

AANNEMINGSOVEREENKOMST

Project: De Ananas te Leiden; Rooftop Special appartement met **bouwnummer xxxxx en berging Kb.00.0**

Ondergetekenden:

Statutaire naam : De Raad Bouw B.V.
Kantooradres : Sandtlaan 36
Postcode / Plaats : 2223 GG KATWIJK ZH
Postbus : 3081
Postcode / Plaats : 2220 CB KATWIJK ZH
K.v.K. nummer : 28007861
Telefoonnummer : 071-4051414
E-mail : info@deraad.nl
Internet : www.deraad.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : Drs. P.L.M. Brandjes
Functie : Directeur van Ratio Beheer West B.V. adres: Sandtlaan 36, 2223 GG Katwijk, K.V.K. nummer 28039261, laatstgamelde besloten vennootschap als directeur van De Raad Bouw B.V

Hierna in deze akte te noemen: "**de Ondernemer en de Verkoper**", en

Bedrijfsnaam : xxx. - KVK xxxx

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

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

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

in overweging nemende:

- dat **De Raad Bouwontwikkeling B.V.**, hierna in deze akte te noemen: “**de Verkoper**”, percelen grond gelegen aan en nabij de Ananasweg, Abrikozenweg, Perzikweg, Mangoweg, kadastraal bekend als Gemeente **Leiden** sectie **O** nummers **6184 en 6188** in eigendom heeft.
- dat de Verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris **TeekensKarstens Advocaten en Notarissen, Vondellaan 51, 2332 AA te Leiden**, hierna in deze akte te noemen: “**de Notaris**”.

het appartementsrecht zal 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) wordt zodra deze gereed zijn aan verkrijger aangeleverd.

- dat het in de (ontwerp)akte(n) van splitsing met het (bouw)nummer **xxxxxx** en berging met het (bouw)nummer **xxxx**.
- aangeduide appartementsrecht door Verkoper aan de Verkrijger zal worden verkocht;
- dat de Ondernemer op die grond een gebouw zal stichten.

zijn per **datum** overeengekomen als volgt:

- I** De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het (de) door de Verkrijger gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
- II** De aanneemsom bedraagt:
- | | | | |
|--------------------|---|-----|------|
| A. | de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting) | EUR | |
| B. | de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting) | EUR | |
| C. | vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 3 van deze akte genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze akte | EUR | 0,00 |
| Totaal (A + B + C) | | EUR | ,00 |

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

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

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd

Artikel 1

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

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

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:
 1. 10% te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer van het gebouw
 2. 15% te declareren na het gereedkomen van de ruwe vloer van het privé-gedeelte
 3. 10% te declareren zodra de binnenspouwbladen van het privé-gedeelte zijn aangebracht
 4. 15% te declareren zodra de buitengevel van het privé-gedeelte is aangebracht
 5. 15% te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is
 6. 10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren van het privé-gedeelte
 7. 15% te declareren zodra het stuc-, spuit- en tegelwerk in het privé-gedeelte zijn aangebracht
 8. 10% te declareren bij de oplevering van het privé-gedeelte, te voldoen vóór oplevering van het privé-gedeelte mits het privé-gedeelte op redelijke wijze bereikbaar is

Voorgaande termijnregeling heeft betrekking op werkzaamheden die op de bouwlocatie zijn verricht.

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 1 vervaldatum €0,00
4. Tot de aanneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 5% per jaar over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf 1 juli 2022, of indien later gereed vanaf de veertiende (14^e) dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen, tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de Levering te worden voldaan
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 5% 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 datum van overeenkomen tot aan de datum van de Levering;
 - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf datum overeenkomen tot aan de datum van de Levering.
- Deze rente dient eveneens bij de Levering te worden voldaan. Op de dag van de Levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde 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 1% per maand 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 5

De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **520 (vijfhonderdtwintig)(Mangoweg 427)** werkbare werkdagen vanaf **1 december 2021** geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren.

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het (de) appartementsrecht(en) een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan **€ xxxxx**, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van **€ xxx,00**.
2. Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte 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 intropen 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 intropen 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 introept.~~
6. Indien ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) door de Verkrijger financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en

gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

Kosten

Artikel 8

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

Koppeling met koopovereenkomst

Artikel 10

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

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).

Geschillenbeslechting

Artikel 11

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

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.

AANVULLENDE ARTIKELEN

Ondeelbaarheid

Artikel 12

Indien meerdere personen blijktens het voorblad van deze overeenkomst als de Verkrijger tot deze overeenkomst zijn toegetreden, hetzij als echtgeno(o)t(e) hetzij als samenwonende, dan is elk hunner hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bij deze overeenkomst behorende verplichtingen.

Verbod overdracht rechten door verkrijger

Artikel 13

1. Overdracht door de Verkrijger van de voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen aan een derde voor de oplevering is niet mogelijk, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming daartoe van de Ondernemer.
Overdracht door de Verkrijger van één of meerdere van hem onder deze overeenkomst toekomstige rechten is niet eerder mogelijk dan het moment waarop de Verkrijger aan al zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens de Ondernemer heeft voldaan, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming daartoe van de Ondernemer.
2. Ingeval van doorverkoop van opstal door de Verkrijger aan een derde vóór of gedurende het bouwproces, maar ná definitieve totstandkoming van deze aannemingsovereenkomst zal de doorlevering eerst kunnen plaatsvinden nadat Verkrijger en de Ondernemer aan hun contractuele verplichtingen jegens elkaar hebben voldaan.

Rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening

Artikel 14

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

Betaling opleveringstermijn

Artikel 15

Het is de Verkrijger niet toegestaan bij de oplevering van het privé gedeelte contant met de Ondernemer af te rekenen hetgeen de verkrijger eventueel nog verschuldigd mocht zijn.

De oplevering van het privé gedeelte zal dan ook uitsluitend geschieden indien de Ondernemer uiterlijk één werkdag vóór de oplevering al het door de Verkrijger verschuldigde heeft ontvangen op de door de Ondernemer opgegeven bank- of girorekening.

Betalingsregeling/Renteberekening

Artikel 16

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

Sleuteluitreiking

Artikel 17

De sleutels van het privé gedeelte zullen eerst aan de Verkrijger worden overhandigd, nadat deze aan alle financiële verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst en mogelijk overeengekomen meer- en minderwerkzaamheden heeft voldaan.

Situatietekening

Artikel 18

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Zekerheidstelling

Artikel 19

De Verkrijger verklaart de aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren door middel van een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale aanneemsom te voldoen. De Verkrijger verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt, dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekkende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

Reeds gekozen meerwerk

Artikel 20

De verkrijger gaat akkoord met het door ondernemer reeds gekozen meerwerk zoals in de bijlage bij deze overeenkomst is toegevoegd.

Getekend te Katwijk

Getekend te Leiden

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Drs. P.L.M. Brandjes

xxxxxx

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

1. Reeds gekozen Meerwerk d.d. xxxxx
2. Technische omschrijving & afwerkstaat
3. Verkooptekening

Getekend te Leiden

De Verkrijger:

xxxx

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:
