

**Algemene toelichting van
Bouwend Nederland, NEPROM en NVB
op het standaardmodel en de algemene voorwaarden
voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinshuizen
(versie 1-1-2010)**

SO CZ/01, AV CZ/88

oktober 2009

Deze algemene toelichting van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB op het standaardmodel en de algemene voorwaarden voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinshuizen is tot stand gekomen in overleg met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de SER en treedt in werking op 1 januari 2010.

Deze algemene toelichting behoort bij:

- Het standaardmodel van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinshuizen, versie 1-1-2010
- Algemene voorwaarden van Bouwend Nederland, NEPROM en NVB voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinshuizen, versie 1-1-2010

Algemene toelichting voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinshuizen, 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. 3) 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 met ‘bewijs van terpostbezorging’ 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 zorgdragen.

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 insolventiewaarborg (zie hiervoor¹ Garantie- en waarborgregeling 2010). 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 nieuwbouwovereenkomsten 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 (met bericht handtekening retour) 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: Raad van Arbitrage voor de Bouw of Geschillencommissie Garantiewoningen.

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 aanbidding van de overeenkomst ter hand stellen.

¹ Naam van de waarborgende instelling invullen.

² Naam van de geschilbeslechtende instantie invullen (Raad van Arbitrage voor de Bouw of Geschillencommissie Garantiewoningen).

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 (opleverings)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.