

-definitief-

Onderwerp: aanvullende eisen, 12 sociale huurwoningen Het Veer, Avenhorn

Datum: 20 juni 2023

VEREISTE DOCUMENTEN VOOR AANVANG VAN DE BOUWWERKZAAMHEDEN

1. Voordat de bouwwerkzaamheden beginnen, moet de opdrachtnemer technische werktekeningen aanleveren waarin alle installaties zijn verwerkt. De opdrachtgever krijgt de mogelijkheid om de technische tekening te voorzien van opmerkingen en suggesties voor verbetering;
2. Daarnaast moet de opdrachtnemer een gedetailleerde planning van de werkzaamheden op basis van kalenderdagen opstellen en aan de opdrachtgever verstrekken, ter informatie. De planning moet inzicht geven in de start- en einddatum, de mijlpalen, de afhankelijkheden en de risico's van het project.

VEREISTE DOCUMENTEN BIJ OPLEVERING

3. Bij de oplevering moet de opdrachtnemer definitieve tekeningen, in .dwg en .pdf-formaat, overhandigen aan de opdrachtgever. Deze tekeningen moeten overeenkomen met de werkelijke situatie na de bouw en eventuele wijzigingen ten opzichte van ontwerp bevatten;
4. De opdrachtnemer levert een gedetailleerde kleur- en materiaalstaat, van alle gebruikte materialen, aan de opdrachtgever.
5. De opdrachtnemer verstrekt een overzicht van onderaannemers met bijbehorende garantievoorzieningen per onderdeel. Dit overzicht moet duidelijk maken welke onderaannemers verantwoordelijk zijn voor welke onderdelen de woningen en welke garanties zij bieden;
6. Daarnaast moet de opdrachtnemer servicecontracten en instructies voor beheer en onderhoud van alle installaties aanleveren aan de opdrachtgever. Deze documenten moeten aangeven hoe de installaties optimaal kunnen functioneren en welke onderhoudswerkzaamheden er nodig zijn;
7. Tenslotte moet de opdrachtnemer handleidingen van alle installaties voor de huurders beschikbaar stellen aan de opdrachtgever. Deze handleidingen moeten uitleggen hoe de huurders de installaties kunnen gebruiken en bedienen.

AANNEMINGSOVEREENKOMST

8. De opdrachtnemer stelt voor de sociale huurwoningen een aannemingsovereenkomst op, met instemming van Woningborg N.V (of een gelijkwaardige instelling). Conceptovereenkomst is als addendum aan dit document toegevoegd.
9. De sociale huurwoningen worden gebouwd onder Woningborg-garantie (of vergelijkbaar).
10. De Programma Van Eisen van de sociale huurwoningen maken integraal deel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze worden als bijlage gevoegd.
11. De opdrachtnemer stelt voor de sociale huurwoningen een technische omschrijving op en legt deze ter goedkeuring voor aan de opdrachtgever. Deze wordt als bijlage gehecht aan de aannemingsovereenkomst.
12. De laatste betaling (ten minste 5% van het totaal) wordt verricht als is voldaan aan de afwikkeling van alle opleverpunten. De opleverpunten zijn eventuele gebreken of tekortkomingen die bij de oplevering zijn geconstateerd en die binnen een bepaalde termijn moeten worden verholpen;

13. Op te nemen in de aannemingsovereenkomst: uiterlijk binnen 15 maanden na aanvang van de bouw dient de op de grond te stichten bebouwing overeenkomstig het Bouwplan voltooid en gebruiksklaar te zijn.
14. De aannemingsovereenkomst wordt voor ondertekening door de opdrachtnemer ter goedkeuring voorgelegd aan Woningborg N.V. (of een gelijkwaardige instelling). Ondertekening vindt plaats na goedkeuring door Woningborg N.V (of een gelijkwaardige instelling).

ADDITIONELE VEREISTEN

15. De hoofdaannemer organiseert maandelijks een bouwvergadering op de bouwplaats en maakt hiervan een verslag. De bouwvergadering heeft tot doel om de voortgang van het werk te bewaken en de opdrachtgever te informeren. Onderdeel van elke bouwvergadering is een visuele inspectie van de bouwlocatie. De bouwvergadering is een moment om eventuele knelpunten, problemen of wijzigingen te bespreken en op te lossen;
16. Verslagen van de bouwvergadering worden ter goedkeuring voorgelegd aan de opdrachtgever (of haar vertegenwoordiger). De verslagen moeten een samenvatting geven van wat er besproken en besloten is tijdens de bouwvergadering en welke acties er zijn afgesproken;
17. Voorzitting van de bouwvergadering wordt door de hoofdaannemer georganiseerd. Minimaal te bespreken punten zijn: veiligheids- en gezondheidsincidenten, voortgang van het werk, planning inclusief het onwerkbaarweeroverzicht, bijzonderheden in de uitvoering en gesignaleerde afwijkingen.
18. De aannemer organiseert tijdig een vooroplevering. Met als doel dat de eventuele geconstateerde gebreken voor de definitieve opleveringen hersteld zijn. De vooroplevering vindt ten minste 2 weken voor de definitieve oplevering plaats.;
19. De opdrachtnemer organiseert een projectoverdracht van 'hoofdaannemer' naar 'Beheer en Onderhoud Gemeentelijk Woningbedrijf'. Deze overdracht zal direct na afloop van de onderhoudstermijn plaatsvinden.
20. De hoofdaannemer blijft gedurende de gehele Woningborg-garantieperiode (of vergelijkbaar) contactpersoon voor het gemeentelijk Woningbedrijf. Dit betekent dat de hoofdaannemer bereikbaar blijft voor eventuele vragen, klachten of meldingen van het gemeentelijk Woningbedrijf en deze zo snel mogelijk afhandelt.

ADDENDUM

concept - AANNEMINGSOVEREENKOMST**Voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) met toepassing van de Woningborg Waarborgregeling Zakelijk 2022.**

Planregistratienummer :
Bouwnummer :

Ondergetekenden:

Statutaire naam :
Kantooradres :
Postcode/ Plaats :
Postbus :
Postcode/ Plaats :
K.v.K. nummer :
Telefoonnummer :
Telefaxnummer :
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

Statutaire naam :
Adres :
Postcode/ plaats :
Postbus :
Postcode/ plaats :
K.v.K. nummer :
Telefoonnummer :
E-mail :
Internet :

hierna in deze akte te noemen: "**de Verkrijger en/of de Opdrachtgever**",

in overweging nemende:

- dat de Verkrijger de eigendom bezit van een perceel grond in het nieuwbouwproject _____, ten behoeve van ____ huurwoningen, kadastraal bekend _____.
- dat de Ondernemer op die grond **12** huurwoningen zal stichten.

zijn per ____-____-____ overeengekomen als volgt:

- I De Verkrijger geeft opdracht voor de bouw van _____ grondgebonden huurwoningen in het plan en de Ondernemer neemt aan, conform de betreffende technische omschrijving, tekening(en) (zie bijlagen), PVE en de NVI uitvraag, 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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

II	De aanneemsom bedraagt:	
	Exclusief omzetbelasting	€ xxxxxxx-
	Omzetbelasting 21%	€ xxxxxxx- +
	Totaal inclusief omzetbelasting	€ xxxxxxx-

Zegge:

De Ondernemer draagt er zorg voor dat 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.

DEZE OVEREENKOMST IS AANGEGAAN ONDER DE VOLGENDE BEPALINGEN.

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 UAV** en de toepasselijke **Woningborg Waarborgregeling Zakelijk 2022**.

TERMIJNEN EN BETALINGSREGELING.

Artikel 2

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

1. 6% te declareren zodra met de bouw van de woningen een aanvang is gemaakt
2. 20% te declareren na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloeren
3. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwe eerste verdiepingsvloeren
4. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwe tweede verdiepingsvloeren
5. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels begane grond
6. 7,5% te declareren na het gereedkomen van de ruwbouw gevels verdiepingen
7. 12% te declareren na het waterdicht maken van de daken van de woning
8. 10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren in de woningen
9. 12% te declareren na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk in de woningen
10. 5% te declareren na oplevering van de woningen, en 5% na afhandelingen van alle opleverpunten.

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde termijnen worden steeds opeisbaar **tweeënveertig (42)** 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 **tweeënveertig (42)** dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn.

3. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst 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.

4. De rente als bedoeld in de lid 3 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

5. 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.
 - De leden 2,3 en 4 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
 - Het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van de woningen, mits het meerwerk gereed is.

BOUWTIJD EN START WERKBARE WERKDAGEN

Artikel 3

1. Uiterlijk binnen **15 maanden na start van de bouw** dient de op de grond te stichten bebouwing van de sociale huurwoningen overeenkomstig het Bouwplan voltooid en gebruiksklaar te zijn. Deze termijn kan alleen op grond van bijzondere redenen en op basis van een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd. De aanvang van de bouw is _____, indien er minimaal __% van de __koopwoningen is verkocht.
2. De bouw van de huurwoningen is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht (8) dagen na aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen. Deze schriftelijke mededeling zal geschieden middels facturering van de 1e termijn van de aanneemsom.

WONINGBORG WAARBORGREGELING ZAKELIJK

Artikel 4

1. De Ondernemer verklaart, dat de huurwoningen, die het onderwerp zijn van deze overeenkomst, deel uitmaken van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer _____ en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van die huurwoningen de verplichtingen uit de **Woningborg Waarborgregeling Zakelijk 2022 (Bijlage X)** te zullen nakomen.
2. De Ondernemer heeft de toepasselijke **Woningborg Waarborgregeling Zakelijk 2022** inmiddels aangevraagd bij Woningborg.

AFGIFTE WEIGERING WONINGBORG-CERTIFICAAT

Artikel 5

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een Woningborg-certificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

KOSTEN

Artikel 6

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

Afwijkende bepalingen

INFORMATIE

Artikel 7

De Ondernemer verplicht zich de Verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw, minimaal conform de 'additionele vereisten' van pagina 2 in dit document.

UITSLUITINGEN

Artikel 8

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

- 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;
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woning;

zijn uitgesloten van de Woningborg Waarborgregeling Zakelijk 2022.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Artikel 9

Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk op __-__-__:

- a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde huurwoningen deel uitmaken, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
- b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde huurwoningen deel uitmaken, alle van overheidswege en/of nutsbedrijven vereiste goedkeuringen en/of vergunningen onherroepelijk zijn verkregen;
- c. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld van de Ondernemer.
- d. ten minste __% van de __projectmatige koopwoningen is verkocht.

GESCHILLENBESLECHTING

Artikel 10

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 door de bevoegde rechter, **arrondissement Alkmaar**.

VERBOD OP VERKOOP / VERVREEMDING / OVERDRACHT

Artikel 11

Het is de Verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de Ondernemer de huurwoningen aan de Verkrijger heeft opgeleverd en er geen verplichtingen meer gelden van de Verkrijger jegens de Ondernemer. De Ondernemer kan aan deze toestemming, alsmede aan de medewerking voor contracts-overneming, nadere voorwaarden verbinden. Er wordt per situatie in alle redelijkheid en billijkheid worden gekeken wat de nadere voorwaarde exact zullen inhouden. Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig en wordt als niet gedaan beschouwd.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

HERSTEL TEKORTKOMINGEN, ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE EN AANSPRAKELIJKHEID VAN DE ONDERNEMER

Artikel 12

- a. De ondernemer houdt zich bij het herstellen van tekortkomingen, onderhoudsperiodes en aansprakelijkheid aan de voorwaarden conform Woningborg en UAV2012. De voorwaarden van Woningborg vormen een aanvulling op de UAV2012.
- b. De Ondernemer verstrekt garanties overeenkomstig bijlage A van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling die als **bijlage X** is toegevoegd.

BETREDEN BOUWTERREIN

Artikel 13

- a. Tijdens de bouwperiode is het de Verkrijger niet toegestaan om zonder toestemming vooraf van de Ondernemer het bouwterrein c.q. een in aanbouw zijnde woning c.q. het appartement c.q. het gebouw te betreden. Altijd zal de Verkrijger zich moeten melden bij de uitvoerder op de bouwplaats of vooraf telefonisch een afspraak moeten maken met de uitvoerder. Deze kan hem/haar wijzen op de gevaren en eventueel mede kunnen delen dat het bouwterrein c.q. de woning c.q. het appartement c.q. het gebouw niet betreden kan worden in verband met de werkzaamheden die daar worden uitgevoerd.
- b. De Verkrijger is op de hoogte van het feit dat het voor kinderen onder de 15 jaar niet toegestaan is het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken.
- c. Bij schade aan een in aanbouw zijnde woning c.q. het appartement c.q. het gebouw c.q. het bouwterrein of een onderdeel daarvan door niet-nakoming van het bepaalde in lid a van dit artikel komen alle herstel- c.q. gevolgschades, mits aantoonbaar veroorzaakt door Verkrijger, voor rekening van de Verkrijger.

Getekend te _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

BIJLAGEN

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

1. De Woningborg Waarborgregeling Zakelijk 2022.
2. Programma van Eisen huurwoningen
3. Technische omschrijving huurwoningen
4. Situatietekening
5. Straataanzichten met info gevelafwerking
6. Gevels, plattegronden en doorsneden
7. Gevels kleur
8. Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021.
9. Bewijs van inschrijving in het Register van Ingeschreven Ondernemingen Woningborg

Getekend te _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: