

## KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2016.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2016;
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2016.

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

**Planregistratienummer** : W-2017-03227-A007

**Bouwnummer** : (woning, stallingplaats en berging)

Ondergetekenden:

**Statutaire naam** : Boele & van Eesteren B.V.  
**Kantooradres** : Laan van Vredenoord 14  
**Postcode / Plaats** : 2289 DJ Rijswijk  
**Postbus** : 3077  
**Postcode / Plaats** : 2280 GB Rijswijk  
**K.v.K. nummer** : 27015592  
**Telefoonnummer** : 070-4144200  
**Telefaxnummer** : 070-3907000  
**E-mail** : info@boele.nl  
**Internet** : www.boele.nl  
**Rechtsgeldig vertegenwoordigd door** : Dhr. P. Van Dijk  
**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 \*)  
**Tussenvoegsel(s)** :  
**Voorna(a)m(en)** :  
**Adres** :  
**Postcode / Woonplaats** :  
**Geboortedatum en -plaats** :  
**Telefoonnummer privé** :  
**Telefoonnummer werk** :  
**Telefoonnummer mobiel** :  
**E-mail adres privé** :  
**E-mail adres werk** :  
**Legitimatiebewijs + nummer** :

**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)** :  
**Adres** :

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Postcode / Woonplaats :  
Geboortedatum en -plaats :  
Telefoonnummer privé :  
Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres privé :  
E-mail adres werk :  
Legitimatiebewijs + nummer :

Word(t)(en) het (de) appartementrecht(en) op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, het (de) appartementrecht(en) wordt(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 **Vlaardingen** waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is als **Vlaardingen**, kadastraal bekend Gemeente **Vlaardingen** sectie **NTB** nummer **NTB** groot **NTB**;
- 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 reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris **Van der Valk Netwerk Notarissen (Tuinlaan 82, 3111 AW) te Schiedam**, 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:  
De appartementsrechten recht gevend op resp. het \*/\* aandeel (A-..) en \*/\* aandeel (A-...) 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 **woning/berging** respectievelijk bestemd tot **stallingsplaats** op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het (de) (bouw)nummer(s) \*, \* en \*.

**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,

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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.

<b>III</b>	De totale koop-/aaneemsom 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:		
	1. grondkosten (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
	2. de overige termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	0
	B. voor wat betreft de aaneemsom: 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	0
	<b>Totaal (A + B + C)</b>	<b>EUR</b>	<b>*</b>

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-/aaneemsom 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.

## Bedenkijd

### 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 (bedenkijd). 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:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 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;
- 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 hiervoor onder sub a. en b. bedoelde tijdstippen.
2. Indien het (de) in lid 1 van dit artikel bedoelde appartementsrecht(en) ten tijde van de Levering nog 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 geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

### **Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

#### **Artikel 4**

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 in artikel 2 van deze akte bedoelde notariële 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.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf 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 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:

10% te declareren zodra met de bouw van het hoofdgebouw een aanvang is gemaakt  
10% te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer van het gebouw  
15% te declareren na het gereedkomen van de ruwe vloer van het privé-gedeelte  
15% te declareren zodra het buitenspouwblad van het privé-gedeelte is aangebracht  
20% te declareren zodra het dak van het hoofdgebouw waterdicht is  
10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren van het privé-gedeelte  
10% te declareren zodra het stuc-, spuit- en tegelwerk in het privé-gedeelte zijn aangebracht  
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.

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.

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

- |  |            |
|--|------------|
| - termijn grondkosten d.d. 1 januari 2018 (inclusief omzetbelasting) | <b>EUR</b> |
| - 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 4% per jaar voor de grondkosten en 4% 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 1 januari 2018 tot aan de in het hoofd van deze akte 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~~

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 **4%** per jaar voor de grondkosten en **4%** 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 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. 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.

## **Bouwtijd en start werkbare werkdagen**

### **Artikel 6**

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **driehonderdveertig (340)** 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 is begonnen op \*.
- (B) KEUZE**  
De bouw 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 middels facturering van de desbetreffende

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

termijn.

## Overheidssubsidie

### Artikel 7

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 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 hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR \*, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR \*.

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

#### 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging, 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 van rechtswege 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 inroept.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe 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 nieuwe 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging.

## 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 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-2017-03227-A007** 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging 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

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---



- b. afgifte van een Woningborg-certificaat; of  
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 of telefaxbericht met verzendbevestiging. 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-/aaneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

## Kosten

### 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-/aaneemsom.

## 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;
- 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.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

## 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 **negens (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 **35** van de in totaal **44** appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een overeenkomst heeft gesloten conform dit model en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. 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 is gesteld van de Ondernemer.
  
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.

## 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 uitloeiing mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ondernemer mochten ontstaan, worden 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

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## **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 2016.
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 2016.

### **Aanvullende artikelen niet behorende tot de model-koop-/aannemingsovereenkomst van Woningborg, maar welke hiermee wel een onverbreekelijk geheel vormen**

## **Hypotheekoffertes**

### **Artikel 19**

1. Gelet op het bepaalde in artikel 8 lid 1 en/of 6 en artikel 16 lid 1 van deze akte dient de Verkrijger rekening te houden met de noodzaak van het tijdig verlengen van hypotheekoffertes of het doen van nieuwe aanvragen daartoe, zodanig dat op het laatst mogelijke moment van de levering van het appartementsrecht, zijnde zes [6] maanden (zie artikel 16 lid 1 van deze akte), vermeerderd met drie (3) maanden (zie artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden) en zes (6) weken (zie artikel 2 van deze akte) door de Verkrijger over een geldige hypotheekofferte kan worden beschikt.
2. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlopen of verlengen van hypotheekoffertes. Een en ander laat het gestelde in artikel 8 lid 6 onverlet.

## **Planaanpassing**

### **Artikel 20**

Indien op aanwijzing van gemeentelijke instanties het noodzakelijk is om vereiste planaanpassingen door te voeren, hetzij aan het gebouw c.q. het privé-gedeelte, hetzij aan de omgeving, vrijwaart de Verkrijger de Ondernemer van enige aansprakelijkheid en kan dit niet leiden tot de ontbinding van de gesloten koop-/aannemingsovereenkomst of enige vorm van (financiële) compensatie aan Verkrijger. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 1 en/of 4 en/of artikel 6 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

## **Gefactureerde termijnen**

### **Artikel 21**

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

## **Gedoogbepaling**

### **Artikel 22**

Alle aangebrachte en aan te brengen voorzieningen mbt het WKO systeem blijven in beheer bij de economisch eigenaar van die instantie die deze aanbrengt casu quo heeft aangebracht (zie voor het WKO-systeem het bepaalde in artikel 36).

De Verkrijger is verplicht ten behoeve van de betrokken instantie, één en ander met inachtneming van het grondwettelijk huisrecht, de toegang te verlenen ten behoeve van het onderhoud, inspectie of anderszins tot al hetgeen in verband met die voorzieningen, het wegnemen ervan en het in redelijkheid meewerken aan het

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden of opstalrechten als door de instanties mocht worden verlangd.

## **Markttechnische omstandigheden**

### **Artikel 23**

Het is Verkrijger bekend dat de appartementen in het onderhavige project bestemd zijn voor individuele verkoop.

De Ondernemer behoudt zich evenwel het recht voor om tot het onderhavige project behorende appartementen om te zetten in appartementen bestemd voor huur, zulks als gevolg van markttechnische omstandigheden.

## **Verkoop tijdens de bouw**

### **Artikel 24**

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

## **Sleutelafgifte**

### **Artikel 25**

De sleutels van het op te leveren privé-gedeelte zullen eerst aan de Verkrijger worden overhandigd nadat deze aan alle financiële verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst, heeft voldaan.

## **Hoofdelijkheid Verkrijger(s)**

### **Artikel 26**

Ingeval twee of meer personen Verkrijgers zijn, geldt het volgende:

- a. Verkrijgers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koop-/aannemingsovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
- b. Verkrijgers zijn hoofdelijk verbonden tot nakoming van de voor hen uit deze koop-/aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## **Persoonsregistraties**

### **Artikel 27**

De Verkrijger is er mee bekend dat de Ondernemer met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens, de noodzakelijke persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van het gebouw cq het privé-gedeelte door de Ondernemer zullen worden ingeschakeld.

## **Beperkte garantie**

### **Artikel 28**

De Verkrijger is er van op de hoogte dat indien het privé-gedeelte zonder keukeninrichting en/of tegels en/of sanitair wordt opgeleverd en daarmee niet onder de verantwoording van de Ondernemer zal worden gerealiseerd, deze is uitgesloten van de toepasselijke Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De Verkrijger vrijwaart de Ondernemer van iedere aansprakelijkheid alsmede aanspraken van derden in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast. De Verkrijger verklaart alle uitsluitingen en vrijwaringen uit dit artikel aan de eventuele opvolgende eigenaar uitdrukkelijk mee te delen.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

## **Collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht**

### **Artikel 29**

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, **Holscher Davids notarissen te Rijssen**, aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijk 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 Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom.
4. Ongeacht hetgeen ter zake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris éénmalig, op eerste verzoek van de Verkrijger, aan Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde garantie verstrekken.

## **Gevolgen niet intreden opschortende voorwaarden**

### **Artikel 30**

Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in artikel 16 genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schade- en/of kostenvergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

## **Betaling**

### **Artikel 31**

Alle betalingen door de Verkrijger aan de Ondernemer, dienen te geschieden op rekeningnummer: IBAN: NL47RABO0305950983 (BIC: RABONL2U) bij de Rabobank, t.n.v. Boele & van Eesteren B.V.

## **Artist impression(s)**

### **Artikel 32**

Artist-impression(s) in de brochure en op de website zijn indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De kleuren en de inrichting van de tuinen en straten, e.d. in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel een representatie zijn van de werkelijkheid.

### **Artikel 33**

De Verkrijger zal als eerste bijdrage in de servicekosten een voorschot van € 150,= (zegge: eenhonderd vijftig euro) voldoen bij de Levering, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaars. Bedoeld voorschot zal na ontvangst door de Notaris op een rekening ten name van de Vereniging van Eigenaars worden gestort.

### **Artikel 34**

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering dezer overeenkomst woonplaats op het in de onderhavige overeenkomst door hem opgegeven adres. Adreswijzigingen dienen bij aangetekende brief aan de Ondernemer te worden medegedeeld.

### **Artikel 35**

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

stoffen in het terrein is onderzoek verricht. Uit het onderzoek is gebleken dat het terrein geschikt is voor de beoogde doelstelling.

## Artikel 36

### WKO installatie

De positie van de bron zal ten tijde van de oplevering bekend worden gemaakt. Verkrijger is ermee bekend dat, in verband met het feit dat het privé gedeelte aangesloten wordt op de warmtepomp installatie (het WKO-systeem), het privé gedeelte en de infrastructuur geen voorziening voor levering van (aard)gas hebben.

De Verkrijger dient vóór oplevering een individuele overeenkomst tot huur of koop van het WKO-systeem te sluiten met Klimaatgarant conform bijlage 6.

Aanvullend dient door de Vereniging van Eigenaren een bronbeheer –en monitoring overeenkomst met Klimaatgarant te worden afgesloten.

Door ondernemer of Klimaatgarant wordt de ISDE subsidie aangevraagd voor de warmtepompen. Deze subsidie is verwerkt in de V.O.N. prijs van de woningen.

Bovendien zal ten behoeve van het WKO-systeem ten gunste van Klimaatgarant een kettingbeding en een opstalrecht worden gevestigd (e.e.a. zoals nader uit te werken in de splitsings- en leveringsakte).

De WKO-installatie valt buiten de genoemde V.O.N.-prijs en valt daarmee buiten de toepasselijkheid van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

## Artikel 37

### Stichting Klantgericht Bouwen (SKB)

De Verkrijger staat de Ondernemer toe om, in het kader van het te behouden keurmerk Klantgericht Bouwen, zijn naam adres en woonplaatsgegevens door te geven aan de Stichting Klantgericht Bouwen met als enig doel om Verkrijger éénmalig een kopers rapport Klanttevredenheidsenquête toe te laten sturen. Eén en ander met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens. (vanaf 25 mei 2018 wet vervangen door Algemene Verordening Gegevensbescherming)

Verkrijger maakt bezwaar tegen het gestelde in bovenstaand artikel.

## Artikel 38

~~Koper kan kosteloos een upgrade krijgen naar excellent sanitair, vloer- en wandtegels indien gewenst, keuze kan tijdens koper begeleiding traject worden doorgeven.~~

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

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

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

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

De Ondernemer:

De Verkrijger:

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Ontvangstbevestiging

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 2016.
2. de Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2016.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2016.
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 reglement.
5. concept akte van levering d.d. 4 oktober 2017
6. documentatie Klimaatgarant waaronder de huurovereenkomst, bronovereenkomst VvE, tarievenlijst en brochure allen d.d. 7 september 2017.
7. prijslijst d.d. 25 september 2017
8. Verkoopstekeningen d.d. 18 september 2017
9. Technische Omschrijving d.d. 22 september 2017
10. Erratum 1 31 januari 2018

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

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

De Verkrijger:

---

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: