

# A.2003

*GIW-Garantie- en  
waarborgregeling  
Appartementen  
A.2003*



**GIW**

Garantie Instituut Woningbouw



© 2003 Stichting Garantie Instituut Woningbouw

Herziene druk, januari 2003

Lay-out: Berkhout Grafische Ontwerpen, Harmelen

Druk: Koninklijke De Swart, Den Haag

Bindwerk: Boekbinderij Bosboom, Den Haag



**GIW-Garantie- en  
waarborgregeling  
Appartementen  
A.2003**



# Inhoud

	<b>Introductie</b>	<b>3</b>
<b>Deel 1</b>	<b>Inleiding:</b>	
	<b>doelstelling, organisatie en taakverdeling binnen het GIW</b>	<b>7</b>
	- Doelstelling van het GIW	8
	- Taken van het GIW	8
	- Taken van de Aangesloten Organisaties	9
<b>Deel 2</b>	<b>Toelichting op de hoofdlijnen van de Garantie- en waarborgregeling</b>	
	<b>A.2003</b>	<b>11</b>
	1. Algemeen	12
	2. Hoe wordt het waarborgcertificaat verkregen?	13
	3. Wanneer gaat de garantietermijn in?	13
	4. Wat zijn de garantienormen?	14
	5. Wat zijn de garantietermijnen?	14
	6. Wat zijn de garantie-uitsluitingen?	14
	7. Rechten en plichten bij klachten	15
	a. Verzoek tot herstel	15
	b. Verlies aanspraken; opschorting	15
	c. Onderzoeksplicht ondernemer	15
	d. Geschillen tussen verkrijger, Vereniging van Eigenaars en ondernemer	15
	e. Het Arbitragereglement	15
	f. Samenvatting van de verschillende rechtsgangen	16
	8. Waarborgen van de Aangesloten Organisatie, respectievelijk het GIW	16
	a. Waarborg bij insolventie van de ondernemer om zijn verplichtingen na te komen vóór ingang van de garantietermijn	16
	b. Waarborg bij gebreken na ingang van de garantietermijn	16
	c. Geschillen over de waarborg	17
	9. Overdracht van garantie- en waarborgrechten	17
	10. Slotbepalingen	17

<b>Deel 3</b>	<b><i>Garantie- en waarborgregeling Appartementsrechten A.2003</i></b>	<b>19</b>
	Definities	20
	Algemeen	21
	Toepasselijkheid van deze regeling	22
	Afdeling I: Verrijging Waarborgcertificaat	23
	Afdeling II: Garantie van de ondernemer	27
	Afdeling III: Waarborgen van de Aangesloten Organisatie respectievelijk het GIW	31
	Afdeling IV: Overige bepalingen	35
	Slotbepaling	35
<b>Deel 4</b>	<b><i>Minderwerk</i></b>	<b>37</b>
<b>Deel 5</b>	<b><i>De klachtenprocedure bij het GIW</i></b>	<b>41</b>
	1. Algemeen	42
	2. De klachtenprocedure	42
	a. Verzoek tot herstel	42
	b. Onderzoek door de ondernemer	43
	c. Bemiddeling	43
	d. Arbitrage	43
	3. Hoe wordt arbitrage aangevraagd?	43
	4. Hoe loopt de arbitrageprocedure verder?	44
	5. Na de uitspraak	44
	6. Tijdsduur van de procedure	45
	7. Hoe zit het met de kosten?	45
	Model 'Verzoek tot herstel'	46
	Model 'Verzoek om arbitrage'	47
	Het Arbitragereglement	50
<b>Deel 6</b>	<b><i>Modellen koop-/aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en algemene toelichting</i></b>	<b>57</b>
<b>Deel 7</b>	<b><i>Termijnregeling appartementsrechten</i></b>	<b>87</b>
<b>Deel 8</b>	<b><i>Model waarborgcertificaat</i></b>	<b>91</b>

# *Introductie*

De aankoop van een huis of een appartement is voor de meeste mensen de belangrijkste uitgave in hun leven. Veel kopers realiseren zich echter niet dat de aankoop van een nieuwbouwwoning (grote) risico's met zich kan meebrengen. Zo kan er bijvoorbeeld tijdens de bouw iets mis gaan. De bouwondernemer kan failliet gaan, waardoor de bouw stil komt te liggen. Ook kunnen zich na de oplevering (ernstige) bouwkundige gebreken manifesteren aan uw appartement.

Indien u een appartement met GIW garantie- en waarborg koopt, worden deze risico's voor een belangrijk deel afgedekt. Gaat de ondernemer namelijk tijdens de bouw failliet dan zorgt het GIW er in beginsel voor dat het appartementengebouw wordt afgebouwd. Tot een behoorlijk bedrag loopt u daarbij geen financiële risico's. Indien uw appartement niet kan worden afgebouwd heeft u tot een bepaald maximum recht op een schadevergoeding. Deze waarborg van het GIW noemt men de 'insolventiewaarborg'.

Wanneer zich na de oplevering bouwkundige gebreken manifesteren die onder de GIW garantie vallen, is de ondernemer verplicht die gebreken binnen een redelijke termijn te herstellen. Laat de ondernemer dit na, dan kunt u een beroep doen op een onafhankelijke arbiter. De ondernemer is verplicht de uitspraak van de arbiter na te komen. Laat hij dit na, dan kunt u een beroep doen op de zogenaamde 'gebrekenwaarborg' van het GIW. Het GIW zorgt er dan voor dat het herstel conform de uitspraak van de arbiter wordt uitgevoerd.

Gelukkig hoeft het slechts in uitzonderingsgevallen zover te komen. De bij het GIW Aangesloten Organisaties bemiddelen namelijk al in een vroeg stadium tussen koper en ondernemer, waardoor veel problemen in de kiem kunnen worden gesmoord.

Bovendien zijn bij het GIW aangesloten ondernemers -en dat zijn er circa 1600 verspreid over het hele land- beoordeeld op financiële draagkracht en vakbekwaamheid door één van de bij het GIW Aangesloten Organisaties. Bij het GIW aangesloten ondernemers worden dus niet voor niets 'kwaliteitsondernemers' genoemd. Deze ondernemers worden door het GIW verplicht een landelijk modelcontract te gebruiken, waarin de rechten en plichten van partijen evenwichtig zijn afgewogen. Zo ziet u dat een GIW waarborgcertificaat u veel zekerheid biedt.

Mocht het al tot een arbitrale procedure komen, dan leert de praktijk dat de inspecteurs van het GIW nog een belangrijk deel van deze resterende problemen weten weg te bemiddelen.

## *Wat is een appartementsrecht?*

Alvorens een appartement(srecht) te kopen, is het belangrijk om te weten wat een appartement of een appartementsrecht is. Daarom wordt eerst op deze vraag ingegaan. De begrippen 'flats' en 'appartementen' worden vaak door elkaar gebruikt. Men spreekt ook wel van gestapelde

bouw, of men heeft het over een appartementengebouw.

Dit in tegenstelling tot eengezinshuizen, die niet op elkaar staan, maar naast elkaar of los. Het verschil tussen een flatgebouw en een eengezinshuis is makkelijk te zien. Maar soms, in moderne projecten bijvoorbeeld, loopt het onderscheid minder in het oog. Toch zijn er bouwkundig en juridisch grote verschillen.

Daarom heeft het GIW een regeling gemaakt voor eengezinswoningen, én een regeling voor zogeheten appartementsrechten. Hoe zit dat in elkaar?

Wie een eengezinshuis koopt, wordt (behalve bij erfpacht) eigenaar van het hele huis. Van muur tot muur, van vloer tot dak. Koopt men een zogeheten appartementsrecht, dan wordt men geen eigenaar van een afzonderlijk huis, maar mede-eigenaar van het hele appartementengebouw. En men krijgt het recht om een bepaald gedeelte van dat gebouw als enige te gebruiken. Dat gedeelte is het privégedeelte en vormt het huis of de berging of de garage.

Het is belangrijk om het volgende te weten:

- Bij een appartementengebouw zijn alle verkrijgers koper van het hele gebouw. Ze hebben er allemaal belang bij, dat het hele gebouw er komt. (Voorbeeld: ook als op de derde verdieping een appartement wordt gekocht, is een fundering nodig).
- Een appartementengebouw is of wordt gesplitst in zogeheten appartementsrechten. Juridisch gezien koopt men geen appartement, maar een appartementsrecht.
- Elke eigenaar van een appartementsrecht is mede-eigenaar van het hele gebouw. Een zogeheten breukdeel geeft aan, voor welk deel. Verder heeft elke eigenaar het recht om een bepaald gedeelte als enige te gebruiken.
- De gedeelten die voor privégebruik bestemd zijn, heten de privégedeelten. Dus: de woonruimte, maar bijvoorbeeld ook een berging of een garage.
- De overige gedeelten zijn de gemeenschappelijke gedeelten. Die zijn voor iedereen. Bijvoorbeeld: de fundering, het casco van het gebouw, de trappenhuizen, liften, gangen, galerijen, balkon, het dak. Meestal is het overgrote deel gemeenschappelijk. De splitsingsakte is bepalend voor hetgeen privé of gemeenschappelijk is.
- De privégedeelten worden apart van de gemeenschappelijke gedeelten opgeleverd. Het privégedeelte wordt aan de verkrijger opgeleverd. De gemeenschappelijke gedeelten worden in de praktijk aan de Vereniging van Eigenaars opgeleverd. Men noemt dat: de algemene oplevering.
- Alle eigenaars zijn automatisch lid van de zogeheten Vereniging van Eigenaars. Volgens de wet moet die vereniging worden opgericht. Voor alle zaken, die de gemeenschappelijke gedeelten betreffen treedt de Vereniging van Eigenaars op. Niet alleen de verkrijgers van de appartementsrechten krijgen een GIW-waARBorgcertificaat. Ook de Vereniging van Eigenaars krijgt er een. Waarom?

De gemeenschappelijke gedeelten worden beheerd door de Vereniging van Eigenaars. Daar houdt de Garantie- en waarborgregeling bij voorbaat rekening mee: niet de verkrijgers, maar de Vereniging krijgt garantie op de gemeenschappelijke gedeelten. En dus krijgt de Vereniging van Eigenaars daar een eigen waarborgcertificaat voor.

In dit boekje 'Een appartement met zekerheid A.2003' vindt u de officiële teksten van de Garantie- en waarborgregeling en die van het modelcontract met de daarbij behorende algemene voorwaarden. Ook treft u de tekst aan van het Arbitragereglement van het GIW, alsmede van de GIW termijnregeling. Tevens treft u een toelichting op de verschillende regelingen aan.

Om dit boekje zo praktisch mogelijk te kunnen gebruiken is het onderverdeeld in verschillende delen.

In deel 1 worden in de inleiding de doelstelling, de organisatie en de taakverdeling binnen het GIW en de Aangesloten Organisaties kort weergegeven. U weet dan precies bij wie u met uw vragen moet zijn.

In deel 2 wordt een toelichting op de Garantie- en waarborgregeling Appartementsrechten A.2003 gegeven met verwijzingen naar de officiële tekst.

In deel 3 is de officiële tekst opgenomen.  
Aanspraken kunt u alleen baseren op deze tekst.

In deel 4 worden de mogelijkheden van minderwerk geschetst.

In deel 5 wordt informatie gegeven over de klachtenprocedure en de formulieren die u daarbij dient te gebruiken.  
Ook is in dit deel het Arbitragereglement opgenomen.

In deel 6 vindt u de teksten van de model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene toelichting.

In deel 7 vindt u de Termijnregeling Appartementsrechten.

In deel 8 vindt u het model waarborgcertificaat.

De regelingen, die in deel 6 en deel 7 staan, zijn zaken, die niet tot de Garantie- en waarborgregeling behoren. Heeft u over deze regelingen vragen, dan doet u er verstandig aan deze te stellen aan de desbetreffende ondernemer of Aangesloten Organisatie.

Ik hoop, dat na deze introductie het gebruik van dit boekje voor u wat makkelijker wordt. Maar vooral spreek ik de hoop uit, dat u veel plezier zal hebben van het door u gekochte appartement met GIW-garantie en dat u geen beroep zal hoeven te doen op de Garantie- en waarborgregeling.

De directeur



N.M. Dijkhuizen



# Deel 1



# *Inleiding: doelstelling, organisatie en taakverdeling binnen het GIW*

Alvorens inhoudelijk op de GIW-regelingen in te gaan is het noodzakelijk eerst iets over de doelstelling, de organisatie en de taakverdeling binnen het GIW op te merken. Zo weet u bij problemen of vragen precies bij welke instantie binnen GIW-verband u moet aankloppen.

## *Doelstelling van het GIW*

Het GIW heeft -samengevat- als doel het bevorderen van de kwaliteit van koophuizen en koopappartementen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen koper en ondernemer en het verschaffen van waarborgen en het aanbieden van oplossingen voor het geval er iets mis gaat.

In het GIW-bestuur zijn drie stromingen vertegenwoordigd, namelijk:

- het algemeen belang (via de Vereniging van Nederlandse Gemeenten);
- de bouwondernemers (via de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Bouwfonds Woningbouw B.V., de Stichting Woningborg en de Stichting Landelijk Garantiefonds Woningbouw);
- de consumenten (via de Consumentenbond en de 'vereniging eigen huis').

De voorzitter van het bestuur is onafhankelijk.

Opmerking verdient nog dat veel gemeenten in het kader van de kopersbescherming het bouwen met GIW-garantie verplicht hebben gesteld.

Het bestuur bepaalt de voorwaarden waaronder de Aangesloten Organisaties het GIW-waarborgcertificaat mogen verstrekken. Hieronder valt onder meer het verplichte gebruik van de door het bestuur vastgestelde Garantie- en waarborgregeling en een landelijk modelcontract. Ook het Arbitragereglement is door het bestuur vastgesteld.

## *Taken van het GIW*

Voor algemene informatie over de Garantie- en waarborgregeling en het modelcontract kunt u natuurlijk bij het bureau van het GIW terecht. Het bureau verzorgt ook de P.R. van het GIW. Het bureau van het GIW is gevestigd in Rotterdam. De belangrijkste taak van dit bureau vormt advisering aan het bestuur van het GIW over de te hanteren regelingen en het binnen GIW-verband te voeren beleid. Met betrekking tot concrete vragen over uw gekochte appartement of uw bouwplan heeft u in de praktijk in beginsel weinig met dit bureau van doen. Daarvoor kunt u beter de betrokken Aangesloten Organisatie benaderen, waarvan het takenpakket hierna wordt besproken

In de tweede plaats speelt het bureau van het GIW een belangrijke rol in de beslechting van geschillen, die voortvloeien uit de Garantie- en waarborgregeling van het GIW. Het GIW stelt namelijk een werkapparaat aan onafhankelijke arbiters ter beschikking die over dergelijke geschillen moeten oordelen. Dit werkapparaat bestaat uit secretariële ondersteuning met juridische en technische expertise. De bouwkundig inspecteur doet op verzoek van de arbiter onderzoek naar de ingediende klachten en brengt hierover advies uit aan de arbiter die over het probleem moet oordelen.

## **Taken van de Aangesloten Organisaties**

Met alle vragen en correspondentie over de arbitrale procedure kunt u zich tot de Afdeling Arbitrage van het GIW wenden. Voor concrete informatie over de gehele klachtenprocedure verwijs ik u naar deel 5 van dit boekje.

Het bureau regelt ook ten behoeve van het bestuur het toezicht en de controle op de taakuitvoering van de Aangesloten Organisaties. Ook is het bureau belast met de uitvoering van de zogenaamde gebrekenwaarborg. Hierop kunt u een beroep doen indien de ondernemer een uitgesproken arbitraal vonnis niet nakomt.

Bij het verwezenlijken van de doelstelling van het GIW vervullen de zogenaamde Aangesloten Organisaties een belangrijke rol. De vier Aangesloten Organisaties hebben met het GIW een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Daarin is geregeld, dat zij de GIW-waarborgcertificaten afgeven, de Garantie- en waarborgregeling uitvoeren en de in die regeling genoemde insolventiewaarborg verstrekken.

De Aangesloten Organisaties voeren onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- beoordeling en inschrijving van ondernemingen en bouwplannen
- steekproefsgewijze bouwplaatsbezoeken
- verwerving van risicodekking
- verwerking van aanvragen GIW-waarborgcertificaat
- afgeven van het GIW-waarborgcertificaat
- administratie en informatie-registratie
- klachtenbehandeling/-bemiddeling
- uitvoeren van de insolventiewaarborg.

Voor alle vragen en opmerkingen kunt u zich wenden tot de Aangesloten Organisatie van het GIW, die in uw koop-/aannemingsovereenkomst en op uw waarborgcertificaat is vermeld.

Te denken valt aan concrete vragen over het door u gekochte appartement of het bouwplan waartoe uw huis behoort, de afgifte van het waarborgcertificaat, stagnatie tijdens de bouw, aanvullende bepalingen op uw koop-/aannemingsovereenkomst, de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling enzovoorts. Ingeval van een beroep op de GIW-insolventiewaarborg is de Aangesloten Organisatie de aan te spreken instantie.

Er zijn binnen GIW-verband vier Aangesloten Organisaties, te weten:



**Bouwfonds Woningbouw B.V.**

Westerdorpsstraat 66  
Postbus 15  
3870 DA Hoevelaken  
Telefoon (033) 253 93 30  
Telefax (033) 253 96 85  
Website [www.bouwfonds.nl](http://www.bouwfonds.nl)



**Stichting Landelijk Garantiefonds Woningbouw (LGW)**

Postbus 902  
2800 AX Gouda  
Telefoon (0182) 59 29 12  
Telefax (0182) 59 29 49  
Website [www.lgw.nl](http://www.lgw.nl)



**Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)**

Westblaak 32  
Postbus 29160  
3001 GD Rotterdam  
Telefoon (010) 411 16 74  
Telefax (010) 404 77 77  
Website [www.swk.nl](http://www.swk.nl)



**Stichting Woningborg**

Boelekade 3  
Postbus 805  
2800 AV Gouda  
Telefoon (0182) 58 00 04  
Telefax (0182) 51 02 45  
Website [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)

De inschrijving van ondernemingen bij het GIW loopt via deze Aangesloten Organisaties.

Zij zijn dus 'collectief' ingeschreven bij het GIW. Op het waarborgcertificaat staan de betrokken aangesloten ondernemer en Aangesloten Organisatie vermeld.

# Deel 2



# *Toelichting op de hoofdlijnen van de Garantie- en waarborgregeling A.2003*

## **1. Algemeen**

De Garantie- en waarborgregeling A.2003 is het resultaat van zorgvuldig overleg tussen verschillende partijen binnen het GIW. De regeling is op juridisch verantwoorde wijze geformuleerd. Zoals met veel officiële stukken het geval is, betekent dit soms ook, dat zo'n officiële regeling voor de gewone lezer op een aantal punten niet meteen makkelijk leesbaar is. Daarom wordt in dit deel een samenvatting gegeven van de hoofdlijnen van de Garantie- en waarborgregeling.

De GIW-garantie houdt in dat de ondernemer zich garant stelt dat uw appartement en appartementengebouw aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien het privégedeelte technische mankementen vertoont dan kunt u een beroep op de GIW-garantie doen en dan is de ondernemer, indien deze mankementen onder de GIW-garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. Indien de gemeenschappelijke gedeelten mankementen vertonen, moet de Vereniging van Eigenaars dat beroep doen.

Wanneer de ondernemer ook na een veroordeling door een arbiter in gebreke blijft om de GIW-garantie na te komen, dan is het een geruststellende gedachte, dat u of de Vereniging van Eigenaars in dat geval bij het GIW een beroep op de GIW-waarborg, de zogenaamde gebrekenwaarborg, kan doen. Het GIW zorgt er dan voor dat het arbitrale vonnis alsnog wordt uitgevoerd, zonder kosten voor u als koper.

Behalve deze gebrekenwaarborg kent het GIW ook een insolventiewaarborg. Deze houdt in dat wanneer een ondernemer niet in staat is om het appartementengebouw af te bouwen (door bijvoorbeeld een faillissement tijdens de bouw) de Aangesloten Organisatie namens het GIW ervoor zorgt dat het appartementengebouw in beginsel zonder meerkosten voor u wordt afgebouwd.

De regeling begint zoals gebruikelijk, met een aantal definities. Zo worden de begrippen verkrijger en garantierechtigde geformuleerd. De begrippen worden soms door elkaar gebruikt. Praktisch wordt hiermee de koper van een GIW-appartementsrecht bedoeld. Ook worden definities gegeven van de begrippen privégedeelte en Vereniging van Eigenaars. De ondernemer, waarmee de overeenkomst is gesloten, staat op het waarborgcertificaat vermeld. Dat geldt ook voor de Aangesloten Organisatie. Van groot belang is te weten dat ingevolge artikel 1.3 de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling op een zorgvuldige

wijze plaatsvindt door de op het waarborgcertificaat vermelde Aangesloten Organisatie. De koper heeft vooral te maken met die Aangesloten Organisatie. Alleen voor verzoeken om arbitrage en voor de uitvoering van de gebrekenwaarborgregeling zal de koper zich rechtstreeks richten tot het GIW.

Na deze opmerkingen van algemene aard passeert een aantal onderwerpen die in de Garantie- en waarborgregeling voorkomen, de revue. Er is geprobeerd de hoofdlijnen aan te houden en niet alle details te behandelen. Wel wordt steeds verwezen naar het desbetreffende artikel.

## **2. Hoe wordt het waarborgcertificaat verkregen?**

In artikel 3 wordt beschreven hoe de koper van een GIW-appartementsrecht het waarborgcertificaat kan verkrijgen. Hetzelfde geldt voor de Vereniging van Eigenaars.

De koper heeft recht op een waarborgcertificaat van het GIW indien de ondernemer bij het GIW is ingeschreven en het appartementengebouw is geaccepteerd door de Aangesloten Organisatie. Dat betekent, dat het appartementsrecht deel uitmaakt van een gebouw, dat is opgenomen in het Register van Ingeschreven gebouwen. Dit is na te gaan op Internet [www.giw.nl](http://www.giw.nl) of bij de Aangesloten Organisatie. De Vereniging van Eigenaars kan op dezelfde wijze het waarborgcertificaat verkrijgen.

Het belangrijkste is, dat door het verkrijgen van het waarborgcertificaat -tot een bepaald maximum- door de koper waarborgen worden verkregen in geval de ondernemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Deze waarborgen zijn in de artikelen 11 en 12 omschreven.

Artikel 4 geeft aan, dat de afgifte van het waarborgcertificaat door de directeur van de Aangesloten Organisatie kan worden geweigerd.

De verkrijger, de Vereniging van Eigenaars en de ondernemer worden hierover geïnformeerd onder opgaaf van redenen.

## **3. Wanneer gaat de garantietermijn in?**

Blijkens artikel 5 gaat de garantietermijn voor het privégedeelte en voor de gemeenschappelijke gedeelten drie maanden na oplevering in. Van de oplevering moet in ieder geval de ondernemer binnen 14 dagen daarna opgave doen aan de Aangesloten Organisatie. Die periode van drie maanden heeft met het volgende te maken. De bij oplevering vastgestelde tekortkomingen worden vastgelegd in het zogenaamde opleveringsrapport. De ondernemer dient binnen drie maanden alle in het opleveringsrapport opgenomen tekortkomingen te herstellen. Eerst na deze drie maanden kan de verkrijger of de Vereniging van Eigenaars een beroep doen op de GIW-garantie. Dit moet worden gedaan via een schriftelijk verzoek tot herstel, zoals bedoeld in artikel 8 van de Garantie- en waarborgregeling A.2003

In bijzondere gevallen kan de directeur van de Aangesloten Organisatie bindend vaststellen op welke datum de garantietermijn is ingegaan.

#### **4. Wat zijn de garantiënormen?**

Verwezen wordt naar artikel 6.

De ondernemer geeft de garantie dat het privégedeelte en de gemeenschappelijke gedeeltes (inclusief het tussen garantierechtigde en ondernemer overeengekomen meerwerk) zullen voldoen aan de volgende garantiënormen:

- de Bouwbesluit-eisen voor nieuwbouwhuizen, zoals van toepassing op de verkregen bouwvergunning;
- constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn -onder normale omstandigheden- deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover niet uitgesloten van garantie en ook niet vallende onder de hiervoor genoemde garantiënormen;
- de verwarmingseisen, de bepalingen inzake de meting van de wachttijd voor warm tapwater zijn te vinden in Bijlage A van deze regeling. Ook de lijsten met garantietermijnen en uitsluitingen van de garantie zijn in deze Bijlage A opgenomen.

#### **5. Wat zijn de garantietermijnen?**

Verwezen wordt naar Bijlage A, artikel 1. In het algemeen bedraagt de garantietermijn zes jaar.

Voor ernstige gebreken aan de fundering, de hoofdconstructie en het casco, waardoor de bewoonbaarheid in het geding komt (artikel 7a: 1645 BW), geldt een garantietermijn van tien jaar.

Ook worden in dit artikel voor bepaalde onderdelen kortere garantietermijnen genoemd. Lees dit artikel heel zorgvuldig.

#### **6. Wat zijn de garantie-uitsluitingen?**

Een aantal zaken valt buiten de GIW-garantie. Deze worden onder meer in artikel 2 van Bijlage A genoemd.

Kort samengevat zijn de belangrijkste zaken, die buiten de GIW-garantie vallen:

- geschillen op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst, waar onder perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen
- esthetische kwesties
- gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden of die van derden, indelingswijzigingen of onjuist onderhoud
- schade door storm, brand, overstrooming, stuifneeuw e.d.
- voorzieningen buiten het huis zoals drainage, bestrating, tuinophoging, perceelscheiding, tuinmuren e.d.
- glasruiten behoudens de isolerende werking van dubbelglas
- andere wandafweking dan stukadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk
- normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen.

Met nadruk wordt gewezen op artikel 7, waarin wordt beschreven dat de rechten en verplichtingen die ondernemer en verkrijger c.q. de Vereniging van Eigenaars jegens elkaar hebben uit hoofde van deze Garantie- en waarborgregeling de rechten en verplichtingen op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst niet aantasten. U en de ondernemer ruilen dus niet het ene recht in voor het andere. Deze bestaan naast elkaar.

## **7. Rechten en plichten bij klachten**

Het belangrijkste artikel is artikel 8.

In deel 5 van dit boekje wordt de klachtenprocedure uitvoerig beschreven. Lees dit deel zorgvuldig. Op deze plaats wordt volstaan met het beschrijven van enkele elementen, die bij een te volgen klachtenprocedure aan de orde komen.

Bij een beroep op de GIW-garantie dient de procedure van artikel 8 te worden gevolgd.

Kort samengevat komt dit op het volgende neer:

### **a. Verzoek tot herstel**

Gebreken moeten altijd schriftelijk en binnen de geldende garantietermijn (zie Bijlage A) bij de op het waarborgcertificaat vermelde ondernemer worden gemeld met een kopie naar de op het GIW-waarborgcertificaat vermelde Aangesloten Organisatie.

In de situatie dat de ondernemer niet meer bestaat of onbekend is dient deze schriftelijke melding rechtstreeks aan het GIW te worden gedaan.

### **b. Verlies aanspraken; opschorting**

Bij verzuim van de schriftelijke melding binnen de toepasselijke garantietermijn aan de ondernemer en de Aangesloten Organisatie vervallen de aanspraken. Zie artikel 9.

Verder wordt er hier op gewezen, dat het niet volledig betalen van de overeengekomen koop-/aanneemsom in bepaalde situaties opschorting van aanspraken uit de Garantie- en waarborgregeling met zich meebrengt.

### **c. Onderzoeksplicht ondernemer**

Na een schriftelijke klachtmelding moet de ondernemer de klacht onderzoeken en binnen 4 weken meedelen of hij herstelwerkzaamheden gaat verrichten en zo ja, op welke wijze en wanneer.

De ondernemer mag achteraf € 70,- inclusief BTW aan inspectiekosten in rekening brengen indien hij niet aansprakelijk is op grond van de Garantie- en waarborgregeling of de koop-/aannemingsovereenkomst.

### **d. Geschillen tussen verkrijger/Vereniging van Eigenaars en ondernemer**

Zie artikel 10

Het streven van partijen is om geschillen in minnelijk overleg op te lossen. Als dit niet lukt kan de Aangesloten Organisatie desgewenst bemiddelen.

Zo nodig kunnen geschillen op grond van de GIW-Garantie- en waarborgregeling beslecht worden door middel van een arbitrageprocedure bij het GIW. Hoger beroep tegen een arbitraal vonnis is niet mogelijk.

### **e. Het Arbitragereglement**

Het Arbitragereglement van het GIW is opgenomen in deel 5. Daarin wordt onder meer bepaald waaraan verzoeker moet voldoen om een geding aanhangig te maken.

Raadpleeg altijd eerst deel 5 in verband met de praktische aspecten van

de klachtenprocedure, waaronder de te gebruiken formulieren, alvorens u een zaak aanhangig maakt bij het GIW.

**f. Samenvatting van de verschillende rechtsgangen**

Geschillen op grond van de GIW-Garantie- en waarborgregeling worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij het GIW.

Zaken die niet onder de GIW-Garantie- en waarborgregeling vallen -zie onder andere hetgeen hiervoor onder punt 6 is opgemerkt- kunnen bij de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland te Utrecht aanhangig worden gemaakt.

Voor zover er in de Garantie- en waarborgregeling niet is voorzien in een bijzondere vorm van geschillenbeslechting, kunnen geschillen worden voorgelegd aan de gewone rechter.

**8. Waarborgen van de Aangesloten Organisatie, respectievelijk het GIW**

**a. Waarborg bij insolventie van de ondernemer om zijn verplichtingen na te komen voor ingang van de garantietermijn**

Verwezen wordt naar artikel 11.

Zodra de verkrijger op de hoogte is van de onmacht van de ondernemer om zijn verplichtingen na te komen door insolventie (faillissement, surséance van betaling etc.), moet dit schriftelijk aan de Aangesloten Organisatie worden gemeld.

Tevens moet de verkrijger aan de Aangesloten Organisatie alle medewerking bij de afhandeling verlenen. De Aangesloten Organisatie is door de verkrijger onherroepelijk gevolmachtigd om de schade te beperken en af te handelen.

De Aangesloten Organisatie zal naar eigen keuze de koper schadeloos stellen op basis van het bedrag van de bijbetaling aan een afbouwende ondernemer of op basis van de reeds betaalde termijnen.

De schadeloosstelling is maximaal 17% van de voor de verwerving van het appartementsrecht met de ondernemer overeengekomen koop-/aanneemsom inclusief grond c.q. afkoopsom erfpacht en 20% als het grond van een derde of erfpacht zonder afkoop betreft.

**b. Waarborg bij gebreken na ingang van de garantietermijn**

Zie artikel 12.

Indien de ondernemer niet alle (herstel- en/of vergoedings-) verplichtingen binnen de gestelde termijn van een arbitraal vonnis uitvoert kan de verkrijger schriftelijk een beroep op de waarborg bij het GIW doen.

Hiervoor geldt geen eigen risico. Het GIW zorgt dan voor de uitvoering van de verplichtingen uit het arbitrale vonnis, maar voor nooit meer dan in totaal een bedrag van € 95.000,- (bedrag per 1-1-2003, daarna jaarlijks volgens indexering verhoogd). De geldende bedragen blijven verder onveranderd gedurende de duur van de waarborg. Binnen aangegeven grenzen en voorwaarden kunnen bovendien enkele expliciet genoemde kosten voor vergoeding in aanmerking komen.

In artikel 12.6 staat beschreven, wanneer de rechten uit de waarborg vervallen. Die rechten vervallen, indien de verkrijger niet binnen twee

jaar na een verzoek tot herstel een geschil aanhangig heeft gemaakt, en indien de verkrijger niet binnen één jaar na een arbitraal vonnis een schriftelijk beroep op de waarborg heeft gedaan.

**c. Geschillen over de waarborg**

Zie artikel 13.

Het streven van partijen is om geschillen in minnelijk overleg op te lossen. Zo nodig kunnen geschillen over de uitvoering van de waarborgregeling op grond van artikel 11 en 12 worden beslecht door de gewone rechter.

**9. Overdracht van  
Garantie- en waarborg-  
rechten**

De overdracht van Garantie- en waarborgrechten is geregeld in artikel 14. De garantie en waarborg gaan in principe van rechtswege over op een opvolgende eigenaar. Een opvolgende eigenaar zal bij een beroep op de garantie en waarborg moeten bewijzen, dat hij eigenaar van een appartementsrecht met GIW garantie is en binnen de toepasselijke garantietermijnen handelt.

De opvolgende eigenaar moet voldoen aan de definitie als bedoeld in de garantieregeling.

**10. Slotbepalingen**

In artikel 15.1 is vastgelegd, dat geschillen tussen de ondernemer, de verkrijger c.q. de Vereniging van Eigenaars, de Aangesloten Organisatie en/of het GIW voor zover in deze regeling niet anders wordt bepaald, door de gewone rechter worden beslecht.

Tenslotte is de ingangsdatum van de regeling genoemd (artikel 15.2).



# Deel 3



# ***GIW-Garantie- en waarborgregeling voor appartementsrechten A.2003***

## ***Definities***

In deze regeling wordt verstaan onder:

### ***Stichting***

de Stichting Garantie Instituut Woningbouw (GIW), gevestigd te Rotterdam;

### ***Aangesloten Organisatie***

een organisatie die met het GIW een overeenkomst heeft tot het door de organisatie afgeven van waarborgcertificaten van het GIW en het uitvoeren van de Garantie- en waarborgregeling en het verstrekken van de in de regeling genoemde insolventiewaarborg;

### ***Ondernemer***

een ondernemer, die is ingeschreven in het register van ingeschreven ondernemingen van het GIW en voor wat betreft artikel 3 en volgende mede de ondernemer die ten tijde van de aanvraag van het waarborgcertificaat stond ingeschreven;

### ***Register van ingeschreven ondernemingen***

het door het GIW bijgehouden register, waarin alle ondernemers zijn ingeschreven, die bij de verschillende Aangesloten Organisaties zijn ingeschreven;

### ***Verkrijger***

de natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een ondernemer een overeenkomst is aangegaan tot levering van een appartementsrecht in een te bouwen of nieuw gebouwd in appartementsrechten te splitsen c.q. gesplitst gebouw, waarin hij als deelgerechtigde naast zijn aandeel in het gebouw tevens het uitsluitend gebruik verkrijgt van een privé-gedeelte;

### ***Garantiegerechtigde***

de verkrijger in de zin van deze regeling, dan wel degene die anderszins ingevolge deze regeling de rechten van die verkrijger, welke uit deze regeling voortvloeien, kan uitoefenen, alsmede de Vereniging van Eigenaars voor het haar betreffende gedeelte;

### ***Vereniging van Eigenaars***

de vereniging waarvan de verkrijger c.q. garantiegerechtigde door de overdracht van het appartementsrecht van rechtswege lid wordt;

**Gebouw**

een in appartementsrechten gesplitst c.q. te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat privégedeelten bevat, die bestemd zijn om als woning te worden gebruikt;

**Akte van splitsing**

de akte van splitsing met de daarbij behorende tekeningen en reglement(en) die deel heeft uitgemaakt van de onder de definitie van verkrijger genoemde, door hem met de ondernemer aangegane overeenkomst;

**Privégedeelte**

een gedeelte van een gebouw dat blijkt uit de akte van splitsing bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt ('appartement'), vallende onder een van de navolgende categorieën:

- a. appartementen, bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de verkrijger, met inbegrip van eventueel aangebouwde of geïntegreerde werk-, praktijk- of bedrijfsruimte voor zover de waarde daarvan niet meer is dan 50% van de totale koopprijs (exclusief grondprijs of afkoopsom erfpacht) v.o.n.,
- b. een appartement als vorenbedoeld, dat niet bestemd is voor permanente bewoning of gebruik door de verkrijger, maar wordt aangewend als vakantie-, recreatie- of tweede woning.

**Gemeenschappelijke gedeelten**

die gedeelten van het gebouw die blijkt uit de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

**Register van ingeschreven gebouwen**

het door het GIW bijgehouden register waarin de gebouwen zijn ingeschreven, die onder deze regeling worden uitgevoerd en geleverd;

**Standaardovereenkomst**

de door het GIW vastgestelde en uitgegeven modelovereenkomsten voor de levering van een appartementsrecht en/of de daaraan verbonden aannemingsovereenkomst met de daartoe behorende algemene voorwaarden en toelichting;

**Garantienormen**

de in artikel 6 omschreven normen, waaraan een gebouw moet voldoen.

**Algemeen****Artikel 1**

- 1.1 De ondernemer neemt op zich een gebouw, dat is ingeschreven in het Register van ingeschreven gebouwen, te bouwen en te garanderen en te doen waarborgen zoals hierna is bepaald.
- 1.2 Het GIW draagt ten behoeve van de garantierechtigden zorg voor een zorgvuldige uitvoering van deze regeling, het verstrekken van de in deze regeling genoemde waarborgen alsmede de verkrijging en het beheer van achterliggende zekerheden ter zake.

- 1.3 Ter uitvoering van het in artikel 1.2 bepaalde kan het GIW een overeenkomst sluiten met een Aangesloten Organisatie. Een Aangesloten Organisatie als vermeld op een waarborgcertificaat is jegens de desbetreffende garantiegerechtigde gehouden deze regeling zorgvuldig uit te voeren, alsmede de in deze regeling genoemde insolventiewaarborg te verstrekken. De garantiegerechtigde kan aanspraken uit de insolventiewaarborg als bedoeld in artikel 11 uitsluitend geldend maken jegens de Aangesloten Organisatie.

### **Toepasselijkheid van deze regeling**

#### **Artikel 2**

- 2.1 Deze regeling is van toepassing voor verkrijgers van appartementsrechten in gebouwen als gedefinieerd in deze regeling. In afwijking hiervan kan het bestuur van het GIW categorieën verkrijgers van appartementsrechten en/of gebouwen aanwijzen waarvoor deze regeling niet van toepassing is. Een Aangesloten Organisatie kan voor appartementsrechten en/of gebouwen, te bouwen door bij de Aangesloten Organisatie ingeschreven ondernemers, bepalen dat deze regeling niet van toepassing is indien het gaat om een appartementsrecht met aangebouwde of geïntegreerde werk-, praktijk- of bedrijfsruimte en/of om een als tweede, vakantie- of recreatiewoning bestemd appartement.
- 2.2 Deze regeling is niet van toepassing op gebouwen, waarvan de ondernemer de bouw heeft aangenomen naar bestek en bouwtekeningen die door zijn opdrachtgever ter beschikking zijn gesteld waarbij tevens directie wordt gevoerd. Een Aangesloten Organisatie kan voor bij haar ingeschreven ondernemers afwijken van de vorenstaande bepaling.

# *Afdeling I: Verkrijging Waarborgcertificaat*

## **Waarborgcertificaat verkrijger**

### **Artikel 3**

- 3.1 De verkrijger van een appartementsrecht in een in het Register van ingeschreven gebouwen ingeschreven gebouw, heeft recht op afgifte van een waarborgcertificaat, met inachtneming van hetgeen daaromtrent in de artikelen 3 en 4 is bepaald.
- 3.2 De ondernemer is verplicht om een door hem ondertekende aanvraag voor een waarborgcertificaat bij de Aangesloten Organisatie in te dienen binnen twee weken nadat tussen hem en een verkrijger een overeenkomst tot levering van een appartementsrecht tot stand is gekomen.
- 3.3 Binnen een termijn van vier weken na de totstandkoming van de overeenkomst kan de verkrijger een zelfde aanvraag doen, maar die bevoegdheid ontheft de ondernemer niet van de aan deze in artikel 3.2 opgelegde verplichting.
- 3.4 De aanvraag door de ondernemer zal geschieden op daartoe door de Aangesloten Organisatie opgestelde formulieren, onder bijvoeging van een afschrift van de door partijen gesloten overeenkomst.
- 3.5 De directeur van de Aangesloten Organisatie zal binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de verkrijger een waarborgcertificaat verstrekken onder afgifte van een duplicaat aan de ondernemer.
- 3.6 Indien het gebouw nog niet is ingeschreven in het Register van ingeschreven gebouwen, begint de in artikel 3.5 genoemde termijn eerst te lopen op het moment dat het gebouw is ingeschreven in het Register. De directeur van de Aangesloten Organisatie zal de ondernemer en de betrokken verkrijger(s) tussentijds op de hoogte houden in verband met de aanvraag.
- 3.7 Door afgifte van een waarborgcertificaat aan de verkrijger ontvangt hij de waarborgen die in afdeling III van deze regeling zijn omschreven, vanaf de datum waarop de aanvraag voor het waarborgcertificaat door de Aangesloten Organisatie is ontvangen.

Indien het gebouw op het moment van aanvraag nog niet is inge-

schreven in het Register, worden de waarborgen echter eerst verkregen vanaf het moment dat het gebouw is ingeschreven in het Register.

Indien de inschrijving van een gebouw in het Register wordt doorgehaald heeft dit geen gevolgen voor de verkrijger voor wie vóór de doorhaling een aanvraag tot afgifte van een waarborgcertificaat door de Aangesloten Organisatie is ontvangen conform het in dit artikel 3 bepaalde. In dat geval heeft doorhaling voorts geen gevolgen voor dat deel van de gemeenschappelijke gedeelten dat ingevolge de op dat moment geldende akte van splitsing bij het desbetreffende appartementsrecht behoort.

### **Waarborgcertificaat Vereniging van Eigenaars**

- 3.8 De Vereniging van Eigenaars van een gebouw, dat is ingeschreven in het Register van ingeschreven gebouwen, heeft recht op afgifte van een waarborgcertificaat, met inachtneming van hetgeen daaromtrent in de artikelen 3 en 4 is bepaald.
- 3.9 De ondernemer is verplicht om een door hem ondertekende aanvraag voor een waarborgcertificaat bij de Aangesloten Organisatie in te dienen binnen twee weken nadat de algemene oplevering van het gebouw heeft plaatsgevonden.
- 3.10 Binnen een termijn van vier weken na de algemene oplevering kan de Vereniging van Eigenaars een zelfde aanvraag doen, maar die bevoegdheid ontheft de ondernemer niet van de aan deze onder 3.9 opgelegde verplichting.
- 3.11 Indien ten tijde van de algemene oplevering de Vereniging van Eigenaars nog niet bestaat, zal de Vereniging van Eigenaars alsnog binnen vier weken na haar ontstaan een aanvraag voor een waarborgcertificaat kunnen doen.
- 3.12 De aanvraag door de ondernemer zal geschieden op de daartoe door de Aangesloten Organisatie opgestelde formulieren.
- 3.13 De directeur van de Aangesloten Organisatie zal binnen veertien dagen na ontvangst van de aanvraag aan de Vereniging van Eigenaars een waarborgcertificaat verstrekken onder afgifte van een duplicaat aan de ondernemer.
- 3.14 De directeur van de Aangesloten Organisatie heeft overigens de bevoegdheid om, als naar zijn oordeel alle daartoe geldende voorwaarden zijn vervuld, ambtshalve een waarborgcertificaat aan de Vereniging van Eigenaars te verstrekken.
- 3.15 Door afgifte aan de Vereniging van Eigenaars van een waarborgcertificaat verkrijgt deze de voor de gemeenschappelijke gedeelten/zaken geldende waarborgen die in afdeling III van deze regeling zijn omschreven vanaf de datum van de algemene oplevering van het gebouw.

Indien de inschrijving van een gebouw in het Register van ingeschreven gebouwen wordt doorgehaald heeft dit geen gevolgen voor de Vereniging van Eigenaars voor wie vóór de doorhaling een aanvraag tot afgifte van een waarborgcertificaat is ontvangen conform het in dit artikel 3 bepaalde.

### **Afgifte-weigering waarborgcertificaat**

#### **Artikel 4**

- 4.1 De directeur van de Aangesloten Organisatie kan de afgifte van het waarborgcertificaat weigeren:
- a. indien de aanvraag niet tijdig is gedaan;
  - b. indien de aanvraag een appartementsrecht betreft in een gebouw, dat op de dag van het aangaan van de overeenkomst niet ingeschreven was in het Register van ingeschreven gebouwen en er geen sprake is van de situatie als bedoeld in artikel 3.7.;
  - c. indien de overeenkomst niet is aangegaan door middel van de door het GIW vastgestelde standaardovereenkomst.
- 4.2 Indien de directeur van de Aangesloten Organisatie de afgifte van een waarborgcertificaat weigert, zal hij de weigering uiterlijk 4 weken na ontvangst van de aanvraag onder opgave van redenen bij aangetekende brief, met handtekening retour, ter kennis brengen van de ondernemer en de verkrijger.
- 4.3 Indien het gebouw op het moment van de aanvraag nog niet is ingeschreven in het Register van ingeschreven gebouwen, begint de in artikel 4.2 genoemde termijn eerst te lopen op het moment dat de directeur van de Aangesloten Organisatie heeft besloten al dan niet tot inschrijving over te gaan. De directeur van de Aangesloten Organisatie zal de ondernemer en de betrokken verkrijger(s) tussentijds op de hoogte houden in verband met de aanvraag(n).
- 4.4 Indien ten tijde van de ontvangst van de aanvraag door de ondernemer de Vereniging van Eigenaars nog niet bestaat, zal de directeur van de Aangesloten Organisatie de aanvraag aanhouden. De directeur van de Aangesloten Organisatie zal binnen veertien dagen na ontvangst van het bericht van het bestaan van de Vereniging van Eigenaars aan de Vereniging van Eigenaars een waarborgcertificaat verstrekken onder afgifte van een duplicaat aan de ondernemer.
- 4.5 De directeur van de Aangesloten Organisatie kan de afgifte van het waarborgcertificaat echter weigeren:
- a. indien de aanvraag niet tijdig is gedaan;
  - b. indien geen van degenen die ten tijde van de algemene oplevering deelgerechtigden zijn in het gebouw tevens kan worden aangemerkt als garantiegerechtigde.
- 4.6 Indien de directeur van de Aangesloten Organisatie de aanvraag aanhoudt zal hij dat uiterlijk twee weken na ontvangst van de aanvraag onder opgave van redenen bij aangetekende brief, met handtekening retour, ter kennis brengen van de ondernemer.

### **Aanhouden aanvraag en afgifte-weigering waarborgcertificaat Vereniging van Eigenaars**

- 4.7 Indien de directeur van de Aangesloten Organisatie de afgifte van een waarborgcertificaat weigert, zal hij de weigering uiterlijk veertien dagen na ontvangst van de aanvraag, of in het geval van artikel 4.4 binnen veertien dagen na ontvangst van het bericht van bestaan van de Vereniging van Eigenaars, onder opgave van redenen bij aangetekende brief, met handtekening retour, ter kennis brengen van de ondernemer en de Vereniging van Eigenaars.

## *Afdeling II: Garantie van de ondernemer*

### *Ingaan garantietermijn privégedeelte*

#### *Artikel 5*

- 5.1 Zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen veertien dagen nadat de ondernemer het privégedeelte waarop deze regeling van toepassing is volgens de standaardovereenkomst van het GIW heeft opgeleverd, zal hij daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen aan de Aangesloten Organisatie.
- 5.2 De verkrijger heeft dezelfde verplichting om de in artikel 5.1 genoemde opgave te doen als de ondernemer.
- 5.3 De garantietermijn voor het privégedeelte gaat in drie maanden na de oplevering van het privégedeelte.
- 5.4 Indien de opgaven van de ondernemer en de verkrijger van elkaar verschillen, de opgave van een van hen of van beiden achterwege blijft, dan wel de opgave van een van hen of van beiden onvolledig is of niet in overeenstemming met de waarheid, stelt de directeur van de Aangesloten Organisatie bindend vast of, en zo ja op welke datum de garantietermijn in de zin van deze regeling is ingegaan, welke beslissing door hem bij aangetekende brief, met bericht handtekening retour, aan de ondernemer en de verkrijger ter kennis zal worden gebracht.
- 5.5 Indien een privégedeelte waarvoor nog geen verkrijger bekend is, gereed is gekomen voor oplevering, stelt de directeur van de Aangesloten Organisatie bindend vast of op de door de ondernemer opgegeven datum de garantietermijn in de zin van deze regeling ingaat c.q. is ingegaan. De ondernemer zal daartoe, zodra het privégedeelte naar zijn mening gereed is gekomen voor oplevering, daarvan terstond opgave doen aan de Aangesloten Organisatie door middel van het daartoe strekkende standaardformulier (datumverklaring) van de Aangesloten Organisatie. De directeur van de Aangesloten Organisatie kan naar aanleiding van deze opgave het privégedeelte inspecteren of doen inspecteren en de kosten van die inspectie aan de ondernemer in rekening brengen. De directeur van de Aangesloten Organisatie zal de ondernemer binnen een maand na ontvangst van vorenbedoelde opgave, per aangetekende brief, met handtekening retour, van zijn beslissing in kennis stellen.

**Ingaan garantietermijn  
gemeenschappelijke  
gedeelten**

- 5.6 De opgaven, respectievelijk de beslissing van de directeur van de Aangesloten Organisatie, dienen uitsluitend ter vaststelling van de dag van ingang van de garantietermijn, zodat de ondernemer noch tegenover de verkrijger noch tegenover de Aangesloten Organisatie door die opgaven of beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat, waarin het privégedeelte zich bevindt.
- 5.7 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen nadat de algemene oplevering van het gebouw, waarin de verkrijger krachtens zijn appartementsrecht deelgerechtigde is, volgens de standaardovereenkomst van het GIW heeft plaatsgehad, zal de ondernemer daarvan met datumvermelding schriftelijke opgave doen aan de Aangesloten Organisatie.
- 5.8 Voor het ingaan van de aan de Vereniging van Eigenaars verleende garantie geldt overigens al hetgeen in de artikelen 5.2 tot en met 5.4 en 5.6 is bepaald met dien verstande, dat voor privégedeelte moet worden gelezen 'de gemeenschappelijke gedeelten' en voor verkrijger 'de Vereniging van Eigenaars'. Bij overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 5.4 kan de directeur van de Aangesloten Organisatie als uitgangspunt nemen, dat de algemene oplevering van het gebouw in elk geval geacht wordt te hebben plaatsgevonden twee maanden na de oplevering van het laatste privégedeelte in het gebouw.

**Garantie,  
garantienormen en  
garantietermijn**

**Artikel 6**

**6.1.1 Garantie privégedeelte.**

De ondernemer garandeert aan de verkrijger, met wie hij onder toepassing van deze regeling een overeenkomst tot levering van een appartementsrecht is aangegaan, dat het privégedeelte zal voldoen aan de hierna genoemde garantienormen.

**6.1.2 Garantie gemeenschappelijke gedeelten.**

De ondernemer garandeert voorts aan de Vereniging van Eigenaars van het gebouw dat is ingeschreven in het Register van ingeschreven gebouwen, dat de gemeenschappelijke gedeelten zullen voldoen aan de hierna genoemde garantienormen. De Vereniging van Eigenaars kan echter alléén een beroep op deze regeling doen, indien tenminste één van de deelgerechtigden in het gebouw tevens garantiegerechtigde is.

6.2 Gegarandeerd wordt, dat de toegepaste constructies, materialen en onderdelen, en de installaties, onder redelijkerwijs te voorziene externe omstandigheden deugdelijk zijn en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd; een en ander voor zover in deze regeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen.

6.3 Het gebouw voldoet aan de voor het desbetreffende gebouw toepasselijke eisen voor nieuwbouw gesteld in het Bouwbesluit<sup>1)</sup>.

- 6.4.1 De Aangesloten Organisatie is bevoegd om op verzoek van een ondernemer in het kader van experimenten in het belang van de volkshuisvesting gebouwen en/of technische constructies onder de werking van deze Garantie- en waarborgregeling te accepteren, die afwijken van de geldende technische eisen uit deze Garantie- en waarborgregeling. De Aangesloten Organisatie kan aan een acceptatie voorwaarden stellen, die waarborgen dat het niveau gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke eis.
- 6.4.2 Het Bouwbesluit ligt gedurende de gehele garantietermijn voor de verkrijger en de Vereniging van Eigenaars ter inzage bij de ondernemer en bij de Aangesloten Organisatie.
- 6.5 In de bij deze overeenkomst behorende bijlage A zijn de garantietermijnen voor verschillende onderdelen van het privégedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten en uitsluitingen van de garantie, alsmede de eisen met betrekking tot verwarmingsinstallaties al dan niet gecombineerd met warmwaterinstallaties, opgenomen. Het bestuur van het GIW of een Commissie waaraan deze bevoegdheid is gedelegeerd is bevoegd deze bijlage aan de eisen der tijd en de stand der wetenschap aan te passen. Op de rechtsverhouding van partijen is van toepassing de bijlage die gold ten tijde van de planacceptatie door de Aangesloten Organisatie.
- 6.6 Het privégedeelte zal c.q. de gemeenschappelijke gedeelten zullen de indeling hebben die tussen de ondernemer en de verkrijger is overeengekomen. De indeling die onder verantwoordelijkheid van de ondernemer is of zal worden uitgevoerd, zal voldoen aan de daarvoor geldende eisen van het Bouwbesluit.

#### **Artikel 7**

De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Garantie- en waarborgregeling laten de overige rechten en verplichtingen, die de ondernemer en de verkrijger respectievelijk de Vereniging van Eigenaars jegens elkaar hebben ingevolge de tussen hen gesloten (koop-/aannemings)overeenkomst, onverlet.

#### **Artikel 8**

- 8.1. De verkrijger dient zo spoedig mogelijk na ontdekking van een (technisch) gebrek aan het privégedeelte dat onder de GIW-garantie valt de ondernemer daarvan schriftelijk en binnen de toepasselijke garantietermijn op de hoogte te stellen met het verzoek om tot herstel over te gaan. Binnen uiterlijk 4 weken na het verzoek tot herstel van de verkrijger deelt de ondernemer schriftelijk aan de verkrijger mede of hij het gebrek onder garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten. De verkrijger zal de ondernemer toelaten om onderzoek naar de gesignaleerde gebreken te verrichten.

### **Verzoek tot herstel privégedeelte**

Indien de ondernemer het gebrek onder garantie erkent zal hij de herstelwerkzaamheden vervolgens binnen 4 weken na deze schriftelijke mededeling uitvoeren. De ondernemer is (behoudens overmacht of weersomstandigheden) in verzuim indien hij deze verplichtingen niet of niet tijdig nakomt.

- 8.2 Een kopie van het verzoek tot herstel stuurt de verkrijger aan de Aangesloten Organisatie.
- 8.3 Indien achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een garantienorm of geen schending van de contractuele aansprakelijkheid uit de tussen partijen gesloten koop-/aannemingsovereenkomst ten grondslag lag, is de ondernemer gerechtigd om aan de garantiegerechtigde een bedrag aan inspectiekosten ad € 70 inclusief BTW in rekening te brengen.
- 8.4 Ingeval van faillissement, liquidatie of ontstentenis van de ondernemer, dient de verkrijger het verzoek tot herstel rechtstreeks aan het GIW te richten, zulks onder overlegging van de nodige relevante gegevens.
- 8.5 Voor de door de ondernemer overeenkomstig deze regeling aan de Vereniging van Eigenaars verleende garantie geldt al hetgeen in de artikelen 8.1 tot en met 8.4 is bepaald, met dien verstande, dat voor 'het privégedeelte' moet worden gelezen 'de gemeenschappelijke gedeelten' en voor 'de verkrijger' 'de Vereniging van Eigenaars'.

### **Verzoek tot herstel gemeenschappelijke gedeelten**

### **Verlies aanspraken, opschorting**

### **Geschillen tussen verkrijger dan wel Vereniging van Eigenaars en onder- nemer**

#### **Artikel 9**

Buiten de toepasselijke garantietermijn kan de verkrijger dan wel de Vereniging van Eigenaars geen beroep op de garantie meer doen.

#### **Artikel 10**

- 10.1 Verkrijger dan wel Vereniging van Eigenaars en ondernemer zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Ieder der partijen kan zich desgewenst wenden tot de directeur van de Aangesloten Organisatie met het verzoek om tussen hen te bemiddelen. De directeur kan ook ambtshalve bemiddeling voorstellen.
- 10.2. Alle geschillen tussen de ondernemer en de verkrijger dan wel Vereniging van Eigenaars naar aanleiding van de garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden uitsluitend bij wege van arbitrage met inachtneming van het Arbitragereglement van het GIW, zoals dat luidt op de datum van aanhangig maken van het geschil, beslecht. Hoger beroep tegen het arbitrale vonnis is niet mogelijk.

## ***Afdeling III: Waarborgen van de Aangesloten Organisatie, respectievelijk het GIW***

### ***Waarborg van de Aangesloten Organisatie in geval van insolventie van de ondernemer voor ingang van de garantie- termijn***

#### ***Artikel 11***

- 11.1 De verkrijger en/of de Vereniging van Eigenaars zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen 14 dagen nadat hem/haar de insolventie van de ondernemer bekend is geworden, daarvan schriftelijk aan de Aangesloten Organisatie melding maken.
- 11.2 Ingevolge deze regeling gelden als insolventie uitsluitend:
- a. faillissement;
  - b. gerechtelijk akkoord;
  - c. onderhands akkoord met alle of de meerderheid der schuldeisers;
  - d. het geval dat voldoende feiten en omstandigheden zijn komen vast te staan, waaruit blijkt dat de ondernemer zijn betalingen heeft gestaakt en in een toestand verkeert welke in feite overeenkomt met één der sub a t/m c genoemde gevallen.
- Indien ten gevolge van molest<sup>2)</sup> één van de sub a t/m d genoemde situaties is ontstaan, wordt dit niet aangemerkt als insolventie in de zin van deze regeling.
- 11.3. Indien ten gevolge van insolventie de ondernemer in gebreke blijft om de verplichtingen uit hoofde van de koop-/aannemingsovereenkomst na te komen, wordt de verkrijger door de Aangesloten Organisatie schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen.  
De Aangesloten Organisatie heeft bij de schadeloosstelling de keuze uit de volgende opties:
- a. de Aangesloten Organisatie betaalt de meerkosten voor de verkrijger voor het afbouwen van het gebouw (met daarin begrepen het appartementsrecht) ten opzichte van de oorspronkelijk overeengekomen koop-/aanneemsom;
  - b. de Aangesloten Organisatie betaalt de reeds door de verkrijger betaalde termijnen en overige betalingen ter zake van de verkrijging aan de verkrijger terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.
- 11.4 De verkrijger machtigt door ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst de Aangesloten Organisatie onherroepelijk en bij uitsluiting om ingeval van insolventie van de ondernemer voor en namens hem/haar de gevolgen van de insolventie van de ondernemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhande-

lingen met de curator en het treffen van een afbouwregeling voor het gebouw. Voorts is de Aangesloten Organisatie gerechtigd om al die maatregelen te nemen met betrekking tot het in aanbouw zijnde gebouw die de Aangesloten Organisatie nodig of nuttig oordeelt ter beperking of regeling van de schade.

- 11.5. De verkrijger is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling verplicht aan de Aangesloten Organisatie alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking te verschaffen en is in het bijzonder verplicht zijn vordering op de ondernemer uit hoofde van de koop-/aannemingsovereenkomst ter zake van de geleden schade en te lijden schade aan de Aangesloten Organisatie te cederen.
- 11.6 Wanneer er door de Aangesloten Organisatie een afbouwregeling van het gebouw wordt getroffen ontvangt de verkrijger - als onderdeel van de schadeloosstelling - een vergoeding van 0,5 promille van de oorspronkelijke koop-/aanneemsom per te laat opgeleverde kalenderdag tot de dag der algehele oplevering, doch deze aanspraak kan eerst geldend worden gemaakt met ingang van de dag waarop het oorspronkelijk aantal tussen de ondernemer en de verkrijger voor de realisering van het privégedeelte overeengekomen kalenderdagen met 10% is overschreden (met dien verstande dat de eerste 10% overschrijding niet wordt vergoed).
- 11.7 Voor de berekening van de hoeveelheid kalenderdagen als bedoeld in artikel 11.6 geldt de volgende tabel met vastgestelde kalenderdagen in relatie tot werkbare dagen. Deze tabel kan jaarlijks door het bestuur van het GIW worden aangepast.

1 maand	2 werkbare werkdagen	3 kalenderdagen
januari	11	31
februari	9	28
maart	18	31
april	15	30
mei	17	31
juni	21	30
juli	10	31
augustus	15	31
september	19	30
oktober	19	31
november	18	30
december	12	31

- N.B. Herleiding van het aantal overeengekomen werkbare werkdagen tot kalenderdagen geschiedt door het oorspronkelijk aantal overeengekomen werkbare dagen toe te rekenen aan desbetreffende kalendermaanden op basis van de tabellen 1 en 2 en vervolgens de volgens tabel 3 bijbehorende aantallen kalenderdagen te totali-

seren. Gedeelten van een maand worden pro rata toegerekend. Eindtotalen worden naar boven afgerond op hele dagen.

- 11.8 De totale schadeloosstelling inclusief de vergoeding wegens de overschrijding van het beschikbare aantal kalenderdagen is in ieder geval beperkt tot 17% van de koop-/aanneemsom ingeval van eigen grond of afgekochte erfpacht. Ingeval van erfpacht zonder afkoop van de canon of wanneer de grond door een derde aan de verkrijger is of wordt verkocht, geldt een percentage van 20% van de aanneemsom.

**Waarborg van het GIW bij gebreken aan het privégedeelte na ingang van de garantietermijn**

**Artikel 12**

- 12.1 Indien de ondernemer in gebreke blijft om het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis na te komen, voert het GIW op eerste schriftelijk verzoek van de verkrijger de prestatie uit waartoe de ondernemer is veroordeeld. Indien in het vonnis een termijn is genoemd waarbinnen moet worden gepresteerd, is de ondernemer bij overschrijding van die termijn van rechtswege in verzuim. Indien het vonnis geen termijn noemt is de ondernemer eerst na voorafgaande ingebrekestelling in verzuim.
- 12.2 Ingeval van insolventie of een ingevolge deze regeling daarmee gelijk te stellen omstandigheid van de ondernemer na ingang van de garantietermijn kan de verkrijger rechtstreeks het GIW tot nakoming van de contractuele verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van deze regeling aanspreken. In dit geval geldt voor de verkrijger een eigen risico van € 200,- per garantietermijnjaar.
- 12.3 Het GIW heeft in beide voornoemde gevallen de keuze om - voor zover van toepassing - het herstel in natura uit te voeren dan wel de herstelkosten tegen finale kwijting aan de verkrijger te vergoeden.
- 12.4 De waarborg van het GIW uit hoofde van dit artikel is in ieder geval beperkt tot een maximum bedrag van € 14.250,- (zijnde  $15/100 \times € 95.000,-$ ). Dit bedrag wordt voor nieuwe waarborgcertificaten jaarlijks aangepast conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens (CBS) met dien verstande dat de éénmaal voor de verkrijger bij afgifte van een waarborgcertificaat geldende bedragen gedurende de gehele duur van de waarborg onveranderd blijven.
- 12.5 Binnen het in het vorige lid genoemde maximum komen kosten, die een onvermijdelijk gevolg zijn van de uitvoering van de waarborg, eveneens voor vergoeding in aanmerking, mits gemaakt na voorafgaande schriftelijke toestemming van het GIW. Te denken valt hierbij onder meer aan: kosten van vervangende huisvesting, ontruiming, tijdelijke opslag en herplaatsing van inrichting en inboedel enzovoorts.

- 12.6 Een beroep op de waarborg als bedoeld in dit artikel is niet (meer) mogelijk in de volgende gevallen:
- indien de verkrijger niet binnen 2 jaar na het verzoek tot herstel aan de ondernemer daadwerkelijk een arbitrale procedure bij het GIW aanhangig heeft gemaakt dan wel het GIW rechtstreeks tot nakoming van de contractuele verplichtingen van de ondernemer heeft aangesproken conform artikel 12.2.;
  - indien de verkrijger niet binnen 1 jaar na dagtekening van het arbitraal vonnis een schriftelijk beroep op de waarborg heeft gedaan.

**Waarborg van het GIW bij gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten na ingang van de garantietermijn**

- 12.7 Hetgeen in de artikelen 12.1 tot en met 12.6 is bepaald is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de Vereniging van Eigenaars, met inachtneming van het hierna sub a-c bepaalde:
- a. voor 'de verkrijger' moet worden gelezen 'de Vereniging van Eigenaars' en voor 'het privégedeelte' moet worden gelezen 'de gemeenschappelijke gedeelten';
  - b. de waarborg van het GIW ingevolge dit artikel 12.7 zal nimmer meer belopen dan in totaal maximaal zoveel malen € 80.750,- (zijnde 85/100 x € 95.000,-) als er in het gebouw privégedeelten zijn;
  - c. het eigen risico als bedoeld in artikel 12.2 belooft € 400,-.

- 12.8 Ingeval het betreffende gebouw naar het oordeel van de Aangesloten Organisatie daartoe aanleiding geeft, kan de Aangesloten Organisatie voor dat gebouw, of delen daarvan, de onderlinge verhouding van het gedeelte waarin de verkrijger voor het privégedeelte, respectievelijk de Vereniging van Eigenaars voor de gemeenschappelijke gedeelten, participeert in het in de artikelen 12.4 en 12.7b genoemde referentiebedrag van € 95.000,- anders vaststellen, hetgeen tot wijziging van de daarin genoemde maxima zal leiden. In dat geval zal op het waarborgcertificaat worden aangegeven, welk maximum ter zake van het desbetreffende waarborgcertificaat van toepassing is.

**Geschillen over de waarborg**

**Artikel 13**

Geschillen over de uitvoering van de waarborgregeling op grond van artikel 11 en 12 tussen de verkrijger dan wel Vereniging van Eigenaars en het GIW en de verkrijger dan wel Vereniging van Eigenaars en de aangesloten organisatie worden beslecht door de gewone rechter.

## ***Afdeling IV: Overige bepalingen***

### ***Overgang van de rechten van de verkrijger uit deze regeling en het waarborgcertificaat***

#### ***Artikel 14***

De in deze regelingen bedoelde garanties en waarborgen worden aangemerkt als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 B.W.<sup>3)</sup>, hetgeen impliceert dat de garantie- en waarborgrechten uit deze overeenkomst bij notariële levering van het appartementsrecht van rechtswege overgaan op de opvolgend verkrijger, onder de voorwaarde dat deze aan de definitie van verkrijger als bedoeld in de aanhef van deze regeling voldoet.

### ***Slotbepaling***

#### ***Artikel 15***

- 15.1 Geschillen tussen de ondernemer, de verkrijger, de Vereniging van Eigenaars, de Aangesloten Organisatie en/of het GIW worden, voor zover in deze regeling niet anders is bepaald, beslecht door de gewone rechter.
- 15.2 Deze regeling treedt in werking per 1 januari 2003 en zal uitsluitend van toepassing zijn ten aanzien van appartementsrechten en gebouwen waarvoor het plan is aangemeld bij de Aangesloten Organisatie op of ná 1 januari 2003.

### ***Noten***

- 1) Waar in deze regeling gesproken wordt van Bouwbesluit wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de verkregen bouwvergunning ter zake van het onderhavige gebouw.
- 2) Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 's-Gravenhage is gedeponeerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het waarborgcertificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.
- 3) Artikel 6:251 lid 1 B.W. luidt: '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.'



# Deel 4



# Minderwerk

## 1. Algemeen

Een appartement en appartementengebouw moeten bij oplevering in beginsel aan het Bouwbesluit voldoen. Al hetgeen het Bouwbesluit niet voorschrijft kan worden aangemerkt als ingevolge de GIW regeling toegestaan minderwerk. Zo hoeft zich in een appartement bij oplevering bijvoorbeeld geen keuken en sanitair te bevinden. U mag dus met de ondernemer overeenkomen dat deze geen keuken plaatst of geen sanitair aanbrengt. Hetzelfde geldt voor overige onderdelen van een appartement, die niet door het Bouwbesluit verplicht zijn gesteld.

Het spreekt vanzelf dat niet door de ondernemer aangebrachte voorzieningen voor uw eigen rekening en risico komen. Deze vallen dan ook niet onder de GIW garantie en waarborg.

Bij latere bouwkundige klachten aan uw appartement kunnen discussies ontstaan over de vraag wie daarvoor verantwoordelijk is. Uit aansprakelijkheidsoogpunt verdient het dan ook aanbeveling het gehele appartement inclusief keuken en sanitair door de ondernemer te laten bouwen. U zult dit aansprakelijkheidsaspect in uw afweging om al dan niet zelf de plaatsing van een keuken en het aanbrengen van sanitair te verzorgen, moeten meenemen.

Om tegemoet te komen aan de wensen van kopers en toch het aansprakelijkheidsvraagstuk in één hand te houden worden bij het GIW aangesloten ondernemers geadviseerd om verschillende keuzemogelijkheden aan kopers aan te bieden. Niettemin blijkt er in de praktijk de vraag naar minderwerk te blijven bestaan.

Of een ondernemer wel of niet moet meewerken aan uw verzoek om minderwerk is overigens officieel geregeld in artikel 7 van de algemene voorwaarden van uw modelcontract. Ook als er sprake is van ingevolge het Bouwbesluit toegestaan minderwerk kan een bouwondernemer uw verzoek om minderwerk toetsen aan dit artikel. Er bestaan voor de ondernemer twee weigeringsgronden. Deze zijn:

- a. indien een verzoek om wijziging gezien het stadium van de bouw ongewenst is te achten;
- b. indien de wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen waaraan het privé-gedeelte of het gebouw moet voldoen.

Deze weigeringsgronden zijn met name aan de orde wanneer het verzoek om minderwerk verder gaat dan het toegestane

## **2. Gelimiteerde Garantie- en waarborg- regeling**

Bouwbesluitniveau. In dat geval is uw verzoek strijdig met de normen waaraan het appartement moet voldoen. Maar ook wanneer de bouw reeds te ver gevorderd is om nog minderwerk te honoreren, kan de ondernemer uw verzoek afwijzen. Ook wanneer het minderwerk aan het Bouwbesluit voldoet.

In de gevallen waarin de wensen voor minderwerk strijdig zijn met het Bouwbesluit kunnen partijen niettemin op vrijwillige basis overeenkomen dat bepaalde onderdelen van het appartement niet worden aangebracht. Dit is niet geregeld in het modelcontract.

De verantwoordelijkheid om het appartement op de niet uit te voeren onderdelen aan het Bouwbesluitniveau te laten voldoen verschuift dan van de ondernemer naar de koper.

De toepasselijkheid van deze zogenaamde gelimiteerde garantie- en waarborgregeling moet tussen partijen schriftelijk worden overeengekomen. Duidelijk moet worden afgesproken wat niet door de ondernemer wordt aangebracht en welke consequenties dat voor de aansprakelijkheidsverdeling tussen partijen heeft. Dit laatste komt erop neer dat alles wat niet door de ondernemer wordt aangebracht voor rekening en risico van de koper komt. Het spreekt natuurlijk vanzelf dat hierop ook geen GIW garantie van toepassing is.

De ondernemer kan niet worden verplicht om u deze gelimiteerde garantie- en waarborgregeling aan te bieden. Het is op strikt vrijwillige basis. In de praktijk wordt deze gelimiteerde garantie- en waarborgregeling vooral bij individuele kavelbouw toegepast.



# Deel 5



# *De klachtenprocedure bij het GIW*

## **1. Algemeen**

Het kopen van een eengezinshuis of een appartement is een zaak van vertrouwen. Zeker als het gaat om nieuwbouw. De verkoopdocumentatie vormt vaak het enige houvast voor de koper.

Soms kunnen er problemen ontstaan tussen de ondernemer en de koper/Vereniging van Eigenaars/garantiegerechtigde over technische mankementen. Meestal worden zulke problemen in goed overleg door de ondernemer opgelost, maar soms lukt dat niet.

In zo'n geval kan de Aangesloten Organisatie, die op het waarborgcertificaat staat vermeld, een bemiddelingspoging doen. Bemiddelen is niet verplicht, maar in de praktijk is gebleken, dat bemiddeling vaak een goede manier is om een geschil op te lossen. Als ook die bemiddeling niet slaagt, kan de koper, Vereniging van Eigenaars of de ondernemer bij het GIW het geschil voorleggen.

De gebruikelijke gang van zaken is dan dat het GIW een arbiter inschakelt. Dat is een onafhankelijk deskundige, meestal een ervaren jurist, architect of bouwkundig ingenieur die moet vaststellen of de klacht terecht is en onder de GIW-garantie valt en of de ondernemer die klacht moet verhelpen. Het GIW werkt met een aantal arbiters, benoemd door het bestuur van het GIW, die kunnen beschikken over de administratief/juridische en bouwtechnische hulp van de Afdeling Arbitrage van het GIW.

De arbiter doet uitspraak in de vorm van een arbitraal vonnis. Beide partijen moeten zich hieraan houden. De rechtskracht hiervan is vergelijkbaar met een vonnis van de gewone rechter.

## **2. De klachtenprocedure**

De behandeling van klachten verloopt bij het GIW volgens een vaste procedure die in de Garantie- en waarborgregeling is vastgelegd. In dit boekje is deze procedure al in het kort weergegeven onder verwijzing naar de desbetreffende artikelen in de Garantie- en waarborgregeling. Hieronder zetten wij die procedure ook nog eens systematisch uiteen. Lees artikel 8.

### **a. Verzoek tot herstel**

Mochten er na de termijn van drie maanden na de oplevering nog klachten en gebreken zijn, dan moeten die altijd schriftelijk en binnen de in Bijlage A opgenomen garantietermijn worden gemeld bij de ondernemer. Dat kan met het formulier 'Verzoek tot herstel'. Een model van dit formulier is in dit deel opgenomen. U kunt dit kopiëren. Ook is het bij de Aangesloten Organisatie verkrijgbaar. Stuur altijd gelijktijdig een kopie aan de Aangesloten Organisatie.

#### ***b. Onderzoek door de ondernemer***

De ondernemer moet de klacht zo spoedig mogelijk onderzoeken en binnen 4 weken meedelen of hij herstelwerkzaamheden gaat verrichten en zo ja, op welke wijze en wanneer.

Valt het gebrek onder de garantie, dan moet de ondernemer herstellen en de gelegenheid krijgen om dat te doen. Voer als koper of Vereniging van Eigenaars geen eigenmachtig herstel uit. Dat kan de garantie in gevaar brengen. Probeer in noodsituaties natuurlijk wel het groter worden van schade te voorkomen. Bij onbereikbaarheid van de ondernemer is het verstandig eerst contact op te nemen met de Aangesloten Organisatie voordat noodmaatregelen worden genomen.

Misschien is de koper of de Vereniging van Eigenaars niet tevreden met het herstel, of wordt er helemaal niet hersteld. De koper of de Vereniging van Eigenaars zendt de ondernemer dan opnieuw schriftelijk bericht. Stuur de Aangesloten Organisatie altijd een kopie.

#### ***c. Bemiddeling***

Als er problemen zijn, kan de Aangesloten Organisatie bemiddelen. Zo'n bemiddeling kan een procedure voorkomen. Bemiddeling is overigens niet verplicht. Doel is, op informele manier problemen op te lossen. Dus: door vrijwillige afspraken tussen de koper en de ondernemer.

#### ***d. Arbitrage***

Blijft ondanks eventuele bemiddeling een geschil bestaan, dan kunnen zowel de koper, de Vereniging van Eigenaars als de ondernemer arbitrage aanvragen bij het GIW over geschillen die betrekking hebben op de inhoud van de Garantie- en waarborgregeling.

Het GIW zorgt voor een onafhankelijke arbitrageprocedure. De arbiters worden benoemd door het bestuur van het GIW. Ze zijn volledig onafhankelijk. Het GIW stelt aan arbiters een ondersteunend secretariaat ter beschikking: de Afdeling Arbitrage van het GIW.

Deze bestaat uit juristen die als secretaris van de arbiter optreden, bouwkundig inspecteurs, die de arbiter adviseren en ondersteunend administratief personeel.

Beide partijen moeten zich aan de arbitrale uitspraak houden. De uitspraak is tevens de grondslag voor een eventueel beroep op het waarborgcertificaat.

### ***3. Hoe wordt arbitrage aangevraagd?***

In dit deel is een formulier 'Verzoek om arbitrage' met toelichting opgenomen. Dit formulier is ook los verkrijgbaar bij het Secretariaat Arbitrage GIW (010) 433 22 44. Na het invullen van het formulier wordt het gezonden naar:

***Afdeling Arbitrage GIW  
Postbus 1857  
3000 BW Rotterdam***

#### **4. Hoe loopt de arbitrageprocedure verder?**

Tegelijkertijd dient de aanvrager het klachtengeld op Postbankrekening 34 75 324 van het GIW te storten, onder vermelding van het certificaatnummer en Arbitrage. Het klachtengeld is € 45,- inclusief BTW.

Het Arbitragereglement is opgenomen in dit deel. Er staat in wat partijen mogen en moeten doen.

Partijen mogen zelf in de procedure optreden. Veel kopers doen dat ook. Men kan echter ook iemand machtigen of men kan zich desgewenst laten bijstaan door een deskundige. De Vereniging van Eigenaars kan bijvoorbeeld in bepaalde gevallen een koper van een appartementsrecht dan wel een beheerbureau machtigen namens haar op te treden.

Het verzoek wordt pas in behandeling genomen als alle benodigde stukken zijn ingediend en het GIW het klachtengeld heeft ontvangen. (Zie afdeling 6 van het Arbitragereglement). Het gaat hier om het schriftelijk verzoek van de koper of de Vereniging van Eigenaars met een korte omschrijving van de klacht en van wat wordt gevorderd onder bijvoeging van een kopie van het GIW-waarborgcertificaat met eventueel aanhangsel, het voorblad van de koop-/aannemingsovereenkomst en de bijbehorende verzoeken tot herstel aan de ondernemer. Ook een ondernemer kan een schriftelijk verzoek indienen.

Als de klacht in behandeling is genomen wordt de tegenpartij in de gelegenheid gesteld te reageren op het verzoek om arbitrage. Meestal volgt een onderzoek ter plaatse door een bouwkundig inspecteur van de Afdeling Arbitrage. De koper c.q. een vertegenwoordiging van de Vereniging van Eigenaars en de ondernemer kunnen bij dit onderzoek, waarvoor van tevoren een afspraak wordt gemaakt, aanwezig zijn. De inspecteur maakt een rapport op voor de arbiter. Een kopie van dat rapport gaat zowel naar de koper c.q. Vereniging van Eigenaars als naar de ondernemer. In de praktijk blijkt, dat de bouwkundig inspecteur tijdens zijn onderzoek partijen vaak ook nog tot een vergelijk weet te brengen.

Zo nodig volgt een mondelinge behandeling van de klacht, tenzij beide partijen of de arbiter dit niet nodig achten. Bij de mondelinge behandeling krijgen beide partijen de gelegenheid hun standpunten voor de arbiter nader toe te lichten.

De arbiter doet zijn uitspraak enige tijd later nadat hij de schriftelijke en mondelinge informatie heeft verwerkt en beoordeeld.

#### **5. Na de uitspraak**

Als de koper of Vereniging van Eigenaars in het gelijk wordt gesteld moet de ondernemer, binnen een termijn die in de uitspraak is bepaald, de verplichtingen van de uitspraak nakomen. Komt de ondernemer zijn verplichtingen niet of niet goed na, dan kan de koper of de Vereniging van Eigenaars bij het GIW een beroep doen op de GIW gebrekenwaarborg. Deze gaat na in hoeverre de ondernemer nalatig is en draagt bij een gegronde klacht zorg voor de uitvoering van de uitspraak.

## **6. Tijdsduur procedure**

De arbiter behandelt het verzoek om arbitrage zo snel als mogelijk is, maar een zorgvuldige procedure vraagt tijd. Het is niet mogelijk van te voren aan te geven hoeveel tijd een bepaalde zaak zal vragen, maar meestal is dat enkele maanden.

## **7. Hoe zit het met de kosten?**

De koper of Vereniging van Eigenaars kan in beginsel niet in de kosten van de arbitrale procedure worden veroordeeld. Beide partijen moeten hun eigen kosten van rechtsbijstand dragen. De arbiter doet hierover geen uitspraak.

Indien de koper of Vereniging van Eigenaars de procedure verliest is hij het klachtengeld ad € 45,- inclusief BTW kwijt. Dit is in principe het maximale financiële risico dat de koper loopt. Wordt de koper of Vereniging van Eigenaars in de arbitrale procedure op één of meerdere punten in het gelijk gesteld, dan krijgt hij het klachtengeld terug.

Op het principe dat de koper of de Vereniging van Eigenaars maximaal risico loopt ten bedrage van het klachtengeld geldt echter één uitzondering, namelijk in het geval de voorzitter van het college van arbiters de koper of Vereniging van Eigenaars dringend in overweging heeft gegeven zijn verzoek om arbitrage in te trekken, omdat de klacht bij een eerste beoordeling kennelijk niet ontvankelijk of kennelijk ongegrond is. Indien de koper of Vereniging van Eigenaars zijn verzoek om arbitrage niettemin handhaaft en in het ongelijk wordt gesteld kan het scheids-gerecht de koper veroordelen in de kosten van het geding.

Ook moet nog op het volgende worden gewezen. Indien achteraf blijkt, dat de klacht van de koper of Vereniging van Eigenaars geen schending van de GIW-garantie of van de koop-/aannemingsovereenkomst oplevert, is de ondernemer gerechtigd de koper of Vereniging van Eigenaars achteraf € 70,- inclusief BTW inspectiekosten in rekening te brengen.

## ***Model verzoek tot herstel aan ondernemer***

De ondergetekende (garantiegerechtigde),

Naam \_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Telefoon privé \_\_\_\_\_ zakelijk \_\_\_\_\_

In overweging genomen dat hij op \_\_\_\_\_ (datum)  
een (koop-/) aannemingsovereenkomst heeft gesloten met:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (naam en adres bouwondernemer)

onder toepasselijkheid van de Garantie- en waarborgregeling A.2003, verzoekt de ondernemer de volgende gebreken aan zijn appartement/het gebouw te herstellen wegens schending van de toepasselijke GIW-garantienormen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

en verzoekt de ondernemer om binnen 4 weken na ondertekening van dit verzoek schriftelijk mede te delen of hij het gebrek onder garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat uitvoeren.

Plaats en datum

Handtekening

Aanvullende gegevens:

GIW waarborgcertificaat nummer: \_\_\_\_\_

Opleveringsdatum appartement: \_\_\_\_\_

## ***Model verzoek om arbitrage***

**Aan de Voorzitter van het  
college van arbiters van het GIW  
p/a secretariaat arbitrage  
Postbus 1857  
3000 BW ROTTERDAM**

(raadpleeg de handleiding alvorens dit formulier in te vullen)

De ondergetekende (garantiegerechtigde),

Naam \_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Telefoon privé \_\_\_\_\_

zakelijk \_\_\_\_\_

Het volgende in overweging genomen.

- Ondergetekende heeft op \_\_\_\_\_ 20.. een (koop-/) aannemingsovereenkomst gesloten met:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (naam en adres bouwondernemer)

onder toepasselijkheid van de Garantie- en waarborgregeling A.2003.

- Dat onder nummer \_\_\_\_\_  
aan hem / haar een GIW-waarborgcertificaat is afgegeven, terwijl zijn / haar appartement  
op \_\_\_\_\_ (datum) is opgeleverd.

verzoekt hierbij om arbitrage op grond van artikel 10.2 van de toepasselijke GIW-garantie- en waarborgregeling A.2003 wegens schending van de toepasselijke GIW-garantienormen tegen de volgende bouwondernemer

\_\_\_\_\_ (naam bouwondernemer)

Adres \_\_\_\_\_

Postcode \_\_\_\_\_

Plaats \_\_\_\_\_

Ondergetekende heeft de volgende klachten:

• **Klacht 1**

(kopie schriftelijk verzoek tot herstel bijvoegen)

**Vordering klacht 1:**

Ondergetekende verzoekt de arbiter de bouwondernemer te veroordelen tot:

- Herstel op korte termijn van het gebrek
- Een aanvullende schadevergoeding van €
- Een vervangende schadevergoeding van €

• **Klacht 2**

(kopie schriftelijk verzoek tot herstel bijvoegen)

**Vordering klacht 2:**

Ondergetekende verzoekt de arbiter de bouwondernemer te veroordelen tot:

- Herstel op korte termijn van het gebrek
- Een aanvullende schadevergoeding van €
- Een vervangende schadevergoeding van €

• **Klacht 3**

(kopie schriftelijk verzoek tot herstel bijvoegen).

**Vordering klacht 3:**

Ondergetekende verzoekt de arbiter de bouwondernemer te veroordelen tot:

- Herstel op korte termijn van het gebrek
- Een aanvullende schadevergoeding van €
- Een vervangende schadevergoeding van €

Plaats en datum

Handtekening

Ondergetekende verklaart het verschuldigde klachtengeld van € 214,- (inclusief BTW) te hebben overgemaakt op rekeningnummer 34 75 324 ten name van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw te Rotterdam onder vermelding van 'Arbitrageaanvraag d.d. ....(datum)' en het waarborgcertificaatnummer.

## ***Handleiding invullen 'verzoek om arbitrage'***

1. In de aanhef vult u uw eigen persoonsgegevens en adres in. Tevens vult u het telefoonnummer in waarop u overdag bereikbaar bent.
2. In het tweede gedeelte vult u de datum in waarop u de (koop-/)aannemingsovereenkomst heeft ondertekend met de bouwondernemer. Een kopie hiervan dient u aan het verzoek om arbitrage te hechten.
3. Vervolgens dient u het waarborgcertificaatnummer in te vullen, alsmede de datum van oplevering te vermelden. Kopieën van het waarborgcertificaat en het proces verbaal van oplevering dient u bij te voegen.
4. Hierna vult u de naam en het adres van de bouwondernemer in.
5. Bij de klachten moet u een omschrijving van de bouwkundige klacht geven, bijvoorbeeld 'Lekkage erker. Parket beschadigd'. Tevens moet u per klacht een kopie van het schriftelijk verzoek tot herstel aan de ondernemer en diens eventuele reactie, alsmede andere relevante stukken bijvoegen. Tevens dient u kopieën van eventuele meer- en minderwerkafspraken te overleggen, voor zover uw klachten daarop betrekking hebben.
6. Bij de vordering dient u aan te geven welke veroordeling u wenst. U kunt herstel vragen, al dan niet gecombineerd met een vordering tot aanvullende schadevergoeding. In plaats van herstel kunt u ook een vervangende schadevergoeding vragen ter hoogte van de werkelijke herstelkosten. U dient zoveel mogelijk kopieën van bewijsstukken bij te voegen voor zover die in uw bezit zijn. In plaats van de in het voorbeeldformulier genoemde vorderingen zijn alle in de wet genoemde hoofd- en nevenvorderingen mogelijk, mits een dergelijke vordering verband houdt met de schending van de GIW-garantieregeling. Raadpleeg zo nodig een adviseur.
7. Bij het indienen van het verzoek om arbitrage dient u een bedrag van € 214,- aan klachtengeld over te maken naar het in het formulier genoemde rekeningnummer van het GIW. Zolang dit klachtengeld niet is ontvangen wordt het verzoek niet in behandeling genomen.
8. Tenslotte dient u het formulier te dateren en te ondertekenen en voldoende gefrankeerd te sturen aan:  
**GIW afdeling arbitrage**  
**Postbus 1857**  
**3000 BW ROTTERDAM**

# *Arbitragereglement GIW*

## *Definities*

### *Afdeling 1*

- 1.1 GIW: de Stichting Garantie Instituut Woningbouw te Rotterdam.
- 1.2 Geschil:
- elk geschil dat volgens een desbetreffend arbitraal beding in enige Garantie- (en waarborg)regeling van het GIW met inachtneming van dit reglement wordt beslecht;
  - elk geschil dat volgens enige Garantie- (en waarborg)regeling van het GIW met inachtneming van het Reglement Bindend Advies GIW zou worden beslecht, doch met betrekking waar-toe partijen - in plaats daarvan - beslechting met inachtneming van het onderhavige reglement zijn overeengekomen.
- 1.3 College: het College van Arbiters, aangeduid in afdeling 3 van dit reglement.
- 1.4 Scheidsgerecht: het scheidsgerecht, aangeduid in afdeling 4 van dit reglement.
- 1.5 Secretariaat: het secretariaat, aangeduid in afdeling 5 van dit reglement.
- 1.6 Technisch Inspecteur: de technisch inspecteur, aangeduid in afdeling 7 van dit reglement.
- 1.7 Aangesloten Organisatie: de desbetreffende Aangesloten Organisatie van het GIW, die is belast met de uitvoering van de waarborg.

## *Arbitrage en vaststelling*

### *Afdeling 2*

- 2.1 Geschillen worden, met uitsluiting van de gewone rechter, met inachtneming van dit reglement door het scheidsgerecht beslecht door middel van arbitrage.

- 3.1 Het GIW benoemt een College van Arbiters en benoemt daarin een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter. Het in dit reglement ter zake van de voorzitter gestelde is van overeenkomstige toepassing ter zake van de plaatsvervangend voorzitter. Uit het college wordt per geding een scheidsgerecht gevormd overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.
- 3.2 De leden van het college mogen geen lid zijn van het bestuur, een commissie of enig ander orgaan van:
- het GIW;
  - een organisatie of instelling die, al dan niet gezamenlijk met anderen, gerechtigd is tot het benoemen van een of meer leden van het bestuur van het GIW;
  - een bij het GIW ingeschreven onderneming.

De leden van het college mogen evenmin in dienst zijn van de onder a t/m c genoemden, noch anderszins daarbij betrokken zijn op een wijze die hun onafhankelijkheid in de weg zou kunnen staan.

- 3.3 De voorzitter komt niet voor benoeming tot arbiter in het scheidsgerecht in aanmerking. De plaatsvervangend voorzitter komt niet voor benoeming tot arbiter in aanmerking indien deze, in plaats van de voorzitter, bij de benoeming van arbiters optreedt.
- 3.4 De leden van het college, waaronder de voorzitter als zodanig, worden elk voor een periode van maximaal drie jaar benoemd. Aftredende leden zijn terstond herbenoembaar. Personen die de leeftijd van 72 jaar hebben bereikt zijn niet (her)benoembaar.
- 3.5 Het lidmaatschap van het college eindigt van rechtswege aan het einde van het jaar waarin het lid de leeftijd van 72 jaar bereikt. Indien het lid op dat moment deel uitmaakt van een scheidsgerecht dat met de behandeling van een geschil is belast, duurt zulks voort totdat dat scheidsgerecht het desbetreffende geding geheel heeft afgedaan.
- 3.6 De leden van het college, behoudens de voorzitter, verklaren bij hun benoeming tot lid van het college schriftelijk, hun ingevolgde dit reglement plaatsvindende benoeming(en) tot arbiter te aanvaarden. Zulks laat onverlet het ingevolgde de wet aan arbiters toekomende recht van hun opdracht te worden ontheven.

- 4.1 Nadat een geschil overeenkomstig het bepaalde in afdeling 6 aanhangig is gemaakt, benoemt de voorzitter van het college uit de leden van het college één of drie arbiter(s). Het scheidsgerecht bestaat uit de aldus benoemde arbiter(s).

- 4.2 Ambtshalve wordt een jurist van het secretariaat als secretaris aan het scheidsgerecht toegevoegd. De toegevoegd secretaris heeft een adviserende stem.
- 4.3 De voorzitter kan, op verzoek van (een der) partijen ofwel ambtshalve, bepalen dat geschillen die daar naar zijn oordeel voor in aanmerking komen, gevoegd zullen worden behandeld door hetzelfde scheidsgerecht.
- 4.4 Een arbiter die zijn opdracht heeft aanvaard kan op eigen verzoek daarvan worden ontheven, hetzij met toestemming van de partijen hetzij, bij gebreke daarvan, met toestemming van de voorzitter van het college. Indien een arbiter rechtens of feitelijk niet meer in staat is zijn opdracht te vervullen, kan hij op verzoek van (een der) partijen van zijn opdracht worden ontheven door de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam.
- 4.5 Vervanging van arbiters vindt plaats overeenkomstig de in dit reglement opgenomen bepalingen omtrent benoeming. Het geding wordt in die gevallen geschorst totdat vervanging heeft plaatsgevonden.

## **Secretariaat**

### **Afdeling 5**

- 5.1 Aan het scheidsgerecht wordt door de Afdeling Arbitrage van het GIW een secretariaat ter beschikking gesteld.
- 5.2 Alle correspondentie, mededelingen van partijen aan het scheidsgerecht, wisseling van stukken en oproepingen vinden plaats via het secretariaat. Het secretariaat draagt zorg dat alle in het geding gebrachte stukken over en weer ter kennis van partijen worden gebracht.

## **Aanhangig maken**

### **Afdeling 6**

- 6.1 Het geding wordt aanhangig gemaakt door middel van een schriftelijk verzoek door de belanghebbende partij, gericht aan het secretariaat, onder overmaking van een klachtengeld van € 45,- (inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) naar het GIW\*.
- 6.2 Het verzoek moet een omschrijving van het geschil bevatten en een duidelijke omschrijving van wat gevorderd wordt. Het dient vergezeld te gaan van de relevante gegevens en stukken, waaronder een kopie van de eerste pagina van de koop-/aannemingsovereenkomst, een kopie van het schriftelijke verzoek tot herstel of hetgeen daarmee gelijk te stellen is, alsmede - indien en voor zover aanwezig - van het desbetreffende GIW-waarborgcertificaat.

\* Over te maken naar Postbankrekening 34 75 324 ten name van Stichting Garantie Instituut Woningbouw te Rotterdam.

- 6.3 Het geding is aanhangig zodra het conform het vorengaande gedane verzoek is ontvangen door het secretariaat en het klachtengeld is ontvangen door het GIW.
- 6.4 Het secretariaat stelt de wederpartij van verzoeker in de gelegenheid, binnen een door het secretariaat te stellen termijn schriftelijk op het verzoek te reageren.
- 6.5 In zijn reactie kan de wederpartij eventueel een tegenvordering tegen de verzoekende partij instellen. Een eventuele tegenvordering dient in verband te staan met het door de verzoeker aanhangig gemaakte geschil. De bepalingen van deze afdeling zijn van overeenkomstige toepassing op het aanhangig maken en de behandeling van een tegenvordering.
- 6.6 a Indien de verzoeker naar het oordeel van de voorzitter van het college kennelijk niet ontvankelijk is in zijn vordering, zijn vordering kennelijk ongegrond is, of het scheidsgerecht kennelijk onbevoegd is, kan de voorzitter hem schriftelijk en met redenen omkleed adviseren zijn verzoek in te trekken. De voorzitter geeft verzoeker daarbij een indicatie van de verwachte kosten van het geding zo dat zou worden voortgezet.
- b Indien het secretariaat niet binnen de door de voorzitter te stellen reactietermijn schriftelijk bericht van de verzoeker ontvangt of hij zijn verzoek al dan niet intrekt, vervalt het verzoek van rechtswege bij afloop van die termijn.
- c Indien de verzoeker zijn verzoek niettegenstaande het advies van de voorzitter handhaaft, kan het scheidsgerecht hem veroordelen in de op het geding vallende kosten. Indien de verzoeker garantierechtige is in de zin van de in 1.2 bedoelde regelingen, kan hij uitsluitend in kosten worden veroordeeld indien en voor zover hij in het ongelijk is gesteld en geldt het bedrag van voornoemde kostenindicatie als maximum.

## **Gedingvoering**

### **Afdeling 7**

#### *Vertegenwoordiging en bijstand*

- 7.1 Elk der partijen heeft het recht, zich in het geding voor eigen rekening te doen vertegenwoordigen door een advocaat, dan wel door een bijzonderlijk daartoe schriftelijk gevolmachtigde. Een partij die zich laat vertegenwoordigen dient tijdig tevoren de naam en woonplaats van degene die hem vertegenwoordigt, schriftelijk aan het scheidsgerecht op te geven.
- 7.2 Elk der partijen heeft het recht, zich in het geding voor eigen rekening te doen bijstaan door personen naar eigen keuze.

#### *Technische inspectie, nadere toelichting en stukken*

- 7.3 Het scheidsgerecht kan bepalen dat een technisch inspecteur van de Afdeling Arbitrage van het GIW of een extern adviseur een inspectie zal uitvoeren en schriftelijk rapport omtrent de technische

aspecten uitbrengt. De technisch inspecteur zal partijen tevoren van de voorgenomen inspectie op de hoogte stellen. Partijen hebben het recht, bij de inspectie aanwezig te zijn.

- 7.4 Het rapport van de technisch inspecteur wordt door het secretariaat aan het scheidsgerecht ter hand gesteld. Het secretariaat zendt een afschrift van het rapport aan partijen.
- 7.5 Het scheidsgerecht kan partijen in de gelegenheid stellen om binnen een door het scheidsgerecht te stellen termijn hun standpunten schriftelijk nader toe te lichten en nadere stukken in het geding te brengen.

#### *Mondelinge behandeling*

- 7.6 Het scheidsgerecht stelt partijen in de gelegenheid om op een door het scheidsgerecht te bepalen plaats en tijdstip, nadat de stukken zijn gewisseld, hun standpunten mondeling nader toe te lichten ten overstaan van het scheidsgerecht.
- 7.7 Het scheidsgerecht roept partijen schriftelijk voor deze zitting op. Bij deze oproep wordt partijen medegedeeld dat zij het recht hebben, voor eigen rekening getuigen of deskundigen ter zitting te doen horen.
- 7.8 Indien een partij van het haar in 7.7 geboden recht gebruik maakt dient zij, binnen de daartoe bij de oproep door het scheidsgerecht gestelde termijn, schriftelijk de namen en de woonplaatsen van de getuigen of deskundigen aan het secretariaat mede te delen. Daarbij worden tevens de onderwerpen medegedeeld waarover zij een verklaring zullen afleggen.
- 7.9 Het scheidsgerecht is bevoegd om eigener beweging personen wier aanwezigheid het van belang acht, voor de mondelinge behandeling uit te nodigen.

#### *Spoedgedingen*

- 7.10 Bij het aanhangig maken van het geding kan de verzoekende partij, danwel de verweerder in zijn reactie als bedoeld in 6.5, de voorzitter van het college verzoeken om bij de benoeming van het scheidsgerecht te bepalen, dat dit het geschil door middel van een spoedprocedure zal behandelen. De beslissing of het geschil daarvoor in aanmerking komt staat ter vrije beoordeling van de voorzitter.
- 7.11 In het geval van een spoedprocedure bepaalt het scheidsgerecht aanstonds dag en uur voor de mondelinge behandeling van het geschil, waarbij het partijen vrij staat ook zonder voorafgaande mededeling getuigen of deskundigen mee te brengen.
- 7.12 Partijen kunnen het scheidsgerecht afzonderlijk danwel gezamenlijk verzoeken om, binnen de grenzen van artikel 254, eerste lid, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, in kort geding

die voorlopige voorzieningen resp. die voorlopige maatregelen te treffen welke het scheidsgerecht nuttig of nodig zal oordelen.

#### *Overige*

- 7.13 Samenvoeging van het geding met een geding dat aanhangig is bij een ander dan enig ingevolge dit reglement benoemd scheidsgerecht in Nederland, zoals voorzien in artikel 1046 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, is niet mogelijk.
- 7.14 Het scheidsgerecht is ook bevoegd in de gevallen bedoeld in artikel 1020, vierde lid van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

## **Uitspraak**

### **Afdeling 8**

- 8.1 Het scheidsgerecht beslist als goede mannen naar billijkheid.
- 8.2 Het scheidsgerecht legt zijn uitspraak neer in een schriftelijk arbitraal vonnis. Als plaats van de arbitrage en van de uitspraak geldt Rotterdam.
- 8.3 Hoger beroep tegen vonnissen van het scheidsgerecht is niet mogelijk.
- 8.4 Indien het scheidsgerecht in zijn vonnis tevens een uitspraak doet over zaken die niet vallen onder de Garantie- en waarborgregeling van het GIW, zal het scheidsgerecht in zijn dictum aangeven welk gedeelte daarvan wel en welk gedeelte daarvan niet onder bedoelde regeling valt, zulks in verband met de achterliggende waarborgen van het GIW. Het voorgaande is van overeenkomstige toepassing ingeval het scheidsgerecht een vonnis, houdende een vergelijk (artikel 1069 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) wijst.
- 8.5 Op verzoek van de meest gereede partij en na voldoening van de verschuldigde griffierechten draagt het secretariaat zorg voor deponering van een arbitraal vonnis van het scheidsgerecht ter griffie van de Rechtbank Rotterdam. Het secretariaat zendt een door de arbiter(s) of door de toegevoegd secretaris getekend afschrift van het vonnis aan elk der partijen.

## **Kosten**

### **Afdeling 9**

- 9.1 Het scheidsgerecht doet geen kostenveroordeling, behoudens het gestelde in de artikelen 6 onder c en 9.5.
- 9.2 Behoudens een eventuele rechtstreekse kostenveroordeling op basis van artikel 6 onder c of artikel 9.5, worden de op het geding vallende kosten, waaronder de kosten van het scheidsgerecht, het secretariaat en het in artikel 7.3 bedoelde technisch rapport, door het GIW verrekend met de partij zijnde de ondernemer die in het Register van Ingeschreven Ondernemingen van het GIW is of was

ingeschreven, dan wel met de desbetreffende Aangesloten Organisatie als bedoeld in artikel 5 lid 4 van de statuten van het GIW, een en ander conform de daartoe strekkende reglementen geldend tussen het GIW, de Aangesloten Organisatie respectievelijk bedoelde ondernemer.

- 9.3 Daarnaast draagt ieder der partijen zelf de kosten die in het kader van de gedingvoering aan eigen zijde zijn gevallen.
- 9.4 Het in artikel 6.3 genoemde klachtengeld wordt door het GIW aan de verzoeker gerestitueerd ingeval deze door het scheidsgerecht op een of meer punten in het gelijk is gesteld, dan wel ingeval het scheidsgerecht op geen der door hem in het geding gebrachte punten bevoegd is. In andere gevallen vervalt het klachtengeld aan het GIW.
- 9.5 In afwijking van het voorgaande kan het scheidsgerecht derden die geen garantierechtige in de zin van de in 1.2 bedoelde regelingen zijn, veroordelen in op de procedure vallende kosten, indien zij door voeging, tussenkomst of vrijwaring partij mochten worden in het geding.

## **Slotbepalingen**

### **Afdeling 10**

- 10.1 Dit reglement wordt vastgesteld en kan te allen tijde worden gewijzigd door het GIW. Wijzigingen zijn niet van kracht voor gedingen die reeds aanhangig zijn.
- 10.2 Dit reglement is van toepassing in de vorm welke het heeft op het tijdstip van aanhangig maken van het geding.
- 10.3 Voor zover daarvan in dit reglement niet wordt afgeweken, zijn de in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering opgenomen bepalingen inzake arbitrage van toepassing.
- 10.4 Het GIW, de leden van het college, de arbiters, de toegevoegd secretaris, het secretariaat, zomede de technisch inspecteurs van de Afdeling Arbitrage, kunnen niet aansprakelijk gesteld worden ter zake van enig handelen of nalaten, verband houdende met de arbitrage die het onderwerp is van dit reglement.

# Deel 6



# ***Modellen koop-/aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en algemene toelichting***

## ***Koop-/aannemingsovereenkomst***

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld bij akte op 8 februari 1999
- Algemene Toelichting bij de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld in december 1998

Koop-/Aannemingsovereenkomst voor van overheidswege gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde appartementsrechten met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling, overeenkomstig het model, vastgesteld in december 1998 door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de 'vereniging eigen huis' en de Stichting Garantie Instituut Woningbouw.

Ondergetekenden:

\_\_\_\_\_

hierna te noemen 'de ondernemer', ingeschreven bij het GIW via (Aangesloten Organisatie); en

\_\_\_\_\_

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 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 4 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 4 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 4 lid 4 € \_\_\_\_\_

Totaal (A + B + C) € \_\_\_\_\_

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

N.B. Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding (A) en (B) moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.

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.

### **Levering**

#### **Artikel 1**

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 7 en 11 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, doch 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.

### **Afwijkende perceelsgrootte**

#### **Artikel 2**

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsoverdracht 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.

## Waarborgsom

### Artikel 3

(A)\*

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

(B)\*

1. Binnen veertien dagen na ondertekening van deze overeenkomst door de verkrijger moet hij aan de in de aanhef genoemde notaris voldoen een waarborgsom groot € \_\_\_\_\_ .  
De verkrijger machtigt de notaris om dit bedrag over te maken aan de ondernemer, indien en zodra de levering heeft plaatsgevonden en één of meer termijnen zijn vervallen.  
Dit bedrag zal alsdan in mindering strekken op die termijn(en).
2. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de verkrijger binnen de gestelde termijn van veertien dagen een bankgarantie doen stellen die voldoet aan het bepaalde in artikel 22 van de algemene voorwaarden.
3. De machtiging tot uitbetaling aan de ondernemer vervalt indien en zodra deze overeenkomst ingevolge een van de bepalingen van deze akte of van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde algemene voorwaarden zal zijn ontbonden, zodat in dat geval de notaris het onder hem als waarborgsom gestorte bedrag, voor zover nog onder zijn berusting, aan de verkrijger zal terugbetalen.

### Artikel 4

## Termijnen en betalingsregeling

1. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende:

---

---

---

---

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.

N.B. Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding (A) en (B) moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.

3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:

- termijn (grondkosten)  
(inclusief omzetbelasting) € \_\_\_\_\_
- termijn (datum aanvang bouw gebouw)  
(inclusief omzetbelasting) € \_\_\_\_\_
- termijn (datum werkzaamheden gereed)  
(inclusief omzetbelasting) € \_\_\_\_\_
- termijn (datum werkzaamheden gereed)  
(inclusief omzetbelasting) € \_\_\_\_\_  
(etc)

(A)\*

4. Tot de koop-/aaneensom 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:

- a. over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf \_\_\_\_\_ tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
- b. 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 aaneensom 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-/aaneensom, 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;

N.B. Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding (A), (B) en (C) moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.

- 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 4 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

## **Bouwtijd**

### **Artikel 5**

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.

N.B. Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding (A), (B) en (C) moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.

## **Overheidssubsidie**

### **Artikel 6**

(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.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 7**

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 geldverstrekende 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 de 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

N.B. Waar bepalingen voorkomen voorzien van de aanduiding (A) en (B) moet een keuze tussen de aldus aangeduide bepalingen worden gemaakt.

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 maandelijks 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.

### **Overgangsbepalingen**     **Artikel 8**

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, voorzover 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 9**

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-/aanneemsom, 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 8 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.

#### **Garantie- en waarborgregeling**

#### **Artikel 10**

1. De ondernemer verklaart, dat het/de appartementsrecht(en), dat/die het onderwerp is/zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt/uitmaken van een door het GIW geregistreerd project en door deze instelling is ingeschreven onder registratienummer \_\_\_\_\_ en verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van dit/deze appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de 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 11**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een waarborgcertificaat door het GIW of namens die instelling door een bij haar aangesloten organisatie 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 10 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
  - b. de verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij de betreffende aangesloten organisatie van de waarborgende instelling (dan wel bij de waarborgende instelling zelf) tot afgifte van een waarborgcertificaat en 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.

### **Kosten**

#### **Artikel 12**

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.

### **Afwijkende bepalingen**

#### **Artikel 13**

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koop-/aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, die ten nadele van de verkrijger zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door of namens de waarborgende instelling als bedoeld in artikel 10. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

## **Informatie**

### **Artikel 14**

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

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 15**

Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst of van de overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de verkrijger en de ondernemer mochten ontstaan - met uitzondering van geschillen naar aanleiding van de Garantie- en waarborgregeling van voornoemde waarborgende instelling waarvoor de in die regeling vastgestelde regelen gelden - 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 dag van ondertekening van deze akte luiden.

## **Van toepassing zijnde algemene voorwaarden/garantie- en waarborgregeling**

### **Artikel 16**

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld bij akte op 8 februari 1999 verleden voor notaris mr A.J.A. van Orsouw te Utrecht.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: GIW-Garantie- en waarborgregeling Appartementsrechten A.2003.

Getekend te

Getekend te

op

op

De ondernemer:

De verkrijger:

De verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld bij akte op 8 februari 1999;
2. de GIW-Garantie- en waarborgregeling Appartementsrechten A.2003 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2003, en
3. de Algemene Toelichting bij de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende algemene voorwaarden.

## ***Algemene voorwaarden***

Bij deze algemene voorwaarden horen:

- Koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld in december 1998
- Algemene Toelichting bij de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld in december 1998

Algemene voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, overeenkomstig het model vastgesteld bij akte op 8 februari 1999 verleden voor notaris mr A.J.A. van Orsouw te Utrecht door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de 'vereniging eigen huis' en de Stichting Garantie Instituut Woningbouw.

### ***Definities***

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

**Artikel 1**  
**Verplichtingen van**  
**de ondernemer in**  
**geval van verkoop**

- 1.a. Het/De appartementsrecht(en), zal/zullen geheel in overeenstemming zijn met de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde (ontwerp)akte van splitsing.  
De ondernemer is verplicht het (de) appartementsrecht(en) over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van die welke de verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek<sup>3)</sup>.  
Hij informeert de verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek<sup>3)</sup>.
- 1.b. Indien de in de splitsing betrokken grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de ondernemer zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koop-/aannemingsovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
  - 2.a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
  - 2.b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het (de) appartementsrecht(en);
  - 2.c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gebouw met bijbehorende grond of het complex met bijbehorende grond waarvan het gebouw deel uitmaakt te legaliseren;
  - 2.d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het (de) appartementsrecht(en) en van het gebouw met bijbehorende grond op de ondernemer rusten voor zover de ondernemer verplicht is deze aan de verkrijger op te leggen.
3. Indien de verkrijger niet bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst door de ondernemer van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van het (de) appartementsrecht(en) verminderen, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding.  
De verkrijger kan bovendien ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst inroepen of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van het (de) appartementsrecht(en) hierdoor aanmerkelijk lager is.
4. De ondernemer draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de verkrijger wordt ter hand gesteld.

## **Artikel 2** **Zakelijke lasten**

1. Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op het/de appartementsrecht(en) rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de verkrijger vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.
2. Het aandeel in de schulden en kosten, die ingevolge het in de akte van splitsing vastgestelde of aangeduide reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, is ten laste casu quo ten gunste van de ondernemer tot op de datum van oplevering van het privé-gedeelte of tot op de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door de verkrijger van dat gedeelte.

## **Artikel 3** **Erfpacht en andere zakelijke rechten**

Indien in de splitsing een recht van erfpacht of een ander beperkt recht is betrokken, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van 'eigendom' dient te worden gelezen 'erfpacht' of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

## **Artikel 4** **Wijzigingen situatietekening**

1. Indien de ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het gebouw wijzigt ten opzichte van de ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen notaris deponeren en aan de verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de ondernemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling.  
Indien door de wijziging de waarde van het (de) appartementsrecht(en) vermindert, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering. Indien en voor zover de wijziging mede inhoudt een afwijking van de opgegeven maat of grootte van de grond behorende bij het gebouw of het privé-gedeelte zal bij de bepaling van de schade in afwijking van het bepaalde in artikel 2 van de koop-/aannemingsovereenkomst met de reële waardevermeerdering of -vermindering tengevolge van het verschil in maat of grootte rekening worden gehouden.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is, dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de verkrijger gerechtigd de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.
4. Indien de verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding, respectievelijk ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst dient hij dat binnen een redelijke termijn, nadat hem de gewijzigde situatietekening is ter hand gesteld, schriftelijk - in geval van ontbinding bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging - aan de ondernemer mede te delen.

**Artikel 5**  
**Omvang koop-/**  
**aannemings-**  
**overeenkomst**

1. Het bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de in de koop-/aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
2. De levering van het/de geheel of gedeeltelijk gereedgekomen appartementsrecht(en) strekt niet tot décharge van partijen van hun wederzijds uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

**Artikel 6**  
**Wijzigingen op**  
**initiatief van de**  
**ondernemer**

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, registreren op een lijst die op de bouwplaats ter inzage van de verkrijger zal liggen.

**Artikel 7**  
**Wijzigingen**  
**in opdracht van**  
**de verkrijger**

1. De verkrijger kan met inachtneming van artikel 11 lid 6 van deze algemene voorwaarden de ondernemer verzoeken wijzigingen in het privé-gedeelte in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen. Zodanig verzoek dient gepaard te gaan met het vragen van kostenopgave van die wijzigingen.
2. De ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
  - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
  - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen waaraan het privé-gedeelte of het gebouw moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorig lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de ondernemer binnen drie weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de verkrijger binnen een week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.
4. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.

**Artikel 8**  
**Doorberekening**  
**van loon- en prijs-**  
**stijgingen**

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten tengevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen<sup>1)</sup>; in dat geval moet in de koop-/aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan doorberekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

**Artikel 9**  
**Wijzigingen en**  
**subsidiering**

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

**Artikel 10**  
**Risico tijdens**  
**de bouw en**  
**verzekering**

1. Gedurende de (af)bouw blijft het gebouw voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht het gebouw tot twee maanden na de algemene oplevering en tot twee maanden na het ontstaan van de Vereniging van Eigenaars genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de notaris over te leggen.
2. De ondernemer vrijwaart de verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

**Artikel 11**  
**Aard aannemings-**  
**overeenkomst**

1. De ondernemer staat ervoor in, dat hij met degenen tegenover wie hij eveneens de verplichting tot (af)bouw van het gebouw is aangegaan of zal aangaan, is overeengekomen casu quo zal overeenkomen, dat de (af)bouw zal geschieden overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de technische omschrijving en de tekeningen, die bij de overeenkomst behoren.
2. De verplichtingen van de ondernemer voortkomend uit de met de verkrijger aangegane aannemingsovereenkomst vormen ten aanzien van de oplevering van het gebouw een ondeelbare verbintenis, die hij tegenover de verkrijger verplicht is in haar geheel na te komen.
3. De verkrijger verbindt zich onherroepelijk tegenover zijn medeverkrijgers reeds voordat zij door levering appartementseigenaren zijn geworden, aan de totstandkoming en het in stand houden van het gebouw, overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de technische omschrijving en de tekeningen, mede te werken zoals dit in artikel 5:108 van het Burgerlijk Wetboek aan de appartements-

eigenaren is opgelegd. Deze verplichting tegenover de mede-verkrijgers houdt op te bestaan, indien de koop-/aannemingsovereenkomst tussen de ondernemer en de verkrijger wordt ontbonden.

4. De verkrijger kan alleen en zonder medewerking van zijn mede-verkrijgers de uitvoering van de aannemingsovereenkomst van de ondernemer vorderen, tenzij daardoor enig recht van zijn mede-verkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
5. De verkrijger zal alleen en zonder medewerking van zijn mede-verkrijgers de ondernemer in het in artikel 20 van deze voorwaarden beschreven geval in gebreke kunnen stellen en de in dat artikel genoemde rechten kunnen uitoefenen, tenzij daardoor enig recht van zijn mede-verkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
6. De verkrijger kan met inachtneming van artikel 7 van deze algemene voorwaarden alleen en zonder medewerking van zijn mede-verkrijgers aan de ondernemer opdracht geven om wijzigingen ten opzichte van de technische omschrijving en de tekeningen, behorende bij die overeenkomst, aan te brengen in het privé-gedeelte, tenzij die wijzigingen niet in overeenstemming zijn met de (ontwerp)akte van splitsing of nadeel toebrengen aan een ander gedeelte van het gebouw.

## **Artikel 12** **Aanleg en gebruik** **nutsleidingen**

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de ondernemer medewerking verlenen aan, dan wel gelegenheid geven tot het treffen en/of aanbrengen van voorzieningen van algemeen nut door, dan wel op aanwijzing van de al dan niet openbare nutsbedrijven, voor de voorziening van elektrische energie, gas, water en telefoonaansluitingen en dergelijke. De verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en rioleering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.
3. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot het privé-gedeelte zijn tot de dag van oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 4 van deze algemene voorwaarden voor rekening van de ondernemer.
4. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten/zaken zijn tot de dag van de algemene oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 6 van deze algemene voorwaarden voor rekening van de ondernemer.

**Artikel 13**  
**Controle**  
**op uitvoering**

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

**Artikel 14**  
**Werkbare werkdagen en oplevering**

1. Werkdagen<sup>2)</sup> worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de ondernemer gedurende tenminste 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 voorgescreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.

2. Indien de ondernemer niet binnen drie maanden na de datum van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst door de verkrijger begonnen is met de bouw van het gebouw en ook niet binnen veertien dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de verkrijger alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen op de wijze zoals in artikel 21 lid 1 van deze algemene voorwaarden is bepaald.

De ondernemer moet alsdan aan de verkrijger binnen vier weken, nadat de verklaring tot ontbinding te zijner kennis is gebracht, terugbetalen alle aan hem ter zake van de koop-/aannemingsovereenkomst gedane betalingen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de betaling tot de datum van terugbetaling. De verkrijger heeft bovendien recht op vergoeding van de als gevolg van de ontbinding optredende schade.

3. De ondernemer is verplicht na aanvang van de bouw de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.

4. Als datum van oplevering van het privé-gedeelte geldt in de koop-/aannemingsovereenkomst het tijdstip, waarop de verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels voor dat privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen, en de ten dienste van dat privé-gedeelte staande gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend benut kunnen worden.

De datum van oplevering moet door de ondernemer tenminste veertien dagen tevoren schriftelijk aan de verkrijger worden medegedeeld.

5. Bij overschrijding van het aantal werkbare werkdagen als omschreven in artikel 5 lid 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst en ook, indien een door de ondernemer reeds aangekondigde oplevering van het privé-gedeelte wordt opgeschort, zal de ondernemer zonder ingebrekestelling aan de verkrijger een gefixeerde schadevergoeding van vijf/tiende promille van de koop-/aanneemsom per kalenderdag verschuldigd zijn. Deze schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).

**Artikel 15**  
**Herstel**  
**tekortkomingen**

6. Onder algemene oplevering wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken door de ondernemer aan de verkrijgers, nadat rapport is opgemaakt van eventuele tekortkomingen, welk rapport door of namens partijen is getekend. Ook deze datum moet door de ondernemer tenminste veertien dagen tevoren schriftelijk aan de verkrijgers worden medegedeeld.

1. De ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in artikel 14 leden 4 en 6 van deze algemene voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na de respectievelijke data van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimp-scheuren) 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.

**Artikel 16**  
**Onderhoudsperiode**  
**met garantie en**  
**aansprakelijkheid**  
**van de ondernemer**

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 15 lid 1 garandeert de ondernemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden het gebouw en de privé-gedeelten gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de verkrijger binnen genoemde garantieperiode schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 15 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het gebouw en de privé-gedeelten,
  - a. tenzij sprake is van een niet door de ondernemer aan de verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en/of tekeningen en/of eventuele staten van wijziging waardoor de verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de ondernemer verlangd kan worden heeft de verkrijger recht op schadevergoeding. De verkrijger zal de tekortkoming binnen redelijke periode na de ontdekking aan de ondernemer mededelen;
  - b. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
  - c. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;

- d. onverminderd de aansprakelijkheid van de ondernemer ingevolge de garantie- en waarborgregeling van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling.
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte ongeschikt maakt voor zijn 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 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 jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.

**Artikel 17**  
**Garantie- en**  
**waarborgregeling**

De ondernemer aanvaardt met betrekking tot het gebouw en het privé-gedeelte onverkort al de uit de Garantie- en waarborgregeling van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling voortvloeiende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 15 en 16 van deze algemene voorwaarden beroep kan doen.

**Artikel 18**  
**Beëindiging aanne-**  
**mingsovereenkomst**

Opzegging of beëindiging van de aannemingsovereenkomst op grond van artikel 7A:1647<sup>3)</sup> respectievelijk 7A:1648<sup>3)</sup> van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

**Artikel 19**  
**Ingebruikneming**  
**vóór oplevering**

1. De verkrijger is niet gerechtigd het privé-gedeelte voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de ondernemer. Bij overtreding is de verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de ondernemer een vergoeding verschuldigd van vijf/tiende promille van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
2. Voordat het privé-gedeelte aan de verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan derden overdragen, indien de ondernemer deze derde als verkrijger accepteert en tussen de verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek)<sup>3)</sup>.

**Artikel 20**  
**Onregelmatig**  
**verloop van het**  
**werk**

1. Ingeval de ondernemer de op hem rustende verplichtingen uit de aannemingsovereenkomst niet nakomt en de verkrijger hem te dier zake in gebreke wil stellen, is hij onverminderd het bepaalde in artikel 14 lid 5 van deze algemene voorwaarden verplicht dat schriftelijk te doen en daarbij de ondernemer een redelijke termijn te gunnen om alsnog zijn verplichtingen na te komen.
2. Reeds voordat de gestelde termijn is verstreken, is de verkrijger in dringende gevallen gerechtigd voor rekening van de ondernemer die maatregelen te nemen, die tot behoud van de rechten van de verkrijger of ter voorkoming van schade of vermeerdering daarvan zonder uitstel genomen dienen te worden.
3. Indien de ondernemer ook na de ingebrekestelling nalatig blijft zijn verplichtingen na te komen, heeft de verkrijger het recht te vorderen hetzij de nakoming door de ondernemer van diens verplichtingen, hetzij de machtiging om voor rekening van de ondernemer de werkzaamheden in de uitvoering waarvan de ondernemer in gebreke is gebleven te verrichten of te doen verrichten.

**Artikel 21**  
**Ontbinding van de**  
**koop-/aannemings-**  
**overeenkomst**

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van 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 tien procent van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koop-/aannemingsovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen bepalen de ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

## **Artikel 22 Bankgarantie**

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 3 lid 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de notaris ter hand gesteld te worden;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot één maand na het overeengekomen tijdstip van levering;
- c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde bank;
- d. de clausule te bevatten dat de desbetreffende bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

### **Noten:**

- 1) Niet toegestaan ingeval van van overheidswege gesubsidieerde bouw.
- 2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare dagen.
- 3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

### **Artikel 7A:1647**

*De aanbesteder kan, des goedvindende, de aanneming opzeggen, ofschoon het werk reeds begonnen zij, mits hij den aannemer wegens alle deszelfs gemaakte kosten, arbeid en winstderving, volkomen schadeloos stelle.*

### **Artikel 7A:1648**

1. *Aanneming van werk houdt op door den dood van den aannemer.*
2. *Maar de aanbesteder is gehouden aan de erfgenamen, naar evenredigheid van den bij de overeenkomst bedongen prijs, te betalen de waarde van het gedane werk en die der in gereedheid gebrachte bouwstoffen, mits dat werk of die bouwstoffen hem tot eenig nut kunnen verstrekken.*

### **Artikel 6:159**

1. *Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.*
2. *Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.*
3. *Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.*

### **Artikel 6:251**

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 7:15**

- 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**

*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.*

## ***Algemene toelichting***

Deze algemene toelichting hoort bij:

- Koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld in december 1998
- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld bij akte op 8 februari 1999

Algemene toelichting bij de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende algemene voorwaarden, vastgesteld in december 1998 door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de 'vereniging eigen huis' en de Stichting Garantie Instituut Woningbouw.

### ***Naam***

Koop-/aannemingsovereenkomst voor van overheidswege gesubsidieerde en niet gesubsidieerde appartementsrechten met/zonder toepassing van een Garantie- en waarborgregeling.

### ***Algemeen***

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

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

Heel belangrijk is dat de overeenkomst volledig wordt ingevuld.

Bij sommige artikelen is een keuzemogelijkheid aangegeven. Een keuze kan door de ondernemer soms tevoren zijn gedaan.

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

Het is voor de verkrijger van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen - zoals vermeld bij I en II van de koop-/aannemingsovereenkomst - en de door de ondernemer op te maken berekening van de hoogte van de subsidie die de verkrijger mag verwachten, ter hand worden gesteld. Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te laten ondertekenen.

### ***Koop-/aannemings- overeenkomst***

In het hoofd van de koop-/aannemingsovereenkomst (blz. 1) is onder de namen van de 'Ondergetekenden' een 'datum van overeenkomen' ingevuld. Hiermee wordt niet bedoeld de datum waarop de overeenkomst door de verkrijger wordt getekend, doch de datum, die de ondernemer hanteert voor berekening van de financieringsvergoeding als hij deze in rekening wil brengen.

Het eventueel onder III.A.2 genoemde bedrag is het totaal van de al vervallen termijnen en is nader gespecificeerd in artikel 4 lid 3.

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

Het eventueel onder III.C. genoemde bedrag is de som van de verschuldigde financieringsvergoeding over de bedragen van III.A.1 en/of III.A.2.

**Bodemkwaliteit**

Het kopen van (een) appartementsrecht(en) betekent, dat de grond waarop het complex wordt gebouwd geschikt is voor bebouwing en bewoning.

**Artikel 3 lid 1**

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

**Artikel 4 lid 1**

In dit artikel worden de grootte van de termijnen (gedeelten van de koop-/aaneemsom) en de tijdstippen van betaling van de koop-/aaneemsom ingevuld. Dit is de termijnregeling van de waarborgende instelling, indien er een garantie- en waarborgregeling van toepassing is.

**Artikel 7**

Indien de ondernemer dit wenselijk acht, kan hij voorafgaande aan het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst aan de verkrijger verzoeken omtrent het al of niet doorgaan van de overeenkomst enig inzicht te verschaffen. Dit zal veelal gaan om de haalbaarheid van de financiering te beoordelen.

**Artikel 7 lid 1 (a en b)**

De tekst van dit artikel bepaalt dat de verkrijger binnen de in de overeenkomst genoemde termijnen na ondertekening van de akte de ontbinding van de overeenkomst in kan roepen als hij er niet in slaagt een eventuele huisvestingsvergunning te verkrijgen en een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld.

Bij een levenshypotheek wordt onder de maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie.

Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

**Artikel 7 lid 1b**

Als regel kan de ondernemer de verkrijger inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen.

**Artikel 7 lid 2**

Op 1 januari 1995 is de Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ingevoerd. Deze regeling stelt voor het hele land uniforme regels bij het garanderen van hypothecaire geldleningen.

**Artikel 7 lid 5**

De datum van de levering en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De verkrijger moet echter wel zijn financiering regelen. Hypotheekoffertes hebben in de regel een beperkte geldigheid, nadat zij zijn geaccepteerd.

De situatie kan zich voordoen, dat de hypotheekofferte niet gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van levering. Om problemen die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de verkrijger en de ondernemer op een redelijke wijze op te lossen, is lid 5 geschreven. Als de hypotheekofferte verloopt vóór de definitieve datum van levering, is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen. Als de rente inmiddels zodanig is gestegen, dat de maandlast van de nieuwe lening groter zou zijn dan de maandlast die is aan-

gegeven in lid 1 sub a, dan heeft de verkrijger alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

**Artikel 11 (indien een Garantie- en waarborgregeling van toepassing is)**

De verkrijger doet er verstandig aan om te verifiëren of de ondernemer inderdaad het waarborgcertificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 10 lid 2 genoemde termijn.

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

Zo nodig kan de verkrijger het waarborgcertificaat zelf aanvragen.

**Ondertekening en dagtekening; termijnen**

Bij het ondertekenen moet de verkrijger de plaats waar en de datum waarop hij ondertekent invullen.

Deze datum is mede van belang voor een eventuele ontbinding van de overeenkomst. Dat wordt hierna nader toegelicht.

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

Artikel 7 geeft de periode aan waarbinnen de verkrijger de financiering (hypotheek met eventuele nationale hypotheekgarantie) en de eventuele huisvestingsvergunning moet regelen. Deze periode gaat in bij de ondertekening van de overeenkomst door de verkrijger.

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

Daarom is het van belang, dat u kunt aantonen, dat u de stukken hebt verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kunt u van de ondernemer of diens makelaar/verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven.

**Aparte handtekening voor de ontvangst van 'algemene voorwaarden'**

Het is van belang om voor of bij het sluiten van de overeenkomst kennis te kunnen nemen van alle algemene voorwaarden, zoals de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten. Zij moeten u door de ondernemer ter hand zijn gesteld. U plaatst uw handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als u die voorwaarden ook daadwerkelijk hebt ontvangen en in uw bezit hebt.

Hetzelfde geldt voor een van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling. Ook deze moet de ondernemer uiterlijk bij de aanbidding van de overeenkomst ter hand stellen.

**Ontbinding van de overeenkomst**

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de verkrijger de ontbinding van de overeenkomst kan bewerkstelligen. In het Burgerlijk Wetboek is de ontbinding geregeld. De wet geeft aan degene die de overeenkomst wil ontbinden de keuze tussen 'inroepen' (via een brief) of 'vorderen' (aan de rechter vragen) om de overeenkomst te ontbinden. In sommige artikelen spreekt de overeenkomst naast inroepen ook over vorderen. Wanneer twijfel bestaat of de wanprestatie van voldoende

gewicht is om de overeenkomst te ontbinden, kan het verstandig zijn de bevoegde rechter in te schakelen.  
Er kan ook gedeeltelijk worden ontbonden. Een ontbinding kan leiden tot het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de overeenkomst.

## **Algemene Voorwaarden**

## **Verzekering**

### **Artikel 7**

Het verdient de voorkeur om alle nader te maken afspraken (na het tekenen van de overeenkomst) eveneens schriftelijk overeen te komen.

### **Artikel 10**

Zolang de ondernemer het gebouw genoegzaam verzekerd moet houden zal tenminste het risico van brand, storm, water- en ontploffingsschade gedekt zijn, alsmede het risico van de wettelijke aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw.

### **Artikel 14 lid 2**

Nadat de verkrijger de overeenkomst heeft getekend moet met de bouw van het gebouw binnen 3 maanden daarna zijn begonnen.

### **Artikel 14 leden 4 en 6, artikel 15 en 16**

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

Op het moment dat de verkrijger de sleutels van het appartement in ontvangst neemt gaan in principe alle risico's op hem over. De oplevering is tevens belangrijk, omdat de verkrijger en de ondernemer dan een rapport opstellen van de tekortkomingen aan het appartement. Het is daarom van groot belang dat het appartement zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de ondernemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling.

De ondernemer dient de bij oplevering van het gebouw c.q. het privé-gedeelte geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen drie maanden na oplevering te herstellen.

Na de oplevering begint de onderhoudsperiode met garantie van 6 maanden te lopen. Deze garantie is ruim gesteld en omvat alle tekortkomingen die in de onderhoudsperiode door de verkrijger wordenesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de ondernemer te melden.

Na de onderhouds- c.q. garantieperiode van 6 maanden is de ondernemer - behoudens de in artikel 16 lid 2 genoemde gevallen - niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen.

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

Wanneer er geen Garantie- en waarborgregeling van toepassing is, is het voor de verkrijger van belang dat de ondernemer tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen bij het tekenen van de overeenkomst (door de verkrijger) een bankgarantie of borgtochtverklaring tot een bedrag van 20% van de koop-/aanneemsom en geldig tot het einde van de onderhoudsgarantie overlegt. Dat is vooral belangrijk bij een eventueel faillissement van de ondernemer.



# Deel 7



# Termijnregeling Appartementsrechten

De onderstaande standaard termijnregeling geldt als basis voor artikel 4.1 van de koop-/aannemingsovereenkomst.

## Standaard termijnregeling

- I. In de koop-/aannemingsovereenkomst appartementsrechten dient de koop-/aanneemsom te worden gesplitst in twee delen, te weten:
  - a. de grondkosten, en de sub IIIC bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de levering;
  - b. de koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub IIIC bedoelde vergoeding: te betalen in termijnen.
  
- II. De koop-/aanneemsom minus de grondkosten en minus de sub IIIC bedoelde vergoeding, moet, althans indien van toepassing, worden gesplitst in:
  - a. een deel voor het hoofdgebouw  
en
  - b. een deel voor het (de) bijgebouw(en)<sup>1)</sup>  
(indien er geen sprake is van een bijgebouw of indien het aandeel van het (de) bijgebouw(en) in de totale koop-/aanneemsom van het complex minder dan 10% van die koop-/aanneemsom bedraagt, vervalt deze splitsing).
  
- III. De termijnen waarin de onder IIa (deel voor het hoofdgebouw) genoemde kosten moeten worden gesplitst, zijn de volgende:
  1. 10% te declareren zodra met de bouw van het hoofdgebouw een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).
  2. 10% te declareren zodra de ruwe laagste vloer is aangebracht.
  3. 15% te declareren zodra de ruwe vloer van het privégedeelte is aangebracht.
  4. 15% te declareren zodra het buitenspouwblad van het privégedeelte is aangebracht.
  5. 20% te declareren zodra het dak van het hoofdgebouw waterdicht is.
  6. 20% te declareren zodra het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk in het privégedeelte zijn aangebracht.
  7. 10% te declareren bij de oplevering van het privégedeelte, mits het privégedeelte op redelijke wijze bereikbaar is.  
(Te betalen vóór de oplevering).

IV. De termijnen waarin onder IIb (deel voor het (de) bijgebouw(en)) genoemde kosten worden gesplitst, zijn de volgende:

1. 10% te declareren zodra met de bouw van het complex<sup>2)</sup> is begonnen.
- 2.\* 40% te declareren zodra het (de) dak(en) van het (de) bijgebouw(en) waterdicht is (zijn).
- 3.\* 40% te declareren zodra het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk zijn aangebracht.
- 4.\* 10% te declareren bij oplevering van het (de) bijgebouw(en). (Te betalen vóór de oplevering).

\* Met dien verstande dat, indien het privégedeelte eerder wordt opgeleverd dan het bijgebouw, de verkrijger een bankgarantie stelt voor de nog niet gedeclareerde termijnen van dat bijgebouw c.q. die bijgebouwen.

V. Bij het overeenkomen van meerwerk:

Voor meerwerk geldt dat maximaal 50% bij opdracht mag worden gedeclareerd.

Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.

- 1) Met bijgebouwen wordt voor de toepassing van deze termijnregeling uitsluitend bedoeld aparte, al dan niet met het woongebouw verbonden gebouwen, die wel onderdeel van de splitsing als bedoeld in de overweging van deze overeenkomst uitmaken maar die als zodanig een zelfstandige, niet-woonfunctie hebben en bedoeld zijn voor gemeenschappelijk gebruik door de appartementsgerechtigden in het hoofdgebouw.
- 2) Met complex wordt voor de toepassing van deze termijnregeling bedoeld de in deze overeenkomst genoemde opstal(len) waarvan de bouw of afbouw mede door de verkrijger aan de ondernemer is opgedragen en welke in splitsing als bedoeld in de overweging van deze overeenkomst is/wordt (zijn/worden) betrokken.



# Deel 8



# Waarborgcertificaat

## Certificaatnummer

De Stichting Garantie Instituut Woningbouw te Rotterdam erkent hierbij, dat ter zake geldende bepalingen van de **Garantie- en waarborgregeling** van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw van toepassing zijn op:

- het hierna genoemde huis\*
- het privégedeelte, behorend tot het hierna genoemde, in appartementsrecht\*
- de gemeenschappelijke gedeelten, behorend tot het hierna genoemde, in appartementsrechten gesplitste gebouw\*

bouwnummer(s)  
plan  
gemeente

### De ondernemer

straat  
gemeente  
aangesloten bij

en verleent door afgifte van dit waarborgcertificaat aan de hierna genoemde garantieregertigde de daarop betrekking hebbende waarborgen zoals omschreven in de Garantie- en waarborgregeling

### De garantieregertigde\*\*

straat  
gemeente

Dit certificaat is geldig met ingang van

Bijzondere bepalingen

Handtekening



N.M. Dijkhuizen,  
directeur Stichting Garantie Instituut Woningbouw







**GIW**

Garantic Instituut Woningbouw

Kruisplein 25  
3014 DB Rotterdam  
Postbus 1857  
3000 BW Rotterdam  
Telefoon (010) 433 22 44  
Telefax (010) 433 25 72  
E-mail [giv@giv.nl](mailto:giv@giv.nl)  
Website [www.giv.nl](http://www.giv.nl)

