

Standaardmodel voor koop-/aannemings- overeenkomsten voor eengezinswoningen 2014



**Standaardmodel van
Bouwend Nederland, Neprom en NVB-bouw
voor koop-/ aannemingsovereenkomsten voor
eengezinswoningen (versie 1-1-2014)**

SO CZ / 04

Dit standaardmodel van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw voor koop-/ aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen is tot stand gekomen in overleg met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de SER Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg en treedt in werking op 1 januari 2014. Daar waar bepalingen uit het standaardmodel in de overeenkomst moeten worden ingevuld, gebeurt dit volledig onder de verantwoordelijkheid van de contractspartijen.

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

- Algemene voorwaarden van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw voor koop-/ aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen, versie 1-1-2014
- Algemene toelichting van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw bij koop-/ aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen, versie 1-1-2014

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

Koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinswoningen met toepassing van¹ Garantie- en Waarborgregeling

Ondergetekenden:

hierna te noemen 'de ondernemer', ingeschreven bij¹;

en hierna te noemen 'de verkrijger'

zijn per overeengekomen als volgt:

- I. De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: een perceel/de percelen grond ter grootte van circa overeenkomstig de bij notaris gedeponeerde situatietekening aangeduid met het/de bouwnummer(s) gelegen met de -voor zover aanwezig- daarop in aanbouw zijnde opstallen, kadastraal bekend.

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 en de ondernemer neemt aan 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, op boven omschreven grond, de daarop geprojecteerde/in aanbouw zijnde opstal(len) (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

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

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

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

De ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I 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 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:

ARTIKEL 1 - Levering

1. De levering van de grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip:
zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste hieronder onder a en b bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 10 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.
2. Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de ondernemer zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

ARTIKEL 2 - Bedenktijd

De verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende algemene voorwaarden, algemene toelichting en de toepasselijke¹ Garantie- en waarborgregeling. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de verkrijger, heeft de verkrijger het recht de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

ARTIKEL 3 - Afwijkende perceelsgrootte

- (A)² Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- (B)² Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen 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 onder I opgegeven maat of grootte.

ARTIKEL 4 - Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

- (A)² Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.
- (B)² 1. Binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de verkrijger, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, moet hij aan de onder I genoemde notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de verkrijger jegens de ondernemer uit hoofde van deze aannemingsovereenkomst. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de verkrijger binnen de gestelde twee maanden, doch (indien dit tijdstip eerder valt) uiterlijk ter gelegenheid van het notarieel transport, een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag dan wel een pandrecht aan de ondernemer verlenen op het bouwdepot voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 23 van de algemene voorwaarden.
2. De verkrijger machtigt de notaris om de waarborgsom van 10 % van de aanneemsom aan de ondernemer over te maken indien en zodra de laatste 10% van de aanneemsom is vervallen, mits de ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de algemene voorwaarden ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de laatste aannemingstermijn. De ondernemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de notaris en stuurt een kopie daarvan aan de verkrijger.
3. Indien de ondernemer ter gelegenheid van de aankondiging van de oplevering geen zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de verkrijger stelt, geldt het volgende. De verkrijger machtigt de notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de ondernemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de laatste 10% van de aanneemsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 15 van de algemene voorwaarden ten behoeve van de verkrijger.

² Kies voor (A) of (B).

4. Indien de verkrijger een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de ondernemer heeft gesteld vervalt deze per de datum van de betaling van de laatste aannemingstermijn. Hetzelfde geldt voor een eventueel pandrecht op het bouwdepot.

ARTIKEL 5 - Termijnen en betalingsregeling

1. De termijnen van de koop-/aanneemsom zijn de volgende (in te vullen conform de voorschriften van¹).
2. Behoudens het geval waarin de verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, dan wel lid 7, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:
 - termijn (grondkosten)
 - (inclusief omzetbelasting) €
 - termijn (datum aanvang bouw woning)
 - (inclusief omzetbelasting) €
 - termijn (datum werkzaamheden gereed)
 - (inclusief omzetbelasting) €
 - termijn (datum werkzaamheden gereed)
 - (inclusief omzetbelasting) €
 - et cetera
- (A)² 4. Tot de koop-/aanneemsom behoort de vergoeding die de ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van % per jaar voor de grondkosten en % per jaar voor de overige termijnen:
 - 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 de woning is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

² Kies voor (A) of (B).

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

- (B)² 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)² 4. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. Over de grondkosten is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.
5. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen niet aan de verkrijger is geleverd, heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van % per jaar voor de grondkosten en % per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
- (A)² (a.) 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;
- (B)² (a.) 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-/aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom 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 der 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 de woning 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 der 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.

² Kies voor (A) of (B).

8. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 5, lid 6 en lid 7 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
9. Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door de verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna.

ARTIKEL 6 - Bouwtijd

1. De ondernemer verbindt zich de woning binnen werkbare werkdagen na het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer geheel voor bewoning gereed op te leveren aan de verkrijger.
- (A)² 2. De ruwe begane grondvloer van de woning is gereedgekomen op
- (B)² 2. De ruwe begane grondvloer van de woning is nog niet gereed. De ondernemer zal binnen acht dagen na het gereedkomen daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

ARTIKEL 7 - Overheidssubsidie

- (A)² 1. Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van de woning 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)² Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

ARTIKEL 8 - Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning 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 geldverstrekkende 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 de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

² Kies voor (A) of (B).

- c. dat de verkrijger het waarborgcertificaat wordt toegekend als bedoeld in artikel 10.
- (A)² 2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
- (B)² 2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.
3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn. De verkrijger doet dit bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, te verzenden aan de ondernemer uiterlijk binnen de acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de voorwaarden geldende termijn.
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 maandelijksse 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 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 inroepen 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

² Kies voor (A) of (B).

zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koop-/aaneemsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

ARTIKEL 9 - Garantie- en waarborgregeling

1. De ondernemer verklaart, dat de woning, dat het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door¹ geregistreerd project en door deze instelling is ingeschreven onder registratienummer

De ondernemer verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van deze woning de verplichtingen uit de van toepassing zijnde 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 10 - Weigering waarborgcertificaat

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een waarborgcertificaat door¹ 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 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 9 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 tot afgifte van een waarborgcertificaat bij¹ 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 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.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

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-/aaneemsom als een door de ondernemer aan de verkrijger te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

ARTIKEL 11 - Kosten

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aaneemsom.

ARTIKEL 12 - Afwijkende bepalingen

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koop-/aannemingsovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, die ten nadele van de verkrijger zijn, zijn nietig, behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van¹ als bedoeld in artikel 9. Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

ARTIKEL 13 - Informatie voortgang

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

ARTIKEL 14 - Geschillenbeslechting

1. Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst met toepasselijkheid van de Garantie- en waarborgregeling van¹ of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, die betrekking hebben op de koop-aannemingsovereenkomst, worden beslecht door arbitrage conform het geschillenreglement van³ zoals dat luidt ten dage van het aanhangig maken van het geschil.
2. De verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij³ dan wel de gewone rechter. Indien de ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de verkrijger bij aangetekende brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij wil dat het geschil wordt beslecht door³ dan wel de gewone rechter. De ondernemer is gebonden aan de door de verkrijger gemaakte keuze. Maakt de verkrijger geen tijdige keuze dan heeft ook de ondernemer de vrijheid te kiezen voor of³ of de gewone rechter. Verkrijger en ondernemer hebben beiden het recht, niettegenstaande de arbitrageovereenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

³ Naam van de geschilbeslechtende instantie invullen.

ARTIKEL 15 - Van toepassing zijnde algemene voorwaarden/garantie- en waarborgregeling

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinshuizen, versie 1-1- 2014.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden gesproken wordt van Garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen:¹ Garantie- en waarborgregeling.

Getekend te

op

De ondernemer:

Getekend te

op

De verkrijger:

De verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de algemene voorwaarden voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen, versie 1-1-2014;
2. de¹ Garantie- en waarborgregeling en
3. de algemene toelichting bij koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen en bijbehorende algemene voorwaarden, versie 1-1-2014.

Getekend te

op

De verkrijger:.....

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.



SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD

Bezuidenhoutseweg 60

Postbus 90405

2509 LK Den Haag

T 070 3499 499

E communicatie@ser.nl

www.ser.nl

Algemene voorwaarden voor koop-/aannemings- overeenkomsten voor eengezinswoningen 2014



**Algemene voorwaarden
van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw
voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor
eengezinswoningen (versie 1-1-2014)**

7

AV CZ / 137

Deze algemene voorwaarden van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw voor koop-/ aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen zijn tot stand gekomen in overleg met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de SER Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg en treden in werking op 1 januari 2014.

Bij deze algemene voorwaarden behoren:

- Standaardmodel van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw voor koop-/ aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen, versie 1-1-2014
- Algemene toelichting van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw bij koop-/ aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen en de algemene voorwaarden, versie 1-1-2014

ARTIKEL 1 - Verplichtingen van de ondernemer in geval van verkoop	3
ARTIKEL 2 - Zakelijke lasten	4
ARTIKEL 3 - Erfpacht en andere zakelijke rechten	4
ARTIKEL 4 - Wijzigingen situatietekening	4
ARTIKEL 5 - Omvang koop-/aannemingsovereenkomst	5
ARTIKEL 6 - Wijzigingen op initiatief van de ondernemer	5
ARTIKEL 7 - Wijzigingen in opdracht van de verkrijger	5
ARTIKEL 8 - Doorberekening van loon- en prijsstijgingen	6
ARTIKEL 9 - Wijzigingen en subsidieregeling	6
ARTIKEL 10 - Risico tijdens de bouw en verzekering	6
ARTIKEL 11 - Overgang risico naar de verkrijger	6
ARTIKEL 12 - Aanleg en gebruik nutsleidingen	7
ARTIKEL 13 - Controle op uitvoering	7
ARTIKEL 14 - Werkbare werkdagen en oplevering	7
ARTIKEL 15 - Opschortingsrecht	8
ARTIKEL 16 - Bankgarantie	9
ARTIKEL 17 - Herstel tekortkomingen	10
ARTIKEL 18 - Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de ondernemer	10
ARTIKEL 19 - Garantie- en waarborgregeling	11
ARTIKEL 20 - Beëindiging of opzegging	11
ARTIKEL 21 - Ingebruikneming vóór oplevering	11
ARTIKEL 22 - Ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst	12

Algemene voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinswoningen met toepassing van de¹ Garantie- en waarborgregeling

De tekst van de in de algemene voorwaarden aangehaalde artikelen uit het Burgerlijk Wetboek is in bijlage 1 opgenomen.

Definities

- Onder *koop-/aannemingsovereenkomst* wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koop-/aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
- 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.
- 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.
- Onder *notaris* wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koop-/aannemingsovereenkomst aangewezen notaris.
- Onder *woning* 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.
- Onder *onroerende zaak* wordt in deze voorwaarden verstaan het/de bij de koop-/aannemingsovereenkomst verkochte perce(e)l(en) grond met de daarop te bouwen of gebouwde opstal(len).

ARTIKEL 1 - Verplichtingen van de ondernemer in geval van verkoop

1. a. De ondernemer is verplicht de onroerende zaak over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 BW. Hij informeert de verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW.
- b. Indien de tot de onroerende zaak behorende grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de 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.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koop-/aannemingsovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak op de ondernemer rusten voor zover de ondernemer verplicht is deze aan de verkrijger op te leggen.
3. Indien de verkrijger niet bij het aangaan van de 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 de onroerende zaak 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 de onroerende zaak 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

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

ARTIKEL 3 - Erfpacht en andere zakelijke rechten

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

ARTIKEL 4 - Wijzigingen situatietekening

1. Indien de ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van de woning 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 de onroerende zaak 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 onroerende zaak zal bij de bepaling van de schade in afwijking van het bepaalde in artikel 3 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-/aannemingsovereenkomst

1. Het bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van de woning wordt geacht ingevolge de in de koop-/aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
2. De levering van het geheel of gedeeltelijk gereedgekomen woning, strekt niet tot décharge van partijen van hun wederzijds uit de koop-/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 de woning; 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 de ondernemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
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 de woning 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 prijsstijgingen

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; 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 subsidieregeling

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 van de woning voor rekening van de verkrijger.

ARTIKEL 10 - Risico tijdens de bouw en verzekering

1. Gedurende de (af)bouw blijft de onroerende zaak voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht de opstallen tot het in artikel 11 genoemde tijdstip 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 - Overgang risico naar de verkrijger

Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan -onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst- alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger.

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 riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.
3. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering 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 de woning te inspecteren.

ARTIKEL 14 - Werkbare werkdagen en oplevering

1. Werkdagen 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 voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen. Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
2. Indien de ondernemer niet binnen drie maanden na de datum van de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst door de verkrijger begonnen is met de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt 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 22 lid 1 van deze algemene voorwaarden is bepaald. Als aanvang van de bouw van het complex wordt beschouwd de aanvang met de funderingswerkzaamheden. 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 funderingswerkzaamheden van het complex waarvan de woning deel uitmaakt, de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop de verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de

sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen. 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 6 lid 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst en ook, indien een door de ondernemer reeds aangekondigde oplevering wordt opgeschort, zal de ondernemer zonder ingebrekestelling aan de verkrijger een gefixeerde schadevergoeding van vijftientig/honderdste promille (0,25 %) van de koop-/aanneemsom per kalenderdag verschuldigd zijn.
6. Indien de verkrijger onder overlegging van genoegzame bewijzen aantoont dat de door de overschrijding van het aantal werkbare werkdagen of door opschorting van een aangekondigde oplevering door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft verkrijger indien en voor zover dit redelijk is recht op aanvullende schadevergoeding.
7. Op verlangen van de ondernemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de in lid 5 bedoelde gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de verkrijger ter zake van de bedoelde tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet.
8. De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).

ARTIKEL 15 - Opschortingsrecht

1. De verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW en onder voorbehoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de ondernemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
 - a. indien de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de verkrijger een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 16 van de algemene voorwaarden aan de verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De notaris beoordeelt of deze bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de notaris aan de verkrijger.
 - b. indien de ondernemer geen bankgarantie stelt én er door de verkrijger ten behoeve van de ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 4 van de overeenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 4 lid 3 van de koop-/aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de ondernemer in 5% depot ten behoeve van de verkrijger);

In deze gevallen is de verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:768 BW de betaling van verdere bedragen aan de ondernemer op te schorten.

3. De notaris brengt een eventueel depot in de macht van de ondernemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de verkrijger van de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het depot voorts in de macht van de ondernemer voor zover de verkrijger daarin toestemt, de ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de verkrijger aan de ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken zijn geconstateerd.
6. De verkrijger kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

ARTIKEL 16 - Bankgarantie

1. Voor het geval de ondernemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 15 van de algemene voorwaarden in plaats van het depot, dient deze bankgarantie te zijn afgegeven door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:
 - drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de verkrijger de notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
 - de verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
 - of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is. De verkrijger kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.
2. 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 4 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 de oplevering;
 - c. afgegeven te zijn door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling;
 - d. de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

ARTIKEL 17 - Herstel tekortkomingen

1. De ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 14 lid 4 van deze algemene voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld 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 18 - Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de ondernemer

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 17 lid 1 garandeert de ondernemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden de woning gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de verkrijger binnen genoemde garantieperiode en binnen bekwame tijd na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 17 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 de woning,
 - a. tenzij sprake is van een niet door de ondernemer aan de verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en/of tekeningen en/of eventuele staten van wijziging waardoor de verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de ondernemer verlangd kan worden heeft de verkrijger recht op schadevergoeding. De verkrijger zal de tekortkoming binnen bekwame tijd na de ontdekking aan de ondernemer mededelen;
 - b. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
 - c. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen bekwame tijd na de ontdekking mededeling is gedaan;
 - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de ondernemer ingevolge de¹ Garantie- en waarborgregeling.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij de woning ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

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.
7. Indien de in lid 6 genoemde termijn verstrijkt
 - a) tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de ondernemer schriftelijk mededeelt aan de verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
 - b) binnen vier maanden na het tijdstip waarop de ondernemer schriftelijk mededeelt aan de verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,
 is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier maanden na de dag waarop de ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

ARTIKEL 19 - Garantie- en waarborgregeling

De ondernemer aanvaardt met betrekking tot de woning onverkort al de uit de¹ Garantie- en waarborgregeling voortvloeiende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 17 en 18 van deze algemene voorwaarden beroep kan doen.

ARTIKEL 20 - Beëindiging of opzegging

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van de artikelen 7:763 respectievelijk 7:764 lid 1 BW is uitgesloten.

ARTIKEL 21 - Ingebruikneming vóór oplevering

1. De verkrijger is niet gerechtigd de woning 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 vijftwintig/honderdste promille (0,25 ‰) van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
2. Voordat de woning aan de verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de ondernemer deze derde als verkrijger aanvaardt en tussen

de verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW).

ARTIKEL 22 - Ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst

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 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.

De in de algemene voorwaarden aangehaalde artikelen uit het Burgerlijk Wetboek

Artikel 6:119 – Verdragingschade; wettelijke rente

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

Artikel 6:159 – Contractoverneming

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 – Kwalitatieve rechten

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

Artikel 6:262 – Exceptio non adimpleti contractus

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

Artikel 7:15 – Lasten

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 – Recht op correcte nakoming bij niet aanvaarde last of beperking

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

Artikel 7:763 – Overlijden of duurzame arbeidsongeschiktheid van de aannemer

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontlenen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

Artikel 7:764 lid 1 – Opzegging door de opdrachtgever

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

Artikel 7:768 – 5%-regeling

1. De opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder voorbehoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
4. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden als bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.



SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD

Bezuidenhoutseweg 60

Postbus 90405

2509 LK Den Haag

T 070 3499 499

E communicatie@ser.nl

www.ser.nl

Algemene toelichting op standaard-model en algemene voorwaarden voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen 2014



**Algemene toelichting van
Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw
op het standaardmodel en de algemene voorwaarden
voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen
(versie 1-1-2014)**

SO CZ / 04, AV CZ / 137

Deze algemene toelichting van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw op het standaardmodel en de algemene voorwaarden voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen is tot stand gekomen in overleg met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de SER Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg en treedt in werking op 1 januari 2014.

Deze algemene toelichting behoort bij:

- Het standaardmodel van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen, versie 1-1-2014
- Algemene voorwaarden van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen, versie 1-1-2014

Algemene toelichting voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen, met toepassing van de¹ Waarborg- en garantieregeling

Toelichting op het standaardmodel:

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. De ondernemer 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 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-/aannemingsovereenkomst

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 5 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 kavel bouwgrond betekent, dat de grond geschikt is voor bebouwing en bewoning.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

Artikel 2 - Bedenktijd

De koop-/aannemingsovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koop-/aannemingsovereenkomst is nietig. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in één dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de verkrijger ter hand is gesteld en loopt zeven dagen later om 24.00 uur af. De verkrijger kan binnen één week na ingang van de bedenktijd zonder opgave van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de verkrijger de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde “verzendtheorie”. Meestal zal dit de datum zijn waarop de verkrijger de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te laten plaatsvinden.

Artikel 4 lid 1 - Waarborgsom

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

Artikel 4 lid 4 - Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

Zoals uit dit artikel blijkt mag de ondernemer een zekerheid van de verkrijger 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 verkrijger. De waarborgsom ter grootte van 10% van de aanneemsom wordt verrekend met de laatste 10% van de aanneemsom. De verkrijger machtigt hiertoe de notaris. Dit is het geval in de standaard situatie dat de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld, die bij oplevering ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de verkrijger).

Dit is alleen anders wanneer de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering geen vervangende zekerheid ten behoeve van de verkrijger 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 verkrijger. Een eventuele bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.

Artikel 5 lid 1 - Termijnbetalingen

In dit artikel worden de grootte van de termijnen (gedeelten van de koop-/aanneemsom) en de tijdstippen van betaling van de koop-/aanneemsom ingevuld.

Dit is de standaard termijnregeling voorgeschreven door¹. Behalve de 10% zekerheid als bedoeld in artikel 4 zijn vooruitbetalingen niet toegestaan. De facturen van de ondernemer 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.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

Artikel 5 lid 5 - Uitstelrente

Op grond van deze bepaling heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling tot het notariële levering. In ruil hiervoor is de verkrijger aan de ondernemer een uitstelrente verschuldigd over vóór de notariële levering vervallen termijnbetalingen.

Het is van belang dat een verkrijger geen termijnbetalingen verricht zolang de notariële levering van de grond (met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen) niet heeft plaatsgevonden. Betalingen die vóór de notariële levering zijn gedaan vallen namelijk pas na de notariële levering onder de¹ Garantie- en waarborgregeling. Deze betalingen komen dus tot de notariële levering voor eigen rekening en risico van de verkrijger. Met name wanneer een ondernemer onverhoopt voor de notariële levering failliet gaat loopt de verkrijger in dit geval een groot financieel risico.

Artikel 8 - Ontbindende voorwaarden

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.

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 levenshypothek wordt onder de maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie. Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

lid 1b

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

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.

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,

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

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

Artikel 10 - Risico tijdens de bouw en verzekering

De verkrijger doet er verstandig aan om te verifiëren of de ondernemer inderdaad het¹ waarborgcertificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 9 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 verkrijger het waarborgcertificaat zelf aanvragen.

Artikel 12 - Afwijkende bepalingen

Afwijkingen van het standaardmodel voor overeenkomsten voor nieuwbouwkooptoningen en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, die nadelig zijn voor de verkrijger, 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 14 - Geschillenregeling

Alle geschillen op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij het² of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De verkrijger heeft de keuze tussen een procedure bij² of bij de gewone rechter. Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel wel hoger beroep open. Indien een ondernemer een procedure tegen een verkrijger wil aanvangen moet hij eerst de verkrijger bij aangetekende brief vragen of hij het geschil beslecht wenst te zien door² dan wel door de gewone rechter. De ondernemer moet daarbij voor de reactie van de verkrijger een termijn van ten minste één maand in acht nemen. De ondernemer is vervolgens gebonden aan de keuze van de verkrijger. Indien de verkrijger geen tijdige keuze maakt, dan is de ondernemer vrij om te kiezen voor² of de gewone rechter.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

² Naam van de geschilbeslechtende instantie invullen.

Ingeval van een kort geding hebben beide partijen (naast de mogelijkheid van een arbitraal kort geding bij² het recht een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter .

Van belang hier is om te vermelden dat alleen een vonnis van² als basis kan dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van¹. Met een vonnis van de gewone rechter kan dus geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan.

Voor verdere bijzonderheden over de procedure bij² wordt u verwezen naar de websites van¹ en².

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 8 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 9 en 10 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 eengezinshuizen.

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 aanbieding van de overeenkomst ter hand stellen.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

² Naam van de geschilbeslechtende instantie invullen.

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.

Toelichting op de algemene voorwaarden:

Artikel 7 – Wijzigingen in opdracht van de verkrijger

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

Artikel 14 – Werkbare werkdagen en oplevering

lid 2

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

Artikel 14 lid 4, artikel 17 en 18

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure beschreven en de aansprakelijkheid van de ondernemer na de oplevering. Op het moment dat de verkrijger de sleutels van de woning 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 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 ondernemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling. De ondernemer 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 verkrijger worden gesignaleerd. 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 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 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.

Artikel 15 – Opschortingsrecht; artikel 16 – Bankgarantie

De verkrijger 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 ondernemer 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 verkrijger niet in het geval de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de verkrijger 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 verkrijger.

Hetzelfde geldt voor het geval de ondernemer geen bankgarantie stelt en de koper bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de ondernemer heeft gestort. De laatste 50% van deze waarborgsom wordt dan bij de oplevering automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de verkrijger. De verkrijger behoeft in dat geval dus zelf niets te doen.

Het depot of de vervangende zekerheid is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de ondernemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen drie maanden na de oplevering voordoen.

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

Aan het einde van de drie maanden termijn valt het depot bij de notaris van rechtswege vrij aan de ondernemer, tenzij de verkrijger 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 verkrijger 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 ondernemer. Deze vervalt na drie maanden na oplevering tenzij de verkrijger 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 15 is geregeld dat de verkrijger aan de ondernemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat drie maanden na oplevering zijn verstreken. Dit is het geval wanneer de ondernemer alle gebreken heeft opgeheven, maar de verkrijger 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 verkrijger na drie maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De verkrijger 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 arbiter. De verkrijger 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 verkrijger het depot of de bankgarantie eenzijdig kan uitwinnen.



SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD

Bezuidenhoutseweg 60

Postbus 90405

2509 LK Den Haag

T 070 3499 499

E communicatie@ser.nl

www.ser.nl