

ALGEMENE VOORWAARDEN

voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond) met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2016.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Koopovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2016.
- Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2016.

Definities

1. Onder *koopovereenkomst* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder *Verkrijger* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de koopovereenkomst de koper is en in die overeenkomst benoemd is als de Verkrijger.
3. Onder *Ondernemer* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de koopovereenkomst de verkoper is en in die overeenkomst benoemd is als de Ondernemer.
4. Onder *Notaris* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen Notaris.
5. Onder *woning* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst genoemde opstal(len).
6. Onder *onroerende zaak* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het / de bij de koopovereenkomst verkochte perce(e)l(en) grond met het / de daarop gebouwde opstal(len).

Verplichtingen van de Ondernemer in geval van verkoop

Artikel 1

- 1.a. De Ondernemer is verplicht de onroerende zaak over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 BW ¹⁾ en 7:20 BW ¹⁾. Hij informeert de Verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW ¹⁾.
- 1.b. Indien de tot de onroerende zaak behorende grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en / of planten kunnen schaden, heeft de Verkrijger het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en / of de Ondernemer zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de Verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.
2. In de akte van levering zullen – voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald – worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak op de Ondernemer rusten voor zover de Ondernemer verplicht is deze aan de Verkrijger op te leggen.
3. Indien de Verkrijger niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door de Ondernemer van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van de onroerende zaak verminderen, heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding. De Verkrijger kan bovendien ontbinding van de koopovereenkomst inroepen of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van de onroerende zaak hierdoor aanmerkelijk lager is.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de verkrijger:

4. De Ondernemer draagt er zorg voor dat tijdig voor de Levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Verkrijger wordt ter hand gesteld.

Zakelijke lasten

Artikel 2

Onverminderd het verder in deze Algemene Voorwaarden bepaalde komen de op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de Verkrijger vanaf de Levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Erfpacht en andere zakelijke rechten

Artikel 3

Indien de onroerende zaak niet in eigendom wordt overgedragen, maar een recht van erfpacht of een ander beperkt recht aan de Verkrijger wordt verleend, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van "eigendom" dient te worden gelezen "erfpacht" of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

Risico en verzekering

Artikel 4

1. Tot de oplevering dan wel Levering is de onroerende zaak voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is verplicht de opstellen tot het laatste van de hiervoor in dit lid bedoelde tijdstippen genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de Verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Notaris over te leggen.
2. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die voor de oplevering aan derden mocht worden / zijn toegebracht door handelen of nalaten van de Ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren casu quo hebben uitgevoerd.

Aanleg en gebruik nutsleidingen

Artikel 5

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van de (op)levering voor rekening van de Ondernemer.

Controle op uitvoering

Artikel 6

De Verkrijger en de Ondernemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen de woning te inspecteren.

Oplevering

Artikel 7

De Ondernemer levert op de datum van de Levering de woning bouwkundig op aan de Verkrijger, tenzij partijen in goed onderling overleg een andere opleveringsdatum afspreken. Door partijen wordt ter gelegenheid van deze oplevering een schriftelijk rapport (proces verbaal van oplevering) opgemaakt van eventuele tekortkomingen, ook wanneer die slechts door één partij als zodanig worden gekwalificeerd. Het opleveringsrapport wordt door beide partijen ondertekend, tenzij de woning, gelet op de aard en omvang van de aanwezige gebreken en tekortkomingen, niet voor bewoning gereed is. De Verkrijger verkrijgt van het rapport een kopie. Na ondertekening van het opleveringsrapport worden de sleutels van de woning aan de Verkrijger overhandigd, waarmee de woning is opgeleverd.

Opschortingsrecht

Artikel 8

1. De Verkrijger kan ter gelegenheid van de Levering, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW ¹⁾ en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom inhouden op

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de verkrijger:

de totale koopsom en dit bedrag in plaats van aan de Ondernemer te betalen, in depot storten bij de Notaris.

2. Dit recht bestaat niet indien de Ondernemer bij de eigendomsoverdracht ten behoeve van de Verkrijger een bankgarantie van 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom aan de Verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De Notaris beoordeelt of deze bankgarantie aan de wet en de in artikel 9 van deze Algemene Voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de Ondernemer aan de Verkrijger.
In dit geval is de Verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:8 BW ¹⁾ juncto artikel 7:768 BW ¹⁾ de betaling van verdere bedragen aan de Ondernemer op te schorten.
3. De Notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Ondernemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de Verkrijger van de in artikel 6:262 BW ¹⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De Notaris brengt het depot voorts in de macht van de Ondernemer voor zover de Verkrijger daarin toestemt, de Ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de Verkrijger aan de Ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 van dit artikel bedoelde depotstorting of de door de Ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW ¹⁾. Gedurende de drie (3) maanden als bedoeld in lid 3 van dit artikel, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen tekortkomingen zijn geconstateerd.
6. De Verkrijger kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 9

Voor het geval de Ondernemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 8 van deze Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze bankgarantie te zijn afgegeven door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

- a. drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de Verkrijger de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW ¹⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
- b. de Verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
- c. of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is. De Verkrijger kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Herstel tekortkomingen

Artikel 10

1. De Ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 7 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie (3) maanden na de datum van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de Verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de Ondernemer.

Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer

Artikel 11

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 10 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden garandeert de Ondernemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden de woning gedurende zes (6) maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de Verkrijger binnen genoemde garantieperiode en binnen een redelijke periode na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de Ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de Ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 10 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de verkrijger:

2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de Ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de woning,
 - a. tenzij sprake is van een niet door de Ondernemer aan de Verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en / of tekeningen en / of eventuele staten van wijziging waardoor de Verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de Ondernemer verlangd kan worden heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding. De Verkrijger zal de tekortkoming binnen een redelijke periode na de ontdekking aan de Ondernemer mededelen;
 - b. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
 - c. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de Ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;
 - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de Ondernemer ingevolge de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b. aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij de woning ongeschikt maakt voor haar bestemming.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de Verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig (20) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf (5) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.
7. Indien de in lid 6 van dit artikel genoemde termijn verstrijkt
 - a. tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de Ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
 - b. binnen vier maanden na het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier maanden na de dag waarop de Ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw

Artikel 12

De Ondernemer aanvaardt met betrekking tot de woning onverkort al de uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw voortvloeiende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de Verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 10 en 11 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

Ontbinding van de koopovereenkomst

Artikel 13

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan de Levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd, gelijk aan 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen, en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de Notaris waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de verkrijger:

vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de koopovereenkomst 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 14

Indien de Verkrijger in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke bankgarantie jegens de Ondernemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 5 keuzemogelijkheid (B) lid 1 van de koopovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de Notaris ter hand gesteld te worden;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de eigendomsoverdracht;
- c. afgegeven te zijn door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling;
- d. de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de Verkrijger om de koopsom te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de Ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de Ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de in de koopsom begrepen aanneemsom.

NOOT:

1) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 6:119 BW

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

Artikel 6:251 BW

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de verkrijger jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de verkrijger van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

Artikel 6:262 BW

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

Artikel 7:8 BW

Wordt een nieuw gebouwde of te bouwen woning, bestaande uit een onroerende zaak of bestanddeel daarvan, verkocht en is de koper een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan zijn de artikelen 767 en 768 van overeenkomstige toepassing. Hiervan kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken, behoudens bij een standaardregeling als bedoeld in artikel 214 van Boek 6.

Artikel 7:15 BW

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

Artikel 7:20 BW

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

Artikel 7: 768 BW

1. De opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder voorbehoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de verkrijger:

- gerechtvaardigd is.
4. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden als bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de verkrijger:
