

OVEREENKOMST GESPLITSTE KOOP EN AANNEMING

Partijen:

BPD ONTWIKKELING BV

en

[Ondernemer]

[Projectomschrijving]

**MODEL T.B.V. EENGEZINSWONINGEN EN/OF
APPARTEMENTSRECHTEN IN DE BTW-SFEER**

Versie: 25 oktober 2024

De ondergetekenden:

- I **BPD Ontwikkeling BV**, statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, mede kantoorhoudende te **[kies één van de volgende opties]**
Amersfoort aan De Brand 30 (3823LK) (vestigingsnr. 000016178122),
Amsterdam aan het IJsbaanpad 1 (1076 CV) (Vestigingsnr. 000016178106),
Delft aan de Poortweg 2 (2612PA) (vestigingsnr. 000016178114),
Eindhoven aan de Melkfabriekstraat 11-J (5613 MW) (vestigingsnr. 000016178203),
 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder:
 BPD Europe BV, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Amsterdam aan het IJsbaanpad 1 (1076 CV), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer drs. H.H. Janssen en mevrouw mr. G. Voorhorst, hierna te noemen: "**(de) Ontwikkelaar**", en
- II **[]**, statutair gevestigd te **[]**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer **[]**, kantoorhoudende te **[]** aan de **[]**, hierbij vertegenwoordigd door **[]**, hierna te noemen: "**(de) Ondernemer**",

Ondergetekenden sub I en II hierna (gezamenlijk) ook te noemen: "**Partij(en)**";

Overwegingen:

- A. Ontwikkelaar heeft de eigendom dan wel het recht op levering verkregen van grond(en) in het Plangebied **[]** in de gemeente **[]** (zie **Bijlage 1**) en heeft het recht om hierop een Project te (doen) realiseren;
- B. Ondernemer heeft uitgebreide ervaring met het realiseren van woningbouwprojecten en is aangesloten bij **[optie: Woningborg, SWK]**;
- C. Ontwikkelaar heeft in de afgelopen periode **[optie: in nauw overleg met de Ondernemer]** een Project ontwikkeld bestaande uit **[<invullen> (eengezins)woningen en/of een (appartementen)complex bestaande uit <invullen> appartementen (alsmede [])]** en - indien het Project (onder meer) een (appartementen)complex omvat - Ontwikkelaar de grond(en) en het complex op tekening heeft gesplitst in Appartementsrechten, een en ander zoals opgenomen in de (ontwerp)akte van splitsing (zie **Bijlage 15**);
- D. Ontwikkelaar en de Ondernemer hebben de Afspraken gemaakt, op basis waarvan zij inmiddels de definitieve ontwerpen en de bouwkosten van het Project hebben vastgesteld;
- E. Ontwikkelaar wenst de Ondernemer thans in staat te stellen om het Project geheel voor eigen rekening en risico te realiseren, daarbij gebruikmakend van de ontwerpen die voor het Project zijn vervaardigd. De Ondernemer zal mitsdien het volledige ontwerp- en uitvoeringsrisico voor het Project op zich nemen;
- F. Ontwikkelaar zal met Verkrijgers Koopovereenkomsten sluiten voor de aankoop van (een) Bouwkavel of (een) Appartementsrecht(en). De Ondernemer zal met deze Verkrijgers Aannemingsovereenkomsten sluiten zodanig dat deze overeenkomsten gelijktijdig en in onderlinge samenhang tot stand komen;
- G. Ontwikkelaar draagt het verkooprisico voor de Woningen binnen het Project ter zake waarvan geen Koopovereenkomst en geen Aannemingsovereenkomst wordt gesloten;
- H. Ontwikkelaar en de Ondernemer wensen nadere afspraken te maken met betrekking tot de realisatie van het Project, welke nadere afspraken in deze Overeenkomst worden vastgelegd;
- I. **[optie: Ter zake van de []** binnen het Project zijn de Ontwikkelaar en de Ondernemer een aparte overeenkomst aangegaan (of zullen deze aangaan), waarbij laatstgenoemde overeenkomst in onlosmakelijk en onverbrekkelijk verband staat/staan met onderhavige Overeenkomst;
- J. Deze Overeenkomst bevat **[optie: (tezamen met de separate overeenkomst genoemd in**

overweging 1.) de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project. Eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen Partijen, worden geacht in deze Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.

Zijn overeengekomen als volgt:

1. Definities

1.1. In de onderhavige overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. Aanneemsom: de door de Ondernemer uit hoofde van de Aannemingsovereenkomsten aan de Verkrijgers in rekening te brengen aanneemsom voor een Woning, welk bedrag gelijk is aan de som van de Gebruiksvergoeding en de Bouwkosten, vermeerderd met BTW (zie **Bijlage 4**).
- b. Aannemingsovereenkomst: de door en voor rekening en risico van de Ondernemer met de Verkrijger te sluiten aannemingsovereenkomst (zie **Bijlage 3**).
- c. Adviseur: de architect, de constructeur en/of overige adviseurs waarmee Ontwikkelaar (een) overeenkomst(en) heeft gesloten ter zake van de ontwikkeling van het Project (zie **Bijlage 8**).
- d. Afspraken: De afspraken tussen Ontwikkelaar en de Ondernemer zoals vastgelegd in **[optie: de uitnodigingsbrief; de voorselectie met onder meer de bouwteamovereenkomst]** in het kader waarvan de ontwerpen van het Project tot stand zijn gekomen en de Bouwkosten zijn vastgesteld.
- e. Algemene Voorwaarden: de (meest recente) door Woningborg of SWK vastgestelde Algemene Voorwaarden, welke een onverbreekelijk geheel vormen met de Aannemingsovereenkomst.
- f. **(indien van toepassing)** Appartement(srecht): het appartementsrecht, bestaande uit:
 - (i) de eigendom van een onverdeeld aandeel in het in de (hierna genoemde) splitsing betrokken (appartementen)complex (de gemeenschap), alsmede
 - (ii) het exclusief gebruiksrecht ten aanzien van een deel van die gemeenschap (zoals woning, berging en/of parkeerplaats),
 een en ander zoals nader is aangegeven in de (ontwerp)akte van splitsing d.d. **[]** (zie **Bijlage 15**).
- g. **(indien van toepassing)** Bouwkavel: een binnen het Plangebied gelegen Bouwrijp gemaakte kavel ter plaatse waarvan een Woning wordt gerealiseerd.
- h. Bouwkosten: de vaste (bouw)kosten met betrekking tot het Project te vermeerderen met BTW (zie **Bijlage 4**).
- i. Bouwrijp: **[optie: de bouwrijpe staat van de Bouwkavels en/of (als het Project (onder meer) een appartementencomplex omvat) de grond(en) waarop het complex wordt gerealiseerd, zoals genoemd in artikel [] van de als Bijlage 7 aangehechte overeenkomst [] d.d. [] met de Gemeente.]**
 de bouwrijpe staat van de Bouwkavels en/of (als het Project (onder meer) een appartementencomplex omvat) de grond(en) waarop het complex wordt gerealiseerd, zodanig dat deze geschikt zijn voor (verdere) inrichting en bebouwing, in ieder geval -

voor zo ver van toepassing - omvattende: sloop- en opruimingswerkzaamheden, het opschonen en dempen van watergangen, het uitvoeren van grondwerken (waaronder begrepen het zo nodig ophogen (van delen) van het Plangebied en het voorbelasten ervan, het leggen van bruggen, duikers en drainage, de aanleg van kabels, buizen, leidingen en rioleringen met bijbehorende voorzieningen (nutsvoorzieningen) - inclusief de aansluiting op bestaande kabels, buizen, leidingen en rioleringen - , de aanleg van (openbare) bouwwegen, paden, waterpartijen - met bijbehorende oeverbeschermingen - , [parkeervoorzieningen] en alle daarbij behorende werken en werkzaamheden; en welke zich minimaal kwalificeren als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1, juncto lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968].

- j. Bouwtijd: De Ondernemer verbindt zich het Project (ter zake van een fase waarvoor Ontwikkelaar eerder het bericht als bedoeld in **artikel 3.1** aan de Ondernemer heeft verzonden) binnen [] Werkbare Werkdagen na aanvang van de bouw op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.
- k. BTW: De omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968. De BTW is berekend conform de ten tijde van het tekenen van deze Overeenkomst geldende bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de BTW wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
- l. Garantie: de door een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank af te geven garantie overeenkomstig het als **Bijlage 11** aangehechte model.
- m. Garantie- en waarborgregeling: de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling van SWK of Woningborg, dan wel – ingeval het een zakelijke Verkrijger (bijvoorbeeld een belegger of woningcorporatie) betreft en de Ondernemer is aangesloten bij:
 - (a.) Woningborg – de zogenoemde “Woningborg Waarborgregeling Zakelijk” (Partijen genoegzaam bekend);
 - (b.) SWK, de door SWK verstrekte Garantie- en waarborgregeling ter zake van de zakelijke Verkrijger (Partijen genoegzaam bekend).
- n. Gebruiksvergoeding: de in **Bijlage 4** gespecificeerde vergoeding te vermeerderen met BTW, die door de Ondernemer aan Ontwikkelaar moet worden betaald ter zake van het recht om het Project te mogen realiseren en ter zake van het recht om de ontwerpen van het Project te gebruiken ter uitvoering van de Aannemingsovereenkomsten.
- o. Gemeente: de gemeente genoemd in **overweging a**.
- p. Koopovereenkomst: de tussen de Verkrijger en Ontwikkelaar gesloten koopovereenkomst in het kader waarvan de Verkrijger van Ontwikkelaar een Bouwkavel of (een) Appartementsrecht(en) koopt, een en ander overeenkomstig het als **Bijlage 2** aangehechte model.
- q. Koperskeuzelijst: de als **Bijlage 9** aan de Overeenkomst gehechte koperskeuzelijst, waarin de door Ontwikkelaar en/of Ondernemer ontwikkelde opties met betrekking tot de Woningen staan vermeld, alsmede de prijzen die de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening brengt.
[optie]: De bedragen, die de Ondernemer ter zake van die opties (ten titel van Additionele Gebruiksvergoeding) aan Ontwikkelaar betaalt, zijn in **Bijlage 9** opgenomen.]
- r. Omgevingsvergunning: de door Ontwikkelaar aan te vragen omgevingsvergunning **voor**

de activiteit bouwen die noodzakelijk is voor de realisatie van het Project (alsmede de mogelijke (vergunningsplichtige) opties zoals genoemd in de Koperskeuzelijst), die uiteindelijk zal gaan gelden voor de Ondernemer (zie **artikel 3.1 - slot**).

[optie: Door de **Ontwikkelaar** is tevens een ontheffing / vergunning voor de Wet natuurbescherming aangevraagd.]

[optie: Door de **Ontwikkelaar/Ondernemer** is tevens een Watervergunning aangevraagd, bijv. in verband met het onttrekken van grondwater bij bronbemaling.]

De Ondernemer zorgt voor de tijdige verkrijging van **alle overige publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen** die de Ondernemer nodig heeft of wenst voor de realisatie van het Project.

De Ontwikkelaar is verplicht, voor zover dat in zijn vermogen ligt, de Ondernemer de medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor het verkrijgen van voornoemde publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen.

- s. **Onverkochte Woning**: een Woning waarvoor bij aanvang van de realisatie van het Project nog geen Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst met een Verkrijger is aangegaan, of – indien er reeds een Koopovereenkomst en een Aannemingsovereenkomst is gesloten - waarvoor de eigendomsoverdracht van de Bouwkavel of het/de Appartementsrecht(en) aan de Verkrijger nog niet heeft plaatsgevonden. Voor de Onverkochte Woning(en) verstrekt de Ontwikkelaar aan de Ondernemer de opdracht om de betreffende Woning(en) in haar opdracht te realiseren op basis van het bepaalde in deze Overeenkomst.
- t. **Overeenkomst**: de onderhavige overeenkomst.
- u. **Plangebied**: het plangebied, dat is aangegeven op de kaart, die als **Bijlage 1** aan de Overeenkomst is gehecht.
- v. **Project**: de binnen het Plangebied te realiseren [] eengezinswoningen met bijbehorende [] en/of (appartementen)complex bestaande uit [] appartementen (alsmede []) met aanhorigheden.
- w. **Procedure Koperskeuze**: de als **Bijlage 10** aangehechte procedure.
- x. **SWK**: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), gevestigd te Rotterdam.
- y. **Verkoopdocumentatie**: de in de benoemde Bijlagen opgenomen documenten met betrekking tot (een Woning binnen) het Project, in welke documenten in ieder geval is opgenomen:
 - (i) de verkoopprijzen (v.o.n.) (**Bijlage 4**);
 - (ii) de model Koopovereenkomst (**Bijlage 2**),
 - (iii) de model Aannemingsovereenkomst overeenkomstig de Garantie- en waarborgregeling met de bijbehorende Algemene Toelichting en Algemene Voorwaarden (**Bijlage 3**);
 - (iv) de (juridische situatie-)tekeningen, technische omschrijving, plattegronden, gevelaanzichten en doorsnede(s) van de Woningen (**Bijlage 6**);
 - (v) de Koperskeuzelijst(en) (**Bijlage 9**);
 - (vi) de ontwerpakte van levering van de Bouwkavel en/of het/de Appartementsrecht(en) (**Bijlage 6**);
 - (vii) (**indien van toepassing**) de (ontwerp)akte van splitsing d.d. [] (**Bijlage 15**).
- z. **Verkrijger**: een derde, die (enerzijds) met de Ondernemer een

Aannemingsovereenkomst is aangegaan of zal aangaan en (anderzijds) met Ontwikkelaar een Koopovereenkomst is aangegaan of zal aangaan.

- aa. Werkbare Werkdagen: een werkdag, zoals nader is omschreven in de Algemene Voorwaarden.
- bb. Woning: een in het Project te realiseren (grondgebonden) woning of Appartement.
- cc. Woningborg: Woningborg N.V., gevestigd te Gouda.

[optie: dd. Duurzame Energievoorziening: systeem ten behoeve van de levering van warmte (ruimteverwarming en verwarming van tapwater) en koude (ruimtekoeling), zie artikel 15;

[optie: dd./ee. Additionele Gebruiksvergoeding: de in Bijlage 4 gespecificeerde (geprognosticeerde) vergoeding, te vermeerderen met BTW, die de Ondernemer aan Ontwikkelaar moet betalen voor het recht om de opties, conform de Koperskeuzelijst, te mogen realiseren en de met betrekking tot deze opties vervaardigde ontwerpen te mogen gebruiken.]

- 1.2 De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.

2. Realisatie Project

- 2.1 Ontwikkelaar zal met de Verkrijgers Koopovereenkomsten sluiten voor de verkoop van de Bouwkavels en/of Appartementsrechten. Ondernemer zal steeds gelijktijdig Aannemingsovereenkomsten met de Verkrijgers sluiten voor de realisatie van een Woning. De realisatie van de Woningen geschiedt aldus in rechtstreekse opdracht van de Verkrijgers. De Ondernemer brengt daarbij op eigen naam de Aanneemsommen bij de Verkrijgers in rekening overeenkomstig het betalingsschema dat de Ondernemer ingevolge de Aannemingsovereenkomst met deze Verkrijgers is overeengekomen en int deze bij de Verkrijgers.
- 2.2 De Ondernemer realiseert het Project (ter zake van een fase waarvoor Ontwikkelaar eerder het bericht als bedoeld in artikel 3.1 aan de Ondernemer heeft verzonden) overeenkomstig het bepaalde in de hierna opgesomde documenten, waarbij de volgende rangorde geldt:
 - (i) de tijdens de aanvraag van de Omgevingsvergunning geldende wet- en regelgeving, alsmede de voorschriften bij de Omgevingsvergunning, voorschriften van nutsbedrijven en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
 - (ii) de Verkoopdocumentatie;
 - (iii) de eisen, die door de Gemeente aan het Project zijn gesteld blijkens [] (zie Bijlage 7);
 - (iv) het Technische Programma van Eisen (zie Bijlage 12).
 Eventuele onderlinge afwijkingen tussen de onder (i) tot en met (iv) genoemde documenten zijn voor rekening en risico van de Ondernemer.
- 2.3 In verband met de realisatie van de (eventuele) bij aanvang van de realisatie van het Project (nog) Onverkochte Woningen, verstrekt Ontwikkelaar hierbij opdracht aan de Ondernemer, om de in dit artikel bedoelde Woningen in haar opdracht te realiseren op basis van het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 2.4 De termijnen van de Aanneemsom ter zake van de Onverkochte Woningen zijn

overeenkomstig de termijnen zoals genoemd in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst (**Biilage 3**). Deze termijnen worden door de Ondernemer aan Ontwikkelaar gedeclareerd. De betalingstermijn bedraagt in afwijking van artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst 30 dagen na factuurdatum.

Het bedrag van elke door de Ondernemer in te dienen factuur dat door Ontwikkelaar (in verband met de door de Ondernemer verschuldigde loonbelasting alsmede de premies voor de sociale verzekeringen) op de geblokkeerde rekening zal worden gestort bedraagt 20% (twintig procent).

De Ondernemer moet op elke factuur uitdrukkelijk vermelden:

- (a) het bedrag gelijk aan 20% van het gedeclareerde bedrag (inclusief verwijzing naar het rekeningnummer van de G-rekening*),
- (b) dat de BTW verleggingsregeling van toepassing is, alsmede
- (c) het BTW-nummer van Ontwikkelaar, te weten: **8004.06.187.B01.**

LET OP: VOORNOEMD NUMMER IS ALLEEN VOOR BPD; voor samenwerkingen e.d. het juiste BTW-nummer opnemen!

(* geblokkeerde rekening als bedoeld in de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004, zie tevens artikel 13.3)

Voorts zal Ondernemer op elke factuur een onderbouwing per bouwnummer opnemen (ter zake van de Onverkochte Woningen).

Voor wat betreft artikel 3 van de Aannemingsovereenkomst (Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot) komen Partijen overeen dat Ontwikkelaar geen waarborgsom verschuldigd is.

- 2.5 Voor zover Ontwikkelaar na aanvang van de feitelijke bouwwerkzaamheden van een Onverkochte Woning en voor ommekomst van de Bouwtijd en vóórdat de oplevering daarvan aan Ontwikkelaar heeft plaatsgevonden, alsnog een Koopovereenkomst met betrekking tot een Onverkochte Woning sluit, dan eindigt automatisch de hiervoor bedoelde opdracht aan de Ondernemer tot realisatie van deze Onverkochte Woning en wel op het moment van de eigendomsoverdracht van de Bouwkavel of het/de Appartementsrecht(en) aan de Verkrijger. De Ondernemer zal de (verdere) afbouw van de (tot dat moment) Onverkochte Woning aansluitend in opdracht van de Verkrijger uitvoeren een en ander overeenkomstig het bepaalde in de met deze Verkrijger te sluiten Aannemingsovereenkomst.
- 2.6 Ontwikkelaar is bij verkoop van een Onverkochte Woning respectievelijk bij levering (eigendomsoverdracht) van een Bouwkavel of het/de Appartementsrecht(en) aan een Verkrijger, (alleen) de termijnen van de Aanneemsom aan de Ondernemer verschuldigd die op het moment van voornoemde levering reeds voor de betreffende Woning (in aanbouw) zijn verschenen (en vervallen). De resterende termijnen brengt de Ondernemer op eigen naam bij de Verkrijger in rekening en int deze. In dit verband zijn in de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst ter zake relevante (aanvullende) bepalingen opgenomen.
- 2.7 Indien een Verkrijger een Aannemingsovereenkomst en/of een Koopovereenkomst ontbindt vanwege de (niet) vervulling van een daarin opgenomen ontbindende voorwaarde zal de betreffende Woning in opdracht van Ontwikkelaar als Onverkochte Woning worden gerealiseerd.
- 2.8 Ontwikkelaar is bevoegd de (aan de Verkrijger te factureren) koopprijzen van de Bouwkavels of Appartementsrechten ter zake van de Onverkochte Woningen te wijzigen. De gevolgen van deze wijziging(en) komen ten goede aan respectievelijk ten laste van de Verkrijger en

ten laste van respectievelijk ten goede van Ontwikkelaar.

- 2.9 Met betrekking tot de realisatie van het Project dient de Ondernemer tijdig een qua aard en omvang deugdelijke CAR- alsmede aansprakelijkheidsverzekering te hebben afgesloten.
- 2.10 Ter zake mogelijk meer- en minderwerk van Onverkochte Woningen verklaren Partijen artikel 4 ("Wijzigingen in opdracht van de verkrijger") zoals genoemd in de Algemene Voorwaarden van overeenkomstige toepassing, waarbij de prijs/prijzen van de verzochte wijziging(en) niet hoger zullen zijn dan de prijzen vermeld in de Koperskeuzelijst (**Bijlage 9**). Ingeval (een) wijziging niet op de Koperskeuzelijst staat vermeld, dan zullen Partijen hiertoe (overeenkomstig artikel 4 uit de Algemene Voorwaarden) aparte afspraken maken.

In afwijking op artikel 4 lid 8 van de Aannemingsovereenkomst geldt voor wat betreft het meer- en minderwerk dat Partijen ter zake van de Onverkochte Woningen zullen overeenkomen, het volgende:

De Aanneemsom ten behoeve van de betreffende Onverkochte Woningen wordt verhoogd/verlaagd met het bedrag gelijk aan het totaal van het opgedragen meer- en minderwerk aan de Ondernemer. Het totaalbedrag zal worden verdisconteerd in de termijnen zoals genoemd in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst.

Voor wat betreft dat deel van (het totaal van) de prijs (prijzen) dat onderdeel uitmaakt van de reeds verschuldigde termijnen (welke reeds door de Ondernemer aan Ontwikkelaar zijn gedeclareerd), is Ondernemer gerechtigd om één factuur (overeenkomstig **artikel 2.4**) aan Ontwikkelaar te versturen.

3. Aanvang realisatie van het Project

- 3.1 In verband met de opschortende voorwaarden (genoemd in de Aannemingsovereenkomst) spreken Partijen het volgende af: Zodra de genoemde voorwaarden (evenwel met uitzondering van de voorwaarde rondom afgifte van een Woningborg of SWK-certificaat; Planacceptatie") hun definitieve werking hebben gekregen, dan wel ingeval Ontwikkelaar bepaalt dat op (een deel van) de opschortende voorwaarden (evenwel met uitzondering van de voorwaarde rondom Planacceptatie) niet langer een beroep wordt gedaan, is de Ondernemer gehouden om op eerste verzoek van Ontwikkelaar bij Woningborg of SWK het verzoek in te dienen om tot Planacceptatie over te gaan.

De realisatie van het Project vangt aan nadat de Koopovereenkomsten en de Aannemingsovereenkomsten met Verkrijgers hun definitieve werking hebben gekregen door vervulling van de daarin opgenomen opschortende voorwaarden, of als de Ontwikkelaar bepaalt dat op (een deel van) de opschortende voorwaarden niet langer een beroep wordt gedaan.

Ontwikkelaar doet de Ondernemer hiervan schriftelijk bericht. Dit bericht kan betrekking hebben op alle Woningen binnen het Project dan wel een deel van de Woningen in welk laatste geval de realisatie van het Project gefaseerd plaats vindt en voor hetgeen in deze Overeenkomst ter zake van (de realisatie van) het Project is bepaald, steeds moet worden gelezen 'een fase' uit dit Project. Ontwikkelaar (uit hoofde van de Koopovereenkomst) en de Ondernemer (uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst) zullen binnen 8 (acht) dagen na de dagtekening van voornoemd bericht gezamenlijk de Verkrijgers schriftelijk informeren, dat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan om over te gaan tot de realisatie van het Project.

Door ondertekening van deze Overeenkomst verleent de Ondernemer Ontwikkelaar

Paraaf Ontwikkelaar

Paraaf Ondernemer

volmacht om de Verkrijgers hierover mede namens de Ondernemer te informeren.

Ontwikkelaar zal vervolgens zorg dragen voor een/de melding(en) aan het betreffende bevoegd gezag, waardoor de Omgevingsvergunning voor de Ondernemer zal gaan gelden (zie artikel 5.37, lid 2 Omgevingswet, voorheen artikel 2.25 lid 2 Wabo. Zie tevens artikel 4.80 Invoeringswet Omgevingswet).

- 3.2 De Aannemingsovereenkomst zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarden zoals genoemd in artikel 15 lid 1 van de Aannemingsovereenkomst, waarbij ter zake van sub c van voornoemd artikellid het volgende geldt:

OPTIE Woningborg: de Ondernemer voor ten minste []% van de in totaal [] woningen/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;

Optie SWK: de Ondernemer voor ten minste []% van de in totaal [] woningen/appartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een SWK overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door SWK 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;

- 3.3 [optie: het Project wordt in 1 (één) fase gerealiseerd.]
[optie: Ontwikkelaar heeft voor dit Project de navolgende - indicatieve - fasering vastgesteld: Deelfase 1, bestaande uit [] Woningen genummerd [] tot en met [];
Deelfase 2, bestaande uit [] Woningen genummerd [] tot en met [];
Deelfase [], bestaande uit [] Woningen genummerd [] tot en met [];
Een en ander zoals met [] is aangegeven op de als **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst aangehecht Plankaart.]
- 3.4 De eventuele kosten van fasering van het Project worden geacht reeds te zijn inbegrepen in de Bouwkosten. [optie: Eventuele gevolgen van een latere start en/of gewijzigde fasering zullen in overleg tussen Partijen worden vastgesteld en zullen in voorkomend geval zijn weerslag krijgen in een aanpassing van **Bijlage 4**.]
- 3.5 De Ondernemer is verplicht Ontwikkelaar, voor zoveel als mogelijk vóórdat de levering van de Bouwkavels of Appartementenrechten (van Ontwikkelaar aan Verkrijgers heeft plaatsgevonden) te waarschuwen voor zichtbare gebreken in of ongeschiktheid van het perceel of de percelen grond.
Partijen hebben – voorafgaand aan voornoemde levering - gezamenlijk de toestand van het perceel of de percelen grond opgenomen en vervolgens in een schouwrapport vastgelegd (zie **Bijlage 5**). Voorts is de Ondernemer gerechtigd om aanwezig te zijn bij de opname bij levering aan Ontwikkelaar door een derde. Ontwikkelaar is uitsluitend jegens Verkrijgers uit hoofde van de tussen Ontwikkelaar en Verkrijgers gesloten Koopovereenkomsten aansprakelijk voor eventuele gebreken in of ongeschiktheid van het perceel of de percelen grond.
- 3.6 Ondernemer staat er jegens Ontwikkelaar voor in dat het perceel of de percelen grond en het

grondwater gedurende de realisatie niet worden verontreinigd. De Ondernemer is bekend met de (milieukundige) bodemopbouw en de grondwatergegevens, een en ander zoals genoemd in de (in **Bijlage 5**) opgenomen rapportages.

De Ondernemer wordt voorts geacht op de hoogte te zijn van de staat, de situering en de hoogteligging alsmede van de toegangsmogelijkheden tot de het perceel of de percelen grond, dit ook in relatie tot het vast te stellen peil. Als peil geldt [REDACTED].

- 3.7 De Ondernemer stelt zich vóór aanvang van de feitelijke bouwwerkzaamheden op de hoogte van de ligging van kabels en leidingen. De Ondernemer draagt er zorg voor dat gedurende de Bouwtijd geen schade ontstaat aan kabels en leidingen. De Ondernemer meldt de aanvang van de uitvoering van de (graaf)werkzaamheden, waarbij mogelijk in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, conform de grondroedersregeling (Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken; WIBON) aan het daarvoor bestemde digitaal loket van het Kadaster (Klic-online). Ingeval (de verzekeraar(s) van) de Ondernemer dit noodzakelijk acht, laat de Ondernemer - voordat met de feitelijke bouwwerkzaamheden wordt begonnen - een rapport door een beëdigd makelaar, taxateur of expertisebureau opstellen waarin de staat waarin de omringende belendingen verkeren is omschreven. Het betreft de belendingen die zijn gelegen binnen een straal overeenkomstig de eisen zoals die door (de verzekeraar(s) van) de Ondernemer worden gesteld.
- 3.8 Onverminderd eventuele aansprakelijkheid van Ontwikkelaar jegens Verkrijgers uit hoofde van de Koopovereenkomst komen de kosten van grondverzet en overige werkzaamheden aan, in of op het perceel of de percelen grond uit hoofde van de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst die verband houden met de realisatie van het Project, voor rekening van de Ondernemer en zijn deze kosten begrepen in de Aanneemsom.
- 3.9 De Ondernemer zal bij de oplevering voor elk van de Onverkochte Woningen, of zoveel eerder als Ontwikkelaar verlangt, het Garantie- en waarborgcertificaat afgeven aan Ontwikkelaar met het oog op de door Ontwikkelaar beoogde doorverkoop.

De Ondernemer verstrekt aan Ontwikkelaar bij de oplevering van de Onverkochte Woningen dezelfde garanties (voor dezelfde termijnen en onder dezelfde voorwaarden) zoals deze volgen uit de Aannemingsovereenkomst. De Ondernemer aanvaardt met betrekking tot de Onverkochte Woningen onverkort al de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en garanties op de nakoming waarvan Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst een beroep kan doen.

Alle Onverkochte Woningen zullen door de Ondernemer in één keer aan Ontwikkelaar worden opgeleverd en derhalve niet per Woning.

4. Ontwerpaansprakelijkheid

- 4.1 Ontwikkelaar is eigenaar (dan wel is door de Adviseur gerechtigd tot het gebruik) van de in de Verkoopdocumentatie vervatte ontwerpen met betrekking tot het Project. De Ondernemer heeft voor de duur van deze Overeenkomst een persoonlijk en niet-overdraagbaar recht om voor de uitvoering van de Aannemingsovereenkomsten gebruik te maken van deze ontwerpen. De Ondernemer is daarvoor aan Ontwikkelaar de Gebruiksvergoeding en (eventueel) de Additionele Gebruiksvergoeding verschuldigd zoals genoemd in **artikel 5.1** alsmede **artikel 5.4**.
- 4.2 **[optie:** De Ondernemer heeft voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst deelgenomen aan het bouwteam, een en ander overeenkomstig de Afspraken.] De

Ondernemer heeft de in **artikel 4.1** bedoelde ontwerpen, alsmede de daaraan ten grondslag liggende documenten die door Ontwikkelaar aan de Adviseurs zijn aangeleverd, bestudeerd en deugdelijk bevonden en voorts vastgesteld dat deze documenten onderling niet tegenstrijdig zijn met de geldende wettelijke normen en de voorschriften en regelgeving van Woningborg danwel SWK.

De Ondernemer aanvaardt hierbij uitdrukkelijk ten aanzien van het Project de aansprakelijkheid voor wat betreft de juistheid en volledigheid van die ontwerpen (de nadere uitwerking van de ontwerpen, aanvulling en/of aanpassing daaronder begrepen) en de daaraan ten grondslag liggende documenten, daaronder begrepen de invloed die door de bodemgesteldheid wordt uitgeoefend op de constructies en de werkwijzen en daaronder voorts begrepen door Ontwikkelaar aan de Ondernemer opgedragen meer- en minderwerken c.q. wijzigingen. De Ondernemer kan mitsdien Ontwikkelaar ook niet aanspreken voor de gevolgen van – noodzakelijke - wijziging(en) van de situatietekening die behoort bij de Verkoopdocumentatie.

De Ondernemer vrijwaart Ontwikkelaar voor aanspraken van Verkrijgers en voorts van een ieder en van welke aard of omvang dan ook ter zake van ondeugdelijkheden c.q. gebreken in die ontwerpen en/of documenten. Eventuele tekortkomingen of gebreken in de ontwerpen en/of documenten vormen voor de Ondernemer geen grond tot ontbinding van deze Overeenkomst.

- 4.3 De Ondernemer is niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van Ontwikkelaar wijzigingen aan te brengen in het Project en/of de Verkoopdocumentatie. Ontwikkelaar is bevoegd aan het verlenen van toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
- 4.4 De Ondernemer zal voldoen aan nadere uitwerkingen (van de Adviseurs) van het in de Verkoopdocumentatie vervatte ontwerp. De aansprakelijkheid van de Ondernemer zoals bepaald in deze Overeenkomst strekt zich ook uit tot nadere uitwerkingen (van de Adviseurs) en wijzigingen van het Project en/of het in de Verkoopdocumentatie vervatte ontwerp.
- 4.5 Ontwikkelaar draagt hierbij over aan de Ondernemer, welke overdracht hierbij door de Ondernemer wordt aanvaard, de rechten en aanspraken welke voor Ontwikkelaar voortvloeien uit de door haar met de Adviseurs gesloten overeenkomsten, welke overeenkomsten zijn aangehecht als **Bijlage 8**, een en ander met uitzondering van de in **artikel 4.1** genoemde (intellectuele) eigendoms- dan wel gebruiksrechten van Ontwikkelaar op de ontwerpen met betrekking tot het Project, welke uitdrukkelijk niet onder deze overdracht zijn begrepen.
Deze Overeenkomst geldt als akte in de zin van artikel 3:94 BW. Zowel Ontwikkelaar als de Ondernemer is bevoegd om van deze cessie mededeling te doen aan de Adviseurs.

5 Gebruiksvergoeding [optie: en Additionele Gebruiksvergoeding]

- 5.1 De Ondernemer is voor het recht om het Project te realiseren overeenkomstig de in opdracht van Ontwikkelaar vervaardigde ontwerpen, aan Ontwikkelaar de Gebruiksvergoeding verschuldigd. Deze Gebruiksvergoeding is gespecificeerd in **Bijlage 4**.
- 5.2 De Ondernemer is per Woning de Gebruiksvergoeding aan Ontwikkelaar verschuldigd op het moment van verzending van het bericht zoals genoemd in **artikel 3.1**, ten aanzien van de in het bericht genoemde Woningen.

Ontwikkelaar stuurt hiervoor één factuur naar de Ondernemer, waarop de Ontwikkelaar de volgende gegevens zal vermelden:

Projectnummer Ondernemer [] met budgetcode/betalingskenmerk: [].

Betaling van de Gebruiksvergoeding vindt daarbij in vier termijnen plaats:

1. de eerste termijn ter grootte van de BTW over de gehele som van de Gebruiksvergoeding, uiterlijk binnen 30 dagen na verzending van de factuur door Ontwikkelaar. De betreffende factuur wordt gelijktijdig verzonden met het bericht zoals genoemd in **artikel 3.1**;
2. de tweede termijn ter grootte van € [], uiterlijk binnen []; kalenderdagen na verzending van de factuur;
3. de derde termijn ter grootte van € [] uiterlijk binnen []; kalenderdagen na verzending van de factuur;
4. de vierde termijn ter grootte van € [] uiterlijk binnen []; kalenderdagen na verzending van de factuur, doch uiterlijk voor oplevering van de laatste Woning (van iedere fase waarvoor Ontwikkelaar eerder een bericht zoals genoemd in **artikel 3.1** aan de Ondernemer heeft verzonden), dan wel ineens geheel indien **artikel 11.1** van deze Overeenkomst ('Tussentijdse beëindiging') jegens de Ondernemer van toepassing is.

[OPTIONELE ARTIKELN M.B.T. ADDITIONELE GEBRUIKSVERGOEDING]

- 5.3 Voorts is de Ondernemer voor het recht om de door Verkrijgers [**optie:** op basis van de als **Bijlage 9** aangehechte Koperskeuzelijst] opgedragen opties te realiseren, de Additionele Gebruiksvergoeding verschuldigd. De Additionele Gebruiksvergoeding is gespecificeerd in **Bijlage 4**, te vermeerderen met BTW.
- 5.4 De Ondernemer is de Additionele Gebruiksvergoeding verschuldigd op het moment dat de Verkrijger overeenkomstig de Procedure Koperskeuze (zie **Bijlage 10**) zijn keuze heeft gemaakt.

De Ondernemer verstrekt Ontwikkelaar uiterlijk één maand voor de oplevering van de eerste Woning aan een Verkrijger (van iedere fase waarvoor Ontwikkelaar aan Ondernemer eerder het bericht zoals genoemd in **artikel 3.1** heeft verzonden), een afschrift van de door Verkrijger(s) getekende Koperskeuzelijst(en) en eventueel opgedragen meer- en minderwerk. Ontwikkelaar zal alsdan ter zake de Additionele Gebruiksvergoeding een factuur aan de Ondernemer sturen.

De Ondernemer zal de Additionele Gebruiksvergoeding betalen binnen uiterlijk 30 dagen na ontvangst van een factuur, waarop de Ontwikkelaar de volgende gegevens zal vermelden: Projectnummer Ondernemer [] met budgetcode/betalingskenmerk: [].

6. Verkoopactiviteiten

- 6.1 Ontwikkelaar gaat de Koopovereenkomsten met de Verkrijgers aan (waarbij de hierna, in **sub 4** van dit artikel genoemde personen, middels ondertekening van deze Overeenkomst gevolmachtigd zijn om de Koopovereenkomsten namens de Ontwikkelaar met de Verkrijgers aan te gaan). Voorts draagt de Ontwikkelaar in opdracht van de Ondernemer zorg voor de verkoopactiviteiten met betrekking tot het Project, waaronder Partijen verstaan:
 1. het vaststellen c.q. nader vaststellen van de Verkoopdocumentatie;
 2. het organiseren van verkoopbijeenkomsten en overige verkoopbevorderende maatregelen waaronder het plaatsen van advertenties en gebruiken van websites;
 3. het inschakelen van (een) makelaar(s);
 4. en het namens de Ondernemer aangaan van de Aannemingsovereenkomst met de Verkrijgers, waarbij de Ondernemer middels ondertekening van deze Overeenkomst aan

de volgende medewerkers van BPD Ontwikkeling B.V. (kantoor [REDACTED]) volmacht verleent: [REDACTED].

Indien de Ondernemer schade lijdt doordat in strijd met de voornoemde volmacht wordt gehandeld en/of ingeval de Aannemingsovereenkomst zonder goedkeuring van de Ondernemer wordt gewijzigd, is de Ontwikkelaar aansprakelijk voor die schade jegens de Ondernemer.

- 6.2 De door de Ondernemer aan Ontwikkelaar ter zake van de verkoopactiviteiten te betalen tegenprestatie wordt geacht te zijn begrepen in de Gebruiksvergoeding.
- 6.3 De Ondernemer zal tijdig de informatie beschikbaar stellen aan Ontwikkelaar die nodig is voor de uitvoering van de verkoopactiviteiten.
- 6.4 De Ondernemer doet afstand van zijn recht de in dit artikel geformuleerde opdracht op te zeggen. Eventuele tekortkomingen of gebreken in de uitvoering van de voornoemde verkoopactiviteiten vormen voor de Ondernemer geen grond tot ontbinding van deze Overeenkomst.

7. Inschrijving Woningborg / SWK; begeleiding van Verkrijgers

- 7.1 Uiterlijk voor de start verkoop van het Project, draagt de Ondernemer voor eigen rekening en risico zorg voor inschrijving van het Project bij Woningborg / SWK, teneinde een planregistratienummer te verkrijgen.
De Ondernemer zal Woningborg / SWK hierbij tevens op de hoogte brengen van het feit dat de Ondernemer ter zake van het Project met Ontwikkelaar een Overeenkomst Gesplitste Koop en Aanneming heeft gesloten.
Ondernemer zal Ontwikkelaar per ommegaande informeren omtrent eventuele op-/aanmerkingen van Woningborg / SWK ter zake van de juridisch beoordeling (van de Aannemingsovereenkomst) en/of technische beoordeling van (onderdelen van) de Verkoopdocumentatie.
- 7.2 De Ondernemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de toetsing van het Project aan de eisen van wet- en regelgeving, waaronder het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), alsmede aan de eisen, die door of namens Woningborg / SWK aan het Project worden gesteld.
Eventuele wijzigingen van het Project naar aanleiding van die toetsing worden door en voor rekening en risico van de Ondernemer uitgevoerd, zulks (voorafgaand aan het aanbrengen van die wijzigingen) in overleg met Ontwikkelaar.
- 7.3 De Ondernemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor een correcte en klantvriendelijke uitvoering van de kopersbegeleiding en *after sales*, een en ander zoals is aangegeven in **Bijlage 10**.

8. Zekerheden

- 8.1 **Indien Ondernemer is aangesloten bij Woningborg, geldt het volgende:**
Ter meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen die verband houden met de realisatie van de Onverkochte Woningen binnen een Project, heeft Ontwikkelaar een aparte overeenkomst met Woningborg gesloten.
Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat, zodra Woningborg tot planacceptatie van het Project is overgegaan, Woningborg Ontwikkelaar – bij insolventie van de Ondernemer

(overeenkomstig de definitie zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling) – waarborgt voor de nakoming van voornoemde verplichtingen.

Indien Ondernemer is aangesloten bij SWK, geldt het volgende:

Ter meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen die verband houden met de realisatie van de Onverkochte Woningen binnen een Project, heeft Ontwikkelaar een aparte overeenkomst met (onder meer) SWK gesloten.

Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat, zodra SWK tot planacceptatie van het Project is overgegaan, SWK Ontwikkelaar – bij insolventie van de Ondernemer (overeenkomstig de definitie zoals genoemd in de Garantie- en waarborgregeling) – waarborgt voor de nakoming van voornoemde verplichting.

In verband met voornoemde overeenkomst, zullen Partijen **Bijlage 14** “Waarborg Onverkochte Woningen SWK” (waarin Ontwikkelaar als verkrijger moet worden aangemerkt) apart ondertekenen.

- 8.2 Indien Woningborg of SWK er – om welke reden dan ook – toe mocht besluiten om de betreffende (in **lid 1** van dit artikel genoemde) waarborg **niet** aan Ontwikkelaar te verstrekken, dan dient de Ondernemer ter meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichting van de Ondernemer om de Onverkochte Woningen te realiseren, op eerste verzoek van Ontwikkelaar, vóórdat Ontwikkelaar het bericht zoals genoemd in **artikel 3.1** aan de Ondernemer verzendt, zorg te dragen voor het stellen van:

- (a.) een onvoorwaardelijke borgtocht (door Liberty Mutual Surety of Allianz Trade, Partijen genoegzaam bekend) ten behoeve van Ontwikkelaar; dan wel
- (b.) een Garantie van een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank overeenkomstig het als **Bijlage 11** aangehechte model.

De hoogte van de borgtocht of Garantie bedraagt 20% van de Bouwkosten van de Onverkochte Woningen.

- 8.3 Ter meerdere zekerheid voor de verplichtingen die verband houden met de betaling van de (Additionele) Gebruiksvergoeding dient de Ondernemer, vóórdat Ontwikkelaar het bericht zoals genoemd in **artikel 3.1** aan de Ondernemer verzendt:

- a. een onvoorwaardelijke borgtocht (door Liberty Mutual Surety of Allianz Trade, Partijen genoegzaam bekend), of
- b. een Garantie van een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank overeenkomstig het als **Bijlage 11** aangehechte model,

te laten stellen ter grootte van de Gebruiksvergoeding en (indien van toepassing) de (geprognoseerde) Additionele Gebruiksvergoeding zoals genoemd in **Bijlage 4**.

9. Informatievoorziening

- 9.1 **[optie:** Door de Ondernemer wordt in een nader overeen te komen frequentie een informatiebijeenkomst georganiseerd met Ontwikkelaar, waarin onder andere de voortgang van de bouwwerkzaamheden ter sprake komt. Van de informatiebijeenkomst wordt door de Ondernemer een verslag gemaakt, dat binnen een redelijke termijn aan Ontwikkelaar wordt gezonden.]

[optie: De eerste informatiebijeenkomst vindt plaats binnen 4 weken, nadat de eerste Bouwkavels of Appartementsrechten aan de Verkrijgers is/zijn geleverd, zulks op een nader door Ontwikkelaar te bepalen plaats en tijdstip.]

- 9.2 Ontwikkelaar is gerechtigd de bouwvergaderingen bij te wonen, die de Ondernemer houdt met zijn onderaannemers.

De Ondernemer zal Ontwikkelaar gedurende de realisatie van het Project toegang tot de bouwplaats verlenen om zich van de voortgang en van de kwaliteit van de werkzaamheden op de hoogte te stellen. Ontwikkelaar dient zich hierbij aan de veiligheidsinstructie van de Ondernemer te houden.

Ontwikkelaar houdt geen toezicht op de Ondernemer bij de realisatie van het Project en voert evenmin directie.

Het bepaalde in dit artikel ontslaat de Ondernemer op geen enkele wijze van zijn aansprakelijkheid voor de juistheid en deugdelijkheid van het ontwerp van het werk en/of de juistheid en deugdelijkheid van de uitvoering daarvan.

- 9.3 Uiterlijk 6 (zes) weken voor de geprognosticeerde oplevering van de eerste Woning (van iedere fase waarvoor Ontwikkelaar aan Ondernemer eerder het bericht zoals genoemd in **artikel 3.1** heeft verzonden) zal Ondernemer Ontwikkelaar informeren over de (geplande) oplevering(en).

9.4 **Stichting Klantgericht Bouwen (SKB)**

De Ondernemer is gehouden zich aan te sluiten bij SKB, zodat SKB - in verband met de Woningen binnen het Project waarvoor de Ondernemer met de Verkrijgers een Aannemingsovereenkomst heeft gesloten - klanttevredenheidsonderzoeken kan uitvoeren. De Ondernemer is in dat kader gehouden om het Project als zogenoemd "BPD-project" bij SKB aan te melden. De Ondernemer stemt ermee in dat de Ontwikkelaar toegang heeft tot de betreffende (meet)resultaten en/of zal de Ontwikkelaar op eerste verzoek van de Ontwikkelaar alle (meet)resultaten verstrekken.

9.5 **Meldplicht Ondernemer**

De Ondernemer verbindt zich er jegens Ontwikkelaar toe om Ontwikkelaar onmiddellijk schriftelijk op de hoogte te stellen ingeval:

1. zich omstandigheden (dreigen te) gaan voortdoen, waardoor de Ondernemer haar verplichtingen zoals genoemd in onderhavige Overeenkomst (dan wel genoemd in de overeenkomsten welke verband houden met onderhavige Overeenkomst) mogelijk niet (tijdig) meer kan nakomen. Tot deze omstandigheden worden in ieder geval begrepen: een besluit strekkende tot het aanvragen van (voorlopige) surseance van de betaling van de Ondernemer, dan wel een besluit strekkende tot het doen van eigen aangifte tot faillietverklaring van de Ondernemer respectievelijk elke aankondiging van crediteuren van de Ondernemer dat een faillissementsrekest tegen de Ondernemer zal worden ingediend.
2. een Verkrijger overeenkomstig artikel 12 van de Algemene Voorwaarden gebruik wenst te maken van zijn opschortingsrecht. De Ondernemer stemt er tevens mee in dat de betreffende notaris (aan wie de Verkrijger de mededeling omtrent het opschortingsrecht heeft gedaan) de Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk rechtstreeks over een dergelijk verzoek informeert.

Zodra Ontwikkelaar van de Ondernemer een dergelijke melding heeft ontvangen, zal de Ondernemer Ontwikkelaar op eerste verzoek inzage geven in alle ter zake van de melding relevante documenten.

9.6 **[OPTIE: ambitieniveau BPD t.b.v. grondgebonden woningen, evt. voor appartementen] Groenverklaring**

De Ondernemer zal tijdig zorgdragen voor het aanvragen en verkrijgen van een zogenoemde Groenverklaring, zie: <http://www.registergroenverklaringen.nl>

De in de Koperskeuzelijst (**Bijlage 9**) opgenomen opties kunnen de BENG mogelijk negatief beïnvloeden, waardoor de Groenverklaring alsmede de (hypotheek)rentekorting niet (volledig) geldt. De Ondernemer zal Verkrijgers hier tijdig over informeren.

10. Ontbinding van deze Overeenkomst

- 10.1 Deze Overeenkomst duurt voort totdat alle Woningen binnen het Project aan Verkrijgers c.q. Ontwikkelaar (in het geval van Onverkochte Woningen) zijn opgeleverd dan wel verkocht.
- 10.2 Indien echter binnen 15 maanden na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst geen aanvang is genomen met de realisatie van (een (vervolg)fase van) het Project - vanwege het niet tot stand komen van de Koopovereenkomsten en Aannemingsovereenkomsten met Verkrijgers - dan heeft iedere Partij het recht om de ontbinding van deze Overeenkomst in te roepen, door middel van een daartoe strekkende aangetekende brief aan de andere Partij, in welk geval Partijen over en weer ter zake niets van elkaar hebben te vorderen.

11. Tussentijdse beëindiging

- 11.1 Deze Overeenkomst en daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten kunnen onverminderd het bepaalde in artikel 12 alleen tussentijds beëindigd worden na voorafgaande instemming van beide Partijen, alsmede in de navolgende gevallen:
- a. door de wederpartij indien en zodra een Partij in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling aanvraagt, aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt dan wel in liquidatie treedt of anderszins in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt;
 - b. door de wederpartij indien en zodra een Partij, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, in gebreke blijft aan haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten te voldoen, doch niet dan nadat de in verzuim zijnde partij door haar wederpartij een redelijke termijn heeft verkregen om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
- 11.2 Beëindiging, zoals bedoeld in het vorige lid van dit artikel, dient te geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot, waarna deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang is beëindigd. Een en ander laat het recht van Partijen op vergoeding van geleden (en/of nog te lijden) schade onverlet. Beëindiging als bedoeld in lid 1 laat het recht van Ontwikkelaar om de te haren behoefte gestelde zekerheden uit te winnen onverlet.
- 11.3 De wederpartij is bij beëindiging door een Partij op één van de in lid 1 genoemde gronden aan de beëindigende partij een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de Aanneemsommen van de Woningen binnen het Project, onverminderd het recht van de beëindigende partij om schadevergoeding te vorderen en - ingeval van beëindiging vanwege de Ondernemer - het recht van Ontwikkelaar om de door de Ondernemer gestelde zekerheden uit te winnen.
- 11.4 Verplichtingen uit deze Overeenkomst die zijn bedoeld voort te duren na beëindiging van deze Overeenkomst dan wel nadat deze Overeenkomst eindigt zullen onverkort worden nagekomen door de betreffende Partij.

12. Onverbrekelijkheid Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst

- 12.1 De Verkrijger is gerechtigd de Aannemingsovereenkomst middels een aangetekend schrijven te beëindigen indien de tussen de Verkrijger en Ontwikkelaar gesloten Koopovereenkomst wordt

ontbonden. Mocht een dergelijke situatie zich voordoen, dan zal de betreffende Woning in opdracht van Ontwikkelaar (als Onverkochte Woning) worden gerealiseerd.

In nader overleg zal worden bezien of (en zo ja: welk) eerder - door de Verkrijger aan de Ondernemer opgedragen - meerwerk door de Ondernemer ongewijzigd kan worden meegenomen in de realisatie van deze Onverkochte Woning.

12.2 Indien de Ondernemer ontbinding (overeenkomstig het artikel “*Ontbinding van de aannemingsovereenkomst*” van de Algemene Voorwaarden) van een Aannemingsovereenkomst inroept of vordert zullen Partijen in overleg treden over de eventuele afbouw van de betreffende Woning. Hierbij zullen Partijen (ingeval ontbinding van de Aannemingsovereenkomst door de Ondernemer is gevorderd en is toegewezen) zo nodig rekening houden met de voorwaarden welke de benoemde scheidslieden bij de toewijzing van de vordering hebben gesteld.

12.3 Indien een Verkrijger krachtens een in kracht van gewijsde gegaan (arbitraal) vonnis de Aannemingsovereenkomst ontbindt vanwege een toerekenbare tekortkoming van de Ondernemer, is de Verkrijger gerechtigd de Koopovereenkomst te ontbinden, een en ander conform het bepaalde in de Koopovereenkomst. Indien de Koopovereenkomst aldus door de Verkrijger wordt ontbonden, is de Ondernemer gehouden aan Ontwikkelaar op eerste verzoek alle schade en kosten te vergoeden die Ontwikkelaar dientengevolge lijdt.

De Ondernemer zal Ontwikkelaar onmiddellijk schriftelijk op de hoogte stellen van de ingebrekestellingen die zij van Verkrijger(s) ontvangt, alsmede van een ingeroepen ontbinding van de Aannemingsovereenkomst en ter zake geëntameerde procedures. De Ondernemer zal Ontwikkelaar informeren over het verloop en over het ter zake door de Ondernemer te voeren verweer.

13. Ketenaansprakelijkheid, Wet Arbeid Vreemdelingen

13.1 Voor de verkochte woningen gaan Partijen er van uit dat de ketenaansprakelijkheidsregeling (in de zin van artikel 35 van de Invorderingswet 1990, de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004, alsmede de Wet aanpak schijnconstructies) op deze Overeenkomst niet van toepassing is.

Voor de Onverkochte Woningen - die steeds in rechtstreekse opdracht van Ontwikkelaar door de Ondernemer worden gerealiseerd - gaan Partijen er van uit dat de ketenaansprakelijkheidsregeling op deze Overeenkomst wel van toepassing is.

13.2 De Ondernemer vrijwaart Ontwikkelaar niettemin en zekerheidshalve voor het (gehele) Project voor aanspraken van de ontvanger der rijksbelastingen en/of het UWV in verband met de ketenaansprakelijkheid, inclusief aanspraken ten aanzien van onderaannemers. Onder aanspraken verstaan Partijen in dit kader tevens verplichtingen uit hoofde van boetes en rente die op grond of naar aanleiding van de ketenaansprakelijkheidsregeling aan Ontwikkelaar worden opgelegd.

13.3 De Ondernemer houdt een G-rekening aan onder rekeningnummer [] bij [BANK] te [PLAATS]. Ontwikkelaar zal het in artikel 2.4 genoemde percentage van het in de betreffende Aanneemsom voor de Onverkochte Woningen begrepen loonkostenbestanddeel storten op de G-rekening van de Ondernemer. Zolang de Ondernemer niet in het bezit is van de in artikel 13.5 bedoelde verklaring, zullen er geen (bevrijdende) betalingen door Ontwikkelaar (kunnen) worden verricht op de G-rekening.

13.4 De Ondernemer zal het met de ketenaansprakelijkheidsregeling verband houdende deel van facturen van zijn onderaannemers en uitleners storten op de G-rekening van deze partijen en hij zal

er op toezien dat deze partijen - alsmede de door hen in te schakelen partijen - op eenzelfde wijze zullen betalen.

Voorts zal de Ondernemer in de (eventueel) door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten, voor zover er gelet op de aard van de werkzaamheden sprake is van toepasselijkheid van de ketenaansprakelijkheidsregeling, opnemen dat voor de BTW de verleggingsregeling van toepassing is, waarbij de Ondernemer de betreffende partij dienovereenkomstig zal verplichten de toepassing van de verleggingsregeling voor de BTW ook in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten op te nemen.

- 13.5 Vóórdat Ontwikkelaar het bericht zoals genoemd in **artikel 3.1** heeft verzonden, dient de Ondernemer aan Ontwikkelaar de volgende documenten te verstrekken:

- (i) een kopie van de G-rekeningovereenkomst van Ondernemer; en
- (ii) de meest recente verklaring van de Belastingdienst omtrent zijn betalingsgedrag inzake de nakoming van fiscale verplichtingen ('Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen').

De Ondernemer dient de hiervoor, onder sub ii genoemde verklaring vervolgens telkens na het verstrijken van een kalenderkwartaal aan Ontwikkelaar te verstrekken.

Ondernemer dient deze bepaling in de (eventueel) door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomst(en) op te nemen en de betreffende (onder)aannemer(s) voorts te verplichten deze bepaling, voor zover er sprake is van de toepasselijkheid van de ketenaansprakelijkheidsregeling, in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomst(en) op te nemen.

Op eerste verzoek van Ontwikkelaar dient de Ondernemer voornoemde documenten bij de betreffende onderaannemer(s) op te vragen en aan Ontwikkelaar te verstrekken. De Ondernemer dient Ontwikkelaar desgewenst ook inzage te geven in de verklaringen van de door hem ingeschakelde onderaannemers en uitleners. De Ondernemer zal deze verplichting ook opnemen in door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten, waarbij de Ondernemer de betreffende partij dienovereenkomstig zal verplichten de verplichting tot het overleggen van deze verklaringen ook in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten op te nemen. Indien Ontwikkelaar wettelijk gehouden is om deze gegevens aan derden te verstrekken, zullen de gegevens aan Ontwikkelaar ter beschikking worden gesteld.

- 13.6 De Ondernemer zal de Ontwikkelaar op diens eerste verzoek inzage verlenen in (i) de persoonsgegevens (voor zover wettelijk toegestaan) alsmede (ii) de gewerkte uren van de arbeidskrachten die de Ondernemer, dan wel de door hem ingeschakelde onderaannemers en uitleners, van week tot week ten behoeve van het Project hebben ingeschakeld. Indien Ontwikkelaar wettelijk gehouden is om deze gegevens aan derden te verstrekken, zullen de gegevens aan Ontwikkelaar ter beschikking worden gesteld.

- 13.7 De Ondernemer is gehouden te voldoen aan de voor de uitvoering van het Project van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege. De Ondernemer is in dat kader onder meer gehouden te voldoen aan alle verplichtingen die hij heeft op grond van de Wet arbeid vreemdelingen (Wav), de Wet op de identificatieplicht (WID), de Wet aanpak schijnconstructies (WAS), de Wet arbeidsvoorwaarden gedetacheerde werknemers in de Europese Unie (WagwEU) en de Herzene Detacheringsrichtlijn. Daaronder valt in het bijzonder maar niet uitsluitend het tijdig aanvragen van tewerkstellingsvergunningen. De Ondernemer dient ervoor te zorgen dat de door hem ingeschakelde onderaannemers en uitleners op de bepalingen van voornoemde wetten gewezen worden en dat zij die bepalingen naleven.

- 13.8 De Ondernemer verleent de Ontwikkelaar tijdig (dus voordat de vreemdeling feitelijk gaat werken) inzicht in de gegevens (voor zover wettelijk toegestaan) van de nationaliteit, het soort identiteitsbewijs (niet zijnde een rijbewijs), het nummer en de geldigheidsduur, en, waar van toepassing, verblijfs- en tewerkstellingsvergunningen, notificatie inclusief het nummer en geldigheidsduur en A1 verklaringen

van de arbeidskrachten die de Ondernemer dan wel de door hem ingeschakelde onderaannemers en uitleners, ten behoeve van het Project hebben ingeschakeld. Indien Ontwikkelaar wettelijk gehouden is om deze gegevens aan derden te verstrekken, zullen de gegevens aan Ontwikkelaar ter beschikking worden gesteld. Zonder Ontwikkelaar inzicht te geven in de hiervoor genoemde informatie is het tewerkstellen van vreemdelingen niet toegestaan.

De Ondernemer vrijwaart Ontwikkelaar niettemin en zekerheidshalve voor kosten voortvloeiend uit aanspraken die in verband met de realisatie van het Project jegens Ontwikkelaar worden gemaakt op grond van de WAV, WID, WAS, WagwEU en/of Herziene Detacheringsrichtlijn als gevolg van het tewerkstellen van vreemdelingen door de Ondernemer en de door hem ingeschakelde onderaannemers en/of leveranciers. Onder kosten voortvloeiend uit aanspraken verstaan Partijen mede de boetes die op grond van de WAV, WID, WAS, WagwEU en/of Herziene Detacheringsrichtlijn worden opgelegd.

14. Veiligheid en gezondheid (V&G) / Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

14.1 Het Veiligheids- en gezondheidsplan (V&G-plan ontwerpfase) dat op grond van artikel 2.26 ARBO-Besluit wordt geëist, is aangehecht als **Bijlage 13**.

14.2 De Ondernemer draagt zorg voor een afdoende veiligheidsbeleid op en rond het terrein waarop de werkzaamheden ter zake van het Project worden uitgevoerd.

De Ondernemer is in het bijzonder gehouden aan de regels in verband met de totstandbrenging van een bouwwerk, vervat in o.a. het vigerende Arbeidsomstandighedenbesluit (hierna te noemen: "ARBO-Besluit"). Overeenkomstig hoofdstuk 2, afdeling 5, ("Bouwproces") van het ARBO-besluit:

- a. zorgt de Ondernemer ervoor dat een coördinator voor de uitvoeringsfase wordt aangesteld;
- b. neemt de Ondernemer zodanige maatregelen en richt hij de werkzaamheden voor de uitvoeringsfase zodanig in dat de taken (genoemd in voornoemde afdeling) naar behoren door de coördinator uitgeoefend kunnen worden.

14.3 De Ondernemer zorgt ervoor dat de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de samenwerking en het overleg tussen de Ondernemer en de onderaannemer(s) op de bouwplaats op passende wijze wordt gecoördineerd.

14.4 **[optie 1:** Het Veiligheids- en gezondheidsplan (V&G-plan uitvoeringsfase) dat op grond van artikel 2.28 ARBO-Besluit wordt geëist, is aangehecht als **Bijlage 13-A**.]

[optie 2: Het Veiligheids- en gezondheidsplan (V&G-plan uitvoeringsfase) dat op grond van artikel 2.28 ARBO-Besluit wordt geëist, zal **door/namens de Ondernemer** worden opgesteld en **uiterlijk 2 weken voordat de Ondernemer met de realisatie van (de eventuele eerste fase van) het Project aanvangt** aan de Ontwikkelaar worden verstrekt.]

De Ondernemer dient gedurende de uitvoering het Veiligheids- en gezondheidsplan aan te vullen en bij te houden.

14.5 Het Project (dan wel de fase(n) waarvoor Ontwikkelaar eerder het bericht zoals genoemd in **artikel 3.1** aan de Ondernemer heeft verzonden) zal voor de aanvang van de werkzaamheden door de Ondernemer worden aangemeld bij de Nederlandse Arbeidsinspectie als bedoeld in artikel 2.27 ARBO-Besluit. De Ondernemer ziet erop toe dat de kennisgeving goed zichtbaar op de bouwplaats wordt aangebracht.

De Ondernemer zal (tijdig) zorgdragen voor de nakoming van de verplichtingen zoals genoemd in § 7.1.2. *Procedure bouwwerkzaamheden* van het Besluit bouwwerken

leefomgeving (Bbl).

- 14.6 De op het Project betrekking hebbende vergunningen dienen op het werk aanwezig te zijn. De Ondernemer ziet erop toe dat deze in het Veiligheids- en gezondheidsplan worden c.q. zijn opgenomen.

14.7 Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Als het Project (onder meer) betrekking heeft op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie bouwwerken ten aanzien waarvan de Wkb geldt, zijn Partijen het volgende overeenkomen:

- (1.) De kwaliteitsborger zal door/namens de Ondernemer worden ingeschakeld, in welk kader de kwaliteitsborger het borgingsplan zal opstellen.
- (2.) De Ondernemer zal (tijdig) zorgdragen voor de “bouwmelding” (art. 2.18 Besluit bouwwerken leefomgeving) waarbij de Ondernemer de betreffende gegevens en bescheiden (op verzoek van het bevoegd gezag) zal aanleveren (art. 2.19 en art. 2.20 Besluit bouwwerken leefomgeving).
- (3.) De Ondernemer zal (tijdig) zorgdragen voor de “gereedmelding bouwactiviteit” waarbij de Ondernemer de betreffende gegevens en bescheiden zal aanleveren (art. 2.21 Besluit bouwwerken leefomgeving).
- (4.) De Ondernemer zal voor het consumentendossier zorgdragen (een en ander zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst c.q. de technische omschrijving, onderdeel van de Verkoopdocumentatie).

De hiermee gemoeide kosten zijn verdisconteerd in de Bouwkosten.

OPTIE

15. Duurzame Energievoorziening

- 15.1 Ontwikkelaar heeft [] (“de Exploitant”) geselecteerd om voor eigen rekening en risico een Duurzame Energievoorziening te ontwerpen en te realiseren. De Exploitant zal [onder meer] de Woningen in het Project op de Duurzame Energievoorziening aansluiten. Ook zal de Exploitant de Duurzame Energievoorziening meerjarig onderhouden en exploiteren en de Verkrijgers en/of gebruikers van de Woningen van warmte (ruimteverwarming en verwarming van tapwater) en koude (ruimtekoeling) voorzien.

De (ontwerp)uitgangspunten / technische specificaties met betrekking tot de Duurzame Energievoorziening zijn opgenomen in **Bijlage *****.

Een demarcatie tussen (enerzijds) de door/namens de Exploitant te realiseren (onderdelen van de) Duurzame Energievoorziening en (anderzijds) de door/namens de Ondernemer te realiseren binneninstallatie (waaronder de in de Woningen aanwezige binnenleidingen en de daarmee verbonden installaties) is opgenomen in **Bijlage *****.

- 15.2 De Ondernemer draagt er zorg voor dat de (op te leveren) Woningen tijdig worden aangesloten op de Duurzame Energievoorziening, en de binneninstallaties voorafgaand aan de oplevering van de Woningen zijn ingeregeld.

OPTIE 1 (voorkeur): Zodra het bericht als bedoeld in **artikel 3.1** aan de Ondernemer is verzonden, zal de Ontwikkelaar de rechten en verplichtingen uit hoofde van de aansluit-/realisatie overeenkomst (**Bijlage *****) overdragen aan de Ondernemer (contractsoverneming ex. artikel 6:159 BW). Ondernemer stemt voor dit moment reeds in met, en is gehouden om te zijner tijd mee te werken aan, voornoemde contractsoverneming.

OPTIE 2 (i.p.v. OPTIE 1): De Ondernemer zal zijn werkzaamheden coördineren met de werkzaamheden van de Exploitant en/of (neven-/onder)aannemers die betrokken is/zijn bij de realisatie van de Duurzame Energievoorziening, in welk kader de Ondernemer een coördinatieovereenkomst met (één van) voornoemde partijen heeft gesloten (of zal sluiten) (**Bijlage *****).

- 15.3 **OPTIE:** In de Koopovereenkomst en/of Aannemingsovereenkomst is/zijn (een) bepaling(en) opgenomen betreffende de verplichting voor Verkrijgers tot het aangaan van een leveringsovereenkomst in verband met de levering van warmte (ruimteverwarming en verwarming van tapwater) en koude (ruimtekoeling) en de verplichtingen ter zake het (blijven) functioneren van de binneninstallaties en het aansluiten van de Duurzame Energievoorziening op de binneninstallaties **[optie:** alsmede de verplichting voor Verkrijgers tot het aangaan van een huurovereenkomst in verband met de (ver)huur van het warm water voorraadvat (boiler) en de warmtepomp.]

16. Overige

- 16.1 Partijen zijn niet bevoegd om hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren met een beperkt recht, behoudens op de in deze Overeenkomst voorziene wijze.
- 16.2 De overwegingen en de Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.
- 16.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een Bijlage of een artikel bij of van deze Overeenkomst.
- 16.4 In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de onderhavige Overeenkomst.
- 16.5 Deze Overeenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de ontwikkeling en realisering van het Project; eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen Partijen, waaronder de Afspraken, worden geacht in deze Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.

17. Toepasselijk recht en geschillen

- 17.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 17.2 Alle geschillen, die naar aanleiding of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van deze Overeenkomst en daaruit voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

18. Bijlagen

Bij deze Overeenkomst horen de volgende Bijlagen.

[optie: De Bijlagen zullen digitaal worden ondertekend (bijv. door middel van Signhost). Een kopie van de "inhoudsopgave" (print screen Windows Verkenner) is als bijlage aan deze Overeenkomst toegevoegd.]

- Bijlage 1: Kaart Plangebied;
Bijlage 2: Model Koopovereenkomst;
Bijlage 3: Model Aannemingsovereenkomst (conform model Woningborg / SWK plus aanvullende bepalingen);
Bijlage 4: Koopprijzen van de Bouwkavels en/of Appartementsrechten, Aanneemsommen per Woning, Bouwkosten per Woning alsmede de Gebruiksvergoeding;
Bijlage 5: Schouwrapport Grond, alsmede Rapportages inzake (milieukundige) bodemopbouw en grondwatergegevens;
Bijlage 6: De Verkoopdocumentatie;
Bijlage 7: [overeenkomst met de gemeente];
Bijlage 8: Lijst van Adviseurs inclusief gesloten overeenkomsten;
Bijlage 9: Koperskeuzelijst (indien overeengekomen: inclusief de bedragen met betrekking tot de Additionele Gebruiksvergoeding);
Bijlage 10: Procedure Koperskeuze en leidraad kopersbegeleiding;
Bijlage 11: Garantie;
Bijlage 12: Technisch Programma van Eisen;
Bijlage 13: V&G-plan ontwerpfase;
[optie Bijlage 13-A: V&G-plan uitvoeringsfase]
Bijlage 14: [optie (alleen voor SWK-deelnemers): "Waarborg Onverkochte Woningen SWK";]
[optie (als Woningborg-deelnemer): N.V.T.];
[optie Bijlage 15: (ontwerp)akte van splitsing d.d.]
[optie Bijlage ***: Duurzame Energievoorziening (zie artikel 15)
(Ontwerp)uitgangspunten / technische specificaties
Demarcatie Duurzame Energievoorziening
Aansluit-/Realisatie overeenkomst
Coördinatieovereenkomst

=== handtekeningen op de volgende pagina ===

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND

BPD Ontwikkeling BV
Naam: drs. H.H. Janssen
Plaats: Amsterdam
Datum: _____

BPD Ontwikkeling BV
Naam: mw. mr. G. Voorhorst
Plaats: Amsterdam
Datum: _____

Naam: _____
Plaats: _____
Datum: _____

BIJLAGE T.B.V. GKA (ALLEEN VOOR SWK-DEELNEMERS):

WAARBORG ONVERKOCHTE WONINGEN SWK

De ondergetekenden:

1. [], gevestigd te [], KvK nummer [], vestigingsnummer [], hierna te noemen: **de Ondernemer**

en

2. [], gevestigd te [], KvK nummer [], vestigingsnummer [], hierna te noemen: **de Verkrijger**

Overwegende dat:

- a. De Verkrijger en de Ondernemer een overeenkomst "Gesplitste Koop en Aanneming" hebben gesloten ter zake van een woningbouwprogramma, bestaande uit [] inzake het project [];
- b. SWK na planacceptatie de waarborgcertificaten inzake de onverkochte bouwnummers op naam van de Verkrijger pas verstrekt als SWK afschriften van de afgesloten overeenkomst "Gesplitste Koop en Aanneming" en de hoerabrief heeft ontvangen en ten minste 70% van het aantal woningen van het project is verkocht, tenzij bij een lager verkooppercentage een aanvullende zekerheid tegenover SWK en zijn verzekeraar is gesteld;
- c. De waarborg onverkochte woningen nooit verder reikt dan maximaal 10% van het afgegeven obligo van de Ondernemer;
- d. De rechten inzake het SWK waarborgcertificaat worden aangemerkt als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 BW, hetgeen impliceert dat de rechten uit de toepasselijke SWK regeling bij notariële levering van het object van rechtswege overgaan op de opvolgende eigenaar;
- e. Bij een verkoop vóór oplevering SWK een nieuw waarborgcertificaat op naam van de koper van het betreffende bouwnummer verstrekt;
- f. Bij een verkoop na oplevering de Verkrijger het reeds door SWK aan de Verkrijger verstrekte waarborgcertificaat doorgeeft aan de koper van het betreffende bouwnummer.

Komen het volgende overeen:

De SWK Garantie- en waarborgregeling en het bijbehorend Garantiesupplement (een en ander zoals genoemd in de door de Ondernemer bij SWK ingediende plaanmelding), zijn van toepassing op het in de overweging genoemde project. De Ondernemer heeft de regeling inclusief supplement aan de Verkrijger ter hand gesteld.

In het kader van voornoemde SWK Garantie- en waarborgregeling geldt het volgende:

1. als aanneemsom geldt de door de Ondernemer bij de plaanmelding aan SWK opgegeven commerciële aanneemsom;
2. alle tussen de Ondernemer en de Verkrijger overeengekomen aanvullingen op en/of afwijkingen van de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling zijn uitgesloten van de waarborg;
3. de insolventiewaarborg gaat in zodra de bouw een aanvang neemt op grond van de vereiste vergunning(en);
4. in geval van insolventie van de Verkrijger vervalt de waarborg;
5. indien definitief vaststaat, dat de Verkrijger bij insolventie van de Ondernemer geen eigendom verkrijgt van de bouwkavels c.q. appartementsrechten van de in aanbouw zijnde woningen, eindigt de waarborg;
6. in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw wordt de opname van de stand van het werk uitgevoerd door een door SWK in te schakelen technisch bureau;

7. in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw verplicht de Verkrijger zich door ondertekening van deze overeenkomst in overleg te treden met SWK en niet zonder instemming van SWK de bouwactiviteiten voort te zetten of een afbouwovereenkomst met een andere ondernemer te sluiten. De afbouwende ondernemer dient ingeschreven te zijn in het Register van ingeschreven ondernemingen van SWK;
8. vertragingsschade is uitgesloten;
9. de Ondernemer en de Verkrijger maken gebruik van de 5% regeling inzake opleveringsgebreken.

Bij een beroep op de insolventiewaarborg is de door SWK bij de planacceptatie goedgekeurde termijnregeling van toepassing. Betalingen vooruitlopend op deze termijnregeling zijn voor rekening en risico van de Verkrijger en vallen niet onder de dekking van de insolventiewaarborg. De Ondernemer kan (al dan niet in geval van faillissement) alleen aanspraak maken op volledig gepresteerde termijnen.

Betaling van een pro rata deel van een gepresteerde termijn is uitgesloten.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND

de Verkrijger

Naam: _____

Datum: _____

de Ondernemer

Naam: _____

Datum: _____