

**Standaardmodel van  
Bouwend Nederland, NEPROM en NVB  
voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor  
appartementenrechten (versie 1-1-2010)**

SO CZ/02

oktober 2009

Dit standaardmodel van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor appartementenrechten is tot stand gekomen in overleg met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de SER en treedt in werking op 1 januari 2010. Daar waar bepalingen uit het standaardmodel in de overeenkomst moeten worden ingevuld, gebeurt dit volledig onder de verantwoordelijkheid van de contractspartijen.

Bij dit standaardmodel voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor appartementenrechten behoren:

- Algemene voorwaarden van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor appartementenrechten, versie 1-1-2010
- Algemene toelichting van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB bij koop-/aannemingsovereenkomsten voor appartementenrechten, versie 1-1-2010

ARTIKEL 1 - Levering	5
ARTIKEL 2 - Bedenktijd	5
ARTIKEL 3 - Afwijkende perceelsgrootte	5
ARTIKEL 4 - Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot	6
ARTIKEL 5 - Termijnen en betalingsregeling	6
ARTIKEL 6 - Bouwtijd	8
ARTIKEL 7 - Overheidssubsidie	9
ARTIKEL 8 - Ontbindende voorwaarden	9
ARTIKEL 9 - Overgangsbepalingen	10
ARTIKEL 10 - Overgangsbepalingen	11
ARTIKEL 11 - Garantie- en waarborgregeling	11
ARTIKEL 12 - Ontbindende voorwaarden	11
ARTIKEL 13 - Kosten	12
ARTIKEL 14 - Afwijkende bepalingen	12
ARTIKEL 15 - Informatie	12
ARTIKEL 16 - Geschillenbeslechting	12
ARTIKEL 17 - Van toepassing zijnde algemene voorwaarden/garantie- en waarborgregeling	13

## Koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten met toepassing van .....<sup>1</sup> Garantie- en waarborgregeling

Ondergetekenden:

hierna te noemen 'de ondernemer', ingeschreven bij .....<sup>1</sup>

hierna te noemen 'de verkrijger',

in overweging nemende

dat de ondernemer een gebouw zal stichten te .....

waarvan de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is .....

kadastraal bekend gemeente ..... sectie ..... nummer .....

groot .....

en dat de ondernemer het complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij

notaris .....

te .....

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

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

zijn per ..... overeengekomen als volgt:

- I. De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: Het (de) appartementsrecht(en) recht gevend op het ...../de...../..... en ..... aandeel/aandelen in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot ..... (respectievelijk bestemd tot .....) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het/de nummer(s) .....

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

- II. De verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en de ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de akte van splitsing en conform de betreffende

<sup>1</sup> Naam van de waarborgende instelling invullen.

technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het aan de verkrijger verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

III.	De totale koop-/aanneemsom bedraagt:	
A.	voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 5 lid 3 verschuldigde termijnen:	
	1. grondkosten (inclusief omzetbelasting)	€ ....
	2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting)	€ ....
B.	voor wat betreft de aanneemsom de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen (inclusief omzetbelasting)	€ ....
C.	vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en de overige verschuldigde termijnen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4	€ ....
	Totaal (A + B + C)	€ ....

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

De ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de in de aanhef genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de verkrijger ter hand wordt gesteld.

De verkrijger machtigt bovengenoemde notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere verkrijgers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw.

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

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen<sup>2</sup>:

---

<sup>2</sup> Waar bepalingen in dit standaardmodel voorkomen voorzien van de aanduiding (A), (B) of (C) moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.

**ARTIKEL 1 - Levering**

1. De levering van het (de) appartementsrecht(en) zal:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 12 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
  - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de algemene voorwaarden; geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in de aanhef genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip:
    - (A) zo spoedig mogelijk, docht uiterlijk binnen .....weken/maanden na het laatste van de hiervoor sub a en b bedoelde tijdstippen.
    - (B) binnen ..... weken na/voor de oplevering bedoeld in artikel 14 lid 4 van de algemene voorwaarden.
2. Indien het/de appartementsrecht(en) ten tijde van de levering nog staat/staan ten name van een derde, zal de verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de ondernemer zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

**ARTIKEL 2 - Bedenktijd**

De verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende algemene voorwaarden, algemene toelichting, alsmede de toepasselijke .....<sup>1</sup> Garantie- en waarborgregeling. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de verkrijger, heeft de verkrijger het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

**ARTIKEL 3 - Afwijkende perceelsgrootte**

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf ...
  - (A) geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
  - (B) geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van € ..... per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte.

<sup>1</sup> Naam van de waarborgende instelling invullen.

#### **ARTIKEL 4 - Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

- (A) Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.
- (B) 1. Binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, moet hij aan de onder I genoemde notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de verkrijger jegens de ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de verkrijger binnen de gestelde twee maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 24 van de algemene voorwaarden.
2. De verkrijger machtigt de notaris om de waarborgsom van 10 % van de aanneemsom aan de ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 algemene voorwaarden ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste aannemingstermijn. De ondernemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de notaris en stuurt een kopie daarvan aan de verkrijger.
3. Indien de ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte geen bankgarantie van 5% ten behoeve van de verkrijger stelt, geldt het volgende. De verkrijger machtigt de notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de algemene voorwaarden ten behoeve van de verkrijger.
4. Indien de verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de ondernemer heeft gesteld vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

#### **ARTIKEL 5 - Termijnen en betalingsregeling**

1. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende: (in te vullen conform de voorschriften van .....<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Naam van de waarborgende instelling invullen.

2. Behoudens het geval waarin de verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:
- |   |                                                                    |        |
|---|--------------------------------------------------------------------|--------|
| — | termijn (grondkosten)<br>(inclusief omzetbelasting)                | € .... |
| — | termijn (datum aanvang bouw gebouw)<br>(inclusief omzetbelasting)  | € .... |
| — | termijn (datum werkzaamheden gereed)<br>(inclusief omzetbelasting) | € .... |
| — | termijn (datum werkzaamheden gereed)<br>(inclusief omzetbelasting) | € .... |
- et cetera
- (A) 4. Tot de koop-/aanneemsom behoort de vergoeding die de ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van ... % per jaar voor de grondkosten en ... % per jaar voor de overige termijnen:
- over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf .....tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
  - over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de bouw van het gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
- (B) 4. Over de grondkosten en de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.
- (C) 4. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. Over de grondkosten is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.
5. Zolang het/de appartementsrecht(en) niet aan de verkrijger is/zijn geleverd, heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van .... % per jaar voor de grondkosten en .... % per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:

- (a. 1.) over het in lid 3 vermelde bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
  - (a.2.) over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
  - b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.  
Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aaneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde algemene voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van .... % 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. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het/de appartementsrecht(en) of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de verkrijger in afwijking van lid 6 van dit artikel aan de ondernemer een rente verschuldigd zijn van .... % per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening en voorts tegenover de ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
8. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
9. Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.

#### **ARTIKEL 6 - Bouwtijd**

1. De ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen .... werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het gebouw geheel voor bewoning gereed aan de verkrijger op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de algemene voorwaarden.
- (A) 2. De bouw is begonnen op .....
  - (B) 2. De bouw is nog niet begonnen. De ondernemer zal binnen acht dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

**ARTIKEL 7 - Overheidssubsidie**

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

**ARTIKEL 8 - Ontbindende voorwaarden**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
- a. dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het/de appartementsrecht(en) een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € ....., zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen;
- b. dat de verkrijger binnen .... maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.
- (A) 2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
- (B) 2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de verkrijger het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de ondernemer uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht

worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de ondernemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.

5. Indien de door de verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de ondernemer is medegedeeld. De ondernemer draagt er zorg voor dat de verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koop-/aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom. Het invoeren van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.

#### **ARTIKEL 9 - Overgangsbepalingen**

De ondernemer draagt er zorg voor dat in de akte van splitsing de volgende overgangsbepalingen worden opgenomen:

- a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

### **ARTIKEL 10 - Overgangsbepalingen**

1. Indien de verkrijger door het verzuim van de ondernemer de toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de ondernemer ten behoeve van de verkrijger een boete van 10 % van de koop-/aaneemsom, onverminderd het recht van de verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.
2. Indien de in artikel 9 sub b en c bedoelde overgangsbepalingen niet in de akte van splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de ondernemer ten behoeve van de verkrijger een boete van vijfhonderd euro (€ 500,-), onverminderd het recht van de verkrijger op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen.

### **ARTIKEL 11 - Garantie- en waarborgregeling**

1. De ondernemer verklaart, dat het (de) appartementsrecht(en), dat (die) het onderwerp is (zijn) van deze overeenkomst, deel uitmaakt (uitmaken) van een door .....<sup>1</sup> geregistreerd project en door de instelling is ingeschreven onder registratienummer .....  
De ondernemer verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de van toepassing zijnde .....<sup>1</sup> Garantie- en Waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. De ondernemer verplicht zich tegenover de verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Garantie- en waarborgregeling terstond doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de door de verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een waarborgcertificaat aan de verkrijger.

### **ARTIKEL 12 - Ontbindende voorwaarden**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een waarborgcertificaat .....<sup>1</sup> wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de verkrijger binnen veertien dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de ondernemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - a. de ondernemer niet conform artikel 11 lid 2 binnen twee weken na de ontvangst van de door de verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een waarborgcertificaat; of

<sup>1</sup> Naam van de waarborgende instelling invullen.

- b. de verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een waarborgcertificaat bij .....<sup>1</sup> binnen drie maanden na het ondertekenen van deze akte door de verkrijger geen waarborgcertificaat van die instelling of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief met bericht ‘handtekening retour’ of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a kan geen effect sorteren, indien binnen veertien dagen na de aanzegging het waarborgcertificaat is afgegeven.
5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de verkrijger recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koop-/aanneemsom als een door de ondernemer aan de verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

### **ARTIKEL 13 - Kosten**

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

### **ARTIKEL 14 - Afwijkende bepalingen**

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koop-/aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, die ten nadele van de verkrijger zijn, zijn nietig, behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van .....<sup>1</sup> als bedoeld in artikel 11. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

### **ARTIKEL 15 - Informatie**

De ondernemer verplicht zich de verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

### **ARTIKEL 16 - Geschillenbeslechting**

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de koop-aannemingsovereenkomst met toepasselijkheid van de Garantie- en waarborgregeling van .....<sup>1</sup> uit voortvloeiende overeenkomsten, die betrekking hebben op de koop-/aannemingsovereenkomst, worden beslecht door arbitrage conform het geschillenreglement van .....<sup>3</sup>, zoals dat luidt ten dage van het aanhangig maken van het geschil.
2. De verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij .....<sup>3</sup> dan wel de gewone rechter. Indien de ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de verkrijger bij aangetekend verzonden brief met bericht handtekening retour een termijn van ten minste één maand stellen voor diens

<sup>1</sup> Naam van de waarborgende instelling invullen.

<sup>3</sup> Naam van de geschilbeslechtende instantie invullen: Raad van Arbitrage voor de Bouw of Geschillencommissie Garantiewoningen.

schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door .....<sup>2</sup> dan wel de gewone rechter. De ondernemer is gebonden aan de door de verkrijger gemaakte keuze. Maakt de verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de ondernemer de vrijheid te kiezen voor .....<sup>3</sup> dan wel de gewone rechter. Verkrijger en ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

**ARTIKEL 17 - Van toepassing zijnde algemene voorwaarden/garantie- en waarborgregeling**

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor appartementsrechten, versie 1-1-2010.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: .....<sup>1</sup> Garantie- en waarborgregeling 2010.

Getekend te .....

op .....

De ondernemer: .....

Getekend te .....

op .....

De verkrijger: .....

De verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de algemene voorwaarden voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor appartementsrechten, versie 1-1-2010;
2. de .....<sup>1</sup> Garantie- en waarborgregeling 2010 en
3. de Algemene toelichting op het standaardmodel voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor appartementsrechten en bijbehorende algemene voorwaarden, versie 1-1-2010.

Getekend te .....

op .....

De verkrijger: .....

<sup>1</sup> Naam van de waarborgende instelling invullen.

<sup>3</sup> Naam van de geschilbeslechtende instantie invullen: Raad van Arbitrage voor de Bouw of Geschillencommissie Garantiewoningen.