

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (ontwerp 26 januari 2026)
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 januari 2024.

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

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

Planregistratienummer	:	
Planomschrijving	:	
Bouwnummer	:	

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V.
Kantooradres : Leeuwenhoekweg 22
Postcode / Plaats : 2661 CZ Bergschenhoek
Postbus : 103
Postcode / Plaats : 2660 AC Bergschenhoek
K.v.K. nummer : 24131898
Telefoonnummer : 010-5243311
E-mail / Internet : info@batenburgbv.nl www.batenburgbv.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : Batenburg, Frederik
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 :
Postcode / Woonplaats :
Telefoonnummer(s) :
E-mail adres(sen) :

Word(t)(en) het (de) appartementsrecht(en) op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, het (de) appartementsrecht(en) word(t)(en) op naam van * gekocht.*

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

in overweging nemende dat:

- a. Ondernemer is de ontwikkelaar van het Project "*Matchpoint*" gelegen in het Meijertkwartier te Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen.
- b. in dit Project worden onder meer:
- 1) elf (11) grondgebonden woningen met toebehoren gerealiseerd, bestaande uit:
 - de geschakelde woningen met de bouwnummers G02 tot en met G10, respectievelijk kadastraal bekend: gemeente Mijdrecht, sectie C nummers 10023, 10022, 10021, 10020, 10019, 10018, 10017, 10016, 10015;
 - de semi-geschakelde hoekwoningen met bouwnummer G01 en bouwnummer G11 respectievelijk kadastraal bekend: gemeente Mijdrecht, sectie C nummers 10024 en 10014;
 - 2) drieënveertig (43) woon-appartementen, te realiseren in het Project betrokken appartementengebouw, bouwnummers A1 tot en met A43.
De in de akte van splitsing in appartementsrechten betrokken kadastrale percelen zijn bekend als gemeente Mijdrecht, sectie C nummer 10025;
- c. de Ondernemer een gebouw zal stichten in het Meijertkwartier te Mijdrecht waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is als gelegen in het Meijertkwartier, kadastraal bekend Gemeente Mijdrecht sectie C nummer 10025 groot *;
- d. dat de Ondernemer het complex heeft gesplitst of 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 kantoor Oostland Notaris te Bergschenhoek, gemeente Lansingerland, hier 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.

zijn per * overeengekomen als volgt:

I De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer:

het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Mijdrecht sectie C complexaanduiding **-A, appartementsindex **, omvattende:

/zeshonderd dertigste (* /630e) onverdeeld aandeel in het in de overwegingen genoemde gebouw met bijbehorende grond dat/die de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot woonruimte op de **begane grond ** eerste verdieping **tweede verdieping *met berging op **de begane grond **de eerste verdieping **de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Meijertkwartier te Mijdrecht gemeente Ronde Venen en op de hiervoor genoemde tekening aangeduid met bouwnummer *.

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

II 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 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 Verkrijger verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

III	De totale koop-/aaneemsom bedraagt:		
A.	voor wat betreft de koopsom: de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijnen:		
1.	grondkosten (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
2.	de overige termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
B.	voor wat betreft de aaneemsom: de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	EUR	*
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 5 lid 3 van deze akte genoemde termijn grondkosten en overige termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4 van deze akte	EUR	*
	Totaal (A + B + C)	EUR	*

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

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 hierboven 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.

De in de koop-/aaneemsom 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 koop-/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) onder I 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 a. en b. bedoelde tijdstippen:
 - 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
 - wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.
- Indien het (de) in lid 1 van dit artikel bedoelde appartementsrecht(en) ten tijde van de Levering nog

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

ten name staat / staan van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat – indien de Ondernemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de overweging 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 de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf
 - (A) **KEUZE**
geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
 - (B) **KEUZE**
geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van EUR * per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of 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 Verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, 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 Verkrijger jegens de Ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Verkrijger binnen de gestelde twee (2) maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van de Levering, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de Ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 23 van de Algemene Voorwaarden.
2. De Verkrijger machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Ondernemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Verkrijger.
3. Indien de Ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% ten behoeve van de Verkrijger stelt, geldt het volgende. De Verkrijger machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Ondernemer 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 Verkrijger.
4. Indien de Verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Ondernemer 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. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:
 - 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 de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

*

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

4. **(A) KEUZE**

Tot de koop-/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 7% per jaar voor de grondkosten en *% per jaar voor de overige termijnen:

- a. ~~over het onder III.A.1. van deze akte dan wel in lid 3 van dit artikel vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf * tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;~~
- b. ~~over de overige onder III.A.2. 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 grondkosten en de overige termijnen, 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. Over de grondkosten is tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van 7% per jaar voor de grondkosten en 7% per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:

- a.1. over het onder III.A.1. van deze akte dan wel 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 onder III.A.2. 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 koop-/aanneemsom opeisbaar.

6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 8% 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;
 - 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 6

1. De Ondernemer 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 Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de 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.
3. De Ondernemer is verplicht op verzoek van de Verkrijger inzage te verlenen in de registratie van de stand van de bouw en de aantallen (halve) werkbare werkdagen, (halve) onwerkbare werkdagen en niet als werkdagen beschouwde dagen. De registratie omvat een deugdelijke en met redenen omklede onderbouwing van de (halve) onwerkbare werkdagen en de niet als werkdagen beschouwde dagen.

Overheidssubsidie

Artikel 7

~~(A) KEUZE~~

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 Verkrijger.
De Ondernemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Verkrijger verstrekken.~~
3. ~~De Ondernemer garandeert dat de Verkrijger 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. (A) KEUZE

~~Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is geen financiering(svoorbehoud) benodigd.~~

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

~~(B) KEUZE~~

Ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is 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 geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR *.

2. **~~(A) KEUZE~~**

Ter zake van de bewoning van het onder I van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

~~(B) KEUZE~~

~~Ter zake van de bewoning van het onder I van deze akte bedoelde privé-gedeelte is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen * (* getal in letters) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.~~

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 koop-/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 aankoop door de Verkrijger van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) financiering is benodigd 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. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. 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.

Overgangsbepalingen

Artikel 9

1. De Ondernemer draagt er zorg voor dat in de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing de overgangsbepaling wordt opgenomen dat de eventuele bepalingen in het reglement van

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
- splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners.
2. Indien de Verkrijger door het verzuim van de Ondernemer de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Ondernemer ten behoeve van de Verkrijger een boete van 10% van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de Verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.

Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw; Woningborg-certificaat

Artikel 10

1. De Ondernemer verklaart, dat het (de) appartementsrecht(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-2025-04126-A008** en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van dit (deze) appartementsrecht(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 11

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 10 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 koop-/aanneemsom als een door de Ondernemer aan de Verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Kosten

Artikel 12

De kosten van de in de overweging van deze akte bedoelde splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

Afwijkende bepalingen

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 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 14

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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Uitsluitingen

Artikel 15

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, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk verbonden zijn met het onderhavige gebouw;
 - de aanleg en kwaliteit van infrastructuurlijke 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.

Opschortende voorwaarden

Artikel 16

1. Deze koop-/aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9** maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
 - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de Ondernemer aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. ____ - ____ - ____, nummer _____, de Ondernemer eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen heeft voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden;
 - c. de Ondernemer voor ten minste **38** van de in totaal **54 woningen/appartementen**, waaruit het onderhavige project bestaat, een Woningborg-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - d. de Ondernemer het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in eigendom dan wel het gebruiksrecht daarvan heeft verkregen;
 - e. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Ondernemer;
 - f. voor het project waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door de Nutsbedrijven de toezegging is gedaan aan de Ondernemer voor het realiseren van nutsaansluitingen, tenzij de Ondernemer en 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.
2. Voor artikel 4 (waarborgsom), artikel 8 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 9 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 10 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 14 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 bedoelde verplichtingen en / of vergunningen door het bevoegd gezag 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 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 17

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koop-/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 18

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg op 01 januari 2024.
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 2024.

Aanvullende artikelen niet behorende tot de model-koop-/aannemingsovereenkomst van Woningborg, maar welke hiermee wel een onverbreekelijk geheel vormen.

Klanttevredenheidsonderzoek Stichting Klantgericht Bouwen (SKB)

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Artikel 18

De Ondernemer voert klanttevredenheidsonderzoeken uit onder kopers van zijn nieuwbouwwoningen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd met gebruikmaking van het platform van Stichting Klantgericht Bouwen ("SKB"). SKB heeft geen winstoogmerk en heeft tot doel de kwaliteit van nieuwbouw(koop)woningen en de dienstverlening aan kopers te verbeteren en voor kopers zichtbaar en controleerbaar te maken. SKB zal de Verkrijger in dit kader per e-mail een uitnodiging tot het invullen van een vragenlijst toezenden. De Ondernemer verkrijgt de antwoorden die de Verkrijger heeft ingevuld in de vragenlijst ter vaststelling en/of verbetering van zijn dienstverlening aan zijn kopers en verkrijgt verder inzicht in hoe zijn klanttevredenheidsscores zich verhouden tot die van andere ondernemers die gebruik maken van het platform van SKB. Op die gegevensverwerkingen is het privacyreglement van de Ondernemer van toepassing. SKB verwerkt op haar beurt de uitkomsten van de klanttevredenheidsonderzoeken zelf geanonimiseerd en geaggregeerd ten behoeve van statistische doeleinden. Op deze gegevensverwerking is het privacyreglement van SKB van toepassing.

Als de Verkrijger geen uitnodiging voor het klanttevredenheidsonderzoek wil ontvangen, kan de Verkrijger dat hieronder aangeven.

Het staat de Verkrijger verder steeds vrij zich gedurende het klanttevredenheidsonderzoek af te melden voor het verdere verloop daarvan. Dat kan door middel van de 'afmeldknop' die steeds in de mails van SKB zal zijn opgenomen. Een afmelding is niet van invloed op de rechtmatige verwerking van de persoonsgegevens van de Verkrijger in het kader van het klanttevredenheidsonderzoek vóórafgaand aan de afmelding. Op basis van de afmelding zal SKB alle persoonsgegevens van de Verkrijger uit haar systemen verwijderen.

zend mij geen uitnodiging tot deelname aan het klanttevredenheidsonderzoek.

Geen werkzaamheden

Artikel 19

Tot op de dag van die ingebruikneming mogen door de Verkrijger, of in opdracht van hem, door derde(n) geen werkzaamheden in, aan of op de woning worden verricht zonder toestemming van de Ondernemer.

Sleuteloverhandiging

Artikel 20

De sleutels van de woning zullen eerst aan de Verkrijger worden overhandigd nadat deze aan alle financiële verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst, heeft voldaan.

Doorverkoop

Artikel 21

Het is de Verkrijger zonder schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen casu quo te verpanden of met andere zekerheidsrechten te bezwaren vóór oplevering van de woning. Aan de eventuele toestemming van de Ondernemer kunnen voorwaarden worden verbonden.

Gevolgen niet vervullen opschortende voorwaarden

Artikel 22

Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in artikel 15 genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening

Artikel 23

De Verkrijger zal bij de aanvraag van een rentevoorstel t.b.v. een hypothecaire geldlening rekening dienen te houden met een voldoende geldigheidsduur, in verband met de in deze akte opgenomen termijnen ter zake van opschortende voorwaarden, de daaraan gerelateerde start van de bouw en het moment van notariële levering.

Bezwaar gefactureerde bouwtermijn(en)

Artikel 24

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Indien de Verkrijger het gereedkomen van een gefactureerde termijn betwist, dient hij daarvan binnen tien dagen na verzending van de desbetreffende factuur schriftelijk kennis te geven aan de Ondernemer. Bij gebreke van die kennisgeving binnen die termijn van tien dagen, wordt de Verkrijger geacht akkoord te zijn gegaan met de opeisbaarheid van de desbetreffende termijn.

Aansprakelijkheid

Artikel 25

De Ondernemer is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekofferte(s) welke aan de Verkrijger is (zijn) uitgebracht. Een en ander laat het gestelde in artikel 7 lid 6 onverlet.

Persoonsgegevens

Artikel 26

In verband met de uitvoering van de aannemingsovereenkomst geeft de Verkrijger door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van de Verkrijger te verstrekken aan de onderaannemers van het project & de (project)leveranciers van keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Eén en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Adreswijziging

Artikel 27

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze aannemingsovereenkomst en de aanvullende artikelen woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel bij aangetekende brief aan de Ondernemer opgegeven gewijzigd woonadres.

Hoofdelijkheid

Artikel 28

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het privé-gedeelte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze ten opzichte van de Ondernemer hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, voortvloeiend uit deze aannemingsovereenkomst.

Wettelijk opschortingsrecht

Artikel 29

De Ondernemer zal ten gunste van de Verkrijger, bij het verzoek om betaling van de laatste termijn van de aanneemsom, een aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst, ten bedrage van 5% van de aanneemsom.

De Ondernemer maakt gebruik van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie in plaats van de mogelijkheid tot het storten van een depot door de Verkrijger bij de Notaris. E.e.a. onder de voorwaarden dat:

- er een geldige bankgarantie met voldoende zekerheid onder berusting is gesteld van de Notaris;
- de Notaris op eerste schriftelijk verzoek van de Verkrijger een gewaarmerkte kopie van de in dit artikel bedoelde bankgarantie zal verstrekken.

Artist-impression(s)

Artikel 30

Alle artist-impression(s) zijn indicatief. Aan artist- impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. De kleuren, materialen, voorzieningen en tuin- en dakafwerking in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de daadwerkelijke realisatie van de woning.

Verkoopdocumentatie/openbare inrichting

Artikel 31

Uit de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen e.d.

De aan de Verkrijger ter hand gestelde ongedateerde impressie-tekeningen in kleur en voorts al zodanige aan de Verkrijger uitgereikte en/of nog uit te reiken tekeningen en/of bescheiden - voor zover deze hiervoor niet zijn opgesomd - zijn slechts ter informatie. Aan de hier bedoelde tekeningen en/of bescheiden kunnen geen rechten worden ontleend.

De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exacte

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

Situatietekening, inrichting en realisatie

Artikel 32

Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de (openbare)inrichting van het plan met name betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, (openbare)verlichting, waterpartijen e.d.. De Verkrijger verklaart ermee bekend te zijn dat sprake is van een bouwlocatie, waarvan de exact uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan de gegeven inrichtings- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden behorende bij deze aannemingsovereenkomst.

De naast de woningen gelegen algemene gedeelten behorende als gemeenschappelijke groenvoorzieningen, (rij)weg en algemene parkeerplaatsen, behoren uitdrukkelijk niet tot deze aannemingsovereenkomst.

Aanleg-, aansluit- en ingebruikstellingskosten

Artikel 33

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom begrepen. Voor de aansluiting (abonnement) dient de Verkrijger zelf zorg te dragen en derhalve zijn de te maken kosten hiervoor niet in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van de oplevering voor rekening van de Ondernemer. De entree- en/of abonnementskosten voor telefoon, internet en/of data zijn niet in de aanneemsom begrepen.

Meerwerk

Artikel 34

Indien de Verkrijger meerwerk opdraagt wordt het aantal werkbare werkdagen, zoals overeengekomen in artikel 5 lid 1 van deze akte, verhoogd met 1 werkbare werkdag per € 1.000,- aan meerwerk. In de bepaling van het aantal extra werkbare werkdagen wordt geen rekening gehouden met minderwerk.

Het gestelde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst blijft van overeenkomstige toepassing.

Leidingwerk

Artikel 35

Het is de Verkrijger bekend dat in een appartementsrecht bestemd tot berging (eventueel) leidingwerk horizontaal en/of verticaal wordt aangebracht. De Verkrijger is verplicht dit leidingwerk te gedogen.

Mededeling aanvangsdatum werkbare werkdagen

Artikel 36

De termijn van acht (8) dagen als bedoeld in artikel 5 lid 2 wordt verlengd, indien wegens een vakantieregeling of wintersluiting het bedrijf van de Ondernemer voor een termijn van drie (3) werkdagen of langer gesloten zal zijn, in welk geval de Ondernemer verplicht om binnen acht (8) dagen na hervatting der werkzaamheden de aanvangsdatum schriftelijk aan de Verkrijger mee te delen.

Vertraging

Artikel 37

1. Indien
 - a. door en / of in opdracht van de overheid en / of daartoe bevoegde instanties (nader archeologisch onderzoek dient te worden verricht en dat onderzoek en / of de resultaten er van leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
 - b. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van de grond blijkt dat er meer verontreinigingen worden aangetroffen dan uit onderzoek is gebleken en op grond waarvan (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en deze saneringswerkzaamheden leiden tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of
 - c. tijdens de uitvoering van de eventuele sloopwerkzaamheden en / of het bouwrijp maken van

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

de grond blijkt dat er munitieresten en / of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of

d. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrictlijn en/of de Wet natuurbescherming en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie; en / of

e. tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos hieraan in de weg staan en op grond daarvan de werkzaamheden (al dan niet van overheidswege) worden stilgelegd dan wel (aanvullende) werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dan wel (aanvullende) toestemmingen verkregen dienen te worden en dit leidt tot vertraging van de bouwrealisatie, de hiervoor onder a. t/m e. genoemde omstandigheden zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna te noemen: **“de Vertraging”**, geldt het navolgende.

2. De in deze overeenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met het starten van de bouw en / of de voortgang van de bouw en / of de start van de telling van de werkbare werkdagen worden opgeschort, hierna te noemen: **“de Opschorting”**, tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is en de bouwrealisatie feitelijk en onbelemmerd kan aanvangen respectievelijk voortgezet zal kunnen worden.
3. De Ondernemer zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en / of de Opschorting.
4. Indien de Vertraging begint in de periode tussen start van de bouw en de Levering, is de Verkrijger over eventueel reeds gefactureerde maar nog niet betaalde termijn(en) van de aanneemsom, zulks in afwijking van het artikel inzake “Termijnen en betalingsregeling” in deze akte, gedurende de periode van de Vertraging géén vergoeding c.q. rente verschuldigd aan de Ondernemer.
5. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 3 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Ondernemer het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen, *tenzij* alsdan de Levering reeds heeft plaatsgevonden ofwel, ingeval van een levering met overdrachtsbelasting, er reeds gestart is met de bouw in de zin van de Algemene Voorwaarden.
6. De Ondernemer heeft de in lid 5 vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van de onder lid 1 sub a. en / of b. en / of c. en / of d. en / of e. van dit artikel genoemde omstandigheid / -heden niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor de Ondernemer of de Verkoper niet aanvaardbaar zijn.
7. De in lid 5 en 6 van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige overeenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

indien van toepassing:

Ten tijde van ondertekening van de onderhavige overeenkomst is er sprake van de hiervoor in lid 1 omschreven situatie. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Verkrijger hiermee bekend te zijn.

Deponering stukken

Artikel 38

In afwijking van het gestelde onder I van de aannemingsovereenkomst zijn de daargenoemde “technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging”, niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de Notaris. De Ondernemer verklaart dat de bij de Notaris gedeponeerde stukken gelijkluidend zijn aan de door de Verkrijger ontvangen stukken. De Verkrijger verklaart een exemplaar van zowel de onder I van deze akte als in de ontvangstverklaring genoemde stukken te hebben ontvangen.

Warmtepomp installatie

Artikel 39

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

De verwarming en koeling van de woning alsmede het verwarmen van het warmwater zal geschieden middels warmtepompen met verder toebehoren.

De warmtepompen met boilerkasten worden door de Verkrijger gekocht.

Voor zover voor de warmtepompinstallatie een ISDE-subsidie zou kunnen worden aangevraagd, is deze in het kader van de bouw aangevraagd en in de aanneemsom verrekend.

Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

Artikel 40

1. Op 1 januari 2024 is de Wet Kwaliteitsborging van kracht geworden. Ter zake van de oplevering van de woning wordt daarin verwezen (artikel 7:757a BW) naar een opleverdossier. De Ondernemer en de Verkrijger stemmen in dat bij oplevering van de woning de in lid 2 genoemde stukken aangemerkt worden als het opleverdossier van de woning.
2. De Ondernemer zal op het moment van kennisgeving dat het werk gereed is, al dan niet digitaal, een oplevermap overhandigen aan de Verkrijger met daarin:
 - de contractstukken zijnde :
 - de aannemingsovereenkomst;
 - de technische omschrijving van de woning;
 - de contractverkooptekeningen (plattegronden, gevelaanzichten, doorsnede en optietekeningen aangekochte woning);
 - overzicht in opdrachtgegeven kopersmeer- en minderwerk (opdrachtbevestiging en plattegronden van het bouwnummer met het kopersmeer- en minderwerk); en
 - Wegwijs in Wonen, het bewonersinformatieboekje met onderhouds- en gebruiksrichtlijnen;

Informatieplicht verzekering

Artikel 41

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Eerste inleg VVE

Artikel 42

Verkrijger dient voorafgaande aan de levering bij de Notaris een bedrag van € 185,00 te voldoen op de derdenrekening van de Notaris in verband met de opstartkosten van de Vereniging van Eigenaren. De notaris zal deze gelden afstorten op een rekening die ten name dient te staan van Vereniging van Eigenaren en zolang daar nog geen rekening voor is geopend zal de Notaris deze stortingen op zijn kwaliteitsrekening, zijnde een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt, aanhouden.

Getekend te _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Ondernemer:

De Verkrijger:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

ALGEMENE VOORWAARDEN

voor de koop-/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 januari 2024.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

Definities

1. Onder *koop-/aannemingsovereenkomst* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke koop-/aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder *Verkrijger* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst de koper en opdrachtgever is en in die overeenkomst benoemd is als de Verkrijger.
3. Onder *Ondernemer* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst de verkoper en aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als de Ondernemer.
4. Onder *Notaris* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de koop-/aannemingsovereenkomst aangewezen Notaris.
5. Onder *gebouw* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de koop-/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 overweging van de koop-/aannemingsovereenkomst is / wordt betrokken.
6. Onder *appartementsrecht(en)* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het (de) bij de koop-/aannemingsovereenkomst 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* 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.
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.

Verplichtingen van de Ondernemer in geval van verkoop

Artikel 1

- 1.a. Het (De) appartementsrecht(en), zal / zullen geheel in overeenstemming zijn met de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde (ontwerp)akte van splitsing.
De Ondernemer is verplicht het (de) appartementsrecht(en) over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van die welke de Verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 BW³⁾ en 7:20 BW³⁾.
Hij informeert de Verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW³⁾.
- 1.b. 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 Verkrijger 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 Ondernemer 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 Verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
2. 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 erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het (de) appartementsrecht(en);
 - 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 Ondernemer rusten voor zover de Ondernemer verplicht is deze aan de Verkrijger op te leggen.
 3. Indien de Verkrijger niet bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst door de Ondernemer 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 Verkrijger recht op schadevergoeding.
De Verkrijger kan bovendien ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst invoeren of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van het (de) appartementsrecht(en) hierdoor aanmerkelijk lager is.
 4. De Ondernemer draagt er zorg voor dat tijdig voor de Levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Verkrijger wordt ter hand gesteld.

Zakelijke lasten

Artikel 2

1. Onverminderd het verder in deze Algemene 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 Verkrijger vanaf de 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 huishoudelijk reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, is ten laste casu quo ten gunste van de Ondernemer tot op de datum van oplevering van het privé-gedeelte of tot op de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door de Verkrijger van dat gedeelte.

Erfpacht en andere zakelijke rechten

Artikel 3

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.

Wijzigingen situatietekening

Artikel 4

1. Indien de Ondernemer 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 Verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de Ondernemer nimmer het recht ontfemen 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. 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 ten gevolge 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 Verkrijger gerechtigd de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen.
4. Indien de Verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding, respectievelijk ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst dient hij dat binnen een redelijke periode,

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

nadat hem de gewijzigde situatietekening ter hand is gesteld, schriftelijk – in geval van ontbinding bij aangetekende brief – aan de Ondernemer mede te delen.

Omvang aannemingsovereenkomst

Artikel 5

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 aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Wijzigingen op initiatief van de Ondernemer

Artikel 6

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 casu quo 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 redelijke periode, doch ten minste minimaal veertien (14) dagen voor de oplevering in de zin van artikel 14 lid 4 of lid 7 van deze Algemene Voorwaarden (al naar gelang welke oplevering als eerste plaatsvindt), kenbaar maken aan de Verkrijger.

Wijzigingen in opdracht van de Verkrijger

Artikel 7

1. De Verkrijger kan, met inachtneming van artikel 11 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 vorig 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, of namens hem door derden, vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen uit te (doen) voeren, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de Ondernemer.

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

Artikel 8

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 koop-/aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen¹⁾; 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 (B.T.W.) en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

zake.

Wijzigingen en subsidieregeling

Artikel 9

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

Risico tijdens de bouw en verzekering

Artikel 10

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 14 lid 7 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 over te leggen.
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 wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

Aard aannemingsovereenkomst

Artikel 11

1. De Ondernemer 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 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 zijn medeverkrijgers de Ondernemer in het in artikel 22 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 7 van deze Algemene Voorwaarden alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers aan de Ondernemer opdracht geven om wijzigingen ten opzichte van de technische omschrijving en de tekeningen, 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 12

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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

-
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 koop-/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 14 lid 4 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 de algemene oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 7 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de Ondernemer.

Controle op uitvoering

Artikel 13

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 14

1. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen²⁾ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer gedurende ten minste vijf (5) uren, respectievelijk ten minste twee (2) 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 koop-/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 koop-/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, aantoonde 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

van de wet.

De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en). De Verkrijger kan geen aanspraak maken op de in lid 5 van dit artikel bedoelde gefixeerde schadevergoeding en de eventuele aanvullende schadevergoeding zoals in dit lid 6 bedoeld, indien en zodra het overschrijden van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen en ook, het uitstellen van een reeds aangekondigde oplevering verwijtbaar is aan de Verkrijger.

7. Onder datum van algemene oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken wordt in de koop-/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 vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars worden medegedeeld.

Opschortingsrecht

Artikel 15

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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 16 van deze Algemene Voorwaarden aan de Verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De Notaris beoordeelt of deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de in artikel 16 van deze Algemene Voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid op. Een kopie van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid stuurt de Ondernemer aan de Verkrijger;
 - b. indien de Ondernemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt én er door de Verkrijger ten behoeve van de Ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 4 van de koop-/aannemingsovereenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 4 keuzemogelijkheid (B) lid 3 van de koop-/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 Ondernemer stelt de Verkrijger uiterlijk twee (2) maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één (1) maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Ondernemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris.
4. 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, **indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen**, tenzij de Verkrijger van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
5. De Notaris brengt het depot voorts in de macht van de Ondernemer voor zover de Verkrijger daarin toestemt, de Ondernemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
6. 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW³⁾. Gedurende de drie (3) maanden als bedoeld in lid 4 van dit artikel, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen tekortkomingen zijn geconstateerd.
7. De Verkrijger kan het depot dan wel een aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 16

Voor het geval de Ondernemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a. van

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

deze Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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 ofwel de Verkrijger de Notaris voordien schriftelijk meedeelt 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid moet worden gehandhaafd) ofwel één of beide van de in artikel 15 lid 3 van deze Algemene Voorwaarden bedoelde kennisgevingen niet zijn verstuurd (in dat geval blijft een aan het depot gelijkwaardige zekerheid gehandhaafd totdat óf de Verkrijger schriftelijk heeft ingestemd met vrijval daarvan óf in een voor partijen bindende uitspraak tot vrijval is beslist);
- b. de Verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid;
- c. bij een uitspraak, die partijen bindt, is beslist dat de aan het depot gelijkwaardige zekerheid niet of niet langer gerechtvaardigd is. De Verkrijger kan de aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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 17

1. De Ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in artikel 14 leden 4 en 7 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 ondeskundige toepassing van materialen door de Ondernemer.

Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer

Artikel 18

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 17 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden garandeert de Ondernemer rechtstreeks ingevolge deze Algemene Voorwaarden het gebouw en 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 17 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 en de privé-gedeelten,
 - a. tenzij 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 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 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

casu quo het privé-gedeelte ongeschikt maakt voor haar bestemming.

4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is als verborgen gebrek aan te merken, indien het gebrek bij de oplevering niet is ontdekt, tenzij het gebrek niet aan de Ondernemer is toe te rekenen.
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 19

De Ondernemer aanvaardt met betrekking tot het gebouw en 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 17 en 18 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

Beëindiging en opzegging

Artikel 20

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 21

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 derden overdragen, indien de Ondernemer deze derde als Verkrijger aanvaardt en tussen de Verkrijger en de 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 koop-/aannemingsovereenkomst

Artikel 22

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan de 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 10% van de koopsom, 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 introyen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds voor de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koop-

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

/aannemingsovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.

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.

Bankgarantie

Artikel 23

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 4 keuzemogelijkheid (B) lid 1 van de koop-/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 clausule 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 ingeval van van overheidswege gesubsidieerde bouw, met uitzondering van subsidies op het gebied van investeringen in energiebesparende maatregelen.
- 2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare dagen.
- 3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

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 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 BW

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 verkrijger 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.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de verkrijger 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 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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Artikel 7:15 BW

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 BW

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 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 ontlenen. 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 aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.
3. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het tweede lid, heeft ontvangen, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst 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 bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer een aan het depot gelijkwaardige 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 aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

ALGEMENE TOELICHTING

voor de koop-/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 januari 2024.

Bij deze Algemene Toelichting horen:

- Koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024;
- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

NAAM

Koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

ALGEMEEN

Onder het woord akte wordt uitsluitend de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan. Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de koop-/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 en II van de koop-/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.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

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) betekent, dat de grond waarop het complex wordt gebouwd geschikt is voor bebouwing en bewoning.

Artikel 1 Bedenkijd

De koop-/aannemingsovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koop-/aannemingsovereenkomst is nietig.

De bedenkijd van 1 kalenderweek gaat in 1 dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger ter hand is gesteld en loopt 7 dagen later om 24.00 uur af.

De Verkrijger kan binnen 1 week na ingang van de bedenkijd zonder opgaaft 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 "verzendtheorie". 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 koop-/aannemingsovereenkomst niet meer kan ontbinden omdat hij (indien van toepassing):

- geen financiering krijgt; en / of

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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

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

Aan geen van de in artikel 2 van de koop-/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 koop-/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 4 (B) Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

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

De Ondernemer mag 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 situatie dat de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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 aan het depot gelijkwaardige 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 5 lid 1 Termijnen en betalingsregeling

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 termijnregeling van Woningborg. Behalve de 10% zekerheid als bedoeld in artikel 4 **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 5 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

bovendien ook vóórdat de Levering heeft plaatsgevonden, vallen niet onder de afbouwwaarborg van Woningborg.

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

Artikel 5 lid 8 Betalingsregeling meer- en minderwerk

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 6 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 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 8 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 8 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 een redelijke wijze 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 10 Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw; Woningborg-certificaat

Vaak wordt in de overeenkomst een (voorlopig) planregistratienummer van Woningborg vermeld (beginnend met W-20..). Dit nummer betekent nog niet dat het bouwplan al is geaccepteerd. U heeft pas zekerheid over de acceptatie door Woningborg als u van Woningborg het certificaat heeft ontvangen.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

Artikel 11 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 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 Verkrijger het Woningborg-certificaat zelf aanvragen.

Artikel 15 Uitsluitingen

Naast de verplichting om een gebouw te realiseren, kan de Ondernemer ook de verplichting hebben tot het verrichten 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 16 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.

Onder de in lid 1 sub b. bedoelde vergunningen wordt o.a. verstaan de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit en / of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit en / of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit en / of een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Artikel 17 Geschillenbeslechting

Alle geschillen op grond van de koop-/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 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 Verkrijger de financiering (hypotheek met eventuele Nationale Hypotheek Garantie) en de eventuele huisvestingsvergunning moet regelen. Deze periode gaat in bij de ondertekening van de overeenkomst door de Verkrijger.

In artikel 10 en 11 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de Verkrijger ondertekende stuk door de Ondernemer ontvangen is.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 in vervulling gaan 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 koop-/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 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' (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.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 6 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 10 Risico tijdens de bouw en verzekering

Zolang de Ondernemer 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 lid 1 Onwerkbaar halve en hele werkdagen

Bij omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer valt onder meer te denken aan weersomstandigheden die het werken tijdelijk onmogelijk maken en / of omstandigheden die het gevolg zijn van door of vanwege overheidsinstanties opgelegde c.q. afgekondigde lockdowns en / of andere maatregelen. Een door of vanwege overheidsinstanties afgekondigde bouwstop ten gevolge van malversaties in de bouw onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer valt vanzelfsprekend niet onder de omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer.

Artikel 14 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.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

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 14 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 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 14 leden 4 en 7 Oplevering, artikel 17 Herstel tekortkomingen en artikel 18 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 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 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 Ondernemer 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 en 16 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

wordt gestuurd. De Notaris controleert of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De Notaris bewaart de originele aan het depot gelijkwaardige zekerheid.

Hetzelfde geldt voor het geval de Ondernemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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 aan het depot gelijkwaardige 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid stellen. Als de Ondernemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt moet de Notaris het depot aan de Ondernemer uitbetalen.

Wanneer de Ondernemer de in artikel 15 lid 3 van de Algemene Voorwaarden bedoelde kennisgevingen aan de Verkrijger en de Notaris heeft verstuurd en de Verkrijger maakt desondanks geen gebruik van zijn bevoegdheid tot het geheel of gedeeltelijk opschorten/blokken van het depot, valt het depot bij de Notaris van rechtswege vrij aan de Ondernemer.

Wanneer de Ondernemer de in artikel 15 lid 3 van de Algemene Voorwaarden bedoelde kennisgevingen aan de Verkrijger en de Notaris heeft verstuurd en de Verkrijger vóór het verstrijken van de 3 maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten, mag dit 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.

Wanneer de Ondernemer (een van) de in artikel 15 lid 3 van de Algemene Voorwaarden bedoelde kennisgevingen niet heeft verstuurd, blijft het depot, ook al heeft de Verkrijger het depot niet binnen 3 maanden na oplevering opgeschort/geblokkeerd, onder berusting van de Notaris.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid is van de Ondernemer.

In lid 6 van artikel 15 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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 kan het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid. Het is dus niet zo dat na verloop van 3 maanden de Verkrijger het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid eenzijdig kan uitwinnen.

Elke vordering van de Verkrijger onder het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid zal nimmer meer kunnen bedragen dan maximaal het bedrag van de (restant) blokkade en is hoe dan ook gemaximeerd tot 5% van de tussen de Ondernemer en de Verkrijger overeengekomen aanneemsom.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: