

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 juli 2015.

Bij deze aannemingsovereenkomst transformatie horen:

- Algemene Voorwaarden transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2015;
- Algemene Toelichting transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2015.

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

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Planregistratienummer | : W-2015-00587-A0007 |
|------------------------------|----------------------|

| | |
|-------------------|---|
| Bouwnummer | : |
|-------------------|---|

Ondergetekenden:

| | |
|------------------------------------|---|
| Statutaire naam | : Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V. |
| Kantooradres | : Computerweg 16 |
| Postcode / Plaats | : 3821 AB Amersfoort |
| Postbus | : |
| Postcode / Plaats | : |
| K.v.K. nummer | : 31026445 (vestigingsnummer 000017575974) |
| Telefoonnummer | : 033-4558365 |
| Telefaxnummer | : |
| E-mail | : info@schoonderbeek-bv.nl |
| Internet | : |
| Rechtsgeldig vertegenwoordigd door | : de heer E.M.M. Schoonderbeek |
| Functie | : Directeur |

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

| | | |
|--------------------------|---|----------------|
| Achternaam | : | Man / Vrouw *) |
| Tussenvoegsel(s) | : | |
| Voorna(a)m(en) | : | |
| Adres | : | |
| Postcode / Woonplaats | : | |
| Geboortedatum en -plaats | : | |
| Telefoonnummer privé | : | |
| Telefoonnummer werk | : | |
| Telefoonnummer mobiel | : | |
| E-mail adres privé | : | |
| E-mail adres werk | : | |

192512 GB 496436 01-09-2015

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 :
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**",

in overweging nemende:

- dat de vennootschap onder firma: Wooncollege V.O.F., gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Bergstraat 29 (postcode 3811 NE) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 6311034, hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond plaatselijk bekend als Kapelweg 117 te 3818 BG Amersfoort, kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie F nummer 2041, groot 76,35 are 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 reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris mr. G.H. Beens, verbonden aan VBC notarissen te Amersfoort, 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) * aangeduide

- appartement(s)recht(en) door Verkoper aan de Verkrijger is / zal worden verkocht;
 - dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten.

zijn per 2015 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 | * |
| 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:

Bedenktime

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. 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

Wanneer vaststaat:

- a. 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. dat de Ondernemer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden,

zal de levering van het (de) in de overweging van deze akte genoemde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: “**de Levering**”, zo spoedig mogelijk plaatsvinden, bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hiervoor onder sub a. en b. van dit artikel bedoelde tijdstippen.

Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Artikel 3

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

| | | |
|------------|-----|--|
| Termijn 1: | 5% | start bouw, betreffende bouwdeel |
| Termijn 2: | 10% | sloopwerk gereed |
| Termijn 3: | 10% | buitengevel privé gedeelte wind en waterdicht |
| Termijn 4: | 15% | woningscheidende binnenwanden en vloeren |
| Termijn 5: | 15% | dakafwerking gereed |
| Termijn 6: | 10% | Binnenwanden en kozijnen monteren |
| Termijn 7: | 15% | stuc, spuit en tegelwerk gereed |
| Termijn 8: | 10% | sanitair en keuken gemonteerd |
| Termijn 9: | 10% | 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 | * |

OF

Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn geen termijnen verschuldigd:

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 zes procent (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 (14^e) 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.

+graag opgave rentepercentage**(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 zes procent (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 acht procent (8%) 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 350 werkbare werkdagen na de start van de bouw van het betreffende bouwdeel 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 sloopwerk betreffende bouwdeel.
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 middels facturering van de desbetreffende termijn.

Overheidssubsidie

Artikel 6

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 geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR *.
2. Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.
3. **(A) KEUZE**

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

(B) KEUZE

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

4. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
b. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee verschillende, in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.
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.
Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 3 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
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; 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-2015-00587-A0007** en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling te zullen nakomen.

2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling 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:
 - 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.

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

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.

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

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen zes (6) 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 drieëndertig (33) van de in totaal zeventienveertig (47) woonappartementen, 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;
 - e. de in de overweging genoemde splitsingsakte is gepasseerd.
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.
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 drie (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 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.

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.

De Verkrijger en de Ondernemer hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / Woningborg garantie- en waarborgregeling

Artikel 17

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2015.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2012.

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

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 sub b. "dat de Ondernemer 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 drie (3) maanden na de Levering te beginnen met de bouwwerkzaamheden. Het overige gestelde in artikel 11 lid 2 blijft van overeenkomstige toepassing."

Getekend te Amersfoort

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 juli 2015.
2. de Algemene Toelichting transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2015.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2012 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-07-2015.
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. De hierna genoemde verkoopcontractstukken, t.w.:
 - a. Woningplattegrond van het van toepassing zijnde bouwnummer met het tekeningnummer (tekeningen van niet van toepassing zijnde woning zijn niet bijgevoegd):
 - i. K120 voor appartement 201 en 202, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - ii. K140 voor appartement 401 tm 412, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - iii. K170 voor appartement 701, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - b. K000 situatietekening 1:500, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - c. K001 situatietekening 1:1000, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - d. 000 renvooi, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - e. K101 Souterrain 1:200, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - f. K102 Begane Grond, 1:200, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - g. K103 1^e verdieping, 1:200, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - h. K104 2^e verdieping, 1:200, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - i. K 105 3^e en 4^e verdieping, 1:200, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - j. K 106 Dakaanzicht, 1:200, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - k. K 200 Zuidgevel, westgevel & noordgevel, 1:200/1:2500 wijzigingsdatum 10-11-2015
 - l. K 201 Oostgevel, Doorsnede A&A & Doorsnede I-I, 1:200/1:2500, wijzigingsdatum 10-11-2015
 - m. Technische omschrijving, versie 2.2 d.d. 30-11-2015

Getekend te _____

op _____ - _____ - _____

De Verkrijger:
