

AANNEMINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bouwbedrijf Van Wijchen B.V.**, gevestigd te 5351 NA Berghem, Nieuwe Steeg 8C, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67543235, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T. van Wijchen; hierna te noemen: de 'aannemer';
2. #
#tezamen# hierna te noemen: de 'opdrachtgever';

komen overeen:

een overeenkomst van aanneming te sluiten, zoals hierna omschreven.

DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. 'aanneemprijs': de prijs die de opdrachtgever verschuldigd is aan de aannemer voor het tot stand brengen en het opleveren van de woning;
2. 'datum van oplevering': de in artikel II lid 9 van de algemene bepalingen bedoelde datum waarop de woning door de opdrachtgever is of wordt geacht te zijn aanvaard;
3. 'datum van overeenkomen': de datum waarop deze overeenkomst door de laatst ondertekenende partij is ondertekend;
4. 'grond': een perceel, ter grootte van circa # overeenkomstig de bij de notaris gedeponeerde situatietekening aangeduid met bouwnummer #, gelegen te Sprang-Capelle aan de Vier Heultjes, kadastraal bekend als gemeente Capelle sectie N nummer #;
5. 'koopovereenkomst': de door de opdrachtgever gesloten dan wel te sluiten overeenkomst met betrekking tot de verkoop door de verkoper aan de opdrachtgever van de grond, welke overeenkomst zij in een tussen hen op te maken akte zullen vastleggen respectievelijk hebben vastgelegd;
6. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Van Meerwijk Netwerk Notarissen, welke rekening wordt aangehouden bij de Rabobank onder nummer #;
7. 'levering': het ondertekenen van de voor de overdracht van het registergoed respectievelijk de voor de vestiging van het eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte recht vereiste leveringsakte;
8. 'leveringsakte': de voor de levering van het registergoed vereiste akte te verlijden ten overstaan van de notaris;
9. 'leveringsdatum': de datum waarop de leveringsakte ten overstaan van de notaris wordt verleden;
10. 'notaris': mr. F.F. van Meerwijk, notaris in Made, gemeente Drimmelen, dan wel diens plaatsvervanger of associé;

11. ‘oplevering’: de oplevering van de woning door de aannemer aan de opdrachtgever doordat de woning overeenkomstig het bepaalde in artikel II van de algemene bepalingen is of wordt geacht te zijn aanvaard;
12. ‘overeenkomst’: de in deze akte neergelegde overeenkomst van aanneming;
13. ‘partijen’: de aannemer en de opdrachtgever;
14. ‘registergoed’: de grond en de woning, dan wel de rechten met betrekking tot de grond en de woning;
15. ‘technische omschrijving’: de door of vanwege de aannemer opgemaakte beschrijving van de woning met de daarbij behorende tekeningen, nota’s van wijziging, aanvullingen en (administratieve) voorwaarden, al welke tot deze overeenkomst behoren; in geval van wijzigingen en/of aanvullingen als bedoeld in en overeenkomstig het bepaalde van artikel VI van de algemene bepalingen, zullen deze wijzigingen en/of aanvullingen deel uitmaken van de technische omschrijving en wordt in deze overeenkomst onder de technische omschrijving verstaan de aldus gewijzigde en/of aangevulde technische omschrijving;
16. ‘verkoper’: de statutair te Epe gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: LR Parkbeheer B.V., kantoorhoudende te 1391 JD Abcoude, Hollandse Kade 14A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08200317 ;
17. ‘woning’: de overeenkomstig de technische omschrijving in aanbouw zijnde/(af) te bouwen woning met de daarbij behorende technische installaties en verder toebehoren;

AANNEMING

De opdrachtgever geeft opdracht aan de aannemer om op de grond de woning tot stand te brengen naar de eisen van goed en deugdelijk werk, overeenkomstig de technische omschrijving, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven en om de woning na voltooiing aan de opdrachtgever op te leveren. De aannemer neemt deze opdracht aan. Het eventueel bij het aangaan van deze overeenkomst gereedgekomen deel van de woning wordt geacht ingevolge de in deze overeenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.

BEPALINGEN

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, voor wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Aanneemprijs, termijnen

Artikel 1

1.
 - i. de aanneemprijs bedraagt € #
 - ii. de verschuldigde omzetbelasting bedraagt € #
- de aanneemprijs, inclusief omzetbelasting bedraagt € #
2. De aanneemprijs alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting dient door de opdrachtgever te worden voldaan in de in lid 3 omschreven termijnen op de daar omschreven tijdstippen. De betaling van deze termijnen dient, althans bij benadering, overeen te stemmen met de voortgang van de bouw van de woning.

3. De aanneemprijs alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting dient te worden voldaan in de navolgende termijnen en op de volgende tijdstippen:
 - 1^e termijn: 20%, te voldoen bij het verlenen van de opdracht tot aanneming;
 - 2^e termijn: 30%, te voldoen bij de start van de bouwwerkzaamheden;
 - 3^e termijn: 25%, te voldoen bij de montage van de elementen;
 - 4^e termijn: 20%, te voldoen wanneer de woning casco wind- en waterdicht is;
 - 5^e termijn: 5%, te voldoen bij de oplevering van de woning.
4. De in lid 3 omschreven termijnen van de aanneemprijs worden steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de aannemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan om welke reden de aannemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de aannemer ontvangen dient te zijn.
5. Indien en voor zover de opdrachtgever een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemprijs of enige andere uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigde opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, is de opdrachtgever daarover aan de aannemer een rente van 6 % 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.
6. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, met dien verstande dat indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, tussen partijen doorberekening zal plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
7. Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de opdrachtgever 25% mag worden gedeclareerd door de aannemer 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.
7. De opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 Burgerlijk Wetboek en onder behoud van zijn recht op oplevering van de woning, maximaal vijf procent (5%) van de aanneemprijs inhouden op de laatste termijn of termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij de notaris.

Kosten

Artikel 2

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

Garanties

Artikel 3

Aannemer garandeert:

- a. Op de woning rusten wel retentierechten en deze zullen daarop evenmin rusten ten tijde van de oplevering. Na de oplevering dan wel de laatste betaling vervalt het retentierecht.
- b. De woning zal bij de oplevering zijn aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en de woning zal bij de oplevering aansluiting hebben op het telefoon- en kabeltelevisienet; de woning zal bij de oplevering rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg hebben op de wijze als blijkt uit de technische omschrijving, evenwel met inachtneming van de voorwaarden van het Parkreglement, zoals vastgelegd in de notariële akte d.d. 5 januari 2010.
- c. De aannemer zal alle verplichtingen voortvloeiende uit de technische omschrijving nakomen.

- d. De woning voldoet bij de oplevering aan en is overeenstemming met de vanwege de overheid en/of telecommunicatie- en andere nutsbedrijven geldende eisen en voorschriften.
- e. De realisering van de woning zal goed en deugdelijk plaatsvinden en de materialen welke zullen worden dan wel zijn toegepast, zijn goed en deugdelijk.
- f. De woning is respectievelijk en zal worden gebouwd krachtens een goed en deugdelijk ontwerp en overeenkomstig de technische omschrijving.
- g. De woning is respectievelijk en zal uiterlijk bij oplevering een goede en deugdelijke constructie hebben.
- h. De technische omschrijving bevat geen constructie- en/of ontwerpfouten.
- i. De technische installaties zullen goed en deugdelijk werken gedurende ten minste de in de technische omschrijving en/of in artikel III van de algemene bepalingen genoemde onderhoudstermijn(en), een en ander onverminderd de gebruikelijke garanties die met betrekking tot die installaties door de desbetreffende installateur of leverancier worden afgegeven, welke garanties de aannemer overeenkomstig het bepaalde in artikel I onder 1 van de algemene bepalingen zal overdragen aan de opdrachtgever.
- j. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever voor iedere aanspraak van de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) en/of overige derden waarmee de aannemer een overeenkomst heeft gesloten ter zake het ontwerp, de ontwikkeling, de bouw, de realisering en de oplevering van de woning.
- k. Alle benodigde afvoer en/of toevoer van grond noodzakelijk voor de realisatie van de woning zal geschieden voor rekening en risico van de aannemer. De aannemer zal er voor zorgdragen dat alleen schone grond wordt toegevoerd.
In de woning zullen geen asbesthoudende of andere materialen verwerkt zijn dan wel worden verwerkt die naar de huidige stand van techniek redelijkerwijze schadelijk kunnen worden geacht te zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Verklaringen van de opdrachtgever

Artikel 4

De opdrachtgever verklaart een exemplaar te hebben ontvangen van:

- de technische omschrijving;
- de verkooptekening;
- meer- en minderwerklijst

Bouwtijd

Artikel 5

1. De aannemer verbindt zich de woning binnen 100 werkbare werkdagen ná de dag waarop een aanvang met de funderingswerkzaamheden is gemaakt geheel voor bewoning gereed op te leveren aan de opdrachtgever. De aannemer is verplicht de opdrachtgever regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.
2. Met de funderingswerkzaamheden zal na opdracht zo snel als mogelijk een aanvang worden gemaakt.
3. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden die buiten de macht van de aannemer zijn gelegen gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.

Waarborg

Artikel 6

Ter zake deze overeenkomst is de opdrachtgever geen waarborgsom verschuldigd.

Afwijkende grootte

Artikel 7

Indien het verschil, ten nadele van de koper, tussen de werkelijke en de hiervoor of in de technische omschrijving opgegeven grootte van de woning 5% of meer bedraagt van de overeengekomen totale netto vloeroppervlakte van de woning wordt de woning geacht niet aan deze overeenkomst te voldoen.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 8

Deze overeenkomst geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat:

- a. de opdrachtgever niet uiterlijk op # een toezegging heeft verkregen van een erkende geldverstrekende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het registergoed tot een hoofdsom van € # onder de bij de grote erkende geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen mits de opdrachtgever tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging, deze overeenkomst wil ontbinden; en/of
- b. er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte een verplichting bestaat om het registergoed aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Ieder van de partijen voor zover het hen aangaat verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde vergunning en toezegging.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 9

1. Voor de beslechting van de in dit artikel bedoelde geschillen doen partijen uitdrukkelijk afstand van hun recht de tussenkost van de gewone rechter in te roepen.
2. Alle geschillen, welke ook, daaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of van overeenkomsten, die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de opdrachtgever en de aannemer mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze drie maanden voor de datum van overeenkomen luid(d)en.
3. Indien bij een in kracht van gewijsde gegaan rechterlijk vonnis een uitspraak van de in lid 2 genoemde Raad geheel of gedeeltelijk nietig wordt verklaard, heeft ieder van de partijen het recht het geschil, voor zover het dientengevolge onbeslist is gebleven, opnieuw overeenkomstig dit artikel te doen beslechten. De vordering is niet ontvankelijk, indien zij bij de in lid 2 genoemde Raad wordt aanhangig gemaakt later dan drie maanden na het in kracht van gewijsde gaan van de rechterlijke uitspraak. Degene die als scheidsman of secretaris aan de nietig verklaarde beslissing heeft medegewerkt, zal aan de nieuwe behandeling niet mogen medewerken.

Bedenktijd

Artikel 10

1. De aannemer draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een afschrift van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de opdrachtgever ter hand wordt gesteld. Gedurende drie dagen nadat een afschrift van deze overeenkomst aan de opdrachtgever ter hand is gesteld, heeft de opdrachtgever het recht deze overeenkomst te ontbinden.
2. Indien de in het vorige lid gesteld termijn van drie dagen begint of eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van drie dagen wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
3. Het recht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel komt niet aan de opdrachtgever toe indien hij met betrekking tot het registergoed binnen zes maanden vóór ondertekening van deze overeenkomst reeds eerder gebruik heeft gemaakt van het recht op ontbinding als in lid 1 van dit artikel bedoeld.

Samenhang koopovereenkomst

Artikel 11

Deze aannemingsovereenkomst vormt tezamen met de tussen de opdrachtgever en verkoper gesloten koopovereenkomst een onverbreeklijk geheel. Bij ontbinding op grond van (één van) de in deze overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarden is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

Ontbreken Woningborg garantie

Artikel 12

Koper is er mee bekend en aanvaardt door middel van ondertekening van deze overeenkomst, dat er bij het onderhavige project géén Woningborg garantie of vergelijkbare garantie van toepassing is op de nieuwbouwwerkzaamheden.

ALGEMENE BEPALINGEN

Overdracht rechten

Artikel I

1. De aannemer draagt, onder opschortende voorwaarde van de oplevering van de woning door de aannemer aan de opdrachtgever, over aan de opdrachtgever, die, onder voormelde opschortende voorwaarde, van de aannemer aanvaardt alle rechten die de aannemer nu of te eniger tijd heeft ter zake het ontwerp, de ontwikkeling en realisering van de woning, waaronder de rechten van de aannemer jegens architect(en), (onder)aannemer(s), leverancier(s), installateur(s), constructeur(s), adviseur(s) alsmede alle overige derden met wie ter zake het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie van de woning overeenkomsten zijn gesloten of zullen worden gesloten, alsmede de rechten uit eventuele garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze rechten en regelingen overdraagbaar zijn. Voor zover een of meer van de hiervoor bedoelde rechten of regelingen niet voor overdracht vatbaar zijn, zullen deze worden overgedragen terstond nadat deze voor overdracht vatbaar zijn. De opdrachtgever zal eerst bij het onvoorwaardelijk worden van de overdracht bevoegd zijn om van de overdracht mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
2. De aannemer zal zich er voor inspannen dat op naam van de opdrachtgever garantieverklaringen worden afgegeven als vermeld in de technische omschrijving onder de in de technische omschrijving omschreven voorwaarden en bepalingen. Deze inspanningsverplichting omvat ondermeer garanties af te geven/afgegeven door de architect(en), (onder)aannemer(s), leverancier(s), installateur(s), constructeur(s) en/of adviseur(s), alsmede alle overige derden met wie ter zake het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie van de woning overeenkomsten zijn gesloten of zullen worden gesloten. De aannemer staat er voor in dat deze garanties ingaan op de datum van oplevering. Voorzover en voor zolang de hiervoor bedoelde garantieverklaringen niet, niet volledig of niet overeenkomstig de technische omschrijving zijn afgegeven, wordt de aannemer geacht die verklaringen (mede) ten behoeve van de opdrachtgever te hebben afgegeven onder de in de technische omschrijving omschreven voorwaarden en bepalingen. Indien een garantieverklaring als hiervoor bedoeld is afgegeven respectievelijk wordt geacht te zijn afgegeven, aanvaardt de opdrachtgever de in de betreffende garantieverklaring opgenomen voorwaarden en bepalingen. In dat geval worden die garanties geacht in te gaan op datum van oplevering.
3. Onder de opschortende voorwaarde van betaling door de opdrachtgever aan de aannemer van de eerste termijn van de aanneemprijs, verpandt de aannemer tot zekerheid van de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van deze overeenkomst aan de opdrachtgever, die, onder vermelde opschortende voorwaarde, van de aannemer aanvaardt, alle in lid 1 bedoelde en aan de aannemer toebehorende rechten en aanspraken, alsmede de rechten voor de aannemer voortvloeiende uit de in artikel VII lid 1 bedoelde CAR-verzekeringspolis.
De opdrachtgever zal eerst bij het onvoorwaardelijk worden van de verpanding bevoegd zijn de verpanding mede te delen aan de personen tegen wie de rechten kunnen worden uitgeoefend. De opdrachtgever zal de mededelingen als in de vorige zin vermeld doen indien dit, ter uitsluitende beoordeling van de opdrachtgever, noodzakelijk is om de rechten van de opdrachtgever, voortvloeiende uit deze overeenkomst, zeker te stellen.

Feitelijk levering van de woning (oplevering)

Artikel II

1. De aannemer is verplicht de werkzaamheden zodanig te verrichten dat de woning op de in artikel 5 lid 1 van de bijzondere bepalingen van deze overeenkomst genoemde datum voldoet aan de uit deze overeenkomst voortvloeiende eisen. Voldoet de woning niet aan die eisen dan is sprake van een gebrek.
2. Indien de aannemer van mening is dat de woning gereed is om te worden opgeleverd aan de opdrachtgever, deelt hij dit mede aan de opdrachtgever en nodigt hij de opdrachtgever uit om de woning op te nemen. De in de vorige zin bedoelde mededeling en uitnodiging dient schriftelijk te geschieden en ten minste veertien (14) dagen vóór de datum waarop de opneming zal plaatsvinden door de opdrachtgever te zijn ontvangen.
3. De aannemer en de opdrachtgever kunnen zich bij de opneming laten vertegenwoordigen. De opdrachtgever kan zich bovendien laten vergezellen door een deskundige. Tijdens de opneming zal de woning worden geïnspecteerd op eventuele gebreken. De bevindingen van de opneming zullen worden vastgelegd in een opleveringsrapport. Onverminderd het hierna in lid 4 bepaalde, wordt door de ondertekening door of namens beide partijen van het opleveringsrapport de woning door de opdrachtgever aanvaard.
4. Indien de opdrachtgever de woning niet aanvaardt dient hij dit met een opgave van de gebreken, die de redenen voor het niet aanvaarden van de woning zijn, aan de aannemer mede te delen door middel van een aantekening op het opleveringsrapport dan wel door middel van een separate schriftelijke mededeling, die uiterlijk zeven (7) dagen ná de datum van oplevering door de aannemer dient te zijn ontvangen. Indien de gebreken naar hun aantal, aard en omvang zo substantieel zijn dat van de opdrachtgever in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij een dergelijke opgave doet, kan de opdrachtgever volstaan met de opgave van een summier overzicht van de gebreken.
5. Indien de opdrachtgever niet bij de in lid 2 bedoelde oplevering aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dan wel indien de opdrachtgever niet de in lid 4 bedoelde schriftelijke mededeling op de daar bedoelde datum aan de aannemer heeft gedaan, wordt de woning geacht te zijn aanvaard door de opdrachtgever.
6. Kleine gebreken die gevoeglijk binnen één maand kunnen worden hersteld, mogen geen reden tot weigering van de woning zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming van de woning niet in de weg staan. De aannemer is gehouden de in dit lid bedoelde gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen.
7. Indien de opdrachtgever overeenkomstig het bepaalde van lid 4 aan de aannemer heeft meegedeeld dat hij de woning niet aanvaardt, is de aannemer gehouden de gebreken die de redenen voor de niet-aanvaarding zijn, onverwijld te herstellen.
8. Na herstel van de in lid 7 genoemde gebreken nodigt de aannemer de opdrachtgever opnieuw uit om de woning op te nemen. De bepalingen van de leden 2 tot en met 7 zijn in dat geval van overeenkomstige toepassing.
9. De woning wordt als opgeleverd beschouwd, indien de woning overeenkomstig het in dit artikel bepaalde is of wordt geacht te zijn aanvaard. De dag, waarop de woning is of geacht wordt te zijn aanvaard, geldt als dag waarop de woning als opgeleverd wordt beschouwd.
Direct nadat de woning aan de opdrachtgever is opgeleverd dient de aannemer de sleutels van de woning aan de opdrachtgever te overhandigen.
10. Het is de opdrachtgever niet toegestaan de woning of een onderdeel daarvan in gebruik te nemen of te doen nemen, voordat de woning is opgeleverd, tenzij de aannemer hiervoor vooraf schriftelijk toestemming heeft. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Onderhoudstermijn(en)

Artikel III

1. Onverminderd zijn overige verplichtingen als vermeld in deze overeenkomst en onverminderd eventueel langere termijnen voorgeschreven in de technische omschrijving, garandeert de aannemer de opdrachtgever de woning gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden gebreken.
2. De opdrachtgever dient in lid 1 bedoelde gebreken binnen de in lid 1 bedoelde onderhoudstermijn(en) schriftelijk aan de aannemer kenbaar te maken.
3. De aannemer is gehouden gebreken, die in de in lid 1 bedoelde onderhoudstermijn(en) aan de dag treden, te herstellen, met uitzondering van gebreken waarvoor de opdrachtgever op grond van deze overeenkomst verantwoordelijkheid draagt of aansprakelijk is.
4. Het in lid 3 bedoelde herstel geschiedt voor rekening en risico van de aannemer binnen een door de opdrachtgever in redelijkheid te stellen termijn.

Aansprakelijkheid voor gebreken na de datum van oplevering

Artikel IV

1. Onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde (daaronder uitdrukkelijk begrepen de garanties als vermeld in artikel 3, alsmede de aanspraken welke de opdrachtgever uit hoofde van elders in deze overeenkomst opgenomen garanties kan doen gelden) is de aannemer vanaf de dag ná de datum van oplevering niet meer aansprakelijk voor gebreken aan de woning, tenzij:
 - a. er sprake is van een gebrek ten aanzien waarvan de aannemer en de opdrachtgever zijn overeengekomen dat het betreffende gebrek de oplevering niet in de weg staat respectievelijk ten aanzien waarvan artikel II lid 6 bepaalt dat het betreffende gebrek de oplevering niet in de weg staat; en/of
 - b. een geval voorzien in artikel 7:759 lid 1 en/of 7:760 lid 1 Burgerlijk Wetboek zich voordoet; en/of
 - c. er sprake is van een verborgen gebrek; en/of
 - d. er sprake is van door de aannemer verleende garanties voor die gebreken (daaronder begrepen garanties die de aannemer ingevolge deze overeenkomst wordt geacht te hebben verleend) uit hoofde van het bepaalde in deze overeenkomst; en/of
 - e. het gebrek binnen de in artikel III bedoelde onderhoudstermijnen valt.
2. Een gebrek als bedoeld in lid 1 onder c. is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.

Wijzigingen technische omschrijving op initiatief van de aannemer

Artikel V

1. De aannemer is bevoegd de technische omschrijving te wijzigen indien:
 - a. de wijziging redelijkerwijs noodzakelijk of gebruikelijk is; en
 - b. de wijziging de kwaliteit - in de ruimste zin des woords, daaronder begrepen de duurzaamheid - van de woning niet vermindert; en
 - c. de wijziging de waarde van de woning niet vermindert; en
 - d. de wijziging geen gevolgen heeft van constructieve aard; en
 - e. de wijziging niet het architectonische aanzicht van de woning wijzigt; en
 - f. de wijziging - naar objectieve maatstaven te bepalen - de bruikbaarheid van de woning niet nadelig beïnvloedt; en
 - g. voor de wijziging geen bouwvergunning of een wijziging van de bouwvergunning is vereist; en

- h. alle ter zake de wijziging benodigde of vereiste vergunningen, goedkeuringen, beschikkingen, toestemmingen en/of ontheffingen van overheidswege en vanwege nutsbedrijven zijn verkregen; en
 - i. de wijziging direct of indirect geen verhoging van de lasten, waaronder begrepen onderhouds- of reparatiekosten van de woning of een onderdeel daarvan meebrengt.
2. De aannemer zal een wijziging die voldoet aan de in lid 1 vermelde vereisten op de kortst mogelijke termijn mededelen aan de opdrachtgever door middel van toezending van een staat van wijziging.
 3. Een wijziging die niet voldoet aan de in lid 1 vermelde vereisten behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.
De opdrachtgever zal binnen twee weken na het schriftelijk verzoek daartoe van de aannemer schriftelijk aan de aannemer mededelen of toestemming als verzocht wordt verleend.
De opdrachtgever is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
De opdrachtgever mag zijn toestemming weigeren, mits niet op onredelijke gronden en onder opgaaf van redenen.
 4. Aan het verlenen van de toestemming door de opdrachtgever als hiervoor bedoeld kunnen door de aannemer jegens de opdrachtgever geen aanspraken worden ontleend anders dan het recht van de aannemer na verkregen toestemming van de opdrachtgever de goedgekeurde (rechts)handelingen te verrichten.

Wijzigingen technische omschrijving op initiatief van de opdrachtgever

Artikel VI

1. De opdrachtgever kan de aannemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de technische omschrijving aan te brengen.
2. De aannemer is gerechtigd een in lid 1 bedoeld verzoek af 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 complex, waarvan de woning deel uitmaakt of met de normen waaraan de woning moet voldoen.
3. Doet zich geen van de in het vorig lid vermelde gevallen voor, dan verstrekt de aannemer zo spoedig mogelijk na het verzoek, doch in ieder geval tijdig voor aanvang van de werkzaamheden waarop de wijziging betrekking heeft, aan de opdrachtgever een opgave van de gevolgen die deze wijziging heeft, zoals wijziging van de aanneemprijs en het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering als gevolg van de wijziging zal worden verlengd.
De aannemer kan voor de wijziging slechts dan een verhoging van de aanneemprijs vorderen wanneer hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak daarvan, tenzij de opdrachtgever die noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen.
De wijziging maakt deel uit van de technische omschrijving, indien de opdrachtgever zich binnen een week na ontvangst van de hiervoor bedoelde opgave van de aannemer daarmee schriftelijk akkoord verklaart. Indien deze opgave voor de opdrachtgever aanleiding is zijn verzoek tot wijziging in te trekken of te wijzigen, dient de opdrachtgever dit onverwijld aan de aannemer te melden. De eventuele uit de wijziging voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de opdrachtgever.
4. Het is de opdrachtgever niet toegestaan vóór de oplevering werkzaamheden uit te voeren of door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de aannemer.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel VII

1. Gedurende de (af)bouw blijft het registergoed voor risico van de aannemer. De aannemer is verplicht het registergoed tot en met de datum van oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor een zogenaamde “Construction All Risks (CAR) polis”, bij gebreke waarvan de opdrachtgever bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van de aannemer en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of te wijzigen.
2. De aannemer is verplicht op verzoek van de opdrachtgever de polis van deze verzekering, de polisvoorwaarden en een bewijs dat de premie is betaald aan de opdrachtgever over te leggen. De opdrachtgever heeft tevens het recht aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
3. Direct nadat de opdrachtgever de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen dan wel nadat de woning door de opdrachtgever wordt geacht te zijn aanvaard dan wel nadat de woning eerder in gebruik is genomen door de opdrachtgever, gaan - onverminderd de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van deze overeenkomst - alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de opdrachtgever.
4. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de (af)bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de aannemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de (af)bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.
5. Indien een van de partijen wegens een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, kan deze partij deze overeenkomst ontbinden door een daartoe strekkende verklaring. Deze verklaring dient per aangetekende brief aan de wederpartij te worden gedaan, met toezending van een kopie van deze brief aan de notaris.
6. Indien een van de partijen wegens een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) zijn verplichtingen niet geheel of niet tijdig kan nakomen, is deze partij verplicht de andere partij daarvan onverwijld per aangetekende brief in kennis te stellen met toezending van een kopie van de betreffende brief aan de notaris. De wederpartij dient zo spoedig mogelijk na ontvangst van deze kennisgeving per aangetekende brief te verklaren of met de aangegeven onvolledige of niet tijdige nakoming wordt ingestemd. Stemt de wederpartij daarmee niet in, dan is ieder van partijen bevoegd binnen twee weken na de datum van verzending van de aangetekende brief waaruit dit blijkt deze overeenkomst te ontbinden. Ontbinding dient te geschieden middels een aangetekende brief aan de andere partij, onder toezending van een kopie van deze brief aan de notaris.
7. Indien zich een tekortkoming als bedoeld in lid 5 of 6 voordoet, heeft de wederpartij van de partij die zijn verplichtingen niet kan nakomen het recht deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring. Deze verklaring dient aangetekend aan de wederpartij te worden verzonden, met gelijktijdige toezending van een kopie van deze brief aan de notaris. Deze aangetekende brief dient de wederpartij binnen drie weken na ontvangst van de aangetekende brief waarin de tekortkoming is medegedeeld te hebben bereikt.
8. Indien de tekortkoming als in lid 6 bedoeld zich aan de zijde van de aannemer voordoet en deze de overeenkomst niettemin wenst uit te voeren geldt voorts het volgende:
 - a. De opdrachtgever kan de aanneemprijs verminderen met het bedrag van de schade.
 - b. Voor zover de schade die de opdrachtgever ten gevolge van de tekortkoming lijdt de aanneemprijs te boven gaat, is de aannemer verplicht de opdrachtgever deze schade te vergoeden.

- Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing ingeval van schade, waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.
- c. Hetgeen de aannemer ingevolge het onder b bepaalde aan de aannemerprijs te boven gaande schade moet vergoeden en krachtens een verzekeringsuitkering zal ontvangen, behoeft hij eerst aan de opdrachtgever te voldoen na ontvangst van de verzekeringsuitkering dan wel terstond na de vaststelling als hierna bedoeld. De aannemer dient alles te doen dat in zijn macht ligt om te bevorderen dat deze uitkering zo spoedig mogelijk door hem wordt ontvangen.

Betaling

Artikel VIII

1. De opdrachtgever is verplicht de verschuldigde aanneemtermijnen alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting op de daartoe overeengekomen data van betaling te voldoen. Indien één of meer termijnen dienen te worden voldaan op de leveringsdatum, dan dient de opdrachtgever deze termijnen te voldoen door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk op de leveringsdatum per valuta van de leveringsdatum.
2. De aannemer draagt er voor zorg dat aan de opdrachtgever tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven.

Waarborg en depot

Artikel IX

1. Indien is overeengekomen, dat de opdrachtgever tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom voldoet, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening. De rente die de notaris over dit bedrag van zijn bank ontvangt, wordt door de notaris aan de opdrachtgever vergoed.
2. Indien de in artikel X lid 2 te omschrijven boeteregeling en regeling omtrent de wijze van ingebrekestelling van toepassing is, zal de door of namens de opdrachtgever gestorte waarborgsom van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval de opdrachtgever, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel X lid 2 omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet. Ingeval de aannemer uitvoering verlangt van deze overeenkomst zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat de opdrachtgever aan de onder artikel X lid 2 bedoelde dagboete is verschuldigd. Indien de in artikel X lid 2 te omschrijven boeteregeling en regeling omtrent de wijze van ingebrekestelling van toepassing is, dan keert de notaris de waarborgsom aan de aannemer uit indien de opdrachtgever - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel X lid 2 omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door de opdrachtgever verbeurde dagboete.
3. De notaris keert de waarborgsom uit aan de aannemer ter voldoening aan de verplichting van de opdrachtgever tot betaling van de aannemerprijs, met uitzondering echter van een bedrag dat overeenkomt met vijf procent (5%) van de aannemerprijs, ten aanzien waarvan het in lid 7 bepaalde geldt.
4. Indien de in artikel X lid 2 omschreven boeteregeling en regeling omtrent de wijze van ingebrekestelling van toepassing is, restitueert de notaris de waarborgsom aan de opdrachtgever, indien de aannemer - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel X lid 2 omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien deze overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van de opdrachtgever is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de

notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen dat gedeelte van de waarborgsom dat na uitvoering van het vorenstaande nog resteert onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

6. Na voldoening van de voorgaande termijnen wordt bij het vervallen van de laatste termijn(en) van de aanneemprijs een deel van de waarborgsom gelijk aan vijf procent (5%) van de aanneemprijs - dat bedrag hierna aan te duiden met: het 'depotbedrag' - geacht in depot bij de notaris te zijn gestort als bedoeld in artikel 7:768 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij de opdrachtgever de notaris schriftelijk bericht dat hij van de aan hem in artikel 7:768 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid geen gebruik maakt. In dat geval wordt het depotbedrag verrekend met de laatste termijn en uitgekeerd aan de aannemer.
Indien op het moment dat de laatste aanneemtermijn opeisbaar wordt geen of een te laag bedrag van de waarborgsom resteert, vindt storting van het depotbedrag plaats doordat de opdrachtgever een gedeelte van de laatste termijn(en) dat overeenkomt met vijf procent (5%) van de aanneemprijs voldoet door storting op de kwaliteitsrekening dan wel vult deze het reeds uit de waarborgsom aanwezige bedrag tot dit percentage aan. Indien de notaris rente vergoedt komt deze toe aan de aannemer.
7. Zolang de notaris de in de eerste zin van lid 6 bedoelde schriftelijke mededeling niet van de opdrachtgever heeft ontvangen, brengt de notaris het depotbedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken ná het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de hem in artikel 6:262 Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depotbedrag moet worden gehandhaafd. De notaris brengt het depotbedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
8. Voor het geval de aannemer als vervangende zekerheid voor het depot een bankgarantie stelt, dient deze bankgarantie:
 - a. onvoorwaardelijk te zijn; en
 - b. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
 - c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd; en
 - d. voort te duren totdat:
 - de opdrachtgever schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
 - bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is.

De bankgarantie kan niet meer worden ingeroepen indien drie maanden na de oplevering zijn verstreken en de opdrachtgever niet binnen deze termijn schriftelijk aan de notaris heeft aangegeven van de aan hem in artikel 7:768 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek toegekende opschortingsbevoegdheid gebruik te maken. Indien de bankgarantie op grond van deze bepaling niet meer kan worden ingeroepen, is de notaris onherroepelijk gemachtigd de bankgarantie aan de verstrekker van de garantie te retourneren.

9. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de hiervoor bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek. Gedurende de hiervoor bedoelde drie maanden, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.
10. Indien de opdrachtgever een of meer bankgaranties zal doen stellen, dien(t)(en) deze bankgarantie(s) steeds:
 - a. onvoorwaardelijk te zijn;
 - b. voort te duren tot ten minste drie maanden ná het overeengekomen tijdstip van oplevering;
 - c. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
 - d. de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in dit artikel bepaald.
11. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden ongeacht voor wiens rekening deze kosten komen.
12. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of deze overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel X

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de aanneemprijs; of
 - b. deze overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de aanneemprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

5. De in lid 2 omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat de opdrachtgever de eerste termijn van de aanneemprijs aan de aannemer heeft voldaan.

Kosten bij ontbinding

Artikel XI

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris ter zake deze overeenkomst en de uitvoering daarvan voor rekening van de aannemer en de opdrachtgever, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Ingeval van ontbinding door de opdrachtgever wegens het aan de opdrachtgever toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van deze overeenkomst aan de opdrachtgever ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Slotbepalingen

Artikel XII

1. Partijen kiezen ter zake deze overeenkomst en haar gevolgen woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar deze overeenkomst blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen opdrachtgever zijn, geldt het volgende:
 - a. de opdrachtgevers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
 - b. de aannemers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
 - c. de opdrachtgevers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. Waar in deze overeenkomst wordt gesproken over betaling aan de "notaris" of "in depot geven aan de notaris" wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.
4. De aannemer en de opdrachtgever geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst.

Getekend te op2020

Verklaring opdrachtgever

De opdrachtgever verklaart een afschrift van deze overeenkomst te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst te op2020