



Smeets
Bouw

Contractnummer: : ***
Planregistratienr : W-2026-03807-E001
Projectnaam : Nieuw-Absbroek Verkoop fase 5
Bouwnummer : ***

AANNEMINGSOVEREENKOMST

voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2026.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2026;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2026.

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

ONDERGETEKENDEN:

1. _____
Smeets Bouw B.V.
Kotterweg 20
6222 NR MAASTRICHT
(KvK-nummer: 14064446, vestigingsnummer: 000018837557)
Middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd
door BPD Ontwikkeling B.V. _____

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

2.	Koper 1	Koper 2
Naam:	_____	_____
Voornamen:	_____	_____
Geboorteplaats:	_____	_____
Geboortedatum:	_____	_____
Woonplaats:	_____	_____
Postcode:	_____	_____
Straat:	_____	_____
E-mailadres:	_____	_____
Telefoon:	_____	_____



Contractnummer * * *

Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? Nee, de opdracht wordt door Koper 1 verstrekt.

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

in overweging nemende:

- dat Ontwikkelingsmaatschappij de Haese C.V., hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond, plaatselijk bekend als Nieuw-Absbroek fase 4, kadastraal bekend Gemeente Geleen sectie **A** nummer **12064 t/m 12069 (allen ged.)**, in eigendom heeft.
- dat die grond, aangeduid met het / de (bouw)nummer(s) *******, door de Verkoper aan de Verkrijger is of zal worden verkocht.
- dat de Ondernemer op die grond een woning zal stichten.

zijn per ******* overeengekomen als volgt:

- I De Verkrijger geeft opdracht en de Ondernemer neemt aan, conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, op het hiervoor in de overweging genoemd perceel grond de daarop geprojecteerde / in aanbouw zijnde opstal(len), (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, overeenkomstig de bij notaris **Wijz Notarissen te GELEEN** hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening, aangeduid met het / de bouwnummer(s) *******.

- II De aanneemsom bedraagt:

bedragen in €

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)	0,00
B	de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	0,00
Totaal A + B (inclusief omzetbelasting)		€ 0,00

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn geen bouwoptie(s) overeengekomen.

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

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



Contractnummer * * *

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen.

Bedenktijd

Artikel 1

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de 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 in de overweging van de akte bedoelde perceel grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len), 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

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

Termijn	Omschrijving	Bedrag (€)
1	Grond, zie onlosmakelijke koopovereenkomst	0,00
2	Te declareren zodra met de bouw van de woning is aangevangen (1%)	0,00
3	Te declareren na het gereedkomen van de funderingswerkzaamheden (5%)	0,00
4	Te declareren na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer (15%)	0,00
5	Te declareren na het gereedkomen van de ruwe 1ste verdiepingvloer (7,5%)	0,00
6	Te declareren na het gereedkomen van de ruwe 2de verdiepingvloer (7,5%)	0,00
7	Te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels begane grond (7,5%)	0,00
8	Te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels verdiepingen (7,5%)	0,00



Contractnummer * * *

9	Te declareren na het waterdicht maken van het dak van de woning (14,5%)	0,00
10	Te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren*) (10%)	0,00
11	Te declareren na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk (14,5%)	0,00
12	Te declareren bij oplevering van de woning, te betalen vóór oplevering van de woning (10%)	0,00

*) Indien geen dekvloeren worden aangebracht, dan dient in plaats de tekst "Te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren", de tekst "Te declareren na het gereedkomen van de binnenwanden" gelezen te worden.

De werkelijk gefactureerde bedragen kunnen afwijken ten opzichte van de bedragen in artikel 4, dit in verband met afronding naar hele euro's. De totale aanneemsom blijft wel gelijk.

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

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	Omschrijving	Datum	Bedrag (€)
---------	--------------	-------	------------

4. 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 7% 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.



Contractnummer * * *

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 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8. a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
 - Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
 - De leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
 - Het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van de woning, 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 de woning binnen 320 werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van de woning geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. De bouw van de woning 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.
3. 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

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.



Contractnummer * * *

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. Ter zake van de realisering van de in de overweging van deze akte bedoelde woning 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 de woning een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan € _____, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____.
2. Ter zake van de bewoning van de in de overweging van deze akte bedoelde woning is geen huisvestingsvergunning benodigd.
3. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Verkrijger geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
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 invoeren van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden on vervuld 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 de in de overweging van deze akte bedoelde woning 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 voor of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.



Contractnummer * * *

Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw; Woningborg-certificaat

Artikel 8

1. De Ondernemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer W-2026-03807-E001 en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van die woning de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een Woningborg-certificaat aan de Verkrijger.

Afgifte weigering Woningborg-certificaat

Artikel 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 de 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

Artikel 10

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



Contractnummer * * *

Afwijkende bepalingenArtikel 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.

InformatieArtikel 12

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

UitsluitingenArtikel 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 de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
 - het slopen van de opstal(len) die zich op het / de terrein(en) bevinden, waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
 - het saneren van het / de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
 - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk verbonden zijn met de onderhavige woning;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woning;
- zijn uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

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

Koppeling met koopovereenkomstArtikel 14

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten c.q. te sluiten koopovereenkomst een onverbrekkelijk 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 nieuwbouw. 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).



Contractnummer * * *

Opschortende voorwaarden

Artikel 15

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden, dat uiterlijk op 1-3-2027
 - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning 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 de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst zoals genoemd in het artikel van de Waarmaking, 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 ten minste 70% van de in totaal 35 woningen, 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 is gesteld van de Ondernemer.
2. Voor artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal 3 maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging na 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



Contractnummer * * *

Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

Geschillenbeslechting**Artikel 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 nieuwbouw**Artikel 17**

1. Op de aannemingsovereenkomst (projectmatige bouw) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2026
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw, wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.



Contractnummer * * *

Aanvullende artikelen niet behorende tot de model-aannemingsovereenkomst (voor eengezinshuizen) van Woningborg, maar welke hiermee wel een onverbrekelijk geheel vormen.

Aanvulling/Afwijking m.b.t. artikel 7 (Ontbindende voorwaarden)

Artikel 18

1. De Verkrijger zal bij de aanvraag van een rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze akte opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van de Levering.
2. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en / of verlopen van het rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening van de Verkrijger. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 van deze akte onverlet.
3. De Ondernemer en / of de Verkoper kan (kunnen) 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 koopsom ter zake van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond alsmede de aanneemsom en eventueel meerwerk.
4. Afhankelijk van de wijze van financiering, kan dit blijken uit een door de Verkrijger geaccordeerd rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening, een door de Verkrijger geaccordeerd rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening 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 van het in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond alsmede de 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 geldverstrekking instelling, na ontvangst van (een afdruk van) de originele bouwnota's.
6. In aanvulling op artikel 7 (Ontbindende voorwaarden) geldt het volgende:
 - a. Voor een geslaagd beroep op de niet-ervulling van de voorwaarde(n) zoals genoemd in artikel 7 lid 1 (indien van toepassing) en / of artikel 7 lid 3 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.
 - b. Voor een geslaagd beroep op artikel 7 lid 6 van deze akte, dient de Verkrijger een afwijzing, vorm en inhoud, zoals in sub a. van dit lid 6 genoemd aan de Ondernemer en de Verkoper over te 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.
 - c. De Verkrijger is gehouden om – na het daartoe strekkende verzoek van de Ondernemer en / of de Verkoper - al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in artikel 7 lid 1 (indien van toepassing) artikel 7 lid 3 en / of artikel 7 lid 6 van deze akte vermelde verplichting kan



Contractnummer * * *

leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien het niet nakomen van genoemde verplichting leidt tot het invoeren van de ontbinding van de onderhavige overeenkomst, zal de Verkrijger aan de Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van het totaal van de koopsom ter zake van het in de overweging bedoelde perceel grond alsmede de aanneemsom zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst.

PersoonsgegevensArtikel 19

In verband met de uitvoering van de aannemingsovereenkomst geeft de Verkrijger door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats, telefoonnummer(s) en e-mailadres) van de Verkrijger te verstrekken aan de bij de uitvoering van het project betrokken partijen zoals de Notaris en makelaars alsmede de (project)leveranciers van bijvoorbeeld keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en – indien van toepassing – de leverancier en / of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming, een en ander in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). De Ondernemer kan hier uitvoering aan geven door een kopie van deze aannemingsovereenkomst aan bovengenoemde derden te verstrekken.

Wettelijk opschortingsrechtArtikel 20

De Ondernemer zal ten gunste van de Verkrijger, bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst, ten bedrage van 5% van de aanneemsom.

De Ondernemer maakt gebruik van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie in plaats van de mogelijkheid tot het storten van een depot door de Verkrijger bij WIJZ notarissen te GELEEN.

E.e.a. onder de voorwaarden dat:

- er een geldige bankgarantie met een gelijkwaardige zekerheid onder berusting is gesteld van voornoemde notaris;
- voornoemde notaris op eerste schriftelijk verzoek van de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in dit artikel bedoelde aan het depot gelijkwaardige zekerheid zal verstrekken.

Facturering tot aan de LeveringArtikel 21

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, 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, 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 het gestelde in artikel 4 van deze akte.



Contractnummer * * *

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 het (in de overweging van deze akte bedoelde) perceel grond 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.

Hoofdelijke aansprakelijkheidArtikel 22

Indien meerdere personen als de Verkrijger betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen 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 verkrijgers elkaar onherroepelijk 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 verkrijgers hoofdelijk verbonden.

Klanttevredenheidsonderzoek Stichting Klantgericht Bouwen (SKB)Artikel 23

De Ondernemer voert klanttevredenheidsonderzoeken uit onder kopers van zijn nieuwbouwwoningen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd met gebruikmaking van het platform van Stichting Klantgericht Bouwen ("SKB"). SKB heeft geen winstoogmerk en heeft tot doel de kwaliteit van nieuwbouw(koop)woningen en de dienstverlening aan kopers te verbeteren en voor kopers zichtbaar en controleerbaar te maken. SKB zal de Verkrijger in dit kader per e-mail een uitnodiging tot het invullen van een vragenlijst toezenden. De Ondernemer verkrijgt de antwoorden die de Verkrijger heeft ingevuld in de vragenlijst ter vaststelling en/of verbetering van zijn dienstverlening aan zijn kopers en verkrijgt verder inzicht in hoe zijn klanttevredenheidsscores zich verhouden tot die van andere ondernemers die gebruik maken van het platform van SKB. Op die gegevensverwerkingen is het privacyreglement van de Ondernemer van toepassing. SKB verwerkt op haar beurt de uitkomsten van de klanttevredenheidsonderzoeken zelf geanonimiseerd en geaggregeerd ten behoeve van statistische doeleinden. Op deze gegevensverwerking is het privacyreglement van SKB van toepassing.

Als de Verkrijger geen uitnodiging voor het klanttevredenheidsonderzoek wil ontvangen, kan de Verkrijger dat hieronder aangeven.

Het staat de Verkrijger verder steeds vrij zich gedurende het klanttevredenheidsonderzoek af te melden voor het verdere verloop daarvan. Dat kan door middel van de 'afmeldknop' die steeds in de mails van SKB zal zijn opgenomen. Een afmelding is niet van invloed op de rechtmatige verwerking van de persoonsgegevens van de Verkrijger in het kader van het klanttevredenheidsonderzoek vóórafgaand aan de afmelding. Op basis van de afmelding zal SKB alle persoonsgegevens van Verkrijger uit haar systemen verwijderen.

- zend mij een uitnodiging tot deelname aan het klanttevredenheidsonderzoek.
- zend mij geen uitnodiging tot deelname aan het klanttevredenheidsonderzoek.



Contractnummer * * *

Vertraging

Artikel 24

1. Indien

- a. door en / of in opdracht van de overheid en / of daartoe bevoegde instanties (nader archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en / of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
- b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
- c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er munitieresten en / of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
- d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrictlijn en/of de Omgevingswet 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



Contractnummer * * *

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 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.

Meer- en minderwerk

Artikel 25

1. Indien sprake is van sluitingsdata voor het meerwerk, geldt dat het meerwerk in rekening wordt gebracht na de voor het betreffende meerwerk geldende sluitingsdatum welke, indien de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, opeisbaar is bij de Levering. Indien sprake is van sluitingsdata voor het minderwerk, geldt dat het minderwerk in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom, na de voor het betreffende minderwerk geldende sluitingsdatum. E.e.a. laat de betalingsregeling conform artikel 4 lid 8 onverlet.
2. De Verkrijger is geen kosten verschuldigd ingeval de aannemingsovereenkomst niet tot stand komt of wordt ontbonden op grond van ontbindende voorwaarden (financiering, certificaat).
3. De Verkrijger is ermee bekend dat het opdragen van meerwerk leidt tot bouwtijdverlenging. In verband daarmee zal het aantal in de aannemingsovereenkomst opgenomen werkbare werkdagen per € 1.000,= meerwerk (incl. BTW) worden verhoogd met 1 werkbare werkdag. Het gestelde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

Daglichttoetreding / krijtstreepmethode

Artikel 26

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige verblijfsgebieden niet is berekend over het gehele vloeroppervlak van de ruimte. Hierbij is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreep methode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe



Contractnummer * * *

geëigende norm. De toepassing van de krijtstreepmethode is op de verkooptekening tot uitdrukking gebracht, zodat de Verkrijger kan zien welk deel van de ruimte niet als verblijfsgebied wordt gerekend t.b.v. de daglichtberekening.

CONCEPT



Contractnummer * * *

Betreden bouwplaats

Artikel 27

Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of gedeelte van het bouwwerk onder verantwoording en risico van de Ondernemer. Het is de Verkrijger derhalve verboden zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder en/of van de directie van de Ondernemer het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden.

De Verkrijger zal in de gelegenheid worden gesteld het bouwterrein c.q. het bouwwerk op door de Ondernemer nader te bepalen momenten te bezoeken. Deze bezoeken zullen niet op zaterdag, zondag, nationale feestdagen of vakantie- c.q. ATV dagen plaatsvinden.

Artist impressies en openbare ruimte

Artikel 28

1. De Verkrijger is ermee bekend dat alle (digitale) promotiemiddelen die door of namens de Ondernemer en/of Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
2. De Ondernemer wijst de Verkrijger er uitdrukkelijk op dat de artist impressies en tekeningen in de verkoopbrochure / website een impressie zijn van de woning en de leefomgeving. In de kleuren- en materiaalstaat van de technische omschrijving zijn de kleuren en materialen vermeld. De kleuren en materialen zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven, maar kunnen in de praktijk in geringe mate afwijken qua beeld, materiaal en kleur.
3. De Ondernemer wijst de Verkrijger er uitdrukkelijk op dat de inrichting van de openbare ruimte, zoals op de tekening is aangegeven, is afgestemd met de gemeente Sittard-Geleen en de nutsbedrijven. De definitieve invulling kan hiervan afwijken. Voorts is het de Verkrijger bekend dat de openbare ruimte in delen aangelegd gaat worden (zoals ook aangegeven op tekening). De definitieve invulling kan hiervan afwijken.
4. Het bovenstaande is van toepassing indien en voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Artikel 29

1. De Ondernemer en de Verkrijger komen overeen dat de Ondernemer heeft voldaan aan het bepaalde in art. 7:757a Burgerlijk Wetboek indien aan de Verkrijger een dossier wordt overgelegd waarin de limitatief in lid 2 genoemde stukken zijn opgenomen, uiterlijk op het in lid 2 genoemde tijdstip.
2. De Ondernemer zal uiterlijk 1 maand na oplevering van de woning een opleverdossier (al dan niet digitaal) overhandigen c.q. beschikbaar stellen aan de Verkrijger met daarin:
 - Inmeetrapporten wtw, voor zover van toepassing
 - Groepenverklaring
 - Revisie tekeningen E (elektra) en W (water)
 - Handleidingen installaties
 - Energielabel
 - Opleverboek (bestaat onder andere uit: onderhoud en garantie – algemene adviezen – onderaannemers en leveranciers – kleurenschema en toegepaste materialen)
 - Proces verbaal van oplevering
3. Indien de in lid 2 genoemde informatie nog niet beschikbaar is op het in lid 2 genoemde tijdstip, zal de Ondernemer deze informatie zo snel als redelijkerwijs mogelijk is nadien



Contractnummer * * *

separaat aan de Verkrijger aanleveren.

Rechtsgeldigheid wijzigingen op voorgedrukte tekstArtikel 30

Bijgeschreven op en/of aanmerkingen en/of andere wijzigingen in de voorgedrukte tekst van deze overeenkomst zijn niet rechtsgeldig en maken géén deel uit van deze overeenkomst.

Informatieplicht verzekeringArtikel 31

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.

Ondeelbaarheid / Hoofdelijke aansprakelijkheidArtikel 32

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer personen gezamenlijk is aangegaan, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.

Doorverkoop tijdens de bouwArtikel 33

In aanvulling op artikel 18 van de Algemene Voorwaarden behorende bij deze aannemingsovereenkomst stelt de Ondernemer als (een van de) voorwaarde(n) voor het verlenen van toestemming voor doorverkoop/contractsovername tijdens de bouw de betaling door de Verkrijger aan de Ondernemer van een bedrag aan administratiekosten, groot 1% van de totale aanneemsom inclusief meer- en minderwerk, te voldoen bij de alsdan te passeren akte van levering.

Onlosmakelijkheid / Koppeling met koopovereenkomstArtikel 34

In afwijking van het bepaalde in artikel 14 van deze akte vormt deze aannemingsovereenkomst tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel tot het moment waarop de Verkoper aan de Verkrijger de in de overweging van deze akte bedoelde perceel grond heeft geleverd.

Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop de Verkoper het perceel grond aan de Verkrijger heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen is. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.



Contractnummer * * *

Deze aannemingsovereenkomst vormt geen onverbrekelijk geheel meer met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten koopovereenkomst vanaf het moment waarop de Verkoper aan de Verkrijger de in de overweging bedoelde perceel grond heeft geleverd.

De Verkrijger is gerechtigd deze aannemingsovereenkomst onmiddellijk te beëindigen middels een aangetekend schrijven, indien de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten koopovereenkomst wordt ontbonden in de periode gelegen tussen het moment waarop de Verkoper aan de Verkrijger het in de overweging bedoelde perceel grond heeft geleverd en de oplevering. Indien de Verkrijger deze aannemingsovereenkomst aldus beëindigt, zal geen van partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar kunnen vorderen.

VakantiesluitingArtikel 35

Waar in deze overeenkomst, en eventuele aanvullende artikelen, inclusief de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Toelichting een termijn van minder dan een (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.

RenteberekeningArtikel 36

Bij de renteberekening als bedoeld in artikel 4 wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

DatanetwerkArtikel 37

In de gemeente, waarin de woning is gelegen, is of wordt een datanetwerk aangelegd, waarop de woning kan worden aangesloten. De eventuele entreegelden, aanleg- en of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling(en) die deze voorzieningen exploiteert /exploiteren, zijn **niet** in de onderhavige aanneemsom begrepen. De Ondernemer kan nimmer worden aangesproken op het feit dat derden/leveranciers (kabel-/telecombedrijven) besluiten geen diensten (meer) te leveren tot in de meterkast.

BetalingenArtikel 38

Alle in deze overeenkomst bedoelde betalingen aan de Ondernemer dienen uitsluitend te worden voldaan door overmaking of storting daarvan op de bankrekening van de bank van de Ondernemer zoals is aangegeven op de factuur. Alle betalingen moeten geschieden zonder enige korting, opschorting of beroep op verrekening in Euro's.

OpleveringArtikel 39

1. De sleutels van de woning zullen eerst aan de Verkrijger worden overhandigd, nadat hij alle financiële verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, inclusief de door hem verschuldigde meerwerksom, volledig aan de Ondernemer heeft voldaan en het proces verbaal van oplevering mede heeft ondertekend. Slechts het door de Ondernemer en de



Contractnummer * * *

- Verkrijger ondertekende proces verbaal van oplevering geldt als opleverdocument. Rapporten van adviseurs die de Verkrijger inschakelt, waaronder de adviseur van de Vereniging Eigen Huis, zijn slechts ten behoeve van de Verkrijger, maar zijn geen opleverdocument in de zin van deze overeenkomst.
2. Tot de oplevering blijft de woning voor risico van de Ondernemer. Deze zal de woning genoegzaam verzekerd houden tot aan de oplevering. Op het tijdstip van de oplevering van de woning gaan alle risico's, waaronder die van brand- en stormschade, over op de Verkrijger.
 3. Indien de sleutels niet aan de Verkrijger worden overhandigd en de woning niet aan de Verkrijger ter beschikking wordt gesteld, omdat deze niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen jegens de Ondernemer, geldt de datum van het proces verbaal van oplevering als de datum van oplevering.
 4. 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 onmiddellijk opnieuw uit voor een (uitgestelde) oplevering, binnen 14 dagen na het oorspronkelijke opleveringstijdstip.
 5. Indien de Verkrijger (ingeval van lid 4) wederom verstek laat gaan wordt de woning op dat tijdstip geacht te zijn opgeleverd en geldt het door de Ondernemer opgestelde proces-verbaal van oplevering als bindend voor beide partijen, behoudens tegenbewijs. De Verkrijger dient de woning vanaf de oplevering afdoende te verzekeren. Het proces-verbaal wordt door de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger aan de Notaris overhandigd alwaar de Verkrijger na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en na voldoening van zijn betalingsverplichtingen de huissleutels in ontvangst kan nemen.
 6. 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 voor het eerst door de Ondernemer voor de oplevering werd uitgenodigd.
 7. 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. Een verschil van mening ten aanzien van deze lijst met eventuele gebreken en tekortkoming staat niet in de weg aan oplevering.
 8. De Ondernemer is gehouden de door hem erkende gebreken en tekortkomingen en in geval van een 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.

WoonplaatskeuzeArtikel 40

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn adres, zoals in deze overeenkomst vermeld, dan wel het gewijzigde adres, zoals bij brief aan de Ondernemer en de Notaris nader opgegeven.

Instemming met (voorziene) bouwalternatievenArtikel 41



Contractnummer * * *

Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst is nog niet duidelijk in hoeverre de verkrijgers van aangrenzende of naburige percelen/bouwnummers aan de Ondernemer meerwerk zullen opdragen aangaande – bijvoorbeeld - het (doen) bouwen van dakopbouw en/of uitbouwconstructies (vergroting van een woning). Derhalve staat nog niet volledig vast hoe de naburige percelen er op de betreffende onderdelen zullen gaan uitzien. Dit betekent dat zich mogelijk nog wijzigingen ten aanzien van uitzicht, gebruik en beheer van de grond respectievelijk de daarop te realiseren woning kunnen voordoen.

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 alternatieven opgesomd in de 'Woonwensenlijst'. De Verkrijger accepteert de consequenties welke uit het bovenstaande kunnen voortvloeien met betrekking tot het uitzicht, gebruik en beheer van de grond respectievelijk de daarop te realiseren woning.

Afbouwwerkzaamheden

Artikel 42

De Verkrijger is ermee bekend dat voor het leveren en aanbrengen van sanitair in de woning en het leveren en aanbrengen van tegelwerken alsmede cv- en loodgieterswerk in de woning uitsluitend opdrachten kunnen worden verstrekt aan de door de Ondernemer aan te wijzen leveranciers c.q. onderaannemers. Het is derhalve niet mogelijk vóór oplevering door derden werkzaamheden in de woning te laten verrichten.

De Ondernemer heeft dan ook het recht, wanneer de Verkrijger niet in staat is met de door hem aan te wijzen leveranciers c.q. onderaannemers tot overeenstemming te komen, de woning met de standaard afwerking zoals in de technische omschrijving genoemd, (op) te leveren.

De Verkrijger heeft het recht het sanitair en het tegelwerk te laten vervallen conform de bepalingen zoals opgenomen in de keuzelijst. In dat geval zal de 'Woningborg Beperkte Garantie- en waarborgregeling 2024' tussen de Verkrijger en de Ondernemer afgesloten worden.

Nultarief BTW op PV panelen

Artikel 43

In afwijking van de algemene regel (aanneemsom is inclusief 21%), geldt voor het leveren en aanbrengen van de PV panelen (inclusief de daar direct aan gerelateerde installatiegoederen of -diensten), hierna als geheel te noemen: "de PV panelen" op of bij een woning een uitzondering. Vanaf 01-01-2023 vallen de PV panelen voor de omzetbelasting onder het nultarief.

In de onder II van deze overeenkomst genoemde aanneemsom is reeds rekening gehouden met het nultarief. Dat houdt in dat de Verkrijger geen (aanvullende) btw-korting meer kan vorderen van de Ondernemer.

Onder het begrip woning vallen garages, schuren, serres en aan- en uitbouwen als zij zich op hetzelfde perceel als de woning bevinden. Garages die tot hetzelfde gebouwencomplex behoren als woningen (bijv. parkeergarages onder door particulieren bewoonde flats in een flatgebouw) worden ook tot de woning gerekend. De bij een woning behorende tuin valt ook onder het begrip woning.



Contractnummer * * *

WateroverlastArtikel 44

Voor een goede klimaatadaptatie heeft de gemeente Sittard-Geleen ervoor gekozen om geen schoonwaterriool aan te leggen. Dit betekent dat al het hemelwater zichtbaar wordt afgevoerd en lokaal (in het plangebied) wordt opgeslagen en infiltreert in de bodem.

De Ondernemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor enige wateroverlast op het kavel alsmede voor de wijze waarop de waterhuishouding na de tuinaanleg door de Verkrijger (in eigen beheer) dan wel in diens opdracht, zich manifesteert, tenzij wordt vastgesteld dat de wateroverlast wordt veroorzaakt door verdichting van de bovengrond door de Ondernemer tijdens de bouw. Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit het kavel te voorkomen is het van essentieel belang dat de Verkrijger bij de inrichting van zijn tuin rekening houdt met onder meer:

- het voldoende diep ompitten van de tuin;
- het in stand houden van de maaiveldhoogtes en eventueel aanwezige taluds en keerconstructies;
- het zo min mogelijk verharden van de perceeloppervlakte en de aanleg van voldoende vegetatie bij de onverharde delen, welke het water op natuurlijke wijze infiltreert. Er geldt een minimaal te hanteren percentage van de onbebouwde oppervlakte met vegetatie conform de (bijlage(n) bij) de koopovereenkomst, doch het advies is om substantieel meer vegetatie te realiseren;
- het voorkomen dat het water van de verharde oppervlakten naar de onverharde oppervlakten stroomt, bijvoorbeeld door:
 - o het via afschot naar openbaar gebied te laten stromen, zoals bij de inritten,
 - o bij overige verharding / terrassen het water via infiltratiekratten of grindputten op te vangen en te laten infiltreren;
 - o het voorzien van (bovengrondse) afvoergoten;
 - o het zoveel mogelijk infiltreren van regenwater in de bodem, zowel bij verharde als bij onverharde delen van het perceel;
 - o het doen van grondverbetering;
 - o het aanleggen van voldoende drainage en deze aan te sluiten op de drainagevoorziening.

Dit mede om het (bovengronds) afvoeren van regenwater naar openbaar gebied respectievelijk indien van toepassing mandelig gebied te beperken en naar aangrenzende private kavels te voorkomen.

WaarmakingArtikel 45

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

1. Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eensgezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2026.
2. Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eensgezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2026;
3. Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2026;
4. Verkooptekening van het betreffende bouwnummer conform bijbehorende documentenmatrix d.d. 2-9-2026;



Contractnummer * * *

5. Verkoopinformatie en Technische omschrijving conform bijbehorende documentenmatrix d.d. 2-9-2026.

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

Behalve bovengenoemde documenten verklaart de Verkrijger te hebben ontvangen:

- a. Optietekeningen van het betreffende woningtype conform de documentenmatrix d.d. 2-9-2026
- b. Situatieschets conform de bijbehorende documentenmatrix d.d. 2-9-2026;
- c. Woonwensenlijst en toelichting woonwensen conform bijbehorende documentenmatrix d.d. 2-9-2026;
- d. Keukendocumentatie van het betreffende woningtype conform bijbehorende documentenmatrix d.d. 2-9-2026.

Deze documenten (a t/m d) hebben een informatief karakter en vormen geen onverbrekelijk geheel met deze overeenkomst. Opties gelden als aanvulling op- of wijziging van de aannemingsovereenkomst van de basiswoningen en worden separaat overeengekomen via meerwerkopdrachten tussen de Verkrijger en de Ondernemer.



Contractnummer * * *

Wijze van verstrekking Woningborg-certificaat

Indien en zodra Woningborg het in deze akte benoemde Woningborg-certificaat kan verstrekken, zal zij dat digitaal doen. Het certificaat wordt dan per e-mail aan u toegezonden naar het door u in deze akte opgegeven e-mailadres.

Ontvangt u het certificaat liever per post? Kruis dan het onderstaande vakje aan.

- ☐ Ik kies voor een papieren Woningborg-certificaat per reguliere post. Ik weet dat de ontvangst ervan dan langer kan duren.

Aldus overeengekomen en getekend

De Ondernemer:

De Verkrijger: _____

Namens deze,

CONCEPT