## KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST TRANSFORMATIE

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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2020.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst transformatie horen:

* Algemene Voorwaarden transformatie voor de koop-/aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2020;
* Algemene Toelichting transformatie voor de koop-/aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden transformatie, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2020.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Planregistratienummer | : |  |
|  |  |  |
| Planomschrijving | : |  |
|  |  |  |
| Bouwnummer | : |  |

Ondergetekenden:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Statutaire naam | : |  |
| Kantooradres | : |  |
| Postcode / Plaats | : |  |  |
| Postbus | : |  |
| Postcode / Plaats | : |  |  |
| K.v.K. nummer | : |  |
| Telefoonnummer | : |  |
| E-mail | : |  |
| Internet | : |  |
| Rechtsgeldig vertegenwoordigd door | : |  |
| Functie | : |  |

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 | : |  |  |
| Telefoonnummer(s) | : |  |
| E-mail adres(sen) | : |  |
|  |  |  |
| Burgerlijke staat | : | Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand\*) |
|  |  |  |
| Achternaam | : |  | Man / Vrouw \*) |
| Tussenvoegsel(s) | : |  |
| Voorna(a)m(en) | : |  |
| Adres | : |  |
| Postcode / Woonplaats | : |  |  |
| Telefoonnummer(s) | : |  |
| E-mail adres(sen) | : |  |

Word(t)(en) het (de) appartementsrecht(en) op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, het (de) appartementsrecht(en) word(t)(en) op naam van \* gekocht.\*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende

* dat de Ondernemer een gebouw zal stichten te **\*** waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is als **\***, kadastraal bekend Gemeente **\*** sectie **\*** nummer **\*** groot **\***;
* dat de Ondernemer het complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris **\*** te **\***, hier in deze akte te noemen: “**de Notaris**”.

***(A) KEUZE***

het (de) appartementsrecht(en) is / zijn ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde akte(n) van splitsing;

***(B) KEUZE***

het (de) appartementsrecht(en) zal / zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze akte genoemde (ontwerp)akte(n) van splitsing;

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

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

**I** De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer:

het (de) appartementsrecht(en) recht gevend op het / de **\***/**\*** en **\***/**\*** aandeel / aandelen in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat / die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het (de) privé-gedeelte(n) bestemd tot **\*** (respectievelijk bestemd tot **\***) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het (de) (bouw)nummer(s) **\***.

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

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

**III** De totale koop-/aanneemsom bedraagt:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| A. | voor wat betreft de koopsom:de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijnen: |  |  |
|  | 1. | grondkosten (inclusief omzetbelasting)  | EUR  | \*  |
|  | 2. | de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) | EUR  | \*  |
|  |
| B. | voor wat betreft de aanneemsom:de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting) | EUR | \* |
|  |
| C. | vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijn grondkosten en overige termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4 van deze akte | EUR | \* |
|  |  |  |  |
| Totaal (A + B + C) | EUR | \* |

De onder I en II van deze akte vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel.

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

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

De in de koop-/aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **\***%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen.

###### Bedenktijd

**Artikel 1**

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

**Levering**

# Artikel 2

1. De levering van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: “**de Levering**”, zal 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:

* 1. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 11 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
	2. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

**2.** Indien het (de) in lid 1 van dit artikel bedoelde appartementsrecht(en) ten tijde van de Levering nog ten name staat / staan van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Ondernemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

**Afwijkende perceelsgrootte**

# Artikel 3

**1.** Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de overweging van deze akte opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

**2.** Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf

***(A) KEUZE***

geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

***(B) KEUZE***

geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van EUR **\*** per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte.

**Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

**Artikel 4**

***(A) KEUZE***

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

***(B) KEUZE***

**1.** Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 23 van de Algemene Voorwaarden.

**2.** De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.

**3.** Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen bankgarantie van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger.

**4.** Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

**Termijnen en betalingsregeling**

# Artikel 5

**1.** De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:

a. de grondkosten en de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de Levering;

b. de koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding te betalen in de volgende termijnen:

**\***

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

Omdat ieder transformatieproject uniek is bestaat er in tegenstelling tot nieuwbouwprojecten geen standaard termijnregeling. De termijnregeling wordt vastgesteld in overleg met u en de technische plantoetser van Woningborg op basis van de door u aangeleverde begroting en een planning (volgorde en duur) van het bouwplan. In het planaanmeldingsformulier wordt door Woningborg gevraagd om de begroting en de planning in te sturen. Er zijn wel enkele algemene richtlijnen die worden gehanteerd voor het bepalen van de termijnregeling.

* Er mag, conform de wettelijke bepalingen van de Wet Koop Onroerende Zaken en Aanneming van Werk 2003, alleen gefactureerd worden nadat de betreffende werkzaamheden zijn verricht.
* De hoogte van de factuur moet overeenkomen met de waarde van het verrichte werk.
* Als sprake is van een eigen ontwikkeling en de bijkomende kosten die verband houden met de bouw van de woningen zoals honorarium architect, honorarium constructeur, adviseur bouwfysica, sonderingen, leges vergunningen, kosten makelaar en dergelijke in de grondprijs zitten dan kan er niet direct een termijn van 10% gedeclareerd worden bij start bouw. In het geval dat deze bijkomende kosten in de grondprijs zijn opgenomen, wordt de 10% gelijk verdeeld over de twee voorlaatste termijnen waarvan de voorlaatste termijn over het algemeen is “stuc- spuit- en tegelwerk gereed”.
* Een aparte termijn voor sloopkosten kan gedeclareerd worden indien deze kosten worden gemaakt na notarieel transport van de grond aan de Verkrijger.
* De voorlaatste termijn is in het algemeen “stuc- spuit- en tegelwerk gereed” en bedraagt in de regel 10% indien de bijkomende kosten niet in de grondprijs zijn verwerkt en 15% indien deze bijkomende kosten wel in de grondprijs zijn verwerkt.
* De omschrijving van de laatste termijn is altijd 10% en luidt: “te declareren bij oplevering van het privé-gedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, te voldoen voor oplevering van het privé-gedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, mits het privé-gedeelte op redelijke wijze bereikbaar is en de gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend kunnen worden benut.”

**2.** Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, worden de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien (14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn.

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 grondkosten EUR **\***

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

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

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

**4.** ***(A) KEUZE***

Tot de koop-/aanneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **\***% per jaar voor de grondkosten en **\***% per jaar voor de overige termijnen:

a. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf **\*** tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;

b. over de overige onder III.A.2. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14e) dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan.

***(B) KEUZE***

Over de grondkosten en de overige termijnen, 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. Over de grondkosten is tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.

**5.** Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van **\***% per jaar voor de grondkosten en **\***% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:

a.1. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;

a.2. over de overige onder III.A.2. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;

1. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.

Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom opeisbaar.

**6.** Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van **\***% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en / of tussen partijen nader te maken afspraken.

**7.** De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.

**8.** a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:

- Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;

- De leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;

- Het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.

b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

**Bouwtijd en start werkbare werkdagen**

# Artikel 6

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **\*** (**\*** getal in letters) werkbare werkdagen na de start van de bouwwerkzaamheden van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
2. Als start van de bouwwerkzaamheden in de zin van deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden wordt beschouwd:

\*

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

Met de bouwwerkzaamheden is begonnen op **\***.

***(B) KEUZE***

Met de bouwwerkzaamheden is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden hetzij, indien van toepassing, middels facturering van de desbetreffende termijn van de aanneemsom hetzij middels een andere schriftelijke mededeling.

**Overheidssubsidie**

# Artikel 7

***(A) KEUZE***

**1.** Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van het (de) appartementsrecht(en) zal worden verstrekt op grond van **\*** waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer **\*** d.d. **\***.

**2.** De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Verkrijger.

De Ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Verkrijger verstrekken.

**3.** De Ondernemer garandeert dat de Verkrijger op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.

***(B) KEUZE***

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

**Ontbindende voorwaarden**

# Artikel 8

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

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

***(B) KEUZE***

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het (de) appartementsrecht(en) een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR **\***, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR **\***.

**2. *(A) KEUZE***

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

***(B) KEUZE***

Ter zake van de bewoning van het onder I van deze akte bedoelde privé-gedeelte is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen **\*** (**\*** getal in letters) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

**3. *(A) KEUZE***

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

***(B) KEUZE***

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

**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 koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.

b. Het inroepen van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

Het inroepen van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.

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

**6.** Indien ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én 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. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

# Overgangsbepalingen

# Artikel 9

**1.** De Ondernemer draagt er zorg voor dat in de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing de overgangsbepaling wordt opgenomen dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners.

**2.** Indien de Verkrijger door het verzuim van de Ondernemer de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger een boete van 10% van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.

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

# Artikel 10

**1.** De Ondernemer verklaart, dat het (de) appartementsrecht(en), dat / die het onderwerp is / zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt / uitmaken van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is / zijn ingeschreven onder planregistratienummer W-**\*** en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie te zullen nakomen.

**2.** De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een Woningborg-certificaat aan de Verkrijger.

**Afgifte weigering Woningborg-certificaat**

# Artikel 11

**1.** Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een Woningborg-certificaat wordt geweigerd.

**2.** Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.

**3.** De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:

a. de Ondernemer niet conform artikel 10 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot 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 koop-/aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

**Kosten**

# Artikel 12

De kosten van de in de overweging van deze akte bedoelde splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

**Afwijkende bepalingen**

# Artikel 13

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koop-/aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door Woningborg.

Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

**Informatie**

# Artikel 14

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

**Uitsluitingen**

**Artikel 15**

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

* het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
* het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw, tenzij de sloopwerkzaamheden onlosmakelijk verbonden zijn aan de realisatie van het gebouw;
* het saneren van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
* de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
* de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
* de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;

zijn uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie.

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

**Opschortende voorwaarden**

**Artikel 16**

***(A) KEUZE***

Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.

***(B) KEUZE***

1. Deze koop-/aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **\*** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
2. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
3. 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, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. \_\_\_ - \_\_\_ - \_\_\_, nummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
4. de Ondernemer voor ten minste … van de in totaal … appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
5. de Ondernemer het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
6. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer
7. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.
8. Voor artikel 4 (waarborgsom), artikel 8 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 10 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 11 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 14 lid 2 (start bouwwerkzaamheden) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
9. 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 **\*** maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
10. 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 genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen.

Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (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 17

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

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

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

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

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

# Artikel 18

**1.** Op de koop-/aannemingsovereenkomst transformatie zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden transformatie voor de koop-/aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2020.

**2.** Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie, wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020.

**Omzet-, overdrachtsbelasting**

**Artikel 19**

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

* onder III.A.1. voor “omzetbelasting” gelezen wordt "overdrachtsbelasting”. De aanneemsom als vermeld bij III.B. blijft gelijk, zodat de totale koop-/aanneemsom (totaal A + B + C) EUR **\*** wordt / blijft);
* op blad 3 van deze akte voor de zin "De in de koop-/aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **\***%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968" gelezen wordt "De in de aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **\***%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968";
* in artikel 2 lid 1 voor “… na het laatste van de hierna onder a. en b. bedoelde tijdstippen” gelezen wordt “… na het hierna onder a. bedoelde tijdstip”;
* in artikel 2 lid 1 a. “alsmede” vervalt;
* artikel 2 lid 1 b. "wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden." vervalt;
* in artikel 5 lid 3 voor “omzetbelasting” gelezen wordt “overdrachtsbelasting daar waar het de grondkosten betreft en inclusief omzetbelasting daar waar het de eventuele overige termijnen betreft”;
* in artikel 5 lid 4 (A) sub a. en artikel 5 lid 5 sub a.1. voor "omzetbelasting" gelezen wordt "overdrachtsbelasting";
* het gedeelte in artikel 16 (B) lid 2 “… alsmede artikel 14 lid 2 (start bouwwerkzaamheden) van de Algemene Voorwaarden …” vervalt;
* aan de koop-/aannemingsovereenkomst het volgende artikel wordt toegevoegd:

"In afwijking van het gestelde in artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden is de Ondernemer verplicht om binnen 6 maanden na de Levering te beginnen met de bouwwerkzaamheden. Het overige gestelde in artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing."

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

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

De Ondernemer: De Verkrijger:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

1. de Algemene Voorwaarden transformatie voor de koop-/aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2020.
2. de Algemene Toelichting transformatie voor de koop-/aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden transformatie, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2020.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2020.
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 huishoudelijk reglement.
5. … (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

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

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

### De Verkrijger:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_