

Algemene voorwaarden voor aannemingsovereenkomsten voor Eengezinswoning met toepassing van de BouwGarant Transformatieregeling 2017

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 1 januari 2017.

Definities

- Onder *aannemingsovereenkomst* wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
- Onder *opdrachtgever* wordt in deze voorwaarden verstaan degene die in de aannemingsovereenkomst als zodanig benoemd is.
- Onder *deelnemer* wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de aannemingsovereenkomst aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als deelnemer.
- Onder *woning* wordt in deze voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw door de opdrachtgever aan de deelnemer is opgedragen.
- Onder *onroerende zaak* wordt in deze voorwaarden verstaan het/de in de aannemingsovereenkomst genoemde perce(e)l(en) grond met de daarop te bouwen opstal(len).

ARTIKEL 1 – Reikwijdte aannemingsovereenkomst

De bepalingen van de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing op alle door de deelnemer verrichte en te verrichten werkzaamheden.

ARTIKEL 2 - Wijzigingen situatietekening

1. Indien de deelnemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van de woning wijzigt ten opzichte van de ingevolge de aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening aan de opdrachtgever ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de deelnemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van de onroerende zaak vermindert, heeft de opdrachtgever 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 kan bij de bepaling van de schade in afwijking van het bepaalde in artikel 3 van de aannemingsovereenkomst met de reële waardevermeerdering of -vermindering ten gevolge 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 opdrachtgever gerechtigd de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.
4. Indien de opdrachtgever om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding, respectievelijk ontbinding van de aannemingsovereenkomst, dient hij dat binnen een redelijke termijn, nadat hem de gewijzigde situatietekening ter hand is gesteld, schriftelijk - in geval van ontbinding bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging - aan de deelnemer mede te delen.

ARTIKEL 3 - Wijzigingen op initiatief van de deelnemer

De deelnemer is gerechtigd tijdens de 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 deelnemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, registreren op een lijst die op de bouwplaats ter inzage van de opdrachtgever zal liggen.

ARTIKEL 4 - Wijzigingen in opdracht van de opdrachtgever

1. De opdrachtgever kan de deelnemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
2. De deelnemer 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 deelnemer 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 opdrachtgever 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 opdrachtgever.
4. Het is de opdrachtgever niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de deelnemer.

ARTIKEL 5 - Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalpreizen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen; in dat geval moet in de 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 verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

ARTIKEL 6 - Wijzigingen en subsidieregeling

Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 4 en 5 lid 2 voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning voor rekening van de opdrachtgever.

ARTIKEL 7 - Risico tijdens de bouw en verzekering

1. Gedurende de bouw blijven de gebouwde (delen van) opstallen voor risico van de deelnemer. De deelnemer is verplicht die opstallen tot het in artikel 8 genoemde tijdstip genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de opdrachtgever de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de opdrachtgever over te leggen.
2. De deelnemer vrijwaart de opdrachtgever voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de deelnemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

ARTIKEL 8 - Overgang risico naar de opdrachtgever

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

ARTIKEL 9 - Aanleg en gebruik nutsleidingen

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de deelnemer 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 opdrachtgever 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 aanneemsom begrepen.
3. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de deelnemer.

ARTIKEL 10 - Controle op uitvoering

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

ARTIKEL 11 - Werkbare werkdagen en oplevering

1. Werkdagen¹ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de deelnemer 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.
2. Indien de deelnemer niet binnen een in de aannemingsovereenkomst genoemde termijn of uiterlijk op een daarin bepaalde datum door de opdrachtgever begonnen is met de bouw van de woning en ook niet binnen veertien dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de opdrachtgever alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, heeft de opdrachtgever het recht de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen op de wijze zoals in artikel 19 van deze algemene voorwaarden is bepaald. Als aanvang van de bouw wordt beschouwd de aanvang met de funderingswerkzaamheden. De deelnemer moet alsdan aan de opdrachtgever binnen vier weken, nadat de verklaring tot ontbinding te zijner kennis is gebracht, terugbetalen alle aan hem ter zake van de aannemingsovereenkomst gedane betalingen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de betaling tot de datum van terugbetaling. De opdrachtgever heeft bovendien recht op vergoeding van de als gevolg van de ontbinding optredende schade.
3. De deelnemer is verplicht na aanvang van de bouw van de woning, de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop de opdrachtgever, 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 deelnemer tenminste veertien dagen tevoren schriftelijk aan de opdrachtgever worden medegedeeld.
5. Bij overschrijding van het aantal werkbare werkdagen als omschreven in artikel 5 van de aannemingsovereenkomst en ook, indien een door de deelnemer reeds aangekondigde oplevering wordt opgeschort, zal de deelnemer zonder ingebrekestelling aan de opdrachtgever een gefixeerde schadevergoeding van 0,25 ‰ (promille) van de aanneemsom per kalenderdag verschuldigd zijn.
6. Indien de Opdrachtgever 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 Opdrachtgever indien en voor zover dit redelijk is recht op aanvullende schadevergoeding.
7. Op verlangen van de Deelnemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de in lid 5 bedoelde gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de Opdrachtgever 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).

¹Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.

ARTIKEL 12 - Opschortingsrecht

1. De opdrachtgever 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 deelnemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
 - a. indien de deelnemer bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de opdrachtgever een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 13 van de algemene voorwaarden aan de opdrachtgever 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 opdrachtgever.
 - b. indien de deelnemer geen bankgarantie stelt én er door de opdrachtgever ten behoeve van de deelnemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 3 van de overeenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 3 lid 3 van de aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de deelnemer in 5% depot ten behoeve van de opdrachtgever);
In deze gevallen is de opdrachtgever niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:768 BW de betaling van verdere bedragen aan de deelnemer op te schorten.
3. De notaris brengt een eventueel depot in de macht van de deelnemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het depot voorts in de macht van de deelnemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de deelnemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de opdrachtgever aan de deelnemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de deelnemer 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 opdrachtgever kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

ARTIKEL 13 - Bankgarantie

Voor het geval de deelnemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 12 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 opdrachtgever de notaris voordien schriftelijk mededeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
- de opdrachtgever 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 opdrachtgever kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

ARTIKEL 14 - Herstel tekortkomingen

1. De deelnemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 11 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 krimpshuren) ontleent de opdrachtgever daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die volkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de deelnemer.

ARTIKEL 15 - Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de deelnemer

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 14 lid 1 garandeert de deelnemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden de woning gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de opdrachtgever binnen genoemde garantieperiode en binnen bekwame tijd na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de deelnemer kenbaar te maken, in welk geval de deelnemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 14 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de deelnemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de woning,
 - a. tenzij sprake is van een niet door de deelnemer aan de opdrachtgever schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en/of tekeningen en/of eventuele staten van wijziging waardoor de opdrachtgever schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de deelnemer verlangd kan worden heeft de opdrachtgever recht op schadevergoeding. De opdrachtgever zal de tekortkoming binnen redelijke periode na de ontdekking aan de deelnemer 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 deelnemer van zodanig verborgen gebrek binnen bekwame tijd na de ontdekking mededeling is gedaan;
 - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de deelnemer ingevolge de BouwGarant Transformatieregeling 2017.
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.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de opdrachtgever 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 Deelnemer is gemeld, en het tijdstip waarop de Deelnemer schriftelijk mededeelt aan de Opdrachtgever dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
 - b) binnen vier maanden na het tijdstip waarop de Deelnemer schriftelijk mededeelt aan de Opdrachtgever 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 Deelnemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

ARTIKEL 16 - BouwGarant Transformatieregeling 2017

De deelnemer aanvaardt met betrekking tot de woning onverkort al de uit de BouwGarant Transformatieregeling 2017 voortvloeiende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de opdrachtgever boven en buiten het bepaalde in de artikelen 14 en 15 van deze algemene voorwaarden beroep kan doen.

ARTIKEL 17 - Beëindiging of opzegging

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van de artikelen 7:763 respectievelijk 7:764 lid 1 BW is uitgesloten².

²Deze uitsluiting is niet toegestaan in geval van van overheidswege gesubsidieerde bouw. Dit artikel vervalt in die gevallen.

ARTIKEL 18 - Ingebruikneming vóór oplevering

1. De opdrachtgever 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 deelnemer. Bij overtreding is de opdrachtgever voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de deelnemer een vergoeding verschuldigd van drie/tiende promille van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
2. Voordat de woning aan de opdrachtgever is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de deelnemer deze derde als opdrachtgever aanvaardt en tussen de opdrachtgever en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW).

ARTIKEL 19 - Ontbinding van de aannemingsovereenkomst

1. Indien een der partijen ook naar schriftelijke sommatie 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 aannemingsovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.
2. Indien op grond van lid 1 van dit artikel de ontbinding van de aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

ARTIKEL 20 - Bankgarantie

Indien de opdrachtgever in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke bankgarantie jegens de deelnemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 3 lid 1 van de 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 te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
- d. de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de opdrachtgever om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de deelnemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de deelnemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

Bijlage 1

De in de algemene voorwaarden genoemde artikelen uit het Burgerlijk Wetboek

Artikel 6:119 – Verdragingschade; wettelijke rente

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

Artikel 6:159 – 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 6:262 – 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 7:763 – 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 ontleen. 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 – Opzegging door de opdrachtgever

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 de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

Algemene toelichting voor aannemingsovereenkomsten voor Eengezinswoning, met toepassing van de BouwGarant Transformatieregeling 2017

Toelichting op het standaardmodel:

Algemeen

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

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

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

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

Bodemkwaliteit

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

Artikel 2 - Bedenktijd

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

Artikel 3 lid 1 - Waarborgsom

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

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

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

opdrachtgever. Een eventuele bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.

Artikel 4 lid 1 - Termijnbetalingen

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

Artikel 7 - Ontbindende voorwaarden

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

lid 1 en 2

De tekst van dit artikel bepaalt dat de opdrachtgever binnen de in de overeenkomst genoemde termijnen na ondertekening van de akte de ontbinding van de overeenkomst in kan roepen als hij er niet in slaagt een eventuele huisvestingsvergunning te verkrijgen en een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenshypotheek wordt onder de maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie. Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

lid 2

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

lid 3

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

lid 6

De datum van de (op)levering is mogelijk niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De opdrachtgever moet echter wel zijn financiering regelen. Hypotheekoffertes hebben in de regel een beperkte geldigheid, nadat zij zijn geaccepteerd. De situatie kan zich voordoen, dat de hypotheekofferte niet gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van (op)levering. Om problemen die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de opdrachtgever en de deelnemer op een redelijke wijze op te lossen, is lid 6 geschreven.

Als de hypotheekofferte verloopt vóór de definitieve datum van levering, is de opdrachtgever verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen. Als de rente inmiddels zodanig is gestegen, dat de maandlast van de nieuwe lening groter zou zijn dan de maandlast die is aangegeven in lid 1, dan heeft de opdrachtgever alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

Artikel 9 - Risico tijdens de bouw en verzekering

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

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

Artikel 11 - Afwijkende bepalingen

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

Artikel 13 - Geschillenregeling

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

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

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

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

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

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

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

Ondertekening en dagtekening; termijnen

Bij het ondertekenen moet de opdrachtgever de plaats waar en de datum waarop hij ondertekent invullen. Deze datum is mede van belang voor een eventuele ontbinding van de overeenkomst. Dat wordt hierna nader toegelicht. Partijen dienen er op toe te zien dat ieder van hen een door beiden getekend exemplaar van de akte ontvangt. Artikel 7 geeft de periode aan waarbinnen de opdrachtgever de financiering (hypotheek met eventuele nationale hypotheekgarantie) en de eventuele huisvestingsvergunning moet regelen. Deze periode gaat in bij de ondertekening van de overeenkomst door de opdrachtgever.

In artikel 8 en 9 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de opdrachtgever ondertekende stuk door de deelnemer ontvangen is. Daarom is het van belang, dat u kunt aantonen, dat u de stukken hebt verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kunt u van de deelnemer of diens makelaar/verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven.

Aparte handtekening voor de ontvangst van 'algemene voorwaarden'

Het is van belang om voor of bij het sluiten van de overeenkomst kennis te kunnen nemen van alle algemene voorwaarden, zoals de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor Eengezinswoning. Zij moeten u door de deelnemer ter hand zijn gesteld. U plaatst uw handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als u die voorwaarden ook daadwerkelijk hebt ontvangen en in uw bezit hebt. Hetzelfde geldt voor een van toepassing zijnde Nieuwbouwgaraantieregeling 2013. Ook deze moet de deelnemer uiterlijk bij de aanbidding van de overeenkomst ter hand stellen.

Ontbinding van de overeenkomst

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de opdrachtgever de ontbinding van de overeenkomst kan bewerkstelligen. In het Burgerlijk Wetboek is de ontbinding geregeld. De wet geeft aan degene die de overeenkomst wil ontbinden de keuze tussen 'inroepen' (via een brief) of 'vorderen' (aan de rechter vragen) om de overeenkomst te ontbinden. In sommige artikelen spreekt de overeenkomst naast inroepen ook over vorderen. Wanneer twijfel bestaat of de wanprestatie van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden, kan het verstandig zijn de bevoegde rechter in te schakelen. Er kan ook gedeeltelijk worden ontbonden. Een ontbinding kan leiden tot het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de overeenkomst.

Toelichting op de algemene voorwaarden:

Artikel 4 – Wijzigingen in opdracht van de opdrachtgever

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

Artikel 11 en volgende - algemeen

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

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

Artikel 11 – Werkbare werkdagen en oplevering

lid 2

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

Artikel 12 – Opschortingsrecht; artikel 13 – Bankgarantie

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

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

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

Aan het einde van de drie maanden termijn valt het depot bij de notaris van rechtswege vrij aan de deelnemer, tenzij de opdrachtgever vóór het verstrijken van de drie maanden termijn aan de notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag alleen indien er na drie maanden na oplevering (nog) gebreken

bestaan. De opdrachtgever dient aan de notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken.

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

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

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