

## **Algemene toelichting voor aannemingsovereenkomsten voor Eengezinswoning, met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinswoning 2020**

Toelichting op het standaardmodel:

### **Algemeen**

Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de aannemingsovereenkomst, de algemene voorwaarden en deze toelichting. De Deelnemer mag niet afwijken van de officiële tekst en volgorde van de artikelen van de modelovereenkomst. Heel belangrijk is dat de overeenkomst volledig wordt ingevuld.

Bij sommige artikelen is een keuzemogelijkheid aangegeven. Een keuze kan door de Deelnemer soms tevoren zijn gedaan. Waar termijnen worden genoemd dient goed op het eventueel verstrijken van deze termijnen te worden gelet. De Deelnemer is verplicht de door de waarborgende instelling voorgeschreven termijnregeling toe te passen. Op de website van de waarborgende instelling vindt u de voorgeschreven termijnregeling.

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

Tot slot wordt bij sommige artikelen in de overeenkomst zelf een aanwijzing vermeld die kan dienen ter verduidelijking van gevraagde informatie. Deze tekstblokken dienen echter louter ter informatie en bij strijdigheid met de bepalingen van de overeenkomst, is de betekenis van laatstgenoemde tekst doorslaggevend.

### **Bodemkwaliteit**

Het kopen van een kavel bouwgrond betekent, dat de grond geschikt is voor bebouwing en bewoning.

### **Artikel 1 – Opschortende voorwaarden en aanvang bouw**

De bepalingen uit deze overeenkomst worden pas van kracht zodra de opdrachtgever de beschikking heeft gekregen over de bouwgrond en een omgevingsvergunning heeft verkregen.

### **Artikel 2 - Bedenktijd**

Om met zekerheid te kunnen vaststellen wanneer de wettelijke bedenktijd aanvangt en eindigt, zal de opdrachtgever de overeenkomst pas tekenen zodra hij beschikt over alle contactstukken. Dan pas begint de termijn van zeven dagen waarbinnen deze overeenkomst kan worden ontbonden. Op deze overeenkomst dient dan uiteraard wel te worden genoteerd wanneer ondertekening heeft plaatsgevonden. De aannemingsovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge aannemingsovereenkomst is nietig. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in één dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de opdrachtgever ter hand is gesteld en loopt zeven dagen later om 24.00 uur af. De opdrachtgever kan binnen één week na ingang van de bedenktijd zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de opdrachtgever de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde “verzendentheorie”. Meestal zal dit de datum zijn waarop de opdrachtgever de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief te laten plaatsvinden.

### **Artikel 3 lid 1 sub B - Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

De Deelnemer kan verlangen dat er een waarborgsom gestort wordt gelijk aan 10% van de aanneemsom, die vrijkomt bij oplevering. De opdrachtgever heeft bij oplevering recht op een door de Deelnemer te stellen zekerheid van 5% van de aanneemsom. Deze waarborgen kunnen bij oplevering met elkaar worden verrekend.

#### **Artikel 3 lid 1 - Waarborgsom**

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

#### **Artikel 3 lid 1 t/m 4 - Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

Zoals uit dit artikel blijkt mag de Deelnemer een zekerheid van de opdrachtgever bedingen tot maximaal 10% van de aanneemsom. Dit kan een waarborgsom, een bankgarantie of de verpanding van het bouwdepot zijn, zulks ter keuze van de opdrachtgever. De waarborgsom ter grootte van 10% van de aanneemsom wordt verrekend met de laatste 10% van de aanneemsom. De opdrachtgever machtigt hiertoe de notaris. Dit is het geval in de standaard situatie dat de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de opdrachtgever heeft gesteld, die bij oplevering ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de opdrachtgever). Dit is alleen anders wanneer de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering geen vervangende zekerheid ten behoeve van de opdrachtgever stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de laatste aannemingstermijn. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de opdrachtgever. Een eventuele bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.

#### **Artikel 4 lid 1 - Termijnbetalingen**

In dit artikel worden de grootte van de termijnen (gedeelten van de aanneemsom) en de tijdstippen van betaling van de aanneemsom ingevuld. Dit is de standaard termijnregeling voorgeschreven door BouwGarant. Behalve de 10% zekerheid als bedoeld in artikel 4 zijn vooruitbetalingen niet toegestaan. De facturen van de Deelnemer moeten derhalve – bij benadering – gelijke tred houden met de voortgang van de bouw en/of de waarde van het gebouwde. Dit wordt verzekerd via de termijnregeling.

#### **Artikel 7 - Ontbindende voorwaarden**

Indien de Deelnemer dit wenselijk acht, kan hij voorafgaande aan het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst aan de opdrachtgever 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.

#### **lid 1 en 2**

De tekst van dit artikel bepaalt dat de opdrachtgever binnen de in de overeenkomst genoemde termijnen na ondertekening van de akte de ontbinding van de overeenkomst in kan roepen als hij er niet in slaagt 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.

#### **lid 2**

Als regel kan de Deelnemer de opdrachtgever inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen.

#### **lid 3**

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.

#### **lid 6**

De datum van de (op)levering is mogelijk niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De opdrachtgever 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 (op)levering. Om problemen die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de opdrachtgever en de Deelnemer op een redelijke wijze op te lossen, is lid 6 geschreven.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

Als de hypotheekofferte verloopt vóór de definitieve datum van levering, is de opdrachtgever 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 aangegeven in lid 1, dan heeft de opdrachtgever alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

#### **Artikel 9 - Risico tijdens de bouw en verzekering**

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

De levering van de grond (en de woning voor zover al gebouwd) wordt in ieder geval uitgesteld, totdat zeker is dat het certificaat wordt verstrekt of, nog beter, al is afgegeven. Zo nodig kan de opdrachtgever het waarborgcertificaat zelf aanvragen.

#### **Artikel 11 - Afwijkende bepalingen**

Afwijkingen van het standaardmodel voor overeenkomsten voor nieuwbouwoopwoningen en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, die nadelig zijn voor de opdrachtgever, zijn nietig, met uitzondering van die voorwaarden die met uitdrukkelijke toestemming van de waarborgende instelling zijn overeengekomen. Het gaat hier bijvoorbeeld om voorwaarden die gemeenten bij gronduitgifte opleggen.

#### **Artikel 13 - Geschillenregeling**

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

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

Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel wel hoger beroep open.

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

Ingeval van een kort geding hebben beide partijen het recht een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter .

Van belang hier is om te vermelden dat alleen een vonnis van Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw als basis kan dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van BouwGarant. Met een vonnis van de gewone rechter kan dus geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan.

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

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

Bij het ondertekenen moet de opdrachtgever de plaats waar en de datum waarop hij ondertekent invullen. Deze datum is mede van belang voor een eventuele ontbinding van de overeenkomst. Dat wordt hierna nader toegelicht. Partijen dienen er op toe te zien dat ieder van hen een door beiden getekend exemplaar van de akte ontvangt.

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

In artikel 8 en 9 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de opdrachtgever ondertekende stuk door de Deelnemer ontvangen is. Daarom is het van belang, dat u kunt aantonen, dat u de stukken hebt verzonden of

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

afgegeven. In dat laatste geval kunt u van de Deelnemer 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 aannemingsovereenkomst voor Eengezinswoning. Zij moeten u door de Deelnemer 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 Nieuwbouwggarantieregeling 2020. Ook deze moet de Deelnemer uiterlijk bij de aanbidding van de overeenkomst ter hand stellen.

#### **Ontbinding van de overeenkomst**

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de opdrachtgever de ontbinding van de overeenkomst kan bewerkstelligen. In het Burgerlijk Wetboek is de ontbinding geregeld. De wet geeft aan degene die de overeenkomst wil ontbinden de keuze tussen 'inroepen' (via een brief) of 'vorderen' (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.

Toelichting op de algemene voorwaarden:

#### **Artikel 4 – Wijzigingen in opdracht van de opdrachtgever**

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

#### **Artikel 11 en volgende - algemeen**

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure beschreven en de aansprakelijkheid van de Deelnemer na de oplevering. Op het moment dat de opdrachtgever de sleutels van de woning in ontvangst neemt gaan in principe alle risico's op hem over. De oplevering is tevens belangrijk, omdat de opdrachtgever en de Deelnemer dan een rapport opstellen van de tekortkomingen aan de woning. Het is daarom van groot belang dat de woning zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de Deelnemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling. De Deelnemer dient de bij de oplevering 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 opdrachtgever worden gesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de Deelnemer te melden. Na de onderhouds- c.q. garantieperiode van 6 maanden is de Deelnemer - behoudens de in artikel 18 lid 2 genoemde gevallen - niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de woning.

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

#### **Artikel 11 – Werkbare werkdagen en oplevering lid 2**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever:

Nadat de opdrachtgever de overeenkomst heeft getekend moet met de bouw van het complex waarvan zijn woning deel uitmaakt binnen 3 maanden daarna zijn begonnen.

#### **Artikel 12 – Opschortingsrecht; artikel 13 – Bankgarantie**

De opdrachtgever heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van een woning de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij een notaris te storten in plaats van aan de Deelnemer te betalen. Indien de laatste aannemingstermijn 5% van de aanneemsom of meer bedraagt dient het depot volledig uit de betaling van de laatste aannemingstermijn betaald te worden. Slechts wanneer de laatste termijn minder dan 5% van de aanneemsom bedraagt, is het toegestaan het ontbrekende deel van het depot uit een eerdere termijn aan de notaris over te maken. Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten) heeft de opdrachtgever niet in het geval de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de opdrachtgever heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering. De notaris controleert of de bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De notaris bewaart de originele bankgarantie en stuurt een kopie aan de opdrachtgever.

Hetzelfde geldt voor het geval de Deelnemer geen bankgarantie stelt en de koper bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de Deelnemer heeft gestort. De laatste 50% van deze waarborgsom wordt dan bij de oplevering automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de opdrachtgever. De opdrachtgever behoeft in dat geval dus zelf niets te doen. Het depot of de vervangende zekerheid is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de Deelnemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen drie maanden na de oplevering voordoen.

In plaats van het depot mag de Deelnemer ook een bankgarantie stellen. Als de Deelnemer een bankgarantie stelt moet de notaris het depot aan de Deelnemer uitbetalen.

Aan het einde van de drie maanden termijn valt het depot bij de notaris van rechtswege vrij aan de Deelnemer, tenzij de opdrachtgever vóór het verstrijken van de drie maanden termijn aan de notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag alleen indien er na drie maanden na oplevering (nog) gebreken bestaan. De opdrachtgever dient aan de notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de Deelnemer. Deze vervalt na drie maanden na oplevering tenzij de opdrachtgever schriftelijk aan de notaris te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven omdat er nog gebreken zouden bestaan. Ook hier geldt dat het resterende bedrag van de bankgarantie in een redelijke verhouding moet staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken.

In lid 5 van artikel 12 is geregeld dat de opdrachtgever aan de Deelnemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat drie maanden na oplevering zijn verstreken. Dit is het geval wanneer de Deelnemer alle gebreken heeft opgeheven, maar de opdrachtgever ten onrechte weigert om het depot of de bankgarantie te laten vervallen. Deze schadevergoeding is vastgesteld op de wettelijke rente over het bedrag dat de opdrachtgever na drie maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De opdrachtgever mag het depot of de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de (opleverings)arbiter. De opdrachtgever zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot c.q. de bankgarantie. Het is dus niet zo dat na verloop van drie maanden de opdrachtgever het depot of de bankgarantie eenzijdig kan uitwinnen.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Opdrachtgever: