

**KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST voor appartementsrechten  
met toepassing van de BouwGarant Nieuwbougarantieregeling Appartementsrechten 2013**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 1 januari 2014.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door de Stichting BouwGarant op 1 januari 2014;
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door de stichting BouwGarant op 1 januari 2014.

**Geen notariële eigendomsoverdracht zonder in het bezit te zijn van uw BouwGarant Waarborgcertificaat**

Ondergetekenden:

**Deelnemer:**

Statutaire naam :

Kantooradres :

Postcode / Plaats :

Postbus :

Postcode / Plaats :

K.v.K. nummer :

Telefoonnummer :

Telefaxnummer :

E-mail :

Internet :

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door :

Functie :

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

hierna in deze akte te noemen: "**de deelnemer**", ingeschreven bij de stichting BouwGarant, hierna in deze akte te noemen: "**BouwGarant**"; en

**Opdrachtgever:**

Achternaam : Man / Vrouw \*)

Tussenvoegsel(s) :

Voorna(a)m(en) :

Adres :

Postcode / Woonplaats :

Geboortedatum en -plaats :

Telefoonnummer privé :

Telefoonnummer werk :

Telefoonnummer mobiel :

E-mail adres privé :

E-mail adres werk :

Legitimatiebewijs + nummer :

  

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

Achternaam : Man / Vrouw \*)

Tussenvoegsel(s) :

Voorna(a)m(en) :

Adres :

Postcode / Woonplaats :

Geboortedatum en -plaats :

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

Telefoonnummer privé :  
Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres privé :  
E-mail adres werk :  
Legitimatiebewijs + nummer :

Wordt de woning op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja. / Nee, de woning wordt op naam van ..... gekocht.\*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

In overweging nemende:

dat de deelnemer een gebouw zal realiseren te... op een perceel grond dat plaatselijk bekend is... kadastraal bekend als gemeente... sectie... nummer... groot... en dat de deelnemer het complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en reglement waarnaar in die akte wordt verwezen; de splitsingstekening(en) liggen ter inzage bij de notaris... kantoorhoudende te...

het appartementsrecht is of zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van splitsing;

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

zijn per ..... overeengekomen als volgt:

I De Deelnemer verkoopt aan de Opdrachtgever, die koopt van de Deelnemer:

het/de appartementsrecht(en) recht gevend op het/de .../... en .../... aandeel/aandelen in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot... (respectievelijk bestemd tot...) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid het/de nummer(s)...

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

II De Opdrachtgever geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Deelnemer neemt aan, om met inachtneming van de akte van splitsing en conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het aan de opdrachtgever verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen binnen de in de BouwGarant Nieuwbouwgantieregeling Appartementsrechten 2013 uitgewerkte eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

III De totale koop-/aanneemsom bedraagt:

A. voor wat betreft de koopsom:

de ingevolge artikel 5 lid 3 van deze akte verschuldigde termijnen:

- |    |   |     |       |
|----|---|-----|-------|
| 1. | grondkosten (inclusief omzetbelasting)          | EUR | ..... |
| 2. | de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) | EUR | ..... |

B. voor wat betreft de aanneemsom:

de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)

EUR .....  
\_\_\_\_\_

C. vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en ingevolge artikel 5 lid 3 van deze akte verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4 van deze akte

EUR .....  
\_\_\_\_\_

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

Totaal (A + B + C)

EUR

.....

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

De Deelnemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de hiervoor genoemde Notaris (dan wel een andere door de opdrachtgever verkozen notaris) wordt gesteld en dat een kopie van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Opdrachtgever ter hand wordt gesteld.

Door ondertekening van de overeenkomst machtigt opdrachtgever genoemde notaris, desgevraagd zijn naam en adres op te geven aan een of meer andere opdrachtgevers tot het realiseren van het appartementsrecht in het noemde gebouw.

De in de koop-/aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **21%**, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen.

## **Levering**

### **Artikel 1- Levering**

#### **1. De levering van het (de) appartementsrecht(en) zal:**

**a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 11 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede**

**b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de algemene voorwaarden;**

**geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de aanhef genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip:**

**(A) zo spoedig mogelijk, docht uiterlijk binnen .....weken/maanden na het laatste van de hiervoor sub a en b bedoelde tijdstippen.**

**(B) binnen ..... weken na/voor de oplevering bedoeld in artikel 14 lid 4 van de algemene voorwaarden.**

**2. Indien het/de appartementsrecht(en) ten tijde van de levering nog staat/staan ten name van een derde, zal de Opdrachtgever ermee genoegen nemen, dat - indien de Deelnemer zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Opdrachtgever overdraagt, eventueel bij verzamelakte.**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

## **Bedenktijd**

### **Artikel 2**

De Opdrachtgever 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 BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Opdrachtgever, heeft de Opdrachtgever het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Opdrachtgever de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## **Afwijkende perceelsgrootte**

### **Artikel 3**

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze akte opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en in de splitsingstekening vermelde maat of grootte van het oppervlak dat het appartementsrecht beslaat

#### **(A) KEUZE**

geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

#### **(B) KEUZE**

geeft uitsluitend aanleiding tot een rechtsvordering tot (algehele) vergoeding op basis van € ... per centiare indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de splitsingstekening (en) aangegeven maat op grootte.

## **Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

### **Artikel 4**

#### **(A) KEUZE**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

#### **(B) KEUZE**

1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Opdrachtgever, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de Opdrachtgever jegens de Deelnemer uit hoofde van deze koop-/aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Opdrachtgever binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Deelnemer

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 24 van de Algemene Voorwaarden.

2. De Opdrachtgever machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Deelnemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Deelnemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Opdrachtgever heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Deelnemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Opdrachtgever.
3. Indien de Deelnemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte geen bankgarantie van 5% ten behoeve van de Opdrachtgever stelt, geldt het volgende. De Opdrachtgever machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Deelnemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Opdrachtgever.
4. Indien de Opdrachtgever een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Deelnemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

## Termijnen en betalingsregeling

### Artikel 5

1. Opeisbaarheid van de twee componenten van de koop-/aanneemsom vindt plaats voor wat betreft:
  - a. de grondkosten en de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de levering;
  - b. de koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub III.C. van deze akte bedoelde vergoeding te betalen in de volgende termijnen:

-----  
-----

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

-----  
XX% te voldoen bij oplevering van de woning (waarvan er zo mogelijk voor een bedrag gelijk aan 5% van de aanneemsom ingevolge artikel 15 Algemene Voorwaarden zekerheid moet worden gesteld)

2. Behoudens het geval waarin de Opdrachtgever recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5 dan wel lid 7 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 Deelnemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Deelnemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Deelnemer ontvangen dient te zijn.

3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd:

- termijn grondkosten (inclusief Omzetbelasting) EUR .....
- termijn ..... (..... datum aanvang bouw gebouw) EUR .....
- (inclusief Omzetbelasting)
- termijn ..... (..... datum werkzaamheden gereed) EUR .....
- (inclusief Omzetbelasting)
- termijn ..... (..... datum werkzaamheden gereed) EUR .....
- (inclusief Omzetbelasting)
- **et cetera**

4. **(A) KEUZE**

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

- a. over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf ..... tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:



- b. over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14<sup>e</sup>) dag na die waarop de bouw van de woning is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

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

**(B) KEUZE**

Over de grondkosten en de overige termijnen, die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.

**(C) KEUZE**

Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. Over de grondkosten is tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.

5. Zolang levering van het/de appartementsrecht(en) niet heeft plaatsgevonden, heeft de Opdrachtgever recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Deelnemer rente te vergoeden van .....% per jaar voor de grondkosten en .....% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
- a.1. over het in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van de levering;
- a.2. over de overige 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 koop-/aanneemsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de Opdrachtgever een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Opdrachtgever daarover aan de Deelnemer een rente van .....% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en / of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het/de appartementsrecht(en) of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

uitvoering wordt gegeven, zal de opdrachtgever in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de deelnemer een rente verschuldigd zijn van .... % per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de deelnemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de deelnemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.

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

9. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:

- Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Opdrachtgever 25% mag worden gedeclareerd door de Deelnemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna;
- De leden 2, 4, 5 en 6 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
- Het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van de woning, mits het meerwerk gereed is.

## **Bouwtijd en start werkbare werkdagen**

### **Artikel 6**

1. De Deelnemer verbindt zich het privé gedeelte binnen ..... (..... getal in letters) werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de Opdrachtgever op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de algemene voorwaarden.

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

Op ... is de bouw aangevangen in de zin van artikel 14 lid 2 van de algemene voorwaarden.

#### **(B) KEUZE**

De bouw is nog niet aangevangen. Zodra dat heeft plaatsgevonden, zal de Deelnemer binnen acht (8) dagen de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Opdrachtgever mededelen.

## **Overheidssubsidie**

### **Artikel 7**

#### **(A) KEUZE**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

---

1. Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van het/de appartementsrecht(en) zal worden verstrekt op grond van ..... waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer ..... d.d. ....
2. De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Opdrachtgever.  
  
De Deelnemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Opdrachtgever verstrekken.
3. De Deelnemer garandeert dat de Opdrachtgever op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.

**(B) KEUZE**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

**Ontbindende voorwaarden**

**Artikel 8**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
  - a. dat de Opdrachtgever binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het/de appartementsrecht(en) een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € ....., zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen;
  - b. dat de Opdrachtgever binnen .... maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om het privégedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

2. **(A) KEUZE**

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

**(B) KEUZE**

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Opdrachtgever binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.

3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Opdrachtgever het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de ondernemer uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop- /aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 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 Opdrachtgever 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 met handtekening retour van de Deelnemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
5. Indien ter zake van de aankoop door de Opdrachtgever van de onder I van deze akte bedoelde woning financiering én de door de Opdrachtgever geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de levering, dan is de Opdrachtgever verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de levering (al dan niet door of namens de Deelnemer) is medegedeeld. De Deelnemer draagt er zorg voor dat de Opdrachtgever deze datum tijdig verneemt. Indien de Opdrachtgever geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Opdrachtgever het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met handtekening retour of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen of na te laten van al hetgeen kan leiden tot inroeping van de bovengenoemde ontbindende voorwaarden. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koop- /aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.

## Regulering overdracht

### Artikel 9

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

---

1. De deelnemer staat ervoor in dat de akte van splitsing bepalingen bevat waardoor:
  - 1) de eerste bewoners zijn vrijgesteld van eventueel van de vereniging van eigenaars te verkrijgen toestemming tot het in gebruik nemen van een privé gedeelte;
  - 2) wordt verhinderd dat de vereniging van eigenaars of haar bestuur verplichtingen kunnen aangaan die langer doorwerken dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw. Een en ander behoudens gevallen waarin dergelijke verplichtingen slechts voor een langere periode kunnen worden aangegaan en ten minste twee derde van de appartementsrechten door de deelnemer aan derden zijn overgedragen.
2. Door schending van de in lid 1 sub 1 beschreven verplichting van de deelnemer verbeurt deze een boete van 10% van de koop-/aanneemsom, met behoud van het recht van de opdrachtgever aanspraak te maken op vergoeding van de werkelijk door hem geleden schade.
3. De deelnemer verbeurt een boete van € 500 indien hij verzuimt te voldoen aan zijn uit de in lid 1 sub 2 van dit artikel beschreven verplichting, met behoud van het recht van de opdrachtgever aanspraak te maken op vergoeding van de werkelijk door hem geleden schade.

## **BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2013; BouwGarant Waarborgcertificaat**

### **Artikel 10**

1. De Deelnemer verklaart, dat het/de appartementsrecht(en), dat/die het onderwerp is/zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt/uitmaken van een door BouwGarant geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder nummer ..... en verbindt zich tegenover de Opdrachtgever ter zake van dit/deze appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2013 te zullen nakomen.
  
2. De Deelnemer verplicht zich tegenover de Opdrachtgever om overeenkomstig de toepasselijke BouwGarant garantieregeling terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Opdrachtgever ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een BouwGarant Waarborgcertificaat aan de Opdrachtgever.

## **Afgifte weigering BouwGarant Waarborgcertificaat**

### **Artikel 11**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een BouwGarant Waarborgcertificaat wordt geweigerd.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Opdrachtgever binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief met handtekening retour of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Deelnemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
  
3. De Opdrachtgever heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - a. de Deelnemer niet conform artikel 10 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na de ontvangst van de door de Opdrachtgever ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een BouwGarant Waarborgcertificaat; of
  - b. de Opdrachtgever zelf een aanvraag heeft ingediend bij BouwGarant tot afgifte van een BouwGarant-Waarborgcertificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Opdrachtgever geen certificaat van BouwGarant 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 met handtekening retour of telefaxbericht met verzendbevestiging. 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 BouwGarant-Waarborgcertificaat is afgegeven.
  
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Opdrachtgever recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koop-/aanneemsom als een door de Deelnemer aan de Opdrachtgever te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

## Kosten

### Artikel 12

Alle kosten van de splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden, zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

## Afwijkende bepalingen

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

### **Artikel 13**

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

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

### **Informatie**

### **Artikel 14**

De Deelnemer verplicht zich de Opdrachtgever regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

### **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 15**

1. Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst met toepasselijkheid van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling 2013 of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Opdrachtgever en de Deelnemer mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw. De Opdrachtgever heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter.
2. Indien de Deelnemer een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Opdrachtgever bij aangetekende brief met handtekening retour een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil wil laten beslechten door de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter.
3. De Deelnemer is gebonden aan de door de Opdrachtgever gemaakte keuze. Maakt de Opdrachtgever binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Deelnemer de vrijheid te kiezen voor de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw of de gewone rechter.
4. De Opdrachtgever en de Deelnemer hebben beiden het recht een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

### **Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

**Artikel 16**

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrecht(en), vastgesteld door BouwGarant op 1 januari 2014.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013.

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

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

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

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

De Deelnemer:

De Opdrachtgever:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:



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

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/ aannemingsovereenkomst voor appartementsrecht(en), vastgesteld door BouwGarant op 1 januari 2014.
2. de Algemene Toelichting voor de koop-/ aannemingsovereenkomst voor appartementsrecht(en) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door BouwGarant op 1 januari 2014.
3. de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013.

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

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

De Opdrachtgever:

\_\_\_\_\_

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

## Algemene voorwaarden voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor appartementsrechten met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2013

Conform het daartoe vastgestelde model, opgesteld door BouwGarant op 1 januari 2014

### Definities

- Onder *koop-/aannemingsovereenkomst* wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koop-/aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
- Onder *opdrachtgever* wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst de koper en opdrachtgever is en in die overeenkomst benoemd is als opdrachtgever.
- Onder *deelnemer* wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst de verkoper en aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als deelnemer.
- Onder *notaris* wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koop-/aannemingsovereenkomst aangewezen notaris.
- Onder *gebouw* wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw of afbouw door de opdrachtgever aan de deelnemer is opgedragen en dat in de splitsing als bedoeld in de overweging van de koop-/aannemingsovereenkomst is/wordt betrokken.
- Onder *appartementsrecht(en)* wordt in deze voorwaarden verstaan het (de) bij de koop-/aannemingsovereenkomst verkochte appartementsrecht(en).
- Onder *privé-gedeelte* wordt in deze 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.
- Onder *gemeenschappelijke gedeelten* worden 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.
- 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.

### ARTIKEL 1 - Verplichtingen van de deelnemer in geval van verkoop

1. Het (de) appartementsrecht(en), zal/zullen geheel in overeenstemming zijn met de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde (ontwerp)akte van splitsing.

De deelnemer is verplicht het (de) appartementsrecht(en) over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de opdrachtgever uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 BW<sup>1</sup>. Hij informeert de opdrachtgever over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW.

2. Indien de in de splitsing betrokken grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft de opdrachtgever het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de deelnemer zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de opdrachtgever tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.

3. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koop-/aannemingsovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van het (de) appartementsrecht(en);

---

<sup>1</sup> Bijlage 1 bij deze voorwaarden bevat een weergave van alle wetsartikelen waarnaar wordt verwezen.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gebouw met bijbehorende grond of het complex met bijbehorende grond waarvan het gebouw deel uitmaakt te legaliseren;

d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het (de) appartementsrecht(en) en van het gebouw met bijbehorende grond op de deelnemer rusten voor zover de deelnemer verplicht is deze aan de opdrachtgever op te leggen.

4. Indien de opdrachtgever niet bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst door de deelnemer van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van het (de) appartementsrecht(en) verminderen, heeft de opdrachtgever recht op schadevergoeding.

De opdrachtgever kan bovendien ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst inroepen of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van het (de) appartementsrecht(en) hierdoor aanmerkelijk lager is.

5. De deelnemer draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 3 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de opdrachtgever wordt ter hand gesteld.

## **ARTIKEL 2 - Zakelijke lasten**

1. Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op het (de) appartementsrecht(en) rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de opdrachtgever vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

2. Het aandeel in de schulden en kosten, die ingevolge het in de akte van splitsing vastgestelde of aangeduide reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, is ten laste casu quo ten gunste van de deelnemer tot op de datum van oplevering van het privé-gedeelte of tot op de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door de opdrachtgever van dat gedeelte.

## **ARTIKEL 3 - Erfpacht en andere zakelijke rechten**

Indien in de splitsing een recht van erfpacht of een ander beperkt recht is betrokken, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van 'eigendom' dient te worden gelezen 'erfpacht' of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

## **ARTIKEL 4 - Wijzigingen situatietekening**

1. Indien de deelnemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het gebouw wijzigt ten opzichte van de ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen notaris deponeren en aan de opdrachtgever ter hand stellen.

2. Aan een dergelijke wijziging kan de deelnemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van het (de) appartementsrecht(en) vermindert, heeft de opdrachtgever recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering. Indien en voor zover de wijziging mede inhoudt een afwijking van de opgegeven maat of grootte van de grond behorende bij het gebouw of het privé-gedeelte zal bij de bepaling van de schade in afwijking van het bepaalde in artikel 3 van de koop-/aannemingsovereenkomst met de reële waardevermeerdering of –vermindering tengevolge van het verschil in maat of grootte rekening worden gehouden.

3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de opdrachtgever gerechtigd de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

4. Indien de opdrachtgever om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding, respectievelijk ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst, dient hij dat binnen een redelijke termijn, nadat hem de gewijzigde situatietekening is ter hand gesteld, schriftelijk - in geval van ontbinding bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging - aan de deelnemer mede te delen.

## **ARTIKEL 5 - Omvang koop-/aannemingsovereenkomst**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

1. Het bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de in de koop-/aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
2. De levering van het/de geheel of gedeeltelijk gereedgekomen appartementsrecht(en), strekt niet tot décharge van partijen van hun wederzijds uit de koop-/aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **ARTIKEL 6 - Wijzigingen op initiatief van de deelnemer**

De deelnemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De deelnemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, registreren op een lijst die op de bouwplaats ter inzage van de opdrachtgever zal liggen.

#### **ARTIKEL 7 - Wijzigingen in opdracht van de opdrachtgever**

1. De opdrachtgever kan met inachtneming van artikel 11 lid 6 van deze algemene voorwaarden de deelnemer verzoeken wijzigingen in het privé-gedeelte in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
2. De deelnemer 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 vorig lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de deelnemer binnen drie 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 opdrachtgever binnen een 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 opdrachtgever.
4. Het is de opdrachtgever niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de deelnemer.

#### **ARTIKEL 8 - Doorberekening van loon- en prijsstijgingen**

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten tengevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprezen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen; in dat geval moet in de koop-/aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan doorberekening 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 (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

#### **ARTIKEL 9 - Wijzigingen en subsidieregeling**

Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 7 en 8 lid 2 voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom voor rekening van de opdrachtgever.

#### **ARTIKEL 10 - Risico tijdens de bouw en verzekering**

1. Gedurende de (af)bouw blijft het gebouw voor risico van de deelnemer. De deelnemer is verplicht het gebouw tot twee maanden na de algemene oplevering en tot twee maanden na het ontstaan van de Vereniging van Eigenaars genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de opdrachtgever de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de notaris over te leggen.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

2. De deelnemer vrijwaart de opdrachtgever voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de deelnemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

#### **ARTIKEL 11 - Aard koop-/aannemingsovereenkomst**

1. De deelnemer staat ervoor in, dat hij met degenen tegenover wie hij eveneens de verplichting tot (af)bouw van het gebouw is aangegaan of zal aangaan, is overeengekomen casu quo zal overeenkomen, dat de (af)bouw zal geschieden overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de technische omschrijving en de tekeningen, die bij de overeenkomst behoren.
2. De verplichtingen van de deelnemer voortkomend uit de met de opdrachtgever aangegane koop-/aannemingsovereenkomst vormen ten aanzien van de oplevering van het gebouw een ondeelbare verbintenis, die hij tegenover de opdrachtgever 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 BW aan de appartementseigenaren is opgelegd.
4. De opdrachtgever kan alleen en zonder medewerking van zijn mede-opdrachtgevers de uitvoering van de koop-/aannemingsovereenkomst van de deelnemer vorderen, tenzij daardoor enig recht van zijn mede-opdrachtgevers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
5. De opdrachtgever zal alleen en zonder medewerking van zijn mede-opdrachtgevers de deelnemer in het in artikel 22 van deze voorwaarden beschreven geval in gebreke kunnen stellen en de in dat artikel genoemde rechten kunnen uitoefenen, tenzij daardoor enig recht van zijn mede-opdrachtgevers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
6. De opdrachtgever kan met inachtneming van artikel 7 van deze algemene voorwaarden alleen en zonder medewerking van zijn mede-opdrachtgevers aan de deelnemer opdracht geven om wijzigingen ten opzicht van de technische omschrijving en de tekeningen, behorende bij die 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.

#### **ARTIKEL 12 - Aanleg en gebruik nutsleidingen**

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de deelnemer medewerking verlenen aan, dan wel gelegenheid geven tot het treffen en/of aanbrengen van voorzieningen van algemeen nut door, dan wel op aanwijzing van de al dan niet openbare nutsbedrijven, voor de voorziening van elektrische energie, gas, water en telefoonaansluitingen en dergelijke. De opdrachtgever 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 zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.
3. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot het privé-gedeelte zijn tot de dag van oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 4 van deze algemene voorwaarden voor rekening van de deelnemer.
4. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten/zaken zijn tot de dag van de algemene oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 6 van deze algemene voorwaarden voor rekening van de deelnemer.

#### **ARTIKEL 13 - Controle op uitvoering**

De opdrachtgever en de deelnemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen het gebouw en de privégedeelten te inspecteren.

#### **ARTIKEL 14 - Werkbare werkdagen en oplevering**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

1. Werkdagen<sup>2</sup> worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de deelnemer gedurende tenminste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.
2. Indien de deelnemer niet binnen drie maanden na de datum van de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst door de opdrachtgever begonnen is met de bouw van het gebouw en ook niet binnen veertien dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de opdrachtgever alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, heeft de opdrachtgever het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen op de wijze zoals in artikel 23 lid 1 van deze algemene voorwaarden is bepaald.
3. De deelnemer moet alsdan aan de opdrachtgever binnen vier weken, nadat de verklaring tot ontbinding te zijner kennis is gebracht, terugbetalen alle aan hem ter zake van de koop-/aannemingsovereenkomst gedane betalingen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de betaling tot de datum van terugbetaling. De opdrachtgever heeft bovendien recht op vergoeding van de als gevolg van de ontbinding optredende schade.
3. De deelnemer is verplicht na aanvang van de bouw de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Als datum van oplevering van het privé-gedeelte geldt in de koop-/aannemingsovereenkomst het tijdstip, waarop de opdrachtgever, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels voor dat privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen, en de ten dienste van dat privé-gedeelte staande gemeenschappelijke gedeeltes en zaken veilig en blijvend benut kunnen worden. De datum van oplevering moet door de deelnemer tenminste veertien dagen tevoren schriftelijk aan de opdrachtgever worden medegedeeld.
5. Bij overschrijding van het aantal werkbare werkdagen als omschreven in artikel 6 lid 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst en ook, indien een door de deelnemer reeds aangekondigde oplevering van het privé-gedeelte wordt opgeschort, zal de deelnemer zonder ingebrekestelling aan de opdrachtgever een gefixeerde schadevergoeding van 0,25 % (promille) van de koop-/aanneemsom per kalenderdag verschuldigd zijn.
6. Onder algemene oplevering wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan de oplevering van de gemeenschappelijke gedeeltes en de gemeenschappelijke zaken door de deelnemer aan de opdrachtgevers, nadat rapport is opgemaakt van eventuele tekortkomingen, welk rapport door of namens partijen is getekend. Ook deze datum moet door de deelnemer tenminste veertien dagen tevoren schriftelijk aan de opdrachtgevers worden medegedeeld.
7. Indien de verkrijger onder overlegging van genoegzame bewijzen aantoonde dat de door de overschrijding van het aantal werkbare werkdagen of door opschorting van een aangekondigde oplevering door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft verkrijger indien en voor zover dit redelijk is recht op aanvullende schadevergoeding.
8. Op verlangen van de ondernemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de in lid 5 bedoelde 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.
9. De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).

#### **ARTIKEL 15 - Opschortingsrecht**

1. De opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW en onder voorbehoud 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 deelnemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
  - a. indien de deelnemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte ten behoeve van de opdrachtgever een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 16 van de algemene voorwaarden aan de opdrachtgever stelt, die bij de oplevering ingaat. De notaris beoordeelt of deze bankgarantie aan de wet en de

---

<sup>2</sup> Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

overeenkomst voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de notaris aan de opdrachtgever.

b. indien de deelnemer geen vervangende zekerheid stelt én er door de opdrachtgever ten behoeve van de deelnemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 4 van de overeenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 4 lid 3 van de koop-/aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de deelnemer in 5% depot ten behoeve van de opdrachtgever); In deze gevallen is de opdrachtgever niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:768 BW de betaling van verdere bedragen aan de deelnemer op te schorten.

3. De notaris brengt een eventueel depot in de macht van de deelnemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé gedeelte, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.

4. De notaris brengt het depot voorts in de macht van de deelnemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de deelnemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.

5. Indien de opdrachtgever aan de deelnemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de deelnemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken zijn geconstateerd.

6. De opdrachtgever kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

#### **ARTIKEL 16 - Bankgarantie**

Voor het geval de deelnemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 15 van de 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:

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

#### **ARTIKEL 17 - Herstel tekortkomingen**

1. De deelnemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in artikel 14 leden 4 en 6 van deze algemene voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie 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 krimp scheuren) ontleent de opdrachtgever daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de deelnemer.

#### **ARTIKEL 18 - Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de deelnemer**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 17 lid 1 garandeert de deelnemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden het gebouw en de privé-gedeelten gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de opdrachtgever binnen genoemde garantieperiode en binnen bekwame tijd na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de deelnemer kenbaar te maken, in welk geval de deelnemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 17 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de deelnemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het gebouw en de privé-gedeelten,
  - a. tenzij sprake is van een niet door de deelnemer aan de opdrachtgever schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en/of tekeningen en/of eventuele staten van wijziging waardoor de opdrachtgever schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de deelnemer verlangd kan worden heeft de opdrachtgever recht op schadevergoeding. De opdrachtgever zal de tekortkoming binnen redelijke periode na de ontdekking aan de deelnemer mededelen;
  - b. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
  - c. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de deelnemer van zodanig verborgen gebrek binnen bekwame tijd na de ontdekking mededeling is gedaan;
  - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de deelnemer ingevolge de BouwGarant Garantie- en waarborgregeling.
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 zijn 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 opdrachtgever 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 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 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 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.

#### **ARTIKEL 19 - Garantie- en waarborgregeling**

De deelnemer aanvaardt met betrekking tot het gebouw en het privé-gedeelte onverkort al de uit de BouwGarant voortvloeiende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de opdrachtgever boven en buiten het bepaalde in de artikelen 17 en 18 van deze algemene voorwaarden beroep kan doen.

#### **ARTIKEL 20 - Beëindiging of opzegging**

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van de artikelen 7:763 respectievelijk 7:764BW is uitgesloten<sup>3</sup>.

#### **ARTIKEL 21 - Ingebruikneming vóór oplevering**

---

<sup>3</sup> Deze uitsluiting is niet toegestaan in geval van van overheidswege gesubsidieerde bouw. Dit artikel vervalt in die gevallen.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:



1. De opdrachtgever 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 deelnemer. Bij overtreding is de opdrachtgever voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de deelnemer een vergoeding verschuldigd van drie/tiende promille van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
2. Voordat het privé-gedeelte aan de opdrachtgever is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan derden overdragen, indien de deelnemer deze derde als opdrachtgever accepteert en tussen de opdrachtgever en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW).

#### **ARTIKEL 22 - Onregelmatig verloop van het werk**

1. Ingeval de deelnemer de op hem rustende verplichtingen uit de koop-/aannemingsovereenkomst niet nakomt en de opdrachtgever hem te dier zake in gebreke wil stellen, is hij onverminderd het bepaalde in artikel 14 lid 5 van deze algemene voorwaarden verplicht dat schriftelijk te doen en daarbij de deelnemer een redelijke termijn te gunnen om alsnog zijn verplichtingen na te komen.
2. Reeds voordat de gestelde termijn is verstreken, is de opdrachtgever in dringende gevallen gerechtigd voor rekening van de deelnemer die maatregelen te nemen, die tot behoud van de rechten van de opdrachtgever of ter voorkoming van schade of vermeerdering daarvan zonder uitstel genomen dienen te worden.
3. Indien de deelnemer ook na de ingebrekestelling nalatig blijft zijn verplichtingen na te komen, heeft de opdrachtgever het recht te vorderen hetzij de nakoming door de deelnemer van diens verplichtingen, hetzij de machtiging om voor rekening van de deelnemer de werkzaamheden in de uitvoering waarvan de deelnemer in gebreke is gebleven te verrichten of te doen verrichten.

#### **ARTIKEL 23 - Ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst**

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. 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 koop-/aannemingsovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de koop-/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.

#### **ARTIKEL 24 - Bankgarantie**

Indien de opdrachtgever in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke bankgarantie jegens de deelnemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 4 lid 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- tijdig aan de notaris ter hand te worden gesteld;
- onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
- afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
- de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de opdrachtgever om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de deelnemer het bedrag van de garantie dan wel een

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

evenredig deel daarvan aan de deelnemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

---

**Artikel 5:108 – Bevoegdheden en gevolgen bij teniet gaan**

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 – Verdragingschade; wettelijke rente**

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.

**Artikel 6:159 – Contractoverneming**

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 bijkomstige 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 6:251 – Kwalitatieve rechten**

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de opdrachtgever jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.

15

3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de opdrachtgever van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

**Artikel 6:262 Exceptio non adimpleti contractus**

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. Ingeval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

**Artikel 7:15 – Lasten**

1. De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

**Artikel 7:20 – Recht op correcte nakoming bij niet aanvaarde last of beperking**

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

**Artikel 7:763 – Overlijden of duurzame arbeidsongeschiktheid van de aannemer**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

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 lid 1 – Opzegging door de opdrachtgever**

De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

**Artikel 7:768 – 5%-regeling**

1. De opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder voorbehoud 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 wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden als bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

## **Algemene toelichting voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor appartementsrechten, met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013**

Toelichting op het standaardmodel:

### **Algemeen**

Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de koop-/aannemingsovereenkomst, de algemene voorwaarden en deze toelichting. De deelnemer 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 deelnemer soms tevoren zijn gedaan. Waar termijnen worden genoemd dient goed op het eventueel verstrijken van deze termijnen te worden gelet. De deelnemer is verplicht de door de waarborgende instelling voorgeschreven termijnregeling toe te passen. Op de website van de waarborgende instelling vindt u de voorgeschreven termijnregeling.

Het is voor de opdrachtgever van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen – zoals vermeld bij I en II van de koop-/aannemingsovereenkomst – en de door de deelnemer op te maken berekening van de hoogte van de subsidie die de opdrachtgever mag verwachten, ter hand worden gesteld. Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te laten ondertekenen.

Tot slot wordt bij sommige artikelen in de overeenkomst zelf een aanwijzing vermeld die kan dienen ter verduidelijking van gevraagde informatie. Deze tekstblokken dienen echter louter ter informatie en bij strijdigheid met de bepalingen van de overeenkomst, is de betekenis van laatstgenoemde tekst doorslaggevend.

### **Koop-/aannemingsovereenkomst**

In het hoofd van de koop-/aannemingsovereenkomst (blz. 3) is onder de namen van de 'Ondergetekenden' een 'datum van overeenkomen' ingevuld. Hiermee wordt niet bedoeld de datum waarop de overeenkomst door de opdrachtgever wordt getekend, doch de datum, die de deelnemer hanteert voor berekening van de financieringsvergoeding als hij deze in rekening wil brengen. Het eventueel onder III.A.2 genoemde bedrag is het totaal van de al vervallen termijnen en is nader gespecificeerd in artikel 5 lid 3. Het onder III.B. genoemde bedrag is het totaal van de nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom. Het eventueel onder III.C. genoemde bedrag is de som van de verschuldigde financieringsvergoeding over de bedragen van III.A.1 en/of III.A.2.

### **Bodemkwaliteit**

Het kopen van (een) appartementsrecht(en) bouwgrond betekent, dat de grond waarop het complex wordt gebouwd geschikt is voor bebouwing en bewoning.

### **Artikel 2- Bedenktijd**

De koop-/aannemingsovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koop-/aannemingsovereenkomst is nietig. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in één dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de opdrachtgever ter hand is gesteld en loopt zeven dagen later om 24.00 uur af. De datum van ondertekening van de overeenkomst door de opdrachtgever geldt voor de deelnemer als gedateerd ontvangstbewijs van de overeenkomst. De opdrachtgever kan binnen één week na ingang van de bedenktijd zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de opdrachtgever de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde "verzendtheorie". Meestal zal dit de datum zijn waarop de opdrachtgever de verklaring heeft verzonden. Het verdient

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief met handtekening retour of telefaxbericht met verzendbevestiging te laten plaatsvinden.

#### **Artikel 4 lid 1 - Waarborgsom**

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

#### **Artikel 4 lid 1 t/m 4 - Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

Zoals uit dit artikel blijkt mag de deelnemer een zekerheid van de opdrachtgever 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 opdrachtgever.

De waarborgsom ter grootte van 10% van de aanneemsom wordt verrekend met de laatste 10% van de aanneemsom. De opdrachtgever machtigt hiertoe de notaris. Dit is het geval in de standaard situatie dat de deelnemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de opdrachtgever heeft gesteld, die bij oplevering van het privé gedeelte ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de opdrachtgever).

Dit is alleen anders wanneer de deelnemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte geen vervangende zekerheid ten behoeve van de opdrachtgever 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 opdrachtgever. Een eventuele bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.

#### **Artikel 5 lid 1 - Termijnbetalingen**

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

Dit is de standaard termijnregeling voorgeschreven door BouwGarant. Behalve de 10% zekerheid als bedoeld in artikel 4 zijn vooruitbetalingen niet toegestaan. De facturen van de deelnemer 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.

#### **Artikel 5 lid 5 - Uitstelrente**

Op grond van deze bepaling heeft de opdrachtgever recht op uitstel van betaling tot de notariële levering. In ruil hiervoor is de opdrachtgever aan de deelnemer een uitstelrente verschuldigd over vóór de notariële levering vervallen termijnbetalingen. Het is van belang dat een opdrachtgever geen termijnbetalingen verricht zolang de notariële levering van de grond (met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen) niet heeft plaatsgevonden. Betalingen die vóór de notariële levering zijn gedaan vallen namelijk pas na de notariële levering onder de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013. Deze betalingen komen dus tot de notariële levering voor eigen rekening en risico van de opdrachtgever. Met name wanneer een deelnemer onverhoopt voor de notariële levering failliet gaat loopt de opdrachtgever in dit geval een groot financieel risico.

#### **Artikel 8 – Ontbindende voorwaarden**

Indien de deelnemer dit wenselijk acht, kan hij voorafgaande aan het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst aan de opdrachtgever verzoeken omtrent het al of niet doorgaan van de overeenkomst enig inzicht te verschaffen. Dit zal veelal gaan om de haalbaarheid van de financiering te beoordelen.

#### **lid 1 en 2**

De tekst van dit artikel bepaalt dat de opdrachtgever 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 een eventuele

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

huisvestingsvergunning te verkrijgen en een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenshypothek wordt onder de maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie. Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

#### **lid 2**

Als regel kan de deelnemer de opdrachtgever inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen.

#### **lid 3**

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.

#### **lid 5**

De datum van de levering en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De opdrachtgever moet echter wel zijn financiering regelen. Hypotheekoffertes hebben in de regel een beperkte geldigheid, nadat zij zijn geaccepteerd.

De situatie kan zich voordoen, dat de hypotheekofferte niet gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van levering. Om problemen die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de opdrachtgever en de deelnemer op een redelijke wijze op te lossen, is lid 5 geschreven. Als de hypotheekofferte verloopt vóór de definitieve datum van levering, is de opdrachtgever verplicht een nieuwe 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 sub a, dan heeft de opdrachtgever alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

#### **Artikel 11 – Ontbindende voorwaarden**

De opdrachtgever doet er verstandig aan om te verifiëren of de deelnemer inderdaad het BouwGarant Waarborgcertificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 10 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 opdrachtgever het Waarborgcertificaat zelf aanvragen.

#### **Artikel 15 – Geschillenregeling**

Alle geschillen op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een procedure bij Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De opdrachtgever heeft de keuze tussen een procedure bij Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel bij de gewone rechter. Indien een deelnemer een procedure tegen een opdrachtgever wil aanvangen moet hij eerst de opdrachtgever bij aangetekende brief (met bericht handtekening retour) vragen of hij het geschil beslecht wenst te zien door Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel door de gewone rechter. De deelnemer moet daarbij voor de reactie van de opdrachtgever een termijn van ten minste één maand in acht nemen. De deelnemer is vervolgens gebonden aan de keuze van de opdrachtgever. Indien de opdrachtgever geen tijdige keuze maakt, dan is de deelnemer vrij om te kiezen voor Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter. Van belang hier is om te vermelden dat alleen een vonnis van Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw als basis kan dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van BouwGarant. Met een vonnis van de gewone rechter kan dus geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan. Voor verdere bijzonderheden over de procedure Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw wordt u verwezen naar de websites van BouwGarant en Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw.

#### **Ondertekening en dagtekening; termijnen**

Bij het ondertekenen moet de opdrachtgever 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 8 geeft de periode aan waarbinnen de opdrachtgever de financiering (hypothek met eventuele nationale hypotheekgarantie) en de eventuele huisvestingsvergunning moet regelen. Deze periode gaat in bij de ondertekening

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

van de overeenkomst door de opdrachtgever. In artikel 10 en 11 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de opdrachtgever ondertekende stuk door de deelnemer ontvangen is. Daarom is het van belang, dat u kunt aantonen, dat u de stukken hebt verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kunt u van de deelnemer of diens makelaar/verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven. Aparte handtekening voor de ontvangst van 'algemene voorwaarden' 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 koop- /aannemingsovereenkomsten voor appartementsrechten. Zij moeten u door de deelnemer ter hand zijn gesteld. U plaatst uw handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als u die voorwaarden ook daadwerkelijk hebt ontvangen en in uw bezit hebt. Hetzelfde geldt voor een van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling. Ook deze moet de deelnemer uiterlijk bij de aanbieding van de overeenkomst ter hand stellen.

### **Ontbinding van de overeenkomst**

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de opdrachtgever 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' (aan 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.

### **Toelichting op de algemene voorwaarden:**

#### **Artikel 7 – Wijzigingen in opdracht van de opdrachtgever**

Het verdient de voorkeur om alle nader te maken afspraken (na het tekenen van de overeenkomst) eveneens schriftelijk overeen te komen.

**Artikel 10 – Verzekering** Zolang de deelnemer het gebouw genoegzaam verzekerd moet houden zal tenminste het risico van brand, storm, water- en ontploffingsschade gedekt zijn, alsmede het risico van de wettelijke aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw.

#### **Artikel 14 – Werkbare werkdagen en oplevering**

##### **lid 2**

Nadat de opdrachtgever de overeenkomst heeft getekend moet met de bouw van het gebouw binnen 3 maanden daarna zijn begonnen.

##### **Artikel 14 lid 4, artikel 17 en 18**

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure van het gebouw en het privé-gedeelte beschreven en de aansprakelijkheid van de deelnemer na de oplevering. Op het moment dat de opdrachtgever de sleutels van het appartement in ontvangst neemt gaan in principe alle risico's op hem over. De oplevering is tevens belangrijk, omdat de opdrachtgever en de deelnemer 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 deelnemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling. De deelnemer dient de bij de oplevering van het gebouw c.q. het privégedeelte geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen drie 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 opdrachtgever worden gesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de deelnemer te melden. Na de onderhouds- c.q.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:



garantieperiode van 6 maanden is de deelnemer - behoudens de in artikel 18 lid 2 genoemde gevallen - niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen.

Waar in deze artikelen wordt gesproken over 'tekortkomingen' wordt bedoeld op alle gevallen waarbij de deelnemer in enig opzicht zijn verplichtingen uit hoofde van de koop-/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 15 – Opschortingsrecht; Artikel 16 – Bankgarantie**

De opdrachtgever heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van het privé gedeelte de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij een notaris te storten in plaats van aan de deelnemer 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 opdrachtgever niet in het geval de deelnemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de opdrachtgever heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering van het privé gedeelte. De notaris controleert of de bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en als een genoegzame vervanging van het depot kan fungeren. De notaris bewaart de originele bankgarantie en stuurt een kopie aan de opdrachtgever. Hetzelfde geldt voor het geval de deelnemer geen bankgarantie stelt en de opdrachtgever bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de deelnemer 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 opdrachtgever. De opdrachtgever behoeft in dat geval dus zelf niets te doen.

Het depot of de vervangende zekerheid is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de deelnemer van bij de oplevering van het privé gedeelte geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen drie maanden na de oplevering van het privé gedeelte voordoen. In plaats van het depot mag de deelnemer ook een bankgarantie stellen. Als de deelnemer een bankgarantie stelt moet de notaris het depot aan de deelnemer uitbetalen.

Aan het einde van de drie maanden termijn valt het depot bij de notaris van rechtswege vrij aan de deelnemer, tenzij de opdrachtgever vóór het verstrijken van de drie maanden termijn aan de notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag alleen indien er na drie maanden na oplevering van het privé gedeelte (nog) gebreken bestaan. De opdrachtgever 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 kosten van herstel van de resterende gebreken.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de deelnemer. Deze vervalt na drie maanden na oplevering van het privé gedeelte tenzij de opdrachtgever schriftelijk aan de notaris te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven omdat er nog gebreken zouden bestaan. Ook hier geldt dat het resterende bedrag van de bankgarantie in een redelijke verhouding moet staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken aan het privé gedeelte.

In lid 5 van artikel 15 is geregeld dat de opdrachtgever aan de deelnemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat drie maanden na oplevering van het privé gedeelte zijn verstreken. Dit is het geval wanneer de deelnemer alle gebreken aan het privé gedeelte heeft opgeheven, maar de opdrachtgever ten onrechte weigert om het depot of de bankgarantie te laten vervallen. Deze schadevergoeding is vastgesteld op de wettelijke rente over het bedrag dat de opdrachtgever na drie maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De opdrachtgever 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 (opleverings)arbiter. De opdrachtgever zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot c.q. de bankgarantie. Het is dus niet zo dat na verloop van drie maanden de opdrachtgever het depot of de bankgarantie eenzijdig kan uitwinnen.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever: