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 verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijn grondkosten en overige termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4 van deze akte	EUR	*
	Totaal (A + B + C)	EUR	*

De onder I en II van deze akte vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel.

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 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.

De in de koop-/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 koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## Levering

### Artikel 2

1. De levering van het (de) onder I 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 a. en b. bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 11 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
  - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.
2. Indien het (de) in lid 1 van dit artikel bedoelde appartementsrecht(en) ten tijde van de Levering nog

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

ten name staat / staan van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Ondernemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

### Afwijkende perceelsgrootte

#### Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de overweging van deze akte opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf  
**(A) KEUZE**  
geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.  
**(B) KEUZE**  
~~geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot gehele vergoeding op basis van EUR \* per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte.~~

### Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

#### Artikel 4

##### **(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 23 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 van het privé-gedeelte een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 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 bankgarantie tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.~~
3. ~~Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen bankgarantie van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 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.~~

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Termijnen en betalingsregeling

### Artikel 5

1. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:
  - a. de grondkosten en de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de Levering;
  - b. de koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding te betalen in de volgende termijnen:

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1.	10% te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt	
2.	10% te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer van het gebouw	
3.	15% te declareren na het gereedkomen van de ruwe vloer van het privé-gedeelte	
4.	10% te declareren zodra de binnenspouwbladen van het privé-gedeelte zijn aangebracht	
5.	5% te declareren zodra de buitengevel van het privé-gedeelte is aangebracht	
6.	20% te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is	
7.	10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren van het privé-gedeelte <sup>*)</sup>	
8.	10% te declareren zodra het stuc-, spuit- en tegelwerk in het privé-gedeelte zijn aangebracht	
9.	10% te declareren bij de oplevering van het privé-gedeelte, te voldoen vóór oplevering van het privé-gedeelte mits het privé-gedeelte op redelijke wijze bereikbaar is	

<sup>\*)</sup> Mochten er incidenteel geen dekvloeren worden aangebracht, dan voor deze termijn te lezen "te declareren na het gereedkomen van de binnenwanden".

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

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

4. **(A) KEUZE**

Tot de koop-/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 \*% per jaar voor de grondkosten en \*% per jaar voor de overige termijnen:

- a. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf \* tot aan de in het hoofd van deze akte

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

genoemde datum van overeenkomen;  
b. ~~over de overige onder III.A.2. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14<sup>e</sup>) dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.~~

~~Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.~~

**~~(B) KEUZE~~**

~~Over de grondkosten en de overige 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. Over de grondkosten is tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 6% per jaar voor de grondkosten en 6% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
- a.1. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de datum dat de in artikel 16 lid 1 genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld ( dan wel – in geval van voorwaarde c – vervuld is verklaard), welke datum de Ondernemer binnen veertien dagen na vervulling schriftelijk aan de Verkrijger zal meedelen, tot aan de datum van de Levering;
  - a.2. over de overige onder III.A.2. 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 koop-/aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/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 6% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en / of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
- Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
  - De leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
  - Het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.
- b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Bouwtijd en start werkbare werkdagen

### Artikel 6

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen 350 (driehonderdenvijftig) 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 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. ~~(A) KEUZE~~  
De bouw van het gebouw is begonnen op \*.  
**(B) KEUZE**  
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.

## Overheidssubsidie

### Artikel 7

#### ~~(A) KEUZE~~

1. ~~Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van het (de) appartementsrecht(en) zal worden verstrekt op grond van \* waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer \* d.d. \*.~~
2. ~~De aanvraag 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 en 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 8

#### 1. **(A) KEUZE**

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

#### **(B) KEUZE**

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is 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(en) een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan **EUR \***, zulks onder bij de grote geldverstrekken instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR \*.

#### 2. **(A) KEUZE**

Ter zake van de bewoning van het onder I van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

**(B) KEUZE**

~~Ter zake van de bewoning van het onder I van deze akte bedoelde privé-gedeelte is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling 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 het privé-gedeelte 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-ervulling 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 koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
- b. Het invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
- 5.** Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst invoert.
- 6.** Indien ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) financiering is benodigd 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. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. 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.

## Overgangsbepalingen

### Artikel 9

- 1.** De Ondernemer draagt er zorg voor dat in de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing de overgangsbepaling wordt opgenomen dat de eventuele bepalingen in het reglement van

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:



---

splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners.

2. Indien de Verkrijger door het verzuim van de Ondernemer de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger een boete van 10% van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.

## **Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw; Woningborg-certificaat**

### **Artikel 10**

1. De Ondernemer verklaart, dat het (de) appartementsrecht(en), dat / die het onderwerp is / zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt / uitmaken van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is / zijn ingeschreven onder planregistratienummer W-2021-07253-A004 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 11**

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 10 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 koop-/aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

### **Kosten**

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Artikel 12

De kosten van de in de overweging van deze akte bedoelde splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

## Afwijkende bepalingen

### Artikel 13

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koop-/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 14

De Ondernemer verplicht zich de Verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

## Uitsluitingen

### Artikel 15

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

- het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
- het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
- het saneren van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;
- de aanleg van de duurzame energievoorziening, waaronder de bodemwarmtewisselaar, warmtepomp en PV-panelen;

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.

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 16

#### ~~(A) KEUZE~~

~~Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.~~

#### **(B) KEUZE**

1. Deze koop-/aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
  - a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
  - c. de Ondernemer voor ten minste **17** van de in totaal **23** appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
- 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. de Ondernemer het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
  - e. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer
  - f. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.
2. Voor ~~artikel 4 (waarborgsom), artikel 8 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 10 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 11 (weigering afgifte certificaat)~~ van de overeenkomst alsmede artikel 14 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
  3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **3** 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.
  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 genoemde omgevingsvergunning van overheidswege 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 17

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ondernemer mochten ontstaan, worden

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage voor de Bouw 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 voor de Bouw 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 voor de Bouw 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 voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

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

#### **Artikel 18**

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2021.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw, wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020.

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

#### **Aanvulling/Afwijking m.b.t. artikel 8 (Ontbindende voorwaarden)**

##### **Artikel 19**

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 8 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 voor de betaling van de koop-/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 van een overbruggingskrediet en/of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto (krediet-) bedrag gelden beschikbaar zijn voor de koop-/ 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 de ter zake van het in de overweging van deze

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

akte bedoelde appartementsrecht) alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekking instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.

6. In aanvulling op de eerste volzin zoals genoemd in artikel 8 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 8 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 geldlening kan verkrijgen tegen de in artikel 8 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 8 lid 1 en (indien van toepassing) artikel 8 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 8 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 koop-/aaneemsom.

#### **Meer- en minderwerk**

##### **Artikel 20**

1. Indien sprake is van sluitingsdata voor het meerwerk, geldt dat het meerwerk in rekening wordt gebracht na de voor het betreffende meerwerk geldende sluitingsdatum welke, indien de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, opeisbaar is bij de Levering. Indien sprake is van sluitingsdata voor het minderwerk, geldt dat het minderwerk in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of de eerstvolgende termijn(en) van de aaneemsom, na de voor het betreffende minderwerk geldende sluitingsdatum.
2. De Verkrijger is geen kosten verschuldigd ingeval de koop-/aannemingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden op grond van ontbindende voorwaarden (financiering, certificaat en start bouw).
3. Als gevolg van gekozen meerwerk wordt het aantal werkbare werkdagen, als genoemd in artikel 5 lid 1, verlengd met 1 werkbare werkdag per € 1.000,00 ( incl. BTW ) gekozen meerwerk. Het gestelde in artikel 7 van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst blijft van overeenkomstige toepassing.

#### **Collectieve bankgarantie 5% - Opschortingsrecht**

##### **Artikel 21**

1. Als notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in de bij deze akte behorende Algemene Voorwaarden en Toelichting wordt, al dan niet in afwijking van de in deze akte genoemde Notaris, Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijke opschortingsrecht kiest de Ondernemer voor het alternatief 'bankgarantie' in plaats van de mogelijkheid voor de Verkrijger tot het storten van een depot.
3. De Ondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger een collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht onder berusting gesteld van de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris. Het bedrag waarop de Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aaneemsom.
4. Ongeacht hetgeen terzake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris éénmalig, op eerste verzoek van de Verkrijger, aan de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

in lid 3 van dit artikel genoemde garantie verstrekken.

## **Persoonsgegevens**

### **Artikel 22**

In verband met de uitvoering van de koop-/aannemingsovereenkomst geeft de Verkrijger door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van de Verkrijger te verstrekken aan de (project)leveranciers van keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Een en ander met in achtneming van de Wet bescherming persoonsgegevens / Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) (met ingang van 25 mei 2018 is de AVG van toepassing; de AVG is de opvolger van de Wet bescherming persoonsgegevens).

## **Bijzondere bepalingen**

### **Artikel 23**

De Verkrijger aanvaardt alle bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen welke op het verkochte rusten en komt voorts hierbij met de Ondernemer overeen al zodanige erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen te zullen vestigen, zoals blijkt uit de tot deze overeenkomst behorende model akte van levering, welk model wordt geacht deel uit te maken van deze overeenkomst.

## **Zelfbewoningsplicht**

### **Artikel 24**

De Verkrijger moet het appartement zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) bewonen. De Verkrijger mag het appartement niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 jaar na oplevering van het appartement aan de Verkrijger. Op het moment dat de Verkrijger het appartementsrecht binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan is het bepaalde uit artikel 25 van toepassing.

## **Meerwaarde-afrekening**

### **Artikel 25**

1. Voor het geval de Verkrijger binnen vijf jaar na oplevering mocht overgaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht, is de Verkrijger verplicht aan de Ondernemer, uit te keren het voordelig verschil tussen de alsdan te bedingen koopprijs of waarde en de onder III van deze overeenkomst opgenomen koop-/aanneemsom, vermeerderd met de kosten en rechten op de onderhavige overdracht verschuldigd en vermeerderd met de kosten van nu of later door de Verkrijger aan het appartementsrecht bestede onroerende investeringen.
2. Bij verschil van mening over de waardebepaling van dit voordelig verschil, zal deze voor de Verkrijger en de Ondernemer bindend worden vastgesteld door twee deskundigen, te benoemen door de Verkrijger en de Ondernemer, ieder één. Indien deze deskundigen niet tot een gelijke waardebepaling komen, zal deze bepaald worden door een derde deskundige, aan te wijzen door de beide eerstbedoelde deskundigen reeds voor dat zij hun waardebepaling hebben uitgebracht. De waardebepaling van de derde deskundige zal moeten liggen tussen de waardebepalingen de beide eerstaangewezen deskundigen.
3. Onder vervreemding wordt ten deze niet verstaan onteigening of gedwongen vervreemding, mits in beide gevallen de opbrengst wordt aangewend voor vervanging van onderhavige appartementsrecht. Mocht de Verkrijger het als vermeld gekocht vervangend register goed / onroerend goed binnen één jaar na ingebruikname vervreemden, dan zal de bovengemelde verrekeningsverplichting herleven.
4. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht binnen vijf jaar na oplevering zal het hiervoor vermelde af te rekenen bedrag als volgt worden bepaald:
  - afdracht 100% meerwaarde bij verkoop binnen 1 jaar na oplevering
  - afdracht 80% meerwaarde bij verkoop tussen 1 tot 2 jaar na oplevering
  - afdracht 60% meerwaarde bij verkoop tussen 2 tot 3 jaar na oplevering
  - afdracht 40% meerwaarde bij verkoop tussen 3 tot 4 jaar na oplevering
  - afdracht 20% meerwaarde bij verkoop tussen 4 tot 5 jaar na oplevering

## **Waarmarking**

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Artikel 26

In afwijking van het gestelde onder II van de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de daargenoemde “technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging” niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de Notaris. De Verkrijger verklaart een exemplaar van zowel de onder II van deze akte als in na melden ontvangstverklaring genoemde stukken van de Ondernemer te hebben ontvangen, te weten:

- De contractbrochure met tekening en technische omschrijving terzake het appartement, d.d. 07-07-2021;
- Situatietekening , d.d. 16-07-2021;
- Huurovereenkomst Duurzame Energievoorziening Wierdesingel incl. bijlage Algemene Voorwaarden huurovereenkomst Duurzame Energievoorziening versie juli 2021;
- Koopovereenkomst Duurzame Energievoorziening Wierdesingel.

De ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponereerde stukken gelijkkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken

## Opties en aansluitingen

### Artikel 27

Binnen het omschreven project dienen opties en aansluitingen bij belendende appartementen en bijgebouwen door een ieder geaccepteerd te worden en geven nimmer aanleiding tot verrekening of vergoeding één en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1, 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten. Met “opties en aansluitingen” wordt bedoeld de mogelijke wijzigingen aan de appartementen.

## Eigendomsoverdracht

### Artikel 28

Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat oplevering van het privé-gedeelte aan de Verkrijger heeft plaatsgevonden. Ook economische eigendomsoverdracht voordat oplevering van de woning aan de Verkrijger heeft plaatsgevonden behoeft schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

## Gefactureerde termijnen

### Artikel 29

Indien de Verkrijger het gereedkomen van een gefactureerde termijn betwist, dient hij daarvan binnen 10 dagen na verzending van de betreffende factuur schriftelijk kennis te geven aan de Ondernemer. Bij gebreke van die kennisgeving binnen die termijn van 10 dagen, wordt de Verkrijger geacht akkoord te zijn gegaan met de opeisbaarheid van desbetreffende termijn.

## Aansluitkosten Nutsbedrijven

### Artikel 30

De Verkrijger is er mee bekend dat:

1. de aansluitkosten van de water-, riool- en elektraleidingen op de dienstleiding van het desbetreffende nutsbedrijf bij de koop-/aanneemsom zijn inbegrepen.
2. Het privé-gedeelte is bij de oplevering aangesloten op een Duurzame Energievoorziening. De Verkrijger is verplicht te dulden dat deze aansluiting en installatie in het privé-gedeelte aanwezig is en zal deze in stand houden tot tenminste 30 jaar na oplevering van het laatste appartementsrecht in het appartementencomplex. Voor deze aansluiting en installatie op de Duurzame Energievoorziening, welke onder meer omvat de bodemwarmtewisselaars, warmtepomp en PV-panels, is de Verkrijger een vastrecht (huur) aan BES Groene Energietechnieken B.V. verschuldigd. De Verkrijger zal voor de verwarming van het privé-gedeelte en de productie van warmtapwater warmte afnemen vanuit deze Duurzame Energievoorziening. Voorts zal Ondernemer ten behoeve van de realisatie en instandhouding van de Duurzame Energievoorziening door BES

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
- Groene Energietechnieken B.V. en ten behoeve van Verkrijger een opstalrecht en een erfdiensbaarheid vestigen. Deze bepalingen worden als kwalitatieve verplichting met kettingbeding vastgelegd in de akte van levering. Indien deze verplichtingen niet worden doorgelegd verbeurt de Verkrijger een boete van € 30.000,- excl. btw dat deze verplichting niet is nageleefd.
3. de aansluitkosten op het Centraal Antenne Systeem alsmede telefoon/internetaansluiting en glasvezel zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

## Vertraging

### Artikel 31

1. Indien
- a. door en / of in opdracht van de overheid en / of daartoe bevoegde instanties (nader) archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en / of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
  - b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
  - c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en / of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
  - d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrictlijn en/of de Wet natuurbescherming en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
  - e. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos hieraan in de weg staan en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie, de hiervoor onder a. t/m e. genoemde omstandigheden zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna te noemen: "**de Vertraging**",
- geldt het navolgende.
2. De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en / of de voortgang van de bouw en / of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden opgeschort, hierna te noemen: "**de Opschorting**", tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.
3. De Ondernemer zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en / of de Opschorting.
4. Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake "Termijnen en betalingsregeling" in deze akte, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.
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 of telefaxbericht met

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:



---

verzendbevestiging 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 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.

### **Daglichttoetreding**

#### **Artikel 32**

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreep methode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. Indien de krijtstreep methode van toepassing is, wordt dat in de technische omschrijving voor de betreffende bouwnummers aangegeven.

### **Termijn start bouw**

#### **Artikel 33**

Vervallen.

### **Bezoek aan bouwterrein en/of bouwwerk**

#### **Artikel 34**

1. Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of gedeelte van het bouwwerk onder verantwoording en risico van de Ondernemer. Het is 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. De Verkrijger zal de gelegenheid krijgen het bouwterrein c.q. het bouwwerk op nader te bepalen momenten te bezoeken.

### **Verkrijging sleutels**

#### **Artikel 35**

De sleutels van het privé-gedeelte zullen eerst dan aan Verkrijger worden overhandigd nadat deze aan alle (financiële) verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst heeft voldaan.

### **Omliggende percelen**

#### **Artikel 36**

1. De aan onderhavig project grenzende percelen en de eventueel daarop geprojecteerde bebouwing zijn in de situatietekening indicatief weergegeven bij wijze van momentopname. De Verkrijger is ermee bekend en stemt ermee in dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kunnen worden uitgevoerd met opties uit de koperskeuzelijst. De uitvoering van naburige woningen is dus geheel afhankelijk van door de verkrijgers gemaakte keuzes.
2. Gewijzigde uitvoeringen blijven mogelijk en zullen derhalve aan geen der partijen enig recht verlenen.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
3. De plansamenstelling/planontwikkeling inzake onderhavig project is gebaseerd op het huidige bestemmingsplan en de huidige planontwerpen. Het bestemmingsplan en de planontwikkeling voor de omliggende gebieden kunnen aan wijzigingen ( onder mee om markttechnische en/of andere, bijvoorbeeld procedurele redenen ) onderhevig zijn. Voor wijziging in uiterlijk van de omliggende gebieden, gebouwen c.q. woningen en de inrichting van eventuele openbare gedeelten is de Ondernemer niet aansprakelijk. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de betrokken gemeente waarmee de Verkrijger akkoord gaat.
  4. De Verkrijger kan géén beroep doen op ontbinding dan wel schade als gevolg van wijzigingen van de planopzet dan wel wijzigingen van de definitieve inrichting van het openbaar gebied.
  5. Het bovenstaande is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst.

## **Artist impressions**

### **Artikel 37**

De Verkrijger is er mee bekend dat:

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

De in de verkoopbrochure en verkooptekeningen opgenomen situatietekening(en) en overige plattegrondtekening(en), inzake openbaar gebied en verkaveling van omringende percelen etc., zijn slechts indicatief. Aan de genoemde situatietekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 4 van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten.

## **Akte van splitsing nog niet gereed (bij appartementsrechten)**

### **Artikel 38**

In aanvulling op het gestelde in de overweging van de koop-/aannemingsovereenkomst verklaart de Ondernemer dat de akte van splitsing zal worden opgesteld door Trip notarissen te Almere. Deze stukken zijn nog niet gereed.

De Ondernemer verklaart dat de akte van splitsing zoveel als mogelijk zal worden opgesteld conform het laatste door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten". Deze splitsingsakte, en de afwijkingen van het modelreglement in de akte van splitsing zullen voor het passeren van de akte van levering aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld. Indien en voor zover deze stukken bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de Verkrijger en deze bepalingen bij het overeenkomen van de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst niet aan de Verkrijger bekend waren, heeft de Verkrijger het recht om binnen acht dagen na ontvangst van deze stukken opheffing van de betreffende bepalingen van de Ondernemer te vorderen of, indien dit niet mogelijk is, ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen.

## **Oprichting en voorschot VvE (bij appartementsrechten)**

### **Artikel 39**

De Ondernemer draagt zorg voor de oprichting van de Vereniging van Eigenaars (VVE) en stelt een beheerder aan voor een periode van twee jaar na oplevering van het gebouw.

Tegelijkertijd met de levering van de appartementsrechten dient de verkrijger een eerste bijdrage ("inleg") aan de VVE te voldoen ad € 250,- bestemd als "werkkapitaal" ten behoeve van de VVE.

De notaris zal ten behoeve van de VVE een (post)bankrekening openen ten name van de Vereniging van Eigenaars Wierdesingel, waarop bedoelde bijdrage zal worden gestort.

## **Wet kwaliteitsborging voor het bouwen**

### **Artikel 40**

1. Zoals het er nu naar uitziet, wordt op 1 juli 2022 de Wet kwaliteitsborging van kracht. Ter zake van de oplevering van de woning wordt daarin verwezen (artikel 7:757a BW) naar een opleverdossier. De samenstelling en invulling van het opleverdossier moet in regelgeving nog worden uitgewerkt. De Ondernemer en de Verkrijger stemmen in dat bij oplevering van de woning de in lid 2 genoemde stukken aangemerkt worden als het opleverdossier van de woning.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
2. De Ondernemer zal op het moment van kennisgeving dat het werk gereed is al dan niet digitaal een oplevermap overhandigen aan de Verkrijger met daarin:
- de contractstukken (de verkoop- en optietekeningen);
  - aanwijzingen voor ingebruikname van de woning;
  - instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
  - instructie voor onderhoud;
  - revisietekeningen

Getekend te \_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Mevr. Drs. A.D. Wilmot  
Commercieel Directeur

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

### **Document van waarmerking**

23 appartementen "Wierdesingel" te Almere Haven

Projectnummer **P2020306**

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2021.
2. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2021.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2021.
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. De contractbrochure d.d.07-07-2021
6. De verkooptekening d.d. 07-07-2021 en optietekeningen d.d. 15-07-2021
7. Concept akte vestiging van opstal versie d.d. 23-06-2021
8. Concept akte van levering;
9. Huurovereenkomst Duurzame Energievoorziening Wierdesingel incl. bijlage Algemene Voorwaarden versie juli 2021;
10. Koopovereenkomst Duurzame Energievoorziening Wierdesingel;
11. Prijslijst Wierdesingel d.d. 24 augustus 2021

### **Certificaat digitaal beschikbaar**

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

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

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

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

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: