

**AANNEMINGSOVEREENKOMST TRANSFORMATIE**  
voor appartementsrechten met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling  
transformatie waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2017.

Bij deze aannemingsovereenkomst transformatie horen:

- Algemene Voorwaarden transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2017;
- Algemene Toelichting transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2017.

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

Planregistratienummer : *@invoeren indien voorhanden@*

Bouwnummer :

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Heerkens van Bavel Bouw BV  
Kantooradres : Prof. Cobbenhagenlaan 35  
Postcode / Plaats : 5037 DB Tilburg  
Postbus : 35  
Postcode / Plaats : 5000AA Tilburg  
K.v.K. nummer : 18021203  
Telefoonnummer : 013-4 666 999  
Telefaxnummer : 013-4 666 900  
E-mail : [info@hvbbouw.nl](mailto:info@hvbbouw.nl)  
Internet : [www.heerkensvanbavel.nl](http://www.heerkensvanbavel.nl)  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : Dhr. Ir. P.W. Kamermans  
Functie : Directeur

Hierna in deze akte te noemen: de "**Ondernemer**" en/of "**Aannemer**", 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 :

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

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

Partijen nemen het volgende in overweging:

- ZINC7 BV, hierna genoemd: de "**Verkoper**", is eigenaar/erfpachter van bestaande bebouwing genaamd "Juliana Kazerne" aan de Thérèse Schwartzestraat 15 te Den Haag. De Juliana Kazerne wordt herontwikkeld in het project "Julia's Park";
- De verkoop van het/de appartementsrecht(en) bestemd tot woning/woonappartement met berging en/of souterrain en parkeerplaatsen geschiedt door een afzonderlijke koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Verkrijger, hierna in deze akte te noemen: de "**Koopovereenkomst**", waarbij grondkosten aan Koper in rekening worden gebracht. De Verkoper treedt daarbij op eigen naam en voor eigen naam en risico op jegens Koper;
- De aanneming / renovatie / transformatie van de Juliana Kazerne, waarvan het/de door de Koper gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt/uitmaken, wordt uitgevoerd door de Ondernemer, en conform deze afzonderlijke aannemingsovereenkomst tussen de Koper als opdrachtgever en de Aannemer als opdrachtnemer, hierna te noemen: de "**Aannemingsovereenkomst**", waarbij bouwkosten en voorbereidingskosten van de Aannemer aan de Koper in rekening worden gebracht. De Aannemer treedt hierbij op eigen naam en voor eigen rekening en risico op jegens Koper;
- De in de splitsing te betrekken grond en opstallen is thans plaatselijk (nog) bekend te Den Haag als Thérèse Schwartzestraat 15 te Den Haag, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 4449, groot twee hectaren, drie aren en tien centiaren.
- De Verkoper heeft respectievelijk zal die grond en opstallen (Gebouw A en Gebouw B, zoals nader gedefinieerd in de akten van splitsing) in appartementsrechten splitsen overeenkomstig de (concept) akten van hoofd- en ondersplitsing met de daarbij behorende splitsingstekeningen en de in die akten van splitsing vastgestelde en aangeduide reglementen en de voorwaarden, al welke stukken zoals opgemaakt en, indien nodig, aangepast door **Mr M. Tacken** dan wel één van de andere (toegevoegd) notarissen van **Van Wijk Notarissen**, gevestigd te Wassenaar op het adres Schoolstraat 27 (postadres 204, 2240 AE Wassenaar) (telefoon (070) 5 123 123, fax (070)-5 123 100, e-mail: [info@vanwijknotarissen.nl](mailto:info@vanwijknotarissen.nl), hierna te noemen "**de Notaris**", en welke zijn/worden verleden door 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;

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Een exemplaar van de (ontwerp)akte(n) van splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht.

- dat het (de) in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het (de) (bouw)nummer(s) \* (appartementenindices A0 t/m A25 en B1 t/m B16 aangeduide appartementsrecht(en) door Verkoper aan de Verkrijger is / zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten/transformeren;

zijn per \* overeengekomen als volgt:

<b>I</b>	De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het (de) door de Verkrijger gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.		
<b>II</b>	De aanneemsom bedraagt:		
A.	de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
B.	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze akte	EUR	*
	Totaal (A + B + C)	EUR	*

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

De Verkrijger machtigt de Notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere verkrijgers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw met bijbehorende grond.

De in de aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **21%**, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

## Bedenktijd

### Artikel 1

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## Levering

### Artikel 2

De levering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: “**de Levering**”, zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip:

zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier (4) weken na het laatste van de hierna onder a. en b. bedoelde tijdstippen:

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

## Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

### Artikel 3

#### (A) KEUZE

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

#### (B) KEUZE

1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.
2. De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze 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 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.
4. Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

## Termijnen en betalingsregeling

### Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

\*

**Algemene richtlijnen termijnregeling (na akkoord termijnregeling deze tekst verwijderen in de te tekenen overeenkomst)**

Omdat ieder transformatieproject uniek is bestaat er in tegenstelling tot nieuwbouwprojecten geen standaard termijnregeling. **De termijnregeling wordt vastgesteld in overleg met de technische plantoetsers van Woningborg op basis van de door de Aannemer aangeleverde begroting en planning (volgorde en duur) van het bouwplan.**

Er zijn wel enkele algemene richtlijnen die worden gehanteerd voor het bepalen van de termijnregeling.

- Er mag, conform de wettelijke bepalingen van de Wet Koop Onroerende Zaken en Aanneming van Werk 2003, alleen gefactureerd worden nadat de betreffende werkzaamheden zijn verricht.
- De hoogte van de factuur moet overeenkomen met de waarde van het verrichte werk.
- De voorlaatste termijn is in het algemeen "stuc- spuit- en tegelwerk gereed" en bedraagt in de regel 10% indien de bijkomende kosten niet in de grondprijs zijn verwerkt en 15% indien deze bijkomende kosten wel in de grondprijs zijn verwerkt.
- De omschrijving van de laatste termijn is altijd 10% en luidt: "te declareren bij oplevering van het privé-gedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, te voldoen voor oplevering van het privé-gedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, mits het privé-gedeelte op redelijke wijze bereikbaar is en de gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend kunnen worden benut."

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 * (* datum werkzaamheden gereed)	EUR	*
termijn * (* datum werkzaamheden gereed)	EUR	*
termijn * (* datum werkzaamheden gereed)	EUR	*

#### 4. (A) KEUZE

Tot de aanneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van \*% per jaar over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (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 termijnen van de aanneemsom, 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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:



**(C) KEUZE**

Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 4% per jaar, te berekenen als volgt:
  - a. over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
  - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 4% 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 5**

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **tweehonderdvijfenvijftig** (\* getal in letters) werkbare werkdagen na de start van de bouwwerkzaamheden geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 der Algemene Voorwaarden.
2. Als start van de bouwwerkzaamheden in de zin van deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden wordt beschouwd:  
\*
3. **(A) KEUZE**  
Met de bouwwerkzaamheden is begonnen op \*.  
**(B) KEUZE**  
Met de bouwwerkzaamheden 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 kan ook geschieden middels facturering van de desbetreffende termijn.

**Overheidssubsidie**

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

## Artikel 6

### ~~(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 7

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

Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger geen financiering benodigd.

### **(B) KEUZE**

Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het (de) appartementsrecht(en) een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR \*, zulks onder bij de grote geldverstrekende 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 in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

### **(B) KEUZE**

Ter zake van de bewoning van het in de overweging 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 goedkeuring 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging, te

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen 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 invoert.
  6. Indien ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) door de Verkrijger financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én 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. 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.

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

### **Artikel 8**

1. De Ondernemer verklaart, dat het (de) appartementsrecht(en), dat / die het onderwerp is / zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt / uitmaken van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is / zijn ingeschreven onder planregistratienummer W-\* en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een Woningborg-certificaat aan de Verkrijger.

## **Afgifte weigering Woningborg-certificaat**

### **Artikel 9**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een Woningborg-certificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief 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:

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---



- a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een Woningborg-certificaat; of
  - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij Woningborg tot afgifte van een Woningborg-certificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van Woningborg of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief 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 aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

## **Kosten**

### **Artikel 10**

Alle kosten en rechten aan deze akte verbonden, zijn begrepen in de totale aanneemsom.

## **Afwijkende bepalingen**

### **Artikel 11**

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door Woningborg. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

## **Informatie**

### **Artikel 12**

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

## **Uitsluitingen**

### **Artikel 13**

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

- het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
  - het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw, tenzij de sloopwerkzaamheden onlosmakelijk verbonden zijn aan de realisatie van het 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 transformatie.

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

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Koppeling met koopovereenkomst

### Artikel 14

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s).

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 15

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

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

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

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9** 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 ~~...42~~ 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. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd ter vrije beschikking is gesteld van de Ondernemer.
2. Voor ~~artikel 3 (waarborgsom)~~, artikel 7 leden 1 (financiering) en / of 2 (~~huisvestingsvergunning~~) en / of 3 (~~Nationale Hypotheek Garantie~~), artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouwwerkzaamheden) 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.

### OPTIE

3. Indien en zodra de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de Ondernemer de Verkrijger daarvan binnen veertien (14) dagen schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, op de hoogte stellen. Bij verzuim verbeurt de Ondernemer aan de Verkrijger een boete van € 10,00 (zegge: tien euro en nul eurocent) per kalenderdag voor elke dag dat het op de hoogte stellen later geschiedt. 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging, 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, 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.

#### **OPTIE**

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, 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging, 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

#### **Geschillenbeslechting**

##### **Artikel 16**

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ondernemer mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage 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 transformatie**

##### **Artikel 17**

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2017.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017.

#### **Verstrekking gegevens aan Woningborg**

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

### **Artikel 18**

De Verkrijger is ermee bekend en stemt middels ondertekening van deze akte ermee in dat de Ondernemer, met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens, een kopie van deze overeenkomst ter beschikking stelt aan Woningborg.

### **Aanvullend artikel, niet behorende tot de model aannemingsovereenkomst transformatie van Woningborg, maar hiermee wel een onverbreekelijk geheel vormend.**

#### **Omzet-, overdrachtsbelasting**

### **Artikel 19**

Indien de Levering plaatsvindt onder het regime van de overdrachtsbelasting komen de Ondernemer en de Verkrijger, in tegenstelling tot hetgeen hiervoor in deze akte is overeengekomen, overeen dat:

- het gedeelte in artikel 2 sub b. "wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden" komt te vervallen;
- het gedeelte in artikel 2 "en sub b." komt te vervallen;
- het gedeelte in artikel 15 (B) lid 2 "alsmede artikel 11 lid 2 (start bouwwerkzaamheden) van de Algemene Voorwaarden" komt te vervallen;
- aan de aannemingsovereenkomst het volgende artikel wordt toegevoegd:  
"In afwijking van het gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden is de Ondernemer verplicht om binnen 3 maanden na de Levering te beginnen met de bouwwerkzaamheden. Het overige gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing."

#### **Vakantiesluiting**

### **Artikel 20**

Waar in deze overeenkomst, en eventuele aanvullende artikelen, inclusief de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Toelichting een termijn van minder dan één (1) maand is opgenomen waarbinnen de Ondernemer bepaalde handelingen dient te verrichten of mededelingen dient te doen, wordt deze termijn verlengd indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting, het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van drie (3) werkdagen of langer gesloten zal zijn. In bedoeld geval krijgt de Ondernemer de gelegenheid om binnen acht (8) dagen na de hervatting van de werkzaamheden alsnog de bedoelde handelingen te verrichten of mededelingen te doen.

De voorgenomen vakantiesluitingen van de Aannemer zijn van 16 juli t/m 10 augustus 2018 en van 24 december 2018 t/m 4 januari 2019

#### **Financiering**

### **Artikel 21**

De Verkrijger verklaart de (koop-/)aaneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na een dergelijk verzoek daartoe van de Ondernemer, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypothecaire lening, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale (koop-/)aaneemsom te voldoen. De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekkerinstelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

#### **Financiering en ontbinding**

### **Artikel 22**

Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 3 van artikel 7 vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

aan het intropen van ontbinding als bedoeld in lid 4 van artikel 7 het niet nakomen van de vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de aanneemsom. Het intropen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

### **Commerciële brochure, prijslijst en omslagmappen**

#### **Artikel 23**

De Ondernemer attendeert de Verkrijger erop dat de weergave en/of indeling van de op de grond geprojecteerde woning met verder aanbehoren kan afwijken van de weergave en/of indeling zoals vermeld in een flyer, leaflet en/of soortgelijke verkoopbrochure. Aan een dergelijke flyer, leaflet en/of soortgelijke verkoopbrochure kan de Verkrijger geen enkel recht ontlenen. De commerciële brochure, prijslijst en artist-impressies worden uitdrukkelijk eveneens niet als contractstuk aangemerkt. Aan deze kunnen door Verkrijger daarom eveneens geen rechten ontleend worden.

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor in de overweging van deze akte opgegeven maat of grootte van de grond en/of het Gebouw geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake. Ditzelfde geldt eveneens voor maatafwijkingen ten gevolge van de bestaande situatie en bebouwing.

### **Ondeelbaarheid verplichtingen**

#### **Artikel 24**

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien de woning door meer dan 1 persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn dezen ten opzichte van de Ondernemer hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen voortvloeiende uit vorenbedoelde aannemingsovereenkomst.

### **Verbod tot doorlevering voor en gedurende de bouw**

#### **Artikel 25**

Verkrijger is niet bevoegd het verkochte voor oplevering door te verkopen aan een derde anders dan via vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring en medewerking van de Ondernemer e.e.a. met inachtneming van art. 18 lid 2 van de Algemene Voorwaarden. Voor zover er sprake is van een overeengekomen meerwerk tussen de Verkrijger en de Ondernemer, dient door deze derde ook hier een op zijn naam gestelde opdracht voor opgemaakt te worden, waarmee de verplichtingen die de Verkrijger op zich heeft genomen integraal door de derde/nieuwe Verkrijger worden overgenomen.

Voor de medewerking van de Ondernemer en als vergoeding voor de door de Ondernemer te maken administratieve en andere kosten, is Verkrijger aan de Ondernemer een bedrag verschuldigd van € 1.250,- (zegge: twaalfhonderdvijftig euro) incl. BTW, welk bedrag uiterlijk bij de notariële levering van de onroerende zaak van Verkrijger naar de nieuwe Verkrijger aan Ondernemer zal worden overgemaakt.

### **Hypotheekofferte**

#### **Artikel 26**

De Verkrijger zal bij de aanvraag van een hypotheekofferte rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze overeenkomst opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van notariële levering. Eventuele kosten en dergelijke, die gepaard zullen/kunnen gaan met het verlengen van een hypotheekofferte en/of het opnieuw verkrijgen van een hypotheekofferte, zijn geheel voor rekening van de Verkrijger.

### **Persoonsgegevens**

#### **Artikel 27**

De Verkrijger is er mee bekend en akkoord dat de Ondernemer de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van het onderhavig project door de Ondernemer zullen worden ingeschakeld.

Ondernemer kan hier uitvoering aan geven door een kopie van deze overeenkomst aan bovengenoemde derden te verstrekken. Eén en ander met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:



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

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

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

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

De Ondernemer:

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

1. de Algemene Voorwaarden transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2017.
2. de Algemene Toelichting transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2017.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2017.
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. ... (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

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

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

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: