

## AANNEMINGSOVEREENKOMST

voor appartementsrechten met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling  
Appartementsrechten 2023 waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

Bij deze aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

**Geen betaling(en) verrichten zonder in het bezit te zijn van uw BouwGarant Garantiecertificaat**

**Zonder Garantiecertificaat geen dekking onder de Garantieregeling**

Planregistratienummer : N7307

Ondergetekenden:

Statutaire naam : P.F. Scholz Bouwonderneming B.V.  
Kantooradres : Ampèrestraat 11,  
Postcode / Plaats : 1976 BE IJmuiden  
Postbus :  
Postcode / Plaats :  
K.v.K. nummer : 34044515  
Telefoonnummer : 0255 531 944  
E-mail : info@scholz.nl  
Internet : www.scholz.nl  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : N. de Bruijn  
Functie : Directeur

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

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

Wordt de hierna onder I van deze akte bedoelde opdracht door beide personen verstrekt? **N.v.t. / Ja / Nee, de opdracht wordt door \* verstrekt.\***

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

in overweging nemende:

- dat Joss Heemskerk B.V., hierna in deze akte te noemen: "de Verkoper", een perceel grond, plaatselijk bekend als Hofgeesterweg 63, kadastraal bekend Gemeente Velsen sectie P nummer 3606/5118/3604/3607/5112, (gedeeltelijk) in eigendom heeft of verkrijgt.
- dat de Verkoper, die grond en het daarop geprojecteerde gebouw zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris Notarispraktijk Yvette Beumer te Velsbroek, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**".

**(A) KEUZE**

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

**(B) KEUZE**

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

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

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

zijn per \* overeengekomen als volgt:

**I** De Opdrachtgever geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging van deze akte genoemde gebouw met bijbehorende grond en de Deelnemer neemt aan, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het (de) door de Opdrachtgever gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar binnen de in de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 uitgewerkte eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

**II** De aanneemsom bedraagt:

- |    |   |     |   |
|----|---|-----|---|
| A. | de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigde en in artikel 4 lid 4 van deze akte genoemde termijnen (inclusief omzetbelasting)  | EUR | * |
| B. | de nog niet ingevolge artikel 4 lid 1 van deze akte verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)  | EUR | * |
| C. | vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en in artikel 4 lid 4 van deze akte genoemde verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 3 van deze akte | EUR | * |

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

Totaal (A + B + C)

EUR

\*

**(A) KEUZE**

~~De Deelnemer draagt er zorg voor dat deze akte in tweevoud wordt getekend, dat de bijlagen door beide partijen worden gewaarmerkt en dat aan ieder van partijen één getekend exemplaar met de gewaarmerkte bijlagen ter hand wordt gesteld.~~

**(B) KEUZE**

De Deelnemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de in de overweging genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Opdrachtgever ter hand wordt gesteld.

De Opdrachtgever 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 Opdrachtgevers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw met bijbehorende grond.

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

**Bedenktijd**

**Artikel 1**

De Opdrachtgever verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en de toepasselijke BouwGarant Nieuwbouwgantieregeling Appartementsrechten 2023. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Opdrachtgever, heeft de Opdrachtgever het recht de aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Opdrachtgever de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

**Levering**

**Artikel 2**

De levering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: "**de Levering**", zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder sub a. en b. bedoelde tijdstippen:

- a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
- b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

**Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

**Artikel 3**

**(A) KEUZE**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

**(B) KEUZE**

- ~~1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Opdrachtgever, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van 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 Opdrachtgever jegens de Deelnemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de~~

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

Opdrachtgever 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 Deelnemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 20 van de Algemene Voorwaarden.

2. De Opdrachtgever machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Deelnemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de Deelnemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Opdrachtgever heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste termijn van de aanneemsom. De Deelnemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Opdrachtgever.
3. Indien de Deelnemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% ten behoeve van de Opdrachtgever stelt, geldt het volgende. De Opdrachtgever machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Deelnemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Opdrachtgever.
4. Indien de Opdrachtgever een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Deelnemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

## Termijnen en betalingsregeling

### Artikel 4

#### 1.

De termijnen van de aanneemsom zijn de volgende:

1. 5% te declareren zodra een aanvang is gemaakt met het heikwerk van het appartementengebouw.
2. 10% te declareren na het gereedkomen van de funderingsbalken
3. 15% te declareren na het gereedkomen van de ruwe vloer van het privégedeelte
4. 20% te declareren na het gereedkomen van het buitenspouwblad van het privégedeelte
5. 15% te declareren zodra het dak van het gebouw definitief en permanent waterdicht is
6. 10% te declareren na het aanbrengen van de dekvloeren van het privégedeelte
7. 10% te declareren na het aanbrengen van stuc- spuit- en tegelwerk in het privégedeelte
8. 5% te declareren bij oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten
9. 10% te declareren bij oplevering, waarvan ex artikel 12 Algemene Voorwaarden bij de Overeenkomst, 5% in depot dient te worden gestort bij de notaris en aldaar moet blijven tot tenminste drie maanden na oplevering.

### **Bovenstaande termijnen dienen nog goedgekeurd te worden door Plangarant.**

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.BouwGarant.nl/particuliere-koper/veelgestelde-vragen/termijnregelingen-appartementsrechten/>

2. Behoudens het geval waarin de Opdrachtgever 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

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

(14) dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Deelnemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Deelnemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien (14) dagen na de dagtekening door de Deelnemer ontvangen dient te zijn.

Door of namens de Deelnemer kan alleen aanspraak worden gemaakt op volledig gepresteerde termijnen. Pro rata betaling van een slechts gedeeltelijk gepresteerde termijn is uitgesloten.

3. **(A) KEUZE**

Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

**(B) KEUZE**

Over de 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**

Tot de aanneemsom behoort de vergoeding die de Deelnemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **5%** per jaar over de onder II.A. van deze akte dan wel in lid 4 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende (14<sup>e</sup>) dag na die waarop de bouw van de gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereedgekomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, vermeerderd met omzetbelasting, dient te worden voldaan bij de Levering.

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

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

5. Zolang de Levering niet heeft plaatsgevonden, heeft de Opdrachtgever recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Deelnemer rente te vergoeden van **5%** per jaar, te berekenen als volgt:

- over de onder II.A van deze akte dan wel in lid 4 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;
- over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van de Levering.

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

6. Indien en voor zover de Opdrachtgever een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Opdrachtgever daarover aan de Deelnemer een rente van **5%** 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.

- Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:
  - Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de Opdrachtgever 25% mag worden

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

gedeclareerd door de Deelnemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.

- De leden 2, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing ter zake van meerwerk;
  - Het meerwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van het privé-gedeelte, mits het meerwerk gereed is.
- b. Indien minderwerk overeengekomen wordt, geldt dat de waarde hiervan in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, op de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

## Bouwtijd en start werkbare werkdagen

### Artikel 5

1. De Deelnemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **350 (DRIEHONDERD)** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de Opdrachtgever op te leveren in de zin van artikel 11 lid 4 der Algemene Voorwaarden.
2. ~~(A) KEUZE~~  
De bouw van het gebouw is begonnen op \*.  
**(B) KEUZE**  
De bouw van het gebouw is nog niet begonnen. De Deelnemer zal binnen acht (8) dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn schriftelijk aan de Opdrachtgever 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 Deelnemer is verplicht op verzoek van de Opdrachtgever 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 6

#### ~~(A) KEUZE~~

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

#### **(B) 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 Opdrachtgever.  
De Deelnemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Opdrachtgever verstrekken.~~
3. ~~De Deelnemer garandeert dat de Opdrachtgever op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.~~

## Ontbindende voorwaarden

### Artikel 7

1. **(A) KEUZE**

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

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

**(B) KEUZE**

Ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is door de Opdrachtgever financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Opdrachtgever 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 in de overweging van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

**(B) KEUZE**

~~Ter zake van de bewoning van het in de overweging 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 Opdrachtgever 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 Opdrachtgever geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

**(B) KEUZE**

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Opdrachtgever Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Opdrachtgever 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 Opdrachtgever het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Deelnemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
  - b. Het intropen van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling. Het intropen van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.
- 5.** Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Opdrachtgever recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Deelnemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst introept.
- 6.** Indien ter zake van de realisering van het (de) in de overweging van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) door de Opdrachtgever financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Opdrachtgever 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 Deelnemer) is medegedeeld. Indien de Opdrachtgever geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijks verplichting, heeft de Opdrachtgever het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

## **BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023; BouwGarant Garantiecertificaat**

### **Artikel 8**

1. De Deelnemer verklaart, dat het (de) appartementsrecht(en), dat / die het onderwerp is / zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt / uitmaken van een door BouwGarant geregistreerd project en door haar is / zijn ingeschreven onder planregistratienummer **N7307** en verbindt zich tegenover de Opdrachtgever ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 te zullen nakomen.
2. De Deelnemer verplicht zich tegenover de Opdrachtgever om overeenkomstig de toepasselijke BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Opdrachtgever ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een BouwGarant Garantiecertificaat aan de Opdrachtgever.

### **Afgifte weigering BouwGarant Garantiecertificaat**

### **Artikel 9**

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

### **Kosten**

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):



---

## Artikel 10

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

## Afwijkende bepalingen

### Artikel 11

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

## Informatie

### Artikel 12

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

## Uitsluitingen

### Artikel 13

Indien en zodra de hierna te noemen (overigens niet limitatief opgesomde) werkzaamheden tot de contractuele verplichtingen van de Deelnemer 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 zijn verbonden met het huis c.q. het gebouwde;
  - de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
  - de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;
- zijn uitgesloten van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023.

E.e.a. voor zover dit geen beperking impliceert van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023.

## Koppeling met koopovereenkomst

### Artikel 14

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

De koopovereenkomst valt niet onder de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Opdrachtgever op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Deelnemer jegens de Opdrachtgever te verrichten prestatie(s).

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 15

~~(A) KEUZE~~

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

~~Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.~~

**(B) KEUZE**

1. Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **10** maanden na ondertekening door de Opdrachtgever van deze overeenkomst:
  - a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door BouwGarant een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  - b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de Deelnemer 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 Deelnemer voor ten minste **44** van de in totaal **54** woningen, waaruit het onderhavige project bestaat, een BouwGarant-overeenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Deelnemer de Opdrachtgever binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
  - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking staat van de Deelnemer.
  
2. Voor artikel 3 (waarborgsom), artikel 7 leden 1 (financiering) en / of 2 (huisvestingsvergunning) en / of 3 (Nationale Hypotheek Garantie), artikel 8 lid 2 (aanvraag certificaat) en artikel 9 (weigering afgifte certificaat) van de overeenkomst alsmede artikel 11 lid 2 (start bouw) van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Opdrachtgever en / of na ontvangst van de door de Opdrachtgever 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 Opdrachtgever kenbaar worden gemaakt.
  
3. Indien en zodra de Deelnemer vermoedt dat één of meerdere van de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Deelnemer het recht de Opdrachtgever vóór afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, bij voorkeur middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **6** maanden te doen. De Opdrachtgever zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Opdrachtgever is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Deelnemer, bij voorkeur middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, door de Opdrachtgever wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
  
4. Indien de Deelnemer voor het verkrijgen van de onder lid 1 sub a. van dit artikel genoemde planacceptatie door of namens BouwGarant 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 Deelnemer binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk **1** (één) maand voor afloop van deze termijn, de Opdrachtgever, bij aangetekende brief, ter zake op de hoogte stellen. Indien de Opdrachtgever zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Opdrachtgever zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Deelnemer 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 Opdrachtgever geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Opdrachtgever te zijn geaccepteerd.

## Geschillenbeslechting

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

## Artikel 16

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Opdrachtgever en de Deelnemer mochten ontstaan, worden beslecht door de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw overeenkomstig de regelen beschreven in het BouwGarant Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

De Opdrachtgever heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter.

Indien de Deelnemer een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Opdrachtgever bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Deelnemer is gebonden aan de door de Opdrachtgever gemaakte keuze. Maakt de Opdrachtgever binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Deelnemer de vrijheid te kiezen voor de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter.

## Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023

### Artikel 17

Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn opgenomen in hetzelfde document, waarvan ook deze overeenkomst deel uitmaakt.
2. De Deelnemer en de Opdrachtgever komen hierbij overeen dat de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023 door de Deelnemer bij ondertekening van deze overeenkomst aan de Opdrachtgever ter hand wordt gesteld, maar dat de Opdrachtgever zich daarnaast tevens verplicht tot het downloaden van deze regeling, via [https://www.bouwgarant.nl/media/z3hivrp0/nieuwbouwarantie\\_appartementsrechten\\_2023\\_v2.pdf](https://www.bouwgarant.nl/media/z3hivrp0/nieuwbouwarantie_appartementsrechten_2023_v2.pdf)

### Artikel 18 AVG

In verband met de uitvoering van de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023 worden de in de overeenkomst en aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de Opdrachtgever/Koper door de Deelnemer aan BouwGarant verstrekt. De persoonsgegevens van de Opdrachtgever worden overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming door BouwGarant verwerkt. In de privacyverklaring op de website van BouwGarant worden de rechten van de Opdrachtgever inzake de verwerking door BouwGarant van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld. De Opdrachtgever geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming voor de verwerking van diens persoonsgegevens door BouwGarant.

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

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

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

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

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

De Deelnemer:

De Opdrachtgever (s):

---

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

1. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.
2. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.
3. de BouwGarant Nieuwbouwgantieregeling Appartementsrechten 2023.
4. de in de overweging van deze akte bedoelde (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement.
5. Verkooptekeningen d.d. ....
6. Technische omschrijving d.d. ....
7. Informatiepakket kopers begeleiding d.d. ....
8. ... (nader te benoemen verkoopbescheiden, waaronder begrepen eventuele errata).

**De Opdrachtgever dient niet eerder voor ontvangst van de hiervoor genoemde stukken te tekenen, dan nadat deze daadwerkelijk door de hem of haar zijn ontvangen.**

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

op \_\_\_\_\_

De Opdrachtgever(s):

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

## ALGEMENE VOORWAARDEN

### voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgantieregeling Appartementsrechten 2023 waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

#### Definities

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

#### Omvang aannemingsovereenkomst

##### Artikel 1

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

#### Wijzigingen situatietekening

##### Artikel 2

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

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

Opdrachtgever gerechtigd de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen.

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

### **Wijzigingen op initiatief van de Deelnemer**

#### **Artikel 3**

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

De Deelnemer zal de wijzigingen schriftelijk, en bij voorkeur middels aangetekende brief, binnen een redelijk periode, doch ten minste minimaal veertien (14) dagen voor de oplevering in de zin van artikel 11 lid 4 of lid 7 van deze Algemene Voorwaarden (al naar gelang welke oplevering als eerste plaatsvindt), kenbaar maken aan de Opdrachtgever.

### **Wijzigingen in opdracht van de Opdrachtgever**

#### **Artikel 4**

1. De Opdrachtgever kan, met inachtneming van artikel 8 lid 6 van deze Algemene Voorwaarden, de Deelnemer verzoeken wijzigingen in het privé-gedeelte in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
2. De Deelnemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
  - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
  - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen, waaraan het privé-gedeelte of het gebouw moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de Deelnemer 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 Opdrachtgever 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 Opdrachtgever.
4. Het is de Opdrachtgever niet toegestaan, of namens hem door derden, vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen te (doen) uitvoeren, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de Deelnemer.

Via [https://www.BouwGarant.nl/media/1373/toelichting\\_termijnregeling\\_website.pdf](https://www.BouwGarant.nl/media/1373/toelichting_termijnregeling_website.pdf) kunt u in de meeste gevallen nagaan welke werkzaamheden er uitgevoerd moeten zijn voordat een termijn gefactureerd mag worden.

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

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

#### **Artikel 5**

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen<sup>1)</sup>; in dat geval moet in de aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan verrekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

- 
- Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (B.T.W.) en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

## **Wijzigingen en subsidieregeling**

### **Artikel 6**

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

## **Risico tijdens de bouw en verzekering**

### **Artikel 7**

- Gedurende de (af)bouw blijft het gebouw voor risico van de Deelnemer. De Deelnemer is verplicht het gebouw tot de algemene oplevering in de zin van artikel 11 lid 7 van deze Algemene Voorwaarden genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de Opdrachtgever de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Notaris te overleggen.
- De Deelnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de Deelnemer, van personen voor welke hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

## **Aard aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 8**

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

## **Aanleg en gebruik nutsleidingen**

### **Artikel 9**

- Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de Deelnemer 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.

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

E.e.a. voor zover deze voorzieningen worden aangebracht.

De Opdrachtgever is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.

2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering, voor zover het aanbrengen van deze voorzieningen tot de contractuele verantwoordelijkheid van de Deelnemer behoort uit hoofde van de onderhavige overeenkomst, zijn in de aanneemsom begrepen.
3. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie met betrekking tot het privé-gedeelte tot de dag van oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de Deelnemer.
4. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten / zaken tot de dag van algemene oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 7 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de Deelnemer.

### Controle op uitvoering

#### Artikel 10

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

### Werkbare werkdagen en oplevering

#### Artikel 11

1. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen<sup>2)</sup> worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Deelnemer 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 Deelnemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.
2. Indien de Deelnemer niet binnen zes (6) maanden na de datum van ondertekening van de aannemingsovereenkomst door de Opdrachtgever begonnen is met de bouw van het gebouw en ook niet binnen veertien (14) dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de Opdrachtgever alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, is de Deelnemer vanaf de dag dat de Deelnemer 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 Deelnemer is verplicht na aanvang van de bouw van het gebouw, de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering van het privé-gedeelte wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum, waarop de Opdrachtgever, 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 Deelnemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan de Opdrachtgever worden medegedeeld.
5. Bij overschrijding van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen en ook, indien een door de Deelnemer reeds aangekondigde oplevering van het privé-gedeelte wordt opgeschort, zal de Deelnemer zonder ingebrekestelling tot aan de feitelijke dag van oplevering aan de Opdrachtgever 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 Opdrachtgever, onder overlegging van genoegzame bewijzen, aantoonde dat de door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de Opdrachtgever, indien en voor zover dit redelijk is, recht op aanvullende schadevergoeding.
  - Op verlangen van de Deelnemer kan de geschillen beslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):



---

Opdrachtgever ter zake van de bedoelde tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet.

De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en). De Opdrachtgever 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 Opdrachtgever.

7. Onder datum van algemene oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken in ontvangst heeft genomen.  
De datum van oplevering moet door de Deelnemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars worden medegedeeld.

## Opschortingsrecht

### Artikel 12

1. De Opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW<sup>3)</sup> 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 Deelnemer te betalen, in depot storten bij de Notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
- indien de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte ten behoeve van de Opdrachtgever een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden aan de Opdrachtgever stelt, die bij de oplevering ingaat. De Notaris beoordeelt of deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de in artikel 13 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 Deelnemer aan de Opdrachtgever;
  - indien de Deelnemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt én er door de Opdrachtgever ten behoeve van de Deelnemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 3 van de aannemingsovereenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 3 keuzemogelijkheid (B) lid 3 van de aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de Deelnemer in 5% depot ten behoeve van de Opdrachtgever);
- In deze gevallen is de Opdrachtgever niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:768 BW<sup>3)</sup> de betaling van verdere bedragen aan de Deelnemer op te schorten.
3. De Deelnemer stelt de Opdrachtgever 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 BW<sup>3)</sup> toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Deelnemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris.
4. De Notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Deelnemer 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 Opdrachtgever van de in artikel 6:262 BW<sup>3)</sup> toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Opdrachtgever aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
5. De Notaris brengt het depot voorts in de macht van de Deelnemer voor zover de Opdrachtgever daarin toestemt, de Deelnemer 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 Opdrachtgever aan de Deelnemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 van dit artikel bedoelde depotstorting of de door de Deelnemer gestelde aan het depot gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW<sup>3)</sup>. 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 Opdrachtgever kan het depot dan wel een aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

### Artikel 13

Voor het geval de Deelnemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a. van 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, tenzij ofwel de Opdrachtgever de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW<sup>3)</sup> toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken (in dat geval deelt de Opdrachtgever 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 12 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 Opdrachtgever schriftelijk heeft ingestemd met vrijval daarvan óf in een voor partijen bindende uitspraak tot vrijval is beslist);
- b. de Opdrachtgever 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 Opdrachtgever 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 14

1. De Deelnemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in artikel 11 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 Opdrachtgever daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of toepassing van materialen door de Deelnemer.

### Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Deelnemer

#### Artikel 15

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 14 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden garandeert de Deelnemer rechtstreeks ingevolge deze Algemene Voorwaarden het gebouw casu quo de privé-gedeelten gedurende zes (6) maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de Opdrachtgever binnen genoemde garantieperiode en binnen een redelijke periode na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de Deelnemer kenbaar te maken, in welk geval de Deelnemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 14 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de Deelnemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het gebouw c.q. de privé-gedeelten,
  - a. tenzij er sprake is van een niet door de Deelnemer aan de Opdrachtgever schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en / of tekeningen en / of eventuele staten van wijziging waardoor de Opdrachtgever schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de Deelnemer verlangd kan worden heeft de Opdrachtgever recht op schadevergoeding. De Opdrachtgever zal de tekortkoming binnen een redelijke periode na de ontdekking aan de Deelnemer mededelen;
  - b. tenzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
  - c. tenzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte op enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de Deelnemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;
  - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de Deelnemer ingevolge de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023.

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

- 
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b. aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte ongeschikt maakt voor haar bestemming.
  4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is als verborgen gebrek aan te merken, indien het gebrek bij de oplevering niet is ontdekt, tenzij het gebrek niet aan de Deelnemer 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 Deelnemer is gemeld, en het tijdstip waarop de Deelnemer schriftelijk mededeelt aan de Opdrachtgever dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
    - b. binnen vier maanden na het tijdstip waarop de Deelnemer schriftelijk mededeelt aan de Opdrachtgever 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 Deelnemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

## **BouwGarant Nieuwbouwarantierегeling Appartementsrechten 2023**

### **Artikel 16**

De Deelnemer aanvaardt met betrekking tot het gebouw c.q. het privé-gedeelte onverkort al de uit de BouwGarant Nieuwbouwarantierегeling Appartementsrechten 2023 voortkomende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de Opdrachtgever boven en buiten het bepaalde in de artikelen 14 en 15 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

### **Beëindiging en opzegging**

#### **Artikel 17**

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

### **Ingebruikneming c.q. doorverkoop vóór oplevering**

#### **Artikel 18**

1. De Opdrachtgever is niet gerechtigd het privé-gedeelte voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de Deelnemer.  
Bij overtreding is de Opdrachtgever voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de Deelnemer een vergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de Deelnemer op aanvullende schadevergoeding indien en zodra de door de Deelnemer geleden schade aantoonbaar hoger is dan de vergoeding groot is.
2. Voordat het privé-gedeelte aan de Opdrachtgever is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de Deelnemer deze derde als Opdrachtgever aanvaardt en tussen de Opdrachtgever en derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW<sup>3)</sup>). Aan de in dit lid bedoelde toestemming van de Deelnemer kunnen door hem voorwaarden worden verbonden.

### **Ontbinding van de aannemingsovereenkomst**

#### **Artikel 19**

1. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de aannemingsovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden, bij aangetekende brief.

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

- 
2. Indien op grond van lid 1 van dit artikel de ontbinding van de aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

## Bankgarantie

### Artikel 20

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

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

### NOTEN:

- Niet toegestaan in geval van van overheidswege gesubsidieerde bouw, met uitzondering van subsidies op het gebied van investeringen in energiebesparende maatregelen.
- Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
- De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

### Artikel 5:108 BW

- 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.
- 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

- 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.
- Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
- 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

- 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.
- 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.
- Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

### Artikel 6:262 BW

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

### Artikel 7:763 BW

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontlelen. 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

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

- De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering,

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

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 wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het 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.

CONCEPT

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

## ALGEMENE TOELICHTING

voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023 waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

Bij deze Algemene Toelichting horen:

- Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024;
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

### NAAM

Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023.

### ALGEMEEN

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

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

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

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

Het is voor de Opdrachtgever van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen – zoals vermeld bij I van de aannemingsovereenkomst – en de door de Deelnemer op te maken berekening van de hoogte van de eventuele subsidie die de Opdrachtgever mag verwachten, ter hand worden gesteld. Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te paraferen.

### AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

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

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

### Artikel 1 Bedenktijd

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

De Opdrachtgever kan binnen één week na ingang van de bedenktijd zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de Opdrachtgever de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde “verzendtheorie”. Meestal zal dit de datum zijn waarop de Opdrachtgever de verklaring heeft verzonden. Het verdient 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 Opdrachtgever wordt (worden) geleverd binnen 6 weken nadat vaststaat dat de Opdrachtgever de aannemingsovereenkomst niet meer kan ontbinden omdat hij (indien van toepassing):

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

**Daarnaast dient de Opdrachtgever vóór de Levering in het bezit te zijn gesteld van het BouwGarant Garantiecertificaat.**

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

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

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

### **Artikel 3 (B) Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

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

De Deelnemer mag een zekerheid van de Opdrachtgever bedingen tot maximaal 10% van de aanneemsom. Dit kan een waarborgsom, een bankgarantie of de verpanding van het bouwdepot zijn, zulks ter keuze van de Opdrachtgever.

De waarborgsom ter grootte van 10% van de aanneemsom wordt verrekend met de laatste 10% van de aanneemsom. De Opdrachtgever machtigt hiertoe de Notaris. Dit is het geval in de situatie dat de Deelnemer 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 Opdrachtgever heeft gesteld, die bij oplevering van het privé-gedeelte ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de Opdrachtgever).

Dit is alleen anders wanneer de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid ten behoeve van de Opdrachtgever stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de laatste aannemingstermijn. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de Opdrachtgever.

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

### **Artikel 4 lid 1 Termijnen en betalingsregeling**

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

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

Via <https://www.BouwGarant.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 Opdrachtgever wordt geacht na te gaan of de werkzaamheden op grond waarvan de Deelnemer de Opdrachtgever een factuur heeft gezonden, ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd. In dit kader is het mogelijk om, uitsluitend in overleg en na voorafgaande afspraak met de Deelnemer, 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 Deelnemer 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 Deelnemer aangeleverd beeldmateriaal (film of foto) van uw appartement ook tot geldig bewijs strekken.

### **Artikel 4 lid 5 Uitstelrente**

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

Het is van belang dat de Opdrachtgever **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 BouwGarant Garantiecertificaat.

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

**Betalingen die door of namens de Opdrachtgever zijn verricht vóór afgifte van het BouwGarant Garantiecertificaat en bovendien ook vóórdat de Levering heeft plaatsgevonden, vallen niet onder de insolventiewaarborg van BouwGarant.**

Zie hiervoor het betreffende artikel in de toepasselijke BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

2023.

#### **Artikel 4 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 Deelnemer aan de Opdrachtgever 25% van het gesaldeerde meer- en minderwerk factureren. Wanneer de Opdrachtgever 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 Deelnemer mag de Opdrachtgever het resterende bedrag ook per meerwerkonderdeel factureren. Mits gereed uiteraard.

#### **Artikel 5 lid 1 Bouwtijd en start werkbare werkdagen**

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt:

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

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt niet:

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

#### **Artikel 7 leden 1, 2 en 3 Ontbindende voorwaarden**

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

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 maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie; en / of
2. een eventueel benodigde huisvestingsvergunning te verkrijgen. Als regel kan de Deelnemer de Opdrachtgever inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen ter zake van het verkrijgen van een huisvestingsvergunning; en / of
3. de eventueel verlangde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen. Op 1 januari 1995 is de Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ingevoerd. Deze regeling stelt voor het hele land uniforme regels bij het garanderen van hypothecaire geldleningen.

Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

#### **Artikel 7 lid 6 Verlopen hypotheekofferte**

De datum van de Levering (van het (de) appartementsrecht(en)) en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De Opdrachtgever 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 Opdrachtgever en de Deelnemer op te lossen, is lid 6 geschreven. Als het rentevoorstel verloopt vóór de definitieve datum van de Levering, is de Opdrachtgever 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 Opdrachtgever alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

#### **Artikel 9 Afgifte weigering BouwGarant Garantiecertificaat**

De Opdrachtgever doet er verstandig aan om te verifiëren of de Deelnemer inderdaad het BouwGarant Garantiecertificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 8 lid 2 genoemde termijn.

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

Zo nodig kan de Opdrachtgever het BouwGarant Garantiecertificaat zelf aanvragen.

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):



---

### **Artikel 13 Uitsluitingen**

Naast de verplichting om een gebouw te realiseren, kan de Deelnemer 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 BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023.

### **Artikel 15 Opschortende voorwaarden**

Een overeenkomst aangegaan onder opschortende voorwaarden wil zeggen dat de overeenkomst op zich wel tot stand komt, maar, voor wat betreft de artikelen die worden benoemd in lid 2 van dit artikel, de verplichtingen pas ingaan nadat de opschortende voorwaarden vervuld zijn.

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 Deelnemer de Opdrachtgever een schriftelijk verlengingsvoorstel van de termijn van de opschortende voorwaarden doen. Indien de Opdrachtgever hiermee wenst in te stemmen, dan zal deze verlenging door beide partijen voor akkoord getekend moeten zijn vóórdát 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 16 Geschillenbeslechting**

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

De Opdrachtgever heeft de keuze tussen een procedure bij de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw of bij de gewone rechter.

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

Voor verdere bijzonderheden over de procedure bij de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw wordt u verwezen naar de websites van BouwGarant en de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw.

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

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

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

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

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

Daarom is het van belang, dat de Opdrachtgever kan aantonen, dat de stukken zijn verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kan de Opdrachtgever van de Deelnemer 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 BouwGarant**

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

### **Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023**

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

De Opdrachtgever 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 BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 en deze Algemene Toelichting. Ook deze moet de Deelnemer uiterlijk bij de aanbidding van de overeenkomst ter hand stellen.

### **Ontbinding van de overeenkomst**

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

## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **Artikel 3 Wijzigingen op initiatief van de Deelnemer**

De Deelnemer 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 Opdrachtgever worden medegedeeld op de wijze zoals in dit artikel van de Algemene Voorwaarden is beschreven.

### **Artikel 7 Risico tijdens de bouw en verzekering**

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

### **Artikel 11 lid 1 Onwerkbare halve en hele werkdagen**

Bij omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Deelnemer 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 Deelnemer valt vanzelfsprekend niet onder de omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Deelnemer.

### **Artikel 11 lid 2 Start bouw**

Nadat de Opdrachtgever 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 Deelnemer 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;

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

- 
- g. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
  - h. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
  - i. het bouwrijp maken van het terrein.

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

In relatie tot de leden 2, 5 en / of 6 kan voor de Opdrachtgever 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 Opdrachtgever bijvoorbeeld van mening is dat de Deelnemer 50 kalenderdagen te laat is met ofwel de start van de bouw ofwel met de oplevering van het privé-gedeelte en de Deelnemer 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 Opdrachtgever, indien minnelijk overleg niet tot het voor hem gewenste resultaat leidt, een procedure moeten starten tegen de Deelnemer.

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

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

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

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

De Deelnemer dient de bij de oplevering van het gebouw c.q. het 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 Opdrachtgever worden gesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de Deelnemer te melden.

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

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

#### **Artikel 12 en 13 Opschortingsrecht**

De Opdrachtgever 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 Deelnemer te betalen. Indien de laatste aannemingstermijn 5% van de aanneemsom of meer bedraagt, dient het depot volledig uit de betaling van de laatste aannemingstermijn betaald te worden. Slechts wanneer de laatste termijn minder dan 5% van de aanneemsom bedraagt, is het toegestaan het ontbrekende deel van het depot uit een eerdere termijn aan de Notaris over te maken.

Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten) heeft de Opdrachtgever niet in het geval dat de Deelnemer 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 Opdrachtgever heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering van het privé-gedeelte en waarvan een kopie door de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering aan de Opdrachtgever 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 Deelnemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt en de Opdrachtgever bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de Deelnemer heeft gestort. De laatste 50% van deze waarborgsom wordt dan bij de oplevering van het privé-gedeelte automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de Opdrachtgever. De Opdrachtgever behoeft in dat geval dus zelf niets te doen.

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):

---

Het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid is bedoeld als zekerheid voor de nakoming door de Deelnemer van zijn verplichtingen jegens de Opdrachtgever 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 Deelnemer ook een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stellen. Als de Deelnemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt moet de Notaris het depot aan de Deelnemer uitbetalen.

Wanneer de Deelnemer de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen aan de Opdrachtgever en de Notaris heeft verstuurd en de Opdrachtgever 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 Deelnemer. Wanneer de Deelnemer de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen aan de Opdrachtgever en de Notaris heeft verstuurd en de Opdrachtgever 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 (nog) tekortkomingen bestaan. De Opdrachtgever dient aan de Notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan met de nog door de Deelnemer te leveren prestatie.

Wanneer de Deelnemer (een van) de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen niet heeft verstuurd, blijft het depot, ook al heeft de Opdrachtgever het depot niet binnen 3 maanden na oplevering opgeschort/geblokkeerd, onder berusting van de Notaris.

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

In lid 6 van artikel 12 is geregeld dat de Opdrachtgever aan de Deelnemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat 3 maanden na oplevering zijn verstreken. Dit is het geval wanneer er geen redenen meer zijn die de opschorting rechtvaardigen, maar de Opdrachtgever 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 Opdrachtgever na 3 maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De Opdrachtgever 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 Opdrachtgever 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 Opdrachtgever het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid eenzijdig kan uitwinnen.

Elke vordering van de Opdrachtgever 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 Deelnemer en de Opdrachtgever overeengekomen aanneemsom.

---

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever (s):