

AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

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

Planregistratienummer : W-2021-03238-A005

Planomschrijving : 887-Bad Zandvoort

Bouwnummer :

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Vink Bouw B.V.
Kantooradres : Nieuwveenseweg 55
Postcode / Plaats : 2421 LB Nieuwkoop
Postbus :
Postcode / Plaats :
K.v.K. nummer : 28081913
Telefoonnummer : 0172-520260
E-mail : Info@vinkbouw.nl
Internet : www.vinkbouw.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : Dhr. R.T. de Kuiper
Functie : Directeur

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

Achternaam : Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Geboortedatum :
Geboorteplaats :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Telefoonnummer(s) :
E-mail adres(sen) :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand*)

Achternaam : Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Geboortedatum :
Geboorteplaats :
Adres :

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Postcode / Woonplaats :
Telefoonnummer(s) :
E-mail adres(sen) :

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**",

in overweging nemende:

- dat * (naam grondeigenaar / naam verkoper), hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**", een perceel grond plaatselijk bekend als *, kadastraal bekend als Gemeente * sectie * nummer * 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 * te *, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**".

(A) KEUZE

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

(B) KEUZE

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

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

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

zijn per * 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 | * |

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
- 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 *

Totaal (A + B + C)

EUR *

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 begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van *%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd

Artikel 1

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

Levering

Artikel 2

De levering van het (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 in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Artikel 3

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

1. 10% te declareren zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt
2. 10% te declareren na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer van het gebouw
3. 15% te declareren na het gereedkomen van de ruwe vloer van het privé-gedeelte
4. 10% te declareren zodra de binnenspouwbladen van het privé-gedeelte zijn aangebracht
5. 05% te declareren zodra de buitengevel van het privé-gedeelte is aangebracht
6. 20% te declareren zodra het dak van het gebouw waterdicht is
7. 10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren van het privé-gedeelte
8. 10% te declareren zodra het stuc-, spuit- en tegelwerk in het privé-gedeelte zijn aangebracht
9. 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. Voor wat betreft de te verrichten werkzaamheden die maken dat een termijn van de aanneemsom mag worden gefactureerd, wordt u verwezen naar <https://www.woningborg.nl/particuliere-koper/veelgestelde-vragen/termijnregelingen-appartementsrechten/>

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 rata 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 * (* datum aanvang bouw gebouw)	EUR	*
- termijn * (* datum werkzaamheden gereed)	EUR	*
- termijn * (* datum werkzaamheden gereed)	EUR	*

4. **(A) KEUZE**

~~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 *% per jaar over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) 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.~~

(B) KEUZE

~~Over de termijnen van de aanneemsom, die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding in rekening gebracht.~~

(C) KEUZE

Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 4% per jaar, te berekenen als volgt:

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

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

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 4% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en / of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel wordt vermeerderd met omzetbelasting.
8.
 - a. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
 - Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de Ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna; zijnde 25% bij gereedkomen ruwe vloer privé-gedeelte, 25% bij waterdicht maken van het dak van het gebouw en 25% bij oplevering.
 - De leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
 - Het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.
 - b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Artikel 5

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **350 (driehondervijftig)** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 der Algemene Voorwaarden.
2.

~~(A) KEUZE~~
De bouw van het gebouw is begonnen op*.

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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Overheidssubsidie

Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 7

1. (A) KEUZE

Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Verkrijger geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

(B) KEUZE

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 EUR *, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR *.

2. Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

3. (A) KEUZE

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

(B) KEUZE

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

4. a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

appartementrecht(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.

Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw; Woningborg-certificaat

Artikel 8

1. De Ondernemer verklaart, dat het (de) appartementrecht(en), dat / die het onderwerp is / zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt / uitmaken van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is / zijn ingeschreven onder planregistratienummer W-2021-03238-A005 en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit (deze) appartementrecht(en) de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een Woningborg-certificaat aan de Verkrijger.

Afgifte weigering Woningborg-certificaat

Artikel 9

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een Woningborg-certificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
 - a. de Ondernemer niet conform artikel 8 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een Woningborg-certificaat; of
 - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij Woningborg tot afgifte van een Woningborg-certificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van Woningborg of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren, indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het Woningborg-certificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Kosten

Artikel 10

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

Afwijkende bepalingen

Artikel 11

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door Woningborg. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

Informatie

Artikel 12

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

Uitsluitingen

Artikel 13

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

- het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
 - het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
 - het saneren van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
 - de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
 - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;
- zijn uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

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

Koppeling met koopovereenkomst

Artikel 14

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Verkrijger en de Verkoper gesloten c.q. te sluiten koopovereenkomst een onverbreeklijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Verkrijger op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Ondernemer jegens de Verkrijger te verrichten prestatie(s).

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Opschortende voorwaarden

Artikel 15

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **6** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
 - a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. **_____ - _____, nummer _____**, eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - c. de Ondernemer voor ten minste 32 van de in totaal 50 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;
 - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
 - e. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.
2. Voor artikel 7 leden 1 (financiering) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger en / of na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Dit moment zal binnen veertien (14) dagen nadien schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, aan de Verkrijger kenbaar worden gemaakt.
3. Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **3** maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Verkrijger is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Ondernemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Verkrijger wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
4. Indien de Ondernemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens Woningborg technische en / of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de onder lid 1 sub b. van dit artikel genoemde omgevingsvergunning van overheidswege worden opgelegd, zal de Ondernemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van deze termijn, de Verkrijger, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de Verkrijger zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Verkrijger zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Ondernemer bij

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

aangetekende brief mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Verkrijger geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Verkrijger te zijn geaccepteerd.

Geschillenbeslechting

Artikel 16

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

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

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

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

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw

Artikel 17

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw wordt gelezen: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

Aanvullende artikelen niet behorende tot de model Aannemingsovereenkomst van Woningborg, maar welke hiermee wel een onverbreekelijk geheel vormen.

Tegenstrijdigheden

Artikel 18

Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen, prevaleert het bepaalde in de technische omschrijving.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht

Artikel 19

1. Als de notaris in het kader van de uitvoering van het wettelijk opschortingsrecht, zoals bedoeld in de bij deze akte behorende Algemene Voorwaarden en Toelichting wordt tevens de Notaris aangemerkt.
2. In het kader van het in lid 1 van dit artikel bedoelde wettelijk opschortingsrecht kiest de Ondernemer voor het alternatief 'bankgarantie' in plaats van de mogelijkheid voor de Verkrijger tot het storten van een depot.
3. De Ondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger een collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht onder berusting gesteld van Limes Netwerk Notarissen, Smidsvuur 2, 2421 MP Nieuwkoop. Deze notaris beoordeelt uitsluitend of deze bankgarantie aan de wet en de in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt uitsluitend op als bewaarder van het origineel van de bankgarantie. Het bedrag waarop de Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom.
4. Ongeacht hetgeen ter zake in deze overeenkomst is bepaald, zal de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris éénmalig, op eerste verzoek van de Verkrijger, aan de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in lid 3 van dit artikel genoemde garantie verstrekken.
5. Alle correspondentie van de Verkrijger inzake het wettelijk opschortingsrecht zal lopen via de in lid 1 van dit artikel genoemde notaris, die voor wat betreft het wettelijk opschortingsrecht namens de Verkrijger optreedt

Promotiemiddelen

Artikel 20

De Verkrijger is er mee bekend dat alle promotiemiddelen, waaronder mede doch niet uitsluitend begrepen de verkoopbrochure, die door of namens de Ondernemer ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als een globale impressie van het gebouw c.q. privé-gedeelte en de leefomgeving, die in werkelijkheid mogelijk in afwijking van de stukken zullen worden of zijn uitgevoerd. Aan deze stukken kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Aansprakelijkheid hypotheekofferte

Artikel 21

De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening die aan de Verkrijger zijn uitgebracht. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 onverlet.

Hoofdelijk aansprakelijk

Artikel 22

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het privégedeelte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn dezen ten opzichte van de Ondernemer hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst.

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Artikel 23

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van de Verkrijger, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)), voor zover de Ondernemer dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken makelaar, de Notaris, aannemer en de leveranciers van keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt t.b.v. de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een Woningborgcertificaat, het geheel vrijblijvend kunnen aanbieden van een hypotheek door een externe

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

hypotheekadviseur en het informeren over de voortgang van het project en projectgerelateerde nieuwsfeiten. Een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Tolk

Artikel 24

Indien de Notaris van mening is dat (één van) de Verkrijger(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van de Verkrijger.

Verbruik water en elektra.

Artikel 25

Op de aanneemsom van het privé gedeelte is een bedrag van € 50,- in mindering gebracht voor het gebruik van water en elektra tot het moment van oplevering van het privé gedeelte. Indien de kosten het bedrag van € 50,- te boven gaan, heeft de Verkrijger het recht het meerdere te verrekenen met de Ondernemer. Bedragen de kosten minder dan dit bedrag, dan blijft de verrekening met de Ondernemer achterwege.

Krijtstreepmethode

Artikel 26

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige verblijfsgebieden niet is berekend over het gehele vloeroppervlak van de ruimte. Hierbij is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over de gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. De toepassing van de krijtstreepmethode is op de verkooptekening tot uitdrukking gebracht, zodat de Verkrijger kan zien welk deel van de ruimte niet als verblijfsgebied wordt gerekend t.b.v. de daglichtberekening.

Werkzaamheden van de Verkrijger tijdens de bouw

Artikel 27

Het is de Verkrijger niet toegestaan werkzaamheden te verrichten in of op het privé-gedeelte vóór de overdracht en oplevering van het privé-gedeelte. Bezichtigingen van het privé-gedeelte zijn uitsluitend mogelijk op de door de Ondernemer te bepalen tijdstippen. De Verkrijger dient daarbij de veiligheidsregels die op de bouwplaats gelden strikt in acht te nemen en de aanwijzingen vanwege de Ondernemer op te volgen

Levering warmte door derden

Artikel 28

De levering door derden van warmte en / of warm (tap)water (bijvoorbeeld, doch niet beperkt tot stadsverwarming en / of een (de) zich niet op het perceel van de onderhavige woning bevindende warmtepomp(en)) en / of door derden geleverde en geïnstalleerde warmwater- en verwarmingsinstallaties (met uitzondering van de dimensionering van de verwarmingslichamen en de leidingen op basis van de technische gegevens van de stadsverwarming en technische gebreken aan de verwarmingslichamen, leidingen en toebehoren) vallen niet onder de toepasselijke garantie- en waarborgregeling, hetgeen impliceert dat iedere (in)directe (gevolg)schade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Artikel 29

Het is de Verkrijger bekend dat, alvorens te kunnen starten met de bouw van het complex waarvan het privégedeelte uitmaakt, zodanige grondsanerings- en bouwputwerkzaamheden moeten worden verricht alvorens te kunnen beginnen met de start van de bouw.

1. Ingeval de Levering met Groninger-Akte plaatsvindt, verplicht de Ondernemer zich - ongeacht hetgeen in deze akte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden verder ter zake is bepaald - te starten met de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt binnen 6 maanden na datum van het verlijden van de notariële akte inhoudende het vervallen van de ontbindende voorwaarden (akte van kwijting). Het overige gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing.
2. Ingeval de Levering niet met Groninger-Akte plaatsvindt maar wel onder het regime van de overdrachtsbelasting, verplicht de Ondernemer zich - ongeacht hetgeen in deze akte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden verder ter zake is bepaald - te starten met de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt binnen 6 maanden na datum van de Levering. Het overige gestelde in artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing

Artikel 30

1. Verkrijger verklaart - als de Verkoper daarom verzoekt - zijn medewerking te verlenen aan een levering (eigendomsoverdracht) middels de zogenaamde Groninger-akte. Dit om te bewerkstelligen dat de levering plaats kan vinden vóór de grondsanerings- en bouwputwerkzaamheden dan wel voor afgifte van de voor het onderhavige plan benodigde omgevingsvergunning.
2. Indien en zodra één of meer van de in deze overeenkomst genoemde ontbindende en/of opschortende voorwaarden nog niet als vervallen kan/kunnen worden beschouwd, zal/zullen deze voorwaarde(n) worden opgenomen als ontbindende voorwaarde(n) in de akte van levering.
3. Betaling van eventueel uit deze overeenkomst verschuldigde, vervallen of opeisbare bedragen, welke ook, zal/zullen niet eerder plaatsvinden dan binnen twee weken nadat de onder lid 2 bedoelde voorwaarde(n) als vervallen kan/kunnen worden beschouwd.
4. Een eventueel voordeel op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer komt ten goede van de Verkoper.

Getekend te _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021.
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg op 01 juli 2021.
3. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-07-2021.
4. de in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement.
5. ... (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

Certificaat digitaal beschikbaar

In deze tijd van digitale ontwikkelingen bieden we u graag aan om het Woningborg-certificaat per e-mail te ontvangen. Woningborg kiest waar mogelijk voor digitalisering, zodat wij het proces zo efficiënt mogelijk en met minimale impact op het milieu kunnen uitvoeren. Hieronder kunt u aangeven of u het Woningborg-certificaat digitaal of per reguliere post wenst te ontvangen.

- Ik kies voor een digitaal Woningborg-certificaat per e-mail.
 Ik kies voor een papieren Woningborg-certificaat per reguliere post.

Indien u geen keuze maakt, wordt het certificaat per post toegezonden.

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

De Verkrijger:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

ALGEMENE VOORWAARDEN

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

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

Definities

1. Onder *aannemingsovereenkomst* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder *Verkrijger* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de opdrachtgever is, en in die overeenkomst benoemd is als de Verkrijger.
3. Onder *Ondernemer* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is, en in die overeenkomst benoemd is als de Ondernemer.
4. Onder *Notaris* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst aangewezen Notaris.
5. Onder *gebouw* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw of afbouw door de Verkrijger aan de Ondernemer is opgedragen en dat in de splitsing als bedoeld in de overwegingen van de aannemingsovereenkomst is (wordt) betrokken.
6. Onder *appartementsrecht(en)* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het (de) in de overwegingen van de aannemingsovereenkomst genoemde en aan de Verkrijger verkochte appartementsrecht(en).
7. Onder *privé-gedeelte* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat / die blijkens de akte bestemd is / zijn of wordt / worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
8. Onder *gemeenschappelijke gedeelten* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
9. Onder *gemeenschappelijke zaken* worden in deze Algemene Voorwaarden verstaan alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.

Omvang aannemingsovereenkomst

Artikel 1

Alle delen van het gebouw worden geacht ingevolge de aannemingsovereenkomst tot stand te zijn gekomen.

Wijzigingen situatietekening

Artikel 2

1. Indien de Ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het gebouw wijzigt ten opzichte van de ingevolge de aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen Notaris deponeren en aan de Verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de Ondernemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van het (de) appartementsrecht(en) vermindert, heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de Verkrijger gerechtigd de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
4. Indien de Verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding respectievelijk ontbinding van de aannemingsovereenkomst, dient hij dat binnen een redelijke periode nadat hem de gewijzigde situatietekening ter hand is gesteld, schriftelijk – in geval van ontbinding bij aangetekende brief – aan de Ondernemer mede te delen.

Wijzigingen op initiatief van de Ondernemer

Artikel 3

De Ondernemer is gerechtigd om, in de periode die begint bij ondertekening door de Verkrijger van de onderhavige overeenkomst en eindigt bij de oplevering in de zin van deze Algemene Voorwaarden, die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde en / of kwaliteit en / of uiterlijk en / of aanzien en / of bruikbaarheid van het gebouw c.q. het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen in dat geval geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De Ondernemer zal de wijzigingen schriftelijk, en bij voorkeur middels aangetekende brief, binnen een redelijk periode kenbaar maken aan de Verkrijger.

Wijzigingen in opdracht van de Verkrijger

Artikel 4

1. De Verkrijger kan, met inachtneming van artikel 8 lid 6 van deze Algemene Voorwaarden, de Ondernemer verzoeken wijzigingen in het privé-gedeelte in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
2. De Ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
 - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
 - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen, waaraan het privé-gedeelte of het gebouw moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de Ondernemer binnen drie (3) weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de Verkrijger binnen één (1) week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de Verkrijger.
4. Het is de Verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden uit te voeren, dan na verkregen toestemming van de Ondernemer.

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

Artikel 5

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen¹⁾; in dat geval moet in de aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan verrekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (B.T.W.) en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Wijzigingen en subsidieregeling

Artikel 6

Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 4 en 5 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom, voor rekening van de Verkrijger.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Risico tijdens de bouw en verzekering

Artikel 7

1. Gedurende de (af)bouw blijft het gebouw voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is verplicht het gebouw tot de algemene oplevering in de zin van artikel 11 lid 6 van deze Algemene Voorwaarden genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de Verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Notaris te overleggen.
2. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de Ondernemer, van personen voor welke hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

Aard aannemingsovereenkomst

Artikel 8

1. De Ondernemer staat er voor in, dat hij met degenen tegenover wie hij eveneens de verplichting tot (af)bouw van het gebouw is aangegaan of zal aangaan, is overeengekomen c.q. zal overeenkomen, dat de (af)bouw zal geschieden overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de tekeningen en de technische omschrijving, die bij de overeenkomst behoren.
2. De verplichtingen van de Ondernemer voortkomend uit de met de Verkrijger aangegane aannemingsovereenkomst vormen ten aanzien van de oplevering van het gebouw een ondeelbare verbintenis, die hij tegenover de Verkrijger verplicht is in haar geheel na te komen.
3. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde, zoals dit in artikel 5:108 BW³⁾ aan de appartementseigenaren is opgelegd.
4. De Verkrijger kan alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers de uitvoering van de aannemingsovereenkomst van de Ondernemer vorderen, tenzij daardoor enig recht van zijn medeverkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
5. De Verkrijger zal alleen en zonder medewerking van medeverkrijgers de Ondernemer in het artikel 19 van deze Algemene Voorwaarden beschreven geval in gebreke kunnen stellen en de in dat artikel genoemde rechten kunnen uitoefenen, tenzij daardoor enig recht van zijn medeverkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
6. De Verkrijger kan met inachtneming van artikel 4 van deze Algemene Voorwaarden alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers aan de Ondernemer opdracht geven om wijzigingen ten opzichte van de tekeningen en de technische omschrijving, behorende bij de overeenkomst, aan te brengen in het privé-gedeelte, tenzij die wijzigingen niet in overeenstemming zijn met de (ontwerp)akte van splitsing of nadeel toebrengen aan een ander gedeelte van het gebouw.

Aanleg en gebruik nutsleidingen

Artikel 9

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de Ondernemer medewerking verlenen aan dan wel gelegenheid geven tot het treffen en / of aanbrengen van voorzieningen voor elektrische energie, gas, water, riolering en telefoonaansluitingen en dergelijke door, dan wel op aanwijzing van, de al dan niet openbare nutsbedrijven. E.e.a. voor zover deze voorzieningen worden aangebracht. De Verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering, voor zover het aanbrengen van deze voorzieningen tot de contractuele verantwoordelijkheid van de Ondernemer behoort uit hoofde van de onderhavige overeenkomst, zijn in de aanneemsom begrepen.
3. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie met betrekking tot het privé-gedeelte tot de dag van oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 4

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de Ondernemer.

4. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten / zaken tot de dag van algemene oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 6 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de Ondernemer.

Controle op uitvoering

Artikel 10

De Verkrijger en de Ondernemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen het gebouw en de privé-gedeelten te inspecteren.

Werkbare werkdagen en oplevering

Artikel 11

1. Werkdagen²⁾ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer gedurende ten minste vijf (5) uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen, al dan niet door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven, erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de Ondernemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.
2. Indien de Ondernemer niet binnen zes (6) maanden na de datum van ondertekening van de aannemingsovereenkomst door de Verkrijger begonnen is met de bouw van het gebouw en ook niet binnen veertien (14) dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de Verkrijger alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, is de Ondernemer vanaf de dag dat de Ondernemer had moeten beginnen tot aan de feitelijke dag van start bouw in de zin van dit lid een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom per kalenderdag.
3. De Ondernemer is verplicht na aanvang van de bouw van het gebouw, de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering van het privé-gedeelte wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum, waarop de Verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van het privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen, en de ten dienste van dat privé-gedeelte staande gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend benut kunnen worden. De datum van oplevering moet door de Ondernemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan de Verkrijger worden medegedeeld.
5. Bij overschrijding van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen en ook, indien een door de Ondernemer reeds aangekondigde oplevering van het privé-gedeelte wordt opgeschort, zal de Ondernemer zonder ingebrekestelling tot aan de feitelijke dag van oplevering aan de Verkrijger een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd zijn van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom per kalenderdag.
6. Indien en zodra aanspraak wordt gemaakt op de in de leden 2. en / of 5. van dit artikel bedoelde gefixeerde schadevergoeding, geldt nog het volgende:
 - Wanneer de Verkrijger, onder overlegging van genoegzame bewijzen, aantoont dat de door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de Verkrijger, indien en voor zover dit redelijk is, recht op aanvullende schadevergoeding.
 - Op verlangen van de Ondernemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de Verkrijger ter zake van de bedoelde tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet.De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).
7. Onder datum van algemene oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken in ontvangst heeft genomen. De datum van oplevering moet door de Ondernemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan (een

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars worden medegedeeld.

Opschortingsrecht

Artikel 12

1. De Verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW³⁾ en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag, in plaats van aan de Ondernemer te betalen, in depot storten bij de Notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
 - a. indien de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte ten behoeve van de Verkrijger een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden aan de Verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De Notaris beoordeelt of deze bankgarantie aan de wet en de in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de Ondernemer aan de Verkrijger;
 - b. indien de Ondernemer geen vervangende zekerheid stelt én er door de Verkrijger ten behoeve van de Ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 3 van de aannemingsovereenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 3 keuzemogelijkheid (B) lid 3 van de aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de Ondernemer in 5% depot ten behoeve van de Verkrijger);In deze gevallen is de Verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:768 BW³⁾ de betaling van verdere bedragen aan de Ondernemer op te schorten.
3. De Notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Ondernemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte, tenzij de Verkrijger van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De Notaris brengt het depot voorts in de macht van de Ondernemer voor zover de Verkrijger daarin toestemt, de Ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de Verkrijger aan de Ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 van dit artikel bedoelde depotstorting of de door de Ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW³⁾. Gedurende de drie (3) maanden als bedoeld in lid 3 van dit artikel, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen tekortkomingen zijn geconstateerd.
6. De Verkrijger kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 13

Voor het geval de Ondernemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a. van deze Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze bankgarantie te zijn afgegeven door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering van het privé-gedeelte, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

- a. drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte, tenzij de Verkrijger de Notaris voordien schriftelijk mededeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
- b. de Verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
- c. bij een uitspraak, die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is. De Verkrijger kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Het opnemen van een vervaltermijn, waardoor de geldigheidsduur wordt beperkt op een andere wijze dan onder a. en / of b. en / of c. van dit artikel is beschreven, is niet toegestaan.

Indien niet aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan, mag de Notaris deze zekerheid niet als een aan het depot gelijkwaardige zekerheid accepteren.

Herstel tekortkomingen

Artikel 14

1. De Ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

artikel 11 leden 4 en 6 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie (3) maanden na de respectievelijke data van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen, zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.

2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de Verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of toepassing van materialen door de Ondernemer.

Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer

Artikel 15

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 14 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden garandeert de Ondernemer rechtstreeks ingevolge deze Algemene Voorwaarden het gebouw casu quo de privé-gedeelten gedurende zes (6) maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de Verkrijger binnen genoemde garantieperiode en binnen een redelijke periode na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de Ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de Ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 14 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de Ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het gebouw c.q. de privé-gedeelten,
 - a. tenzij er sprake is van een niet door de Ondernemer aan de Verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en / of tekeningen en / of eventuele staten van wijziging waardoor de Verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de Ondernemer verlangd kan worden heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding. De Verkrijger zal de tekortkoming binnen een redelijke periode na de ontdekking aan de Ondernemer mededelen;
 - b. tenzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
 - c. tenzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte op enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de Ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;
 - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de Ondernemer ingevolge de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b. aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte ongeschikt maakt voor haar bestemming.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de Verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig (20) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf (5) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.
7. Indien de in lid 6 van dit artikel genoemde termijn verstrijkt
 - a. tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de Ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
 - b. binnen vier maanden na het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier maanden na de dag waarop de Ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw

Artikel 16

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

De Ondernemer aanvaardt met betrekking tot het gebouw c.q. het privé-gedeelte onverkort al de uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw voortkomende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de Verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 14 en 15 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

Beëindiging en opzegging

Artikel 17

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van artikel 7:763 BW³⁾ en / of artikel 7:764 BW³⁾ is uitgesloten.

Ingebruikneming c.q. doorverkoop vóór oplevering

Artikel 18

1. De Verkrijger is niet gerechtigd het privé-gedeelte voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de Ondernemer.
Bij overtreding is de Verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de Ondernemer een vergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de Ondernemer op aanvullende schadevergoeding indien en zodra de door de Ondernemer geleden schade aantoonbaar hoger is dan de vergoeding groot is.
2. Voordat het privé-gedeelte aan de Verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de Ondernemer deze derde als Verkrijger aanvaardt en tussen de Verkrijger en derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW³⁾). Aan de in dit lid bedoelde toestemming van de Ondernemer kunnen door hem voorwaarden worden verbonden.

Ontbinding van de aannemingsovereenkomst

Artikel 19

1. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de aannemingsovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen. Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden, bij aangetekende brief.
2. Indien op grond van lid 1 van dit artikel de ontbinding van de aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Bankgarantie

Artikel 20

Indien de Verkrijger, in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen, een schriftelijke bankgarantie jegens de Ondernemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 3 keuzemogelijkheid (B) lid 1 van de aannemingsovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de Notaris ter hand te worden gesteld;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
- c. afgegeven te zijn door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling;
- d. de clause te bevatten dat bij in gebreke blijven van de Verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de Ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de Ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

NOTEN:

- 1) Niet toegestaan in geval van van overheidswege gesubsidieerde bouw.
- 2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
- 3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Artikel 5:108 BW

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

Artikel 6:119 BW

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
3. Een bedongen rente die hoger is dan die welke krachtens de vorige leden verschuldigd zou zijn, loopt in plaats daarvan door nadat de schuldenaar in verzuim is gekomen.

Artikel 6:159 BW

1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van toekomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6:262 BW

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

Artikel 7:763 BW

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontleen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

Artikel 7:764 BW

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.
2. In geval van zulke opzegging zal hij de voor het gehele werk geldende prijs moeten betalen, verminderd met de besparingen die voor de aannemer uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering door de aannemer van het reeds voltooide werk. Indien de prijs afhankelijk was gesteld van de werkelijk door de aannemer te maken kosten, wordt de door de opdrachtgever verschuldigde prijs berekend op grondslag van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de winst die de aannemer over het gehele werk zou hebben gemaakt.

Artikel 7:768 BW

1. De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
4. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

ALGEMENE TOELICHTING

voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

Bij deze Algemene Toelichting horen:

- Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021;
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2021.

NAAM

Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

ALGEMEEN

Onder het woord akte wordt uitsluitend de aannemingsovereenkomst verstaan. Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de aannemingsovereenkomst, de Algemene Voorwaarden en deze toelichting.

De Ondernemer mag niet afwijken van de officiële tekst en volgorde van de artikelen van de modelovereenkomst.

Heel belangrijk is dat de overeenkomst volledig wordt ingevuld. Bij sommige artikelen is een keuzemogelijkheid aangegeven. Een keuze kan door de Ondernemer soms tevoren zijn gedaan.

Waar termijnen worden genoemd dient goed op het eventueel verstrijken van deze termijnen te worden gelet.

Het is voor de Verkrijger van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen – zoals vermeld bij I van de aannemingsovereenkomst – en de door de Ondernemer op te maken berekening van de hoogte van de eventuele subsidie die de Verkrijger mag verwachten, ter hand worden gesteld.

Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te paraferen.

AANNEMINGSOVEREENKOMST

Het eventueel onder II.A. genoemde bedrag is het totaal van de al vervallen termijnen en is nader gespecificeerd in artikel 4 lid 3.

Het onder II.B genoemde bedrag is het totaal van de nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom.

Het eventueel onder II.C genoemde bedrag is de som van de verschuldigde financieringsvergoeding over de bedragen van II.A..

Artikel 1 Bedenktijd

De aannemingsovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge aannemingsovereenkomst is nietig. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in één dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger ter hand is gesteld en loopt zeven dagen later om 24.00 uur af.

De Verkrijger kan binnen één week na ingang van de bedenktijd zonder opgave van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de Verkrijger de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde “verzendentheorie”. Meestal zal dit de datum zijn waarop de Verkrijger de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief te laten plaatsvinden.

Artikel 2 Levering

Het is de bedoeling dat het (de) appartementsrecht(en) pas in eigendom aan de Verkrijger wordt (worden) geleverd binnen 6 weken nadat vaststaat dat de Verkrijger de aannemingsovereenkomst niet meer kan ontbinden omdat hij (indien van toepassing):

- geen financiering krijgt; en / of
- geen huisvestingsvergunning krijgt, of de schriftelijke toezegging daartoe; en / of
- geen Nationale Hypotheek Garantie krijgt.

Daarnaast dient de Verkrijger vóór de Levering in het bezit te zijn gesteld van het Woningborg-certificaat.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Aan geen van de in artikel 2 van de aannemingsovereenkomst gestelde voorwaarden behoeft te worden voldaan wanneer de Levering geschiedt middels een zogenaamde "Groninger-akte" (levering onder ontbindende voorwaarden met uitgestelde betaling).

De ontbindende en, indien van toepassing, de opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst die ten tijde van de Levering nog als niet vervuld dan wel niet vervallen dienen te worden beschouwd, dienen alsdan als ontbindende voorwaarden in de akte van levering te zijn opgenomen.

Artikel 3 (B) Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Indien een waarborgsom is voldaan, zal de Notaris in de regel voor een passende rentedragende bewaring zorgdragen.

Zoals uit dit artikel blijkt, mag de Ondernemer een zekerheid van de Verkrijger bedingen tot maximaal 10% van de aanneemsom. Dit kan een waarborgsom, een bankgarantie of de verpanding van het bouwdepot zijn, zulks ter keuze van de Verkrijger.

De waarborgsom ter grootte van 10% van de aanneemsom wordt verrekend met de laatste 10% van de aanneemsom. De Verkrijger machtigt hiertoe de Notaris. Dit is het geval in de standaard situatie dat de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die bij oplevering van het privé-gedeelte ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de Verkrijger). Dit is alleen anders wanneer de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen vervangende zekerheid ten behoeve van de Verkrijger stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de laatste aannemingstermijn. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de Verkrijger.

Een eventuele door of namens de Verkrijger gestelde bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.

Artikel 4 lid 1 Termijnen en betalingsregeling

In dit artikel worden de grootte van de termijnen (gedeelten van de aanneemsom) en de tijdstippen van betaling van de aanneemsom ingevuld.

Dit is de termijnregeling van het Woningborg. Behalve de 10% zekerheid als bedoeld in artikel 3 **zijn vooruitbetalingen niet toegestaan**. De facturen van de Ondernemer moeten derhalve – bij benadering – gelijke tred houden met de voortgang van de bouw en / of de waarde van het gebouwde. Dit wordt verzekerd via de termijnregeling van Woningborg.

Via <https://www.woningborg.nl/particuliere-koper/veelgestelde-vragen/termijnregelingen-appartementsrechten/> kunt u in de meeste gevallen nagaan welke werkzaamheden er uitgevoerd moeten zijn voordat een termijn gefactureerd mag worden.

De Verkrijger wordt geacht na te gaan of de werkzaamheden op grond waarvan de Ondernemer de Verkrijger een factuur heeft gezonden, ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd. In dit kader is het mogelijk om, uitsluitend in overleg en na voorafgaande afspraak met de Ondernemer, een bezoek aan de bouwplaats te brengen.

Het is echter niet mogelijk om op willekeurige momenten de bouwplaats te betreden. Dit in verband met de verantwoordelijkheid van de Ondernemer dan wel het uitvoerend bouwbedrijf voor de veiligheid van medewerkers en bezoekers op de bouwplaats alsmede het verhoogde risico van schade en letsel. In het geval dat een bezoek aan uw appartement niet tot de mogelijkheden behoort, kan door of namens de Ondernemer aangeleverd beeldmateriaal (film of foto) van uw appartement ook tot geldig bewijs strekken.

Artikel 4 lid 5 Uitstelrente

Op grond van deze bepaling heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling tot de Levering. In ruil hiervoor is de Verkrijger aan de Ondernemer een uitstelrente verschuldigd over vóór de Levering vervallen termijnbetalingen.

Het is van belang dat de Verkrijger **géén** termijnbetalingen verricht zolang de Levering van het appartementsrecht (met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen) nog niet heeft plaatsgevonden en nog niet in het bezit is gesteld van het Woningborg-certificaat.

Met name wanneer de Ondernemer onverhoopt vóór de Levering en vóór afgifte van het certificaat failliet gaat, loopt de Verkrijger in dit geval een groot financieel risico.

Betalingen die door of namens de Verkrijger zijn verricht vóór afgifte van het Woningborg-certificaat en bovendien ook vóórdat de Levering heeft plaatsgevonden, vallen niet onder de insolventiewaarborg van Woningborg.

Zie hiervoor het betreffende artikel in de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Artikel 4 lid 8 Betalingsregeling meer- en minderwerk

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Meer- en / of minderwerk moet schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

Bij opdracht van méér meerwerk dan minderwerk mag de Ondernemer aan de Verkrijger 25% van het gesaldeerde meer- en minderwerk factureren. Wanneer de Verkrijger méér minderwerk dan meerwerk is overeengekomen, zal verrekening daarvan bij de eerstvolgende termijn van de aanneemsom plaatsvinden.

Vaak wordt er, in geval van méér meerwerk dan minderwerk, gekozen om het resterende bedrag bij oplevering te factureren maar de Ondernemer mag de Verkrijger het resterende bedrag ook per meerwerkonderdeel factureren. Mits gereed uiteraard.

Artikel 5 lid 1 Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt:

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiverk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiverk van het gebouw; óf
- c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt niet:

- a. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- b. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- c. het inrichten en / of omheinen en / of uitzetten van het bouwterrein;
- d. het verrichten van (funderings)werkzaamheden ten behoeve van een bijgebouw;
- e. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- f. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- g. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- h. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- i. het bouwrijp maken van het terrein.

Artikel 7 leden 1, 2 en 3 Ontbindende voorwaarden

De tekst van deze leden bepaalt dat de Verkrijger binnen de in de overeenkomst genoemde termijnen na ondertekening van de akte de ontbinding van de overeenkomst in kan roepen als hij er niet in slaagt:

1. een eventueel benodigd rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenhypotheek wordt onder de maandelijksse verplichtingen begrepen de rente en premie; en / of
2. een eventueel benodigde huisvestingsvergunning te verkrijgen. Als regel kan de Ondernemer de Verkrijger inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen ter zake van het verkrijgen van een huisvestingsvergunning; en / of
3. de eventueel verlangde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen. Op 1 januari 1995 is de Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ingevoerd. Deze regeling stelt voor het hele land uniforme regels bij het garanderen van hypothecaire geldleningen.

Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

Artikel 7 lid 6 Verlopen hypotheekofferte

De datum van de Levering (van het (de) appartementsrecht(en)) en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De Verkrijger moet echter, indien benodigd, wel zijn financiering regelen. De situatie kan zich voordoen, dat het rentevoorstel niet (meer) gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van de Levering. Om problemen, die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de Verkrijger en de Ondernemer op te lossen, is lid 6 geschreven. Als het rentevoorstel verloopt vóór de definitieve datum van de Levering, is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen. Als de rente inmiddels zodanig is gestegen, dat de maandlast van de nieuwe lening groter zou zijn dan de maandlast die is aangegeven in lid 1 (B), dan heeft de Verkrijger alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

Artikel 9 Afgifte weigering Woningborg-certificaat

De Verkrijger doet er verstandig aan om te verifiëren of de Ondernemer inderdaad het Woningborg-certificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 8 lid 2 genoemde termijn.

De Levering van het (de) appartementsrecht(en) wordt in ieder geval uitgesteld, totdat zeker is dat het certificaat wordt verstrekt of, nog beter, al is afgegeven.

Zo nodig kan de Verkrijger het Woningborg-certificaat zelf aanvragen.

Artikel 13 Uitsluitingen

Naast de verplichting om een gebouw te realiseren, kan de Ondernemer ook de verplichting hebben tot het verrichten

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

van werkzaamheden of het aanbrengen van voorzieningen als in dit artikel bedoeld. Omdat al deze werkzaamheden / voorzieningen zich buiten het gebouw bevinden en niets van doen hebben met bouwtechnische kwaliteit van het gebouw, worden deze werkzaamheden / voorzieningen uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Artikel 15 Opschortende voorwaarden

Een overeenkomst aangegaan onder opschortende voorwaarden wil zeggen dat de overeenkomst op zich wel tot stand komt, maar, voor wat betreft de artikelen die worden benoemd in lid 2 van dit artikel, de verplichtingen pas ingaan nadat de opschortende voorwaarden vervuld zijn. Voor wat betreft een eventuele te behalen verkoopscore kan de Ondernemer deze als vervuld verklaren indien de verkoopscore niet behaald is maar alle overige opschortende voorwaarden wel vervuld zijn.

Wanneer binnen de in dit artikel gestelde termijn niet alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, wordt de overeenkomst van rechtswege geacht nimmer tot stand te zijn gekomen en zijn partijen niet meer aan elkaar gebonden.

Bij niet tijdige vervulling van de opschortende voorwaarden, kan de Ondernemer de Verkrijger een schriftelijk verlengingsvoorstel van de termijn van de opschortende voorwaarden doen. Indien de Verkrijger hiermee wenst in te stemmen, dan zal deze verlenging door beide partijen voor akkoord getekend moeten zijn vóórdat de oorspronkelijke termijn voorbij is, wil zij rechtskracht hebben.

Artikel 16 Geschillenbeslechting

Alle geschillen op grond van de aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen, hierna te noemen "de Raad", of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De Verkrijger heeft de keuze tussen een procedure bij de Raad of bij de gewone rechter.

Indien de Ondernemer een procedure tegen de Verkrijger wil aanvangen moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief vragen of hij het geschil beslecht wenst te zien door de Raad dan wel door de gewone rechter. De Ondernemer moet daarbij voor de reactie van de Verkrijger een termijn van ten minste 1 maand in acht nemen. De Ondernemer is vervolgens gebonden aan de keuze van de Verkrijger. Indien de Verkrijger geen tijdige keuze maakt, dan is de Ondernemer vrij om te kiezen voor de Raad of de gewone rechter.

Voor verdere bijzonderheden over een procedure bij de Raad op basis van het Woningborg Geschillenreglement, wordt verwezen naar de website www.raadvanarbitrage.nl/garantiewoningen/.

Ondertekening en dagtekening; termijnen

Bij het ondertekenen moet de Verkrijger de plaats waar en de datum waarop hij ondertekent invullen. Deze datum is mede van belang voor een eventuele ontbinding van de overeenkomst. Dat wordt hierna nader toegelicht.

Partijen dienen er op toe te zien dat ieder van hen een door beiden getekend exemplaar van de akte ontvangt.

Artikel 7 geeft de periode aan waarbinnen de Verkrijger de financiering (hypotheek met eventuele Nationale Hypotheek Garantie) en de eventuele huisvestingsvergunning moet regelen.

In artikel 8 en 9 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de Verkrijger ondertekende stuk door de Ondernemer ontvangen is.

Daarom is het van belang, dat de Verkrijger kan aantonen, dat de stukken zijn verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kan de Verkrijger van de Ondernemer of diens makelaar / verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven.

Afhankelijk van de inhoud van het artikel in de overeenkomst inzake opschortende voorwaarden, kan de situatie zich voordoen dat deze termijnen pas ingaan na het invullen van de opschortende voorwaarden.

Aparte handtekening voor de ontvangst van Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw

Het is van belang om voor of bij het sluiten van de overeenkomst kennis te kunnen nemen van alle Algemene Voorwaarden, zoals de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten. Zij moeten aan de Verkrijger door de Ondernemer ter hand zijn gesteld.

De Verkrijger plaatst zijn handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als deze voorwaarden ook daadwerkelijk zijn ontvangen en in zijn bezit zijn.

Hetzelfde geldt voor de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw en deze Algemene

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Toelichting. Ook deze moet de Ondernemer uiterlijk bij de aanbidding van de overeenkomst ter hand stellen.

Ontbinding van de overeenkomst

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de Verkrijger de ontbinding van de overeenkomst kan bewerkstelligen. In het Burgerlijk Wetboek is de ontbinding geregeld. De wet geeft aan degene die de overeenkomst wil ontbinden de keuze tussen 'inroepen' (via een brief) of 'vorderen' (de rechter vragen) om de overeenkomst te ontbinden. In sommige artikelen spreekt de overeenkomst naast inroepen ook over vorderen. Wanneer twijfel bestaat of de wanprestatie van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden, kan het verstandig zijn de bevoegde rechter in te schakelen. Er kan ook gedeeltelijk worden ontbonden. Een ontbinding kan leiden tot het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de overeenkomst.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 3 Wijzigingen op initiatief van de Ondernemer

De Ondernemer mag wijzigingen doorvoeren in het bouwplan mits deze aantoonbaar noodzakelijk zijn. Maar hoe noodzakelijk ook, de wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte. Is de wijziging ofwel niet noodzakelijk ofwel doet afbreuk aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte, zullen partijen in goed onderling overleg tot een vergelijk moeten zien te komen. Slechts wijzigingen die én noodzakelijk zijn én geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte kunnen éézijdig aan de Verkrijger worden medegedeeld op de wijze zoals in dit artikel van de Algemene Voorwaarden is beschreven.

Artikel 7 Risico tijdens de bouw en verzekering

Zolang de Ondernemer het gebouw genoegzaam verzekert moet houden zal ten minste het risico van brand, storm, water- en ontploffingsschade gedekt zijn, alsmede het risico van de wettelijke aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw.

Artikel 11 lid 2 Start bouw

Nadat de Verkrijger de overeenkomst heeft getekend, moet met de bouw van het gebouw binnen 6 maanden daarna zijn begonnen.

Afhankelijk van de inhoud van het artikel in de overeenkomst inzake opschortende voorwaarden, kan de situatie zich voordoen dat deze termijn pas ingaat na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden.

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt:

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het gebouw; óf
- c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt niet:

- a. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- b. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- c. het inrichten en / of omheinen en / of uitzetten van het bouwterrein;
- d. het verrichten van (funderings)werkzaamheden ten behoeve van een bijgebouw;
- e. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- f. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- g. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- h. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- i. het bouwrijp maken van het terrein.

Artikel 11 leden 2, 5 en 6 Gefixeerde schadevergoeding en de mogelijkheid tot verrekening daarvan

In relatie tot de leden 2, 5 en / of 6 kan voor de Verkrijger het recht ontstaan op een (gefixeerde) schadevergoeding. De vraag is daarbij of en, zo ja, wanneer deze (gefixeerde) schadevergoeding kan worden verrekend.

De overschrijding wordt uitgedrukt in kalenderdagen. Er wordt geen rekening gehouden met onwerkbare werkdagen, vakanties, etc.

Voor het aantal overschreden dagen waarover geen discussie bestaat, kan de (gefixeerde) schadevergoeding worden verrekend met de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Wanneer de Verkrijger bijvoorbeeld van mening is dat de Ondernemer 50 kalenderdagen te laat is met ofwel de start van de bouw ofwel met de oplevering van het privé-gedeelte en de Ondernemer vindt dat er 'slechts' sprake is van 30

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

kalenderdagen overschrijding, dan bestaat er over 30 kalenderdagen geen discussie en komen deze voor verrekening in aanmerking. Voor de resterende 20 dagen zal de Verkrijger, indien minnelijk overleg niet tot het voor hem gewenste resultaat leidt, een procedure moeten starten tegen de Ondernemer.

Artikel 11 leden 4 en 7 Oplevering, artikel 14 Herstel tekortkomingen en artikel 15 Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure van het gebouw en het privé-gedeelte beschreven en de aansprakelijkheid van de Ondernemer na de oplevering.

Op het moment dat de Verkrijger de sleutels van het appartement in ontvangst neemt gaan in principe alle risico's op hem over.

De oplevering is tevens belangrijk, omdat de Verkrijger en de Ondernemer dan een rapport opstellen van de tekortkomingen aan het appartement. Het is daarom van groot belang dat het appartement zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de Ondernemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling.

De Ondernemer dient de bij de oplevering van het gebouw c.q. het privé-gedeelte geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen 3 maanden na oplevering te herstellen.

Na de oplevering begint de onderhoudsperiode met garantie van 6 maanden te lopen. Deze garantie is ruim gesteld en omvat alle tekortkomingen die in de onderhoudsperiode door de Verkrijger wordenesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de Ondernemer te melden.

Na de onderhouds- c.q. garantieperiode van 6 maanden is de Ondernemer – behoudens de in artikel 15 lid 2 genoemde gevallen – niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen.

Waar in deze artikelen wordt gesproken over "tekortkomingen" wordt bedoeld op alle gevallen waarbij de Ondernemer in enig opzicht zijn verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst niet (waaronder ook: niet tijdig, volledig of behoorlijk) nakomt. Het gaat daarbij zowel om gebreken als om ontbrekende zaken, verkeerde leveringen, andere uitvoering etc.

Artikel 12 en 13 Opschortingsrecht

De Verkrijger heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van het privé-gedeelte de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten, in plaats van aan de Ondernemer te betalen. Indien de laatste aannemingstermijn 5% van de aanneemsom of meer bedraagt, dient het depot volledig uit de betaling van de laatste aannemingstermijn betaald te worden. Slechts wanneer de laatste termijn minder dan 5% van de aanneemsom bedraagt, is het toegestaan het ontbrekende deel van het depot uit een eerdere termijn aan de Notaris over te maken.

Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten) heeft de Verkrijger niet in het geval dat de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering van het privé-gedeelte en waarvan een kopie door de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering aan de Verkrijger wordt gestuurd. De Notaris controleert of de bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De Notaris bewaart de originele bankgarantie.

Hetzelfde geldt voor het geval de Ondernemer geen bankgarantie stelt en de Verkrijger bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de Ondernemer heeft gestort. De laatste 50% van deze waarborgsom wordt dan bij de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de Verkrijger. De Verkrijger behoeft in dat geval dus zelf niets te doen.

Het depot of de vervangende zekerheid is bedoeld als zekerheid voor de nakoming door de Ondernemer van zijn verplichtingen jegens de Verkrijger ten aanzien van de bij de oplevering van het privé-gedeelte en / of binnen 3 maanden daarna aan het privé-gedeelte geconstateerde tekortkomingen.

In plaats van het depot mag de Ondernemer ook een bankgarantie stellen. Als de Ondernemer een bankgarantie stelt moet de Notaris het depot aan de Ondernemer uitbetalen.

Aan het einde van de 3 maanden termijn valt het depot bij de Notaris van rechtswege vrij aan de Ondernemer, tenzij de Verkrijger vóór het verstrijken van de 3 maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag alleen indien er na 3 maanden na oplevering van het privé-gedeelte (nog) tekortkomingen bestaan. De Verkrijger dient aan de Notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de Ondernemer. Deze vervalt na 3 maanden na

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

oplevering van het privé-gedeelte, tenzij de Verkrijger schriftelijk aan de Notaris te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven omdat er nog tekortkomingen aan het privé-gedeelte zouden bestaan. Ook hier geldt dat het resterende bedrag van de bankgarantie in een redelijke verhouding dient te staan met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie.

In lid 5 van artikel 12 is geregeld dat de Verkrijger aan de Ondernemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat 3 maanden na oplevering van het privé-gedeelte zijn verstreken. Dit is het geval wanneer er geen redenen meer zijn die de opschorting rechtvaardigen, maar de Verkrijger weigert om het depot of de bankgarantie te laten vervallen. Deze schadevergoeding is vastgesteld op de wettelijke rente over het bedrag dat de Verkrijger na 3 maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De Verkrijger mag het depot of de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de arbiter of de gewone rechter. De Verkrijger zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter of de gewone rechter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot c.q. de bankgarantie. Het is dus niet zo dat na verloop van 3 maanden de Verkrijger het depot of de bankgarantie eenzijdig kan uitwinnen.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: