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 2024.

Bij deze aannemingsovereenkomst transformatie horen:
- Algemene Voorwaarden transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden transformatie, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

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

Planregistratienummer	:	W-2026-04204-A002
Planomschrijving	:	Sluiskwartier Plot 4 te Deventer,9 appartementen
Bouwnummer	:	4.1 t/m 4.9

Ondergetekenden:

Statutaire naam	:	PHB Deventer B.V.
Kantooradres	:	Duurstedeweg 4
Postcode / Plaats	:	7418 CK Deventer
Postbus	:	2038
Postcode / Plaats	:	7420 AA Deventer
K.v.K. nummer	:	38017442
Telefoonnummer	:	0570 – 634455
E-mail	:	info@phbdeventer.nl
Internet	:	www.phbdeventer.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door	:	De heer G. van de Zande
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)	:	
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	:	

CONCEPT

Postcode / Woonplaats :
Telefoonnummer(s) :
E-mail adres(sen) :

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

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende:

- dat **Lithos Projecten B.V.**, hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond plaatselijk bekend als Sluiskwartier Plot 4, kadastraal bekend als Gemeente Deventer, sectie E nummer 13449 in eigendom heeft.
- dat de Verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris Het Notarieel te Deventer, hierna 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.

- dat het (de) in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het (de) (bouw)nummer(s) 4.1 t/m 4.9 aangeduide appartementsrecht(en) door de Verkoper aan de Verkrijger is / zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten.

zijn per * overeengekomen als volgt:

I De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het (de) door de Verkrijger gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

II De aanneemsom bedraagt:

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	*

CONCEPT

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

Levering

Artikel 2
De levering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: "**de Levering**", zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip:
zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder 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~~

CONCEPT

~~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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.~~

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

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

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

Termijn	Omschrijving	
1	Te declareren zodra met de bouw van het hoofdgebouw een aanvang is gemaakt.	**6%**
2	Te declareren zodra de sloopwerkzaamheden zijn gereedgekomen.	**10%**
3	Te declareren zodra de constructieve aanpassingen zijn gereedgekomen.	**15%**
4	Te declareren zodra de buitenkozijnen zijn aangebracht en het privé-gedeelte winddicht is gemaakt	**15%**
5	Te declareren zodra het dak van het hoofdgebouw waterdicht is.	**20%**
6	Te declareren zodra de dekvloeren zijn aangebracht.	**12%**
7	Te declareren zodra het stuc- spuit- en tegelwerk van het privégedeelte zijn gereedgekomen.	**12%**
8	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	**10%**

CONCEPT

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

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

-	termijn ***** (***** datum 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 6% per jaar over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14e) dag na die waarop de bouw van 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.~~
(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 6% 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 **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

CONCEPT

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.

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **300 (driehonderd)** 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:
Start sloopwerkzaamheden van het gebouw

Met opmerkingen [TR1]: De definitie van de start van de bouwwerkzaamheden moet met woningborg worden bepsroken

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 zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.

4. De Ondernemer is verplicht op verzoek van de Verkrijger inzage te verlenen in de registratie van de stand van de bouw en de aantallen (halve) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbare werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

Overheidssubsidie

Artikel 6

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

~~**1.** 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

CONCEPT

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(svoorbehoud) 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-vervulling 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 geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR *.

Met opmerkingen [TR2]: LET OP!! Indien de Verkrijger in lid 3 van dit artikel voor NHG kiest, dan het bedrag dat hier in lid 1 ingevuld moet worden niet hoger laten zijn dan de maximale NHG grens. Zie daarvoor www.nhg.nl.

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-vervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen * (* getal in letters) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om 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-vervulling ontbindende voorwaarde, dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.~~

Met opmerkingen [TR3]: LET OP!! Indien verwervingskosten (grond + aanneemsom + m&m etc etc) boven de NHG grens uitkomen, dan kiezen voor (A)!! Zie daarvoor www.nhg.nl.

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

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

5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.

CONCEPT

6. Indien ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) door de Verkrijger financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

Woningborg garantie- en waarborgregeling 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-2026-04204-A002** 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 aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.

3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een Woningborg-certificaat; of
b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij Woningborg tot afgifte van een Woningborg-certificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van Woningborg of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.

4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren, indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het Woningborg-certificaat is afgegeven.

5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

CONCEPT

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, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk verbonden zijn met het onderhavige gebouw;
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;

zijn uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie.

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

Koppeling met koopovereenkomst

Artikel 14
Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten c.q. te sluiten koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.
De koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling 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~~

CONCEPT

~~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 Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden~~, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. ___ - ___ - ___, nummer _____, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn~~ verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;

c. de Ondernemer voor ten minste **70%** van de in totaal **9** appartementen (7 van de 9 appartementen), waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;

d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat 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. 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 bedoelde verplichtingen en / of vergunningen door het bevoegd gezag worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen.
Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen

CONCEPT

(schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

Geschillenbeslechting

Artikel 16
Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Verkrijger en de Ondernemer mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen overeenkomstig de regelen beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Ondernemer is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie

Artikel 17
1. Op de aannemingsovereenkomst transformatie zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.

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 2024.

Omzet-, overdrachtsbelasting

Artikel 18
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 “… na het laatste van de hierna onder a. en b. bedoelde tijdstippen:” wijzigt in “… na het hierna onder a. bedoelde tijdstip”;
- in artikel 2 a. “alsmede” vervalt;
- artikel 2 b. "wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden." vervalt;
- het gedeelte in artikel 15 (B) lid 2 “… alsmede artikel 11 lid 2 (start bouwwerkzaamheden) van de Algemene Voorwaarden …” vervalt;
- aan de aannemingsovereenkomst het volgende artikel wordt toegevoegd:

CONCEPT

"In afwijking van het gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden is de Ondernemer verplicht om binnen 6 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."

Met opmerkingen [R4]: De hier genoemde periode is de basis. In goed onderling overleg met de afdeling Bouwplantoetsing van Woningborg kan hiervan worden afgeweken.

Aanvullende artikelen, niet behorend tot de model aannemingsovereenkomst van Woningborg NV, maar welke hiermee wel een onverbrekelijk geheel vormen.

Bankgarantie 5%-opschortingsrecht

Artikel 19

1. Als notaris in de zin van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in de bij deze akte behorende Algemene Voorwaarden en Toelichting wordt, in afwijking van de in deze akte genoemde Notaris notaris Huijbregts Notarissen & Adviseurs te 's-Hertogenbosch aangemerkt. De verdere gegevens van deze notaris kunt u vinden op https://www.huijbregtsnotarissen.com.

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 zal ten gunste van de Verkrijger een projectmatige bankgarantie 5%-opschortingsrecht van garantieverstrekker Tryg Garanti of Allianz onder berusting stellen van de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris. Het bedrag waarvoor de Verkrijger in voorkomende gevallen een beroep op het opschortingsrecht kan doen, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom, met inachtneming dat het op te schorten bedrag in redelijke verhouding moet staan tot de aan de opschorting ten grondslag liggende tekortkomingen.

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 de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde garantie verstrekken.

Betalingen en facturering

Artikel 20

1. Al hetgeen dat ingevolge artikel 4 van deze akte aan vergoeding, rente en termijnen van de aanneemsom en het eventuele meerwerk voor de datum van de Levering vervalt, wordt door de Verkoper aan de Verkrijger gefactureerd aan wie de Verkrijger bevrijdend betaalt. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor betalingsaanspraken ter zake van vergoeding, rente en termijnen van de aanneemsom, indien en voor zover de Verkrijger deze betalingen rechtens juist aan de Verkoper heeft verricht.

De termijnen van de aanneemsom, eventuele rente en eventueel meerwerk die na de Levering vervallen, zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger worden gefactureerd en zullen ook door de Verkrijger aan de Ondernemer worden voldaan, mits verschuldigd en met inachtneming van overige gestelde in artikel 4 van deze akte.

Het voorgaande geschiedt om redenen welke nader zijn toegelicht in de Koopovereenkomst.
Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Verkrijger levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.
De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze aannemingsovereenkomst.

2. De betaling van de termijnen van de aanneemsom die krachtens het in lid 1 bepaalde aan de Ondernemer dienen te worden voldaan zullen uitsluitend plaatshebben op rekeningnummer NL74ABNA 0553 2408 62 ten name van PHB Deventer B.V.

CONCEPT

3. Indien de Verkrijger het gereedkomen van een gefactureerde termijn betwist, dient hij daarvan binnen tien (10) kalenderdagen 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.

Financiering

Artikel 21

1. De Verkrijger zal bij de aanvraag van een rentevoorstel t.b.v. 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 notariële levering.

2. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening van de Verkrijger. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 van deze akte onverlet.

3. De Ondernemer 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 geaccordeerde offerte ter zake een overbruggingskrediet en/of een verklaring van een bankinstelling waarin wordt aangegeven voor welk netto (krediet-) bedrag gelden beschikbaar zijn voor de (koop-/)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 akte bedoelde perceel grond) alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekkende instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.

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

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

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

Vervreemding van de woning

CONCEPT

Artikel 22
Het is de Verkrijger zonder schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, vóór oplevering van de woning. Aan de, eventuele, schriftelijke toestemming van de Ondernemer kunnen voorwaarden worden verbonden.
Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd.

Gebreken aan materialen en constructies

Artikel 23
1. Gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn, vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.
2. De Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst zijn niet van toepassing op gebreken aan materialen en constructies die niet onder die verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn.
3. De Verkrijger vrijwaart de Ondernemer van iedere wettelijke aansprakelijkheid alsmede aanspraken van derden in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn.

Waarmerking

Artikel 24
Het is de Verkrijger bekend dat reclameborden, bouwborden, (reclame)brochures, artist impressions en ander impressie materiaal geen onderdeel van de contractdocumenten uitmaken, zodat daaraan derhalve geen rechten ontleend kunnen worden.

Woonplaatskeuze

Artikel 25
De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van de aannemingsovereenkomst en de aanvullende artikelen, woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel op aan de Ondernemer opgegeven gewijzigd woonadres.
Bij wijziging van het adres dient de Verkrijger de wijziging aan de Ondernemer kenbaar te maken door sturen van een mail aan info@PHBdeventer.nl. De adreswijziging is pas van toepassing indien deze door de Ondernemer aan de Verkrijger per mail is bevestigd. De Ondernemer zal deze mailbevestiging uiterlijk binnen acht (8) kalenderdagen na ontvangst van de adreswijziging verzenden.

Ondeelbaarheid / hoofdelijke verbondenheid

Artikel 26
Indien meerdere personen als de Verkrijger betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen de verkrijgers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen de verkrijgers elkaar onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn de verkrijgers hoofdelijk verbonden.

Inrichting omgeving

Artikel 27
Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting, met

CONCEPT

name (en indien van toepassing) met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorzieningen, speelterreinen, openbare verlichting, verzamel opstelplaatsen van containers voor G.F.T. en huishoudelijk afval en dergelijke en de situering daarvan, een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 2 en/of artikel 3 van de bij deze overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de Verkoper en de gemeente Deventer, waarmee de Verkrijger akkoord gaat.

Nutsvoorzieningen

Artikel 28
Aangezien de Ondernemer de woning geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger dient op te leveren, zal de Ondernemer op eigen naam een energie leveringcontract voor elektriciteit afsluiten. Na oplevering zal de Ondernemer het desbetreffende contract opzeggen, met de tijdens de oplevering opgenomen standen.

De Verkrijger dient er zelf voor te zorgen dat de levering voor de oude woning tijdig wordt opgezegd bij de huidige leverancier, en dat er een nieuw contract wordt afgesloten bij een energie leverancier. Voor de exacte voorwaarden, welke de huidige energieleverancier stelt, dient de Verkrijger de toepasselijke algemene voorwaarden van die leverancier te raadplegen.

De meterkast wordt veelal door de nutspartijen voorzien van een zogenaamde slimme meter. Deze meter is van buiten de woning uit te lezen. De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met het gegeven dat deze meter op afstand uit te lezen is, e.e.a. met in achtneming van de Algemene verordening gegevens bescherming. Hierbij stemt de Verkrijger er mee in dat de Ondernemer op geen enkele wijze medewerking verleent aan het niet toepassen van een slimme meter. Het vervangen van de slimme meter in een conventionele meter dient de Verkrijger desgewenst, na oplevering, zelf te organiseren bij de nutspartijen.

Persoonsgegevens

Artikel 29
De Ondernemer is zich er van bewust dat een passende verwerking van persoonsgegevens een onmisbaar aspect is van het privacy recht. Om dit recht te waarborgen, kunt u in deze verklaring nagaan wat er met uw gegevens gebeurt.

Doeleinde van gegevensverwerking
De Verkrijger sluit een overeenkomst met de Ondernemer voor de realisatie van een appartement door middel van transformatie van een bestaand gebouw. Om de woning goed te kunnen realiseren, is de Ondernemer genoodzaakt de NAW-gegevens, contactgegevens, BSN-nummer en bankgegevens van de Verkrijger vast te leggen. De Ondernemer doet dit in lijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dat wil zeggen dat de Ondernemer de gegevens van de Verkrijger alleen gebruikt voor het realiseren van de woning, de bijbehorende administratie en dat de Ondernemer deze gegevens beveiligt tegen inbreuk door derden.

Beveiliging
De Ondernemer bewaart de gegevens van de Verkrijger zo lang als nodig is voor uitvoering van de overeenkomst en zolang de wet de Ondernemer verplicht om deze gegevens te bewaren. Na deze termijn zal de Ondernemer de gegevens verwijderen. De Ondernemer kan de gegevens uitwisselen met andere leveranciers, onderaannemers en garantiefondsen. Dit doet de Ondernemer via beveiligde systemen en alleen als dit nodig is. De medewerkers van de Ondernemer raadplegen de gegevens alleen als dat noodzakelijk is voor het uitvoeren van hun taken. De Ondernemer heeft naast eigen mensen ook ICT-leveranciers ingeschakeld voor het onderhoud en beheer van de informatievoorziening. De Ondernemer heeft deze leveranciers zorgvuldig geselecteerd en met hen duidelijke afspraken gemaakt over geheimhouding en beveiliging. Wanneer het, ondanks deze maatregelen, mocht gebeuren dat derden ongeautoriseerd toegang krijgen tot de gegevens van de Verkrijger, dan zal de Ondernemer dat melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

CONCEPT

Rechten
De Verkrijger heeft het recht om zijn persoonsgegevens in te zien. Wanneer blijkt dat deze gegevens niet kloppen heeft de Verkrijger het recht om deze door de Ondernemer te laten corrigeren of te laten verwijderen. Hierbij kan het voorkomen dat het niet mogelijk is om (volledig) te voldoen aan een verzoek (bijvoorbeeld als uw inzage leidt tot een inbreuk op de privacy van anderen). Mocht de Verkrijger zijn gegevens willen inzien, kan hierover contact worden opgenomen met de Ondernemer. De Ondernemer zal zo snel mogelijk, maar binnen vier weken, op het verzoek reageren.

Klachten
Als de Verkrijger klachten of complimenten heeft over de wijze waarop de Ondernemer de gegevens behandelt, kan contact worden opgenomen met de Ondernemer. Mocht de Verkrijger er met de Ondernemer niet uitkomen, dan heeft de Verkrijger het recht om een klacht in te dienen bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Contactgegevens
Vragen en verzoeken rond de verwerking van persoonsgegevens kunnen worden gericht tot:
PHB Deventer B.V.
Duurstedeweg 4
postbus 2038, 7420 AA Deventer
0570 – 63 44 55
info@phbdeventer.nl

Reactie periode

Artikel 30
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.

Oplevering

Artikel 31
Indien niet alle door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigde betalingen zijn betaald en door de Ondernemer ontvangen, zullen de sleutels niet aan de Verkrijger worden overhandigd en de woning niet aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld op de grond dat deze niet heeft voldaan aan al zijn verplichtingen jegens de Ondernemer. Alsdan geldt de datum van het proces-verbaal van oplevering als datum van oplevering. Indien de Verkrijger geen gevolg geeft aan de tijdige uitnodiging van de Ondernemer om bij de oplevering aanwezig te zijn, nodigt de Ondernemer de Verkrijger onverwijld uit voor een uitgestelde oplevering binnen 14 dagen na het aanvankelijke opleveringstijdstip. Indien de Verkrijger wederom verstek laat gaan is de woning op dat tijdstip opgeleverd en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen behoudens tegenbewijs. Het proces-verbaal wordt door de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger bij de Notaris neergelegd waar de Verkrijger na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de sleutels in ontvangst kan nemen.

Ter beoordeling van de vraag of het overeengekomen aantal werkbare werkdagen door de Ondernemer al dan niet is overschreden zal als opleveringsdatum worden gerekend de dag tegen welke de Verkrijger ten eerste male door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd.
Indien ten tijde van de oplevering tussen de Ondernemer en de Verkrijger geen overeenstemming wordt bereikt over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen worden de verschillende standpunten - voor zoveel mogelijk gemotiveerd - in het proces-verbaal van oplevering opgenomen. Het verschil van mening over de lijst van eventuele gebreken en tekortkomingen staat in beginsel niet in de weg aan de oplevering. De

CONCEPT

Ondernemer is gehouden de door hem erkende en ingeval van geschil, de op verzoek van de verkrijger door arbiters erkende, gebreken en tekortkomingen te herstellen overeenkomstig het omtrent 'HERSTEL TEKORTKOMINGEN' bepaalde in de bij deze overeenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

Gevelonderhoud

Artikel 32
De Verkrijger verklaart bekend te zijn met de vigerende voorschriften met betrekking tot gevelonderhoud, alsmede de bewassing van ramen. De Verkrijger verklaart tevens bekend te zijn met het feit dat voor reiniging en onderhoud van bepaalde geveldelen, deze, zonder gebruik te maken van een hoogwerker of dergelijke, volgens de voorschriften met betrekking tot gevelonderhoud niet bereikbaar zijn.

Meerwerk

Artikel 33
De Verkrijger heeft de keuze uit de mogelijkheden zoals meer- en minderwerklijst aangeeft. De Ondernemer is gerechtigd om andere door de Verkrijger aangegeven wijzigingen dan in de meer- en minderwerklijsten zijn genoemd af te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 4 van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

Onder wijzigingen bedoelt in dit artikel wordt niet verstaan de materiaal- en kleurkeuze die door de architect c.q. de Ondernemer zijn gemaakt, tenzij de Ondernemer alternatieve materiaal- of kleurkeuze heeft of zal geven.

Instemming met voorziene bouwalternatieven

Artikel 34
Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst is nog niet duidelijk in hoeverre de verkrijgers van aangrenzende of naburige percelen/bouwnummers door de Ondernemer meerwerk zullen laten verrichten aangaande –bijvoorbeeld– het opwaarderen van dakterrassen. Derhalve staat nog niet volledig vast hoe de naburige percelen er op de betreffende onderdelen zullen gaan uitzien. Dit betekent dat mogelijk nog wijzigingen ten aanzien van uitzicht, gebruik en beheer van de naaste woonomgeving van de Verkrijger kunnen ontstaan.

De Verkrijger is met bovenstaande genoegzaam bekend en stemt er derhalve mee in:
dat de bouw van de naburige woningen met toebehoren kan geschieden met één of meer van de alternatieven opgesomd in de 'Kopers-keuzelijst' dan wel met eventueel aanvullende wijzigingen zoals bedoelt in artikel 33 van deze overeenkomst.
De Verkrijger accepteert de consequenties welke uit het bovenstaande kunnen voortvloeien met betrekking tot het uitzicht, gebruik en beheer van zijn en zijn naaste woonomgeving.

Uitsluitingsclausule

Artikel 35
Indien de woning is aangekocht met het doel (een gedeelte van) de woning bedrijfsmatig te gaan gebruiken, is het onderstaande van toepassing:
De gevolgen van het bedrijfsmatig gebruik van de woning, zoals onder meer geluidsoverlast, stankoverlast, te zware belasting van vloeren, scheurvorming als gevolg van trillingen van machines en dergelijke, vallen niet onder de woningborg Garantie- en waarborgregeling, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en indirecte gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van voornoemde Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Staat perceel grond

Artikel 36
De Verkrijger is er mee bekend dat het perceel grond wordt overgedragen in de staat waarin het zich zal

CONCEPT

bevinden op het moment van het tekenen van de akte van levering.

De Ondernemer geeft geen enkele garantie over de aan- of afwezigheid van onkruid in het perceel grond dan wel in door de Ondernemer aan te brengen grond, waaronder maar niet beperkt tot exoten zoals de Japanse duizendknoop, bamboe, zevenblad, de berenklauw, riet en heermoes.

Vertraging

Artikel 37

1. Indien
   a. door en / of in opdracht van de overheid en / of daartoe bevoegde instanties (nader) archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en / of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
   b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
   c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en / of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
   d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrichtlijn en/of de Wet natuurbescherming en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
   e. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos hieraan in de weg staan en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie,

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

2. De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en /of de voortgang van de bouw en / of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden opgeschort, hierna te noemen: “**de Opschorting**”, tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.

3. De Ondernemer zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en / of de Opschorting.

4. Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake “Termijnen en betalingsregeling” in deze akte, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.

5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij

CONCEPT

de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, *tenzij* alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.

6. De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en / of b. en / of c. en / of d. en / of e. van dit artikel genoemde omstandigheid / -heden niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor de Ondernemer of de Verkoper niet aanvaardbaar zijn.

7. De in lid 5 en 6 van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

Contractstukken

Artikel 38
De Verkrijger en de Ondernemer verklaren dat de navolgende contractstukken op onderhavige overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbrekelijk deel uit maken. In afwijking van het gestelde onder I van de aannemingsovereenkomst zijn deze stukken niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponeerd bij de Notaris.
De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud daarvan welke door de Verkrijger dienovereenkomstig wordt aanvaard. De Ondernemer verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte stukken gelijkluidend zijn.

Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen de navolgende stukken prevaleert het eerst vermelde stuk boven het later vermelde stuk:
1. Technische Omschrijving: Sluiskwartier, 9 appartementen XX-XX-XXXX
2. kleur en materiaal staat dd XX-XX-XXXX
3. Verkooptekening Projectnummer BP00192 xx-VK-WON dd XX-XX-XXXX
4. Situatietekening 00-VK- SITX dd XX-XX-XXXX

Opleverdossier

Artikel 39

1. De Ondernemer zal bij oplevering van het privé-gedeelte aan de Verkrijger een opleverdossier verstrekken.
2. Partijen komen overeen dat het opleverdossier uitsluitend bestaat uit:

   - Revisie tekeningen installaties.
   - Energielabel.
   - Bewonersinstructie/handleiding.
   - Bouwkundige meer/minderwerk tekening.

3. De in lid 2 genoemde bescheiden worden door partijen beschouwd als de documenten die in het kader van de oplevering aan de Verkrijger ter beschikking worden gesteld. Andere documenten maken uitsluitend deel uit van het opleverdossier indien partijen dit schriftelijk zijn overeengekomen.

Informatieplicht verzekering

CONCEPT

Artikel 40

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Getekend te _____

op _____ - _____ - _____

De Ondernemer:

_____

Getekend te _____

op _____ - _____ - _____

De Verkrijger:

_____

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementen (transformatie), vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementen (transformatie), vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2024.
4. Technische Omschrijving: @@@@ XX-XX-XXXX
5. Kleur en materiaal staat dd XX-XX-XXXX
6. Verkooptekening Projectnummer BP00192 xx-VK-WON dd XX-XX-XXXX
7. Situatietekening 00-VK- SITX dd XX-XX-XXXX

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

Certificaat digitaal beschikbaar

CONCEPT

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.

O Ik kies voor een digitaal Woningborg-certificaat per e-mail.
O 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:

CONCEPT