
ALGEMENE VOORWAARDEN

voor de aannemingsovereenkomst voor Eengezinswoning . met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2023 waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

Definities

1. Onder *aannemingsovereenkomst* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder *Opdrachtgever* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de opdrachtgever is, en in die overeenkomst benoemd is als de Opdrachtgever.
3. Onder *Deelnemer* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is, en in die overeenkomst benoemd is als de Deelnemer.
4. Onder *Notaris* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst aangewezen Notaris.
5. Onder *woning* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw door de Opdrachtgever aan de Deelnemer is opgedragen.
6. Onder *onroerende zaak* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het / de in de aannemingsovereenkomst genoemde perce(e)l(en) grond met de daarop te bouwen opstal(len).

Omvang aannemingsovereenkomst

Artikel 1

Het bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van de woning wordt geacht ingevolge de in de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.

Wijzigingen situatietekening

Artikel 2

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 bij de daartoe aangewezen Notaris deponeren en 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.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de Opdrachtgever gerechtigd de ontbinding van de aannemingsovereenkomst 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 periode nadat hem de gewijzigde situatietekening ter hand is gesteld, schriftelijk – in geval van ontbinding bij aangetekende brief – aan de Deelnemer mede te delen.

Wijzigingen op initiatief van de Deelnemer

Artikel 3

De Deelnemer is gerechtigd om, in de periode die begint bij ondertekening door de Opdrachtgever van de onderhavige overeenkomst en eindigt bij de oplevering in de zin van deze Algemene Voorwaarden, die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde en / of kwaliteit en / of uiterlijk en / of aanzien en / of bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen in dat geval geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De Deelnemer zal de wijzigingen schriftelijk, en bij voorkeur middels aangetekende brief, binnen een redelijke periode, doch ten minste minimaal veertien (14) dagen voor de oplevering in de zin van artikel 11 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden, kenbaar maken aan de Opdrachtgever.

Wijzigingen in opdracht van de Opdrachtgever

Artikel 4

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

-
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 vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de Deelnemer binnen drie (3) 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 één (1) 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, of namens hem door derden, vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen te uitvoeren, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de Deelnemer.

Via https://www.bouwgarant.nl/media/1373/toelichting_termijnregeling_website.pdf kunt u in de meeste gevallen nagaan welke werkzaamheden er uitgevoerd moeten zijn voordat een termijn gefactureerd mag worden.

U wordt geacht na te gaan of de werkzaamheden op grond waarvan de Deelnemer u een factuur heeft gezonden, ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd. In dit kader is het mogelijk om, uitsluitend in overleg en na voorafgaande afspraak met de Deelnemer, een bezoek aan de bouwplaats te brengen.

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

Artikel 5

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen¹⁾; in dat geval moet in de aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan verrekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (B.T.W.) en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Wijzigingen en subsidieregeling

Artikel 6

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

Risico tijdens de bouw en verzekering

Artikel 7

1. Gedurende de (af)bouw blijven de opstallen voor risico van de Deelnemer. De Deelnemer is verplicht die opstallen tot het in artikel 8 van deze Algemene Voorwaarden 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.

Overgang risico naar de Opdrachtgever

Artikel 8

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.

Aanleg en gebruik nutsleidingen

Artikel 9

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 voor elektrische energie, gas, water, riolering en telefoonaansluitingen en dergelijke door, dan wel op aanwijzing van, de al dan niet openbare nutsbedrijven.

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

E.e.a. voor zover deze voorzieningen worden aangebracht.

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, voor zover het aanbrengen van deze voorzieningen tot de contractuele verantwoordelijkheid van de Deelnemer behoort uit hoofde van de onderhavige overeenkomst, zijn in de aanneemsom begrepen.
3. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie tot de dag van oplevering voor rekening van de Deelnemer.

Controle op uitvoering

Artikel 10

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

Werkbare werkdagen en oplevering

Artikel 11

1. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen²⁾ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Deelnemer gedurende ten minste vijf (5) uren, respectievelijk ten minste twee (2) uren, door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen, al dan niet door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven, erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de Deelnemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.
2. Indien de Deelnemer niet binnen zes (6) maanden na de ondertekening van de aannemingsovereenkomst door de Opdrachtgever begonnen is met de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt en ook niet binnen veertien (14) dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de Opdrachtgever alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, is de Deelnemer vanaf de dag dat de Deelnemer had moeten beginnen tot aan de feitelijke dag van start bouw in de zin van dit lid een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom per kalenderdag.
3. De Deelnemer is verplicht na aanvang van de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt, de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering van de woning 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 ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan de Opdrachtgever worden meegedeeld.
5. Bij overschrijding van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen en ook, indien een door de Deelnemer reeds aangekondigde oplevering van de woning wordt opgeschort, zal de Deelnemer zonder ingebrekestelling tot aan de feitelijke dag van oplevering aan de Opdrachtgever een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd zijn van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom per kalenderdag.
6. Indien en zodra aanspraak wordt gemaakt op de in de leden 2. en / of 5. van dit artikel bedoelde gefixeerde schadevergoeding, geldt nog het volgende:
 - Wanneer de Opdrachtgever, onder overlegging van genoegzame bewijzen, aantoonde dat de door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de Opdrachtgever, indien en voor zover dit redelijk is, recht op aanvullende schadevergoeding.
 - Op verlangen van de Deelnemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de bilijkheid dit klaarblijkelijk eist, de 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.

De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en). De Opdrachtgever kan geen aanspraak maken op de in lid 5 van dit artikel bedoelde gefixeerde schadevergoeding en de eventuele aanvullende schadevergoeding zoals in dit lid 6 bedoeld, indien en zodra het overschrijden van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen en ook, het uitstellen van een reeds aangekondigde oplevering verwijtbaar is aan de Opdrachtgever.

Opschortingsrecht

Artikel 12

1. De Opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW³⁾ en onder behoud 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 de 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden aan de Opdrachtgever stelt, die bij de oplevering ingaat. De Notaris

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

beoordeelt of deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid op. Een kopie van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid stuurt de Deelnemer aan de Opdrachtgever;

- b. indien de Deelnemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt én er door de Opdrachtgever ten behoeve van de Deelnemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 3 van de aannemingsovereenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 3 keuzemogelijkheid (B) 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 BW³⁾ de betaling van verdere bedragen aan de Deelnemer op te schorten.

3. De Deelnemer stelt de Opdrachtgever uiterlijk twee (2) maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één (1) maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Deelnemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris.
4. De Notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Deelnemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen, tenzij de Opdrachtgever van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Opdrachtgever aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
5. De Notaris brengt het depot voorts in de macht van de Deelnemer voor zover de Opdrachtgever daarin toestemt, de Deelnemer aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
6. Indien de Opdrachtgever aan de Deelnemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 van dit artikel bedoelde depotstorting of de door de Deelnemer gestelde aan het depot gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW³⁾. Gedurende de drie (3) maanden als bedoeld in lid 4 van dit artikel is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen tekortkomingen zijn geconstateerd.
7. De Opdrachtgever kan het depot dan wel een aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 13

Voor het geval de Deelnemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a. van deze Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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:

- a. drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij ofwel de Opdrachtgever de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW³⁾ toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken (in dat geval deelt de Opdrachtgever aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de aan het depot gelijkwaardige zekerheid moet worden gehandhaafd) ofwel één of beide van de in artikel 12 lid 3 van deze Algemene Voorwaarden bedoelde kennisgevingen niet zijn verstuurd (in dat geval blijft een aan het depot gelijkwaardige zekerheid gehandhaafd totdat óf de Opdrachtgever schriftelijk heeft ingestemd met vrijval daarvan óf in een voor partijen bindende uitspraak tot vrijval is beslist);
- b. de Opdrachtgever schriftelijk instemt met het vervallen van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid;
- c. bij een uitspraak, die partijen bindt, is beslist dat de aan het depot gelijkwaardige zekerheid niet of niet langer gerechtvaardigd is. De Opdrachtgever kan de aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Het opnemen van een vervalttermijn, waardoor de geldigheidsduur wordt beperkt op een andere wijze dan onder a. en / of b. en / of c. van dit artikel is beschreven, is niet toegestaan.

Indien niet aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan, mag de Notaris deze zekerheid niet als een aan het depot gelijkwaardige zekerheid accepteren.

Herstel tekortkomingen

Artikel 14

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 (3) 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 krimpscheuren) ontleent de Opdrachtgever daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de Deelnemer.

Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Deelnemer

Artikel 15

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 14 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden garandeert de Deelnemer rechtstreeks ingevolge deze Algemene Voorwaarden de woning gedurende zes (6) maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de Opdrachtgever binnen genoemde garantieperiode en binnen een redelijke periode 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 van deze Algemene Voorwaarden 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 een 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 een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;
 - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de Deelnemer ingevolge de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinswoning 2023.
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 haar bestemming.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is als verborgen gebrek aan te merken, indien het gebrek bij de oplevering niet is ontdekt, tenzij het gebrek niet aan de Deelnemer is toe te rekenen.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig (20) 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 (5) 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 van dit artikel 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.

BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinswoning 2023

Artikel 16

De Deelnemer aanvaardt met betrekking tot de woning onverkort al de uit de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinswoning 2023 voortkomende 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.

Beëindiging en opzegging

Artikel 17

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van artikel 7:763 BW³⁾ en / of artikel 7:764 BW³⁾ is uitgesloten.

Ingebruikneming c.q. doorverkoop vóór oplevering

Artikel 18

1. De Opdrachtgever is niet gerechtigd de woning vóór de oplevering en vóórdat 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 een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de Deelnemer op aanvullende schadevergoeding indien en zodra de door de Deelnemer geleden schade aantoonbaar hoger is dan de vergoeding groot is.
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

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

dergelijke contractoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW³⁾). Aan de in dit lid bedoelde toestemming van de Deelnemer kunnen door hem voorwaarden worden verbonden.

Ontbinding van de aannemingsovereenkomst

Artikel 19

1. Indien een der partijen ook na 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 tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.
Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.
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.

Bankgarantie

Artikel 20

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 keuzemogelijkheid (B) lid 1 van de aannemingsovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de Notaris ter hand te worden gesteld;
- 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 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.

NOTEN:

- 1) Niet toegestaan ingeval van van overheidswege gesubsidieerde bouw, met uitzondering van subsidies op het gebied van investeringen in energiebesparende maatregelen.
- 2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
- 3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 6:119 BW

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.
3. Een bedongen rente die hoger is dan die welke krachtens de vorige leden verschuldigd zou zijn, loopt in plaats daarvan door nadat de schuldenaar in verzuim is gekomen.

Artikel 6:159 BW

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 toekomstige 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 BW

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. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

Artikel 7:763 BW

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 BW

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.
2. In geval van zulke opzegging zal hij de voor het gehele werk geldende prijs moeten betalen, verminderd met de besparingen die voor de aannemer uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering door de aannemer van het reeds voltooide werk. Indien de prijs afhankelijk was gesteld van de werkelijk door de aannemer te maken kosten, wordt de door de opdrachtgever verschuldigde prijs berekend op grondslag van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de winst die de aannemer over het

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

gehele werk zou hebben gemaakt.

Artikel 7:768 BW

1. De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud 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 aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.
3. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het tweede lid, heeft ontvangen, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst 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 bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer een aan het depot gelijkwaardige 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 aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

ALGEMENE TOELICHTING

voor de aannemingsovereenkomst voor Eengezinswoning en bijbehorende Algemene Voorwaarden met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2023 waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

Bij deze Algemene Toelichting horen:

- Aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024;
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

NAAM

Aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2023.

ALGEMEEN

Onder het woord akte wordt uitsluitend de aannemingsovereenkomst verstaan. Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de aannemingsovereenkomst, de Algemene Voorwaarden en deze Algemene 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.

Het is voor de Opdrachtgever van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen – zoals vermeld bij I van de aannemingsovereenkomst – en de door de Deelnemer op te maken berekening van de hoogte van de eventuele subsidie die de Opdrachtgever mag verwachten, ter hand worden gesteld.

Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te paraferen.

AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

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

Het eventueel onder II.C. genoemde bedrag is de som van de verschuldigde financieringsvergoeding over de bedragen van II.A.

Artikel 1 Bedenktijd

De aannemingsovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge aannemingsovereenkomst is nietig. De bedenktijd van 1 kalenderweek gaat in 1 dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Opdrachtgever ter hand is gesteld en loopt 7 dagen later om 24.00 uur af.

De Opdrachtgever kan binnen 1 week na ingang van de bedenktijd zonder opgave 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 "verzendtheorie". Meestal zal dit de datum zijn waarop de Opdrachtgever de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief te laten plaatsvinden.

Artikel 2 Levering

Het is de bedoeling dat het perceel grond pas in eigendom aan de Opdrachtgever wordt geleverd binnen 6 weken nadat vaststaat dat de Opdrachtgever de aannemingsovereenkomst niet meer kan ontbinden omdat hij (indien van toepassing):

- geen financiering krijgt; en / of
- geen huisvestingsvergunning krijgt, of de schriftelijke toezegging daartoe; en / of
- geen Nationale Hypotheek Garantie krijgt.

Daarnaast dient de Opdrachtgever vóór de Levering in het bezit te zijn gesteld van het BouwGarant Garantiecertificaat.

Aan geen van de in artikel 2 van de aannemingsovereenkomst gestelde voorwaarden hoeft te worden voldaan wanneer de Levering geschiedt middels een zogenaamde "Groninger-akte" (levering onder ontbindende voorwaarden met uitgestelde betaling).

De ontbindende en, indien van toepassing, de opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst die ten tijde van de Levering nog als niet vervuld dan wel niet vervallen dienen te worden beschouwd, dienen alsdan als ontbindende voorwaarden in de akte van levering te zijn opgenomen.

Artikel 3 (B) Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot

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

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

De Deelnemer mag 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 situatie dat de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid ten behoeve van de Opdrachtgever stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de laatste aanemingstermijn. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de Opdrachtgever.

Een eventuele door of namens de Opdrachtgever gestelde bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aanemingstermijn.

Artikel 4 lid 1 Termijnen en betalingsregeling

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

Dit is de termijnregeling van BouwGarant . Behalve de 10% zekerheid, als bedoeld in artikel 3, **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 van BouwGarant .

Via <https://www.BouwGarant .nl/particuliere-koper/veelgestelde-vragen/termijnregelingen-eengezinshuizen/> kan de Opdrachtgever in de meeste gevallen nagaan welke werkzaamheden er uitgevoerd moeten zijn voordat een termijn gefactureerd mag worden.

De Opdrachtgever wordt geacht na te gaan of de werkzaamheden op grond waarvan de Deelnemer de Opdrachtgever een factuur heeft gezonden, ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd. In dit kader is het mogelijk om, uitsluitend in overleg en na voorafgaande afspraak met de Deelnemer, een bezoek aan de bouwplaats te brengen.

Het is echter niet mogelijk om op willekeurige momenten de bouwplaats te betreden. Dit in verband met de verantwoordelijkheid van de Deelnemer dan wel het uitvoerend bouwbedrijf voor de veiligheid van medewerkers en bezoekers op de bouwplaats alsmede het verhoogde risico van schade en letsel. In het geval dat een bezoek aan uw woning niet tot de mogelijkheden behoort, kan door of namens de Deelnemer aangeleverd beeldmateriaal (film of foto) van uw woning ook tot geldig bewijs strekken.

Artikel 4 lid 5 Uitstelrente

Op grond van deze bepaling heeft de Opdrachtgever recht op uitstel van betaling tot de Levering. In ruil hiervoor is de Opdrachtgever aan de Deelnemer een uitstelrente verschuldigd over vóór de Levering vervallen termijnbetalingen.

Het is van belang dat de Opdrachtgever **géén** termijnbetalingen verricht zolang de Levering van de grond (met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen) nog niet heeft plaatsgevonden en nog niet in het bezit is gesteld van het BouwGarant Garantiecertificaat.

Met name wanneer de Deelnemer onverhoopt vóór de Levering en vóór afgifte van het certificaat failliet gaat, loopt de Opdrachtgever in dit geval een groot financieel risico.

Betalingen die door of namens de Opdrachtgever zijn verricht vóór afgifte van het BouwGarant Garantiecertificaat en bovendien ook vóórdat de Levering heeft plaatsgevonden, vallen niet onder de insolventiewaarneming van BouwGarant .

Zie hiervoor het betreffende artikel in de toepasselijke BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2023.

Artikel 4 lid 8 Betalingsregeling meer- en minderwerk

Meer- en / of minderwerk moet schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

Bij opdracht van méér meerwerk dan minderwerk mag de Deelnemer aan de Opdrachtgever 25% van het gesaldeerde meer- en minderwerk factureren. Wanneer de Opdrachtgever méér minderwerk dan meerwerk is overeengekomen, zal verrekening daarvan bij de eerstvolgende termijn van de aanneemsom plaatsvinden.

Vaak wordt er, in geval van méér meerwerk dan minderwerk, gekozen om het resterende bedrag bij oplevering te factureren maar de Deelnemer mag de Opdrachtgever het resterende bedrag ook per meerwerkonderdeel factureren. Mits gereed uiteraard.

Artikel 5 lid 1 Bouwtijd en start werkbare werkdagen

Ingeval van vrijstaande woningen geldt als 'start bouw van de woning':

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van de betreffende woning; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van de betreffende woning; óf
- c. indien het tot de leveringsomvang van de Deelnemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van de onderhavige woning bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

Ingeval van geschakelde woningen geldt als 'start bouw van de woning':

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het blok waarvan de onderhavige woning deel uitmaakt; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het blok waarvan de onderhavige woning deel uitmaakt; óf
- c. indien het tot de leveringsomvang van de Deelnemer behoort, het boren c.q. slaan van een (de) zich onder de percelen van het blok waarvan de onderhavige woning deel uitmaakt bevindende bron(nen) ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie voor de onderhavige woning of alle woningen van het blok.

Als 'aanvang bouw van de woning' geldt niet:

- a. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- b. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- c. het inrichten en / of omheinen en / of uitzetten van het bouwterrein;
- d. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- e. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- f. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- g. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- h. het bouwrijp maken van het terrein.

Artikel 7 leden 1, 2 en 3 Ontbindende Voorwaarden

De tekst van deze leden 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:

1. een eventueel benodigd rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenhypotheek wordt onder de maandelijke verplichtingen begrepen de rente en premie; en / of
2. een eventueel benodigde huisvestingsvergunning te verkrijgen. Als regel kan de Deelnemer de Opdrachtgever inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen ter zake van het verkrijgen van een huisvestingsvergunning; en / of
3. de eventueel verlangde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen. 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.

Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

Artikel 7 lid 6 Verlopen hypotheekofferte

De datum van de Levering (van de grond) en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De Opdrachtgever moet echter, indien benodigd, wel zijn financiering regelen. De situatie kan zich voordoen, dat het rentevoorstel niet (meer) gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van de 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 het rentevoorstel verloopt vóór de definitieve datum van de Levering, is de Opdrachtgever verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een 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 (B), dan heeft de Opdrachtgever alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

Artikel 9 Afgifte weigering BouwGarant Garantiecertificaat

De Opdrachtgever doet er verstandig aan om te verifiëren of de Deelnemer inderdaad het BouwGarant Garantiecertificaat 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 BouwGarant Garantiecertificaat zelf aanvragen.

Artikel 13 Uitsluitingen

Naast de verplichting om een woning te realiseren, kan de Deelnemer ook de verplichting hebben tot het verrichten van werkzaamheden of het aanbrengen van voorzieningen als in dit artikel bedoeld. Omdat al deze werkzaamheden / voorzieningen zich buiten de woning bevinden en niets van doen hebben met bouwtechnische kwaliteit van de woning, worden deze werkzaamheden / voorzieningen uitgesloten van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2023.

Artikel 15 Opschortende voorwaarden

Een overeenkomst aangegaan onder opschortende voorwaarden wil zeggen dat de overeenkomst op zich wel tot stand komt, maar, voor wat betreft de artikelen die worden benoemd in lid 2 van dit artikel, de verplichtingen pas ingaan nadat de opschortende voorwaarden vervuld zijn.

Wanneer binnen de in dit artikel gestelde termijn niet alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, wordt de overeenkomst van rechtswege geacht nimmer tot stand te zijn gekomen en zijn partijen niet meer aan elkaar gebonden.

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

Bij niet tijdige vervulling van de opschortende voorwaarden, kan de Deelnemer de Opdrachtgever een schriftelijk verlengingsvoorstel van de termijn van de opschortende voorwaarden doen. Indien de Opdrachtgever hiermee wenst in te stemmen, dan zal deze verlenging door beide partijen voor akkoord getekend moeten zijn vóórdat de oorspronkelijke termijn voorbij is, wil zij rechtskracht hebben.

Onder de in lid 1 sub b. bedoelde vergunningen wordt o.a. verstaan de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit en / of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit en / of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit en / of een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Artikel 16 Geschillenbeslechting

Alle geschillen op grond van de koop-/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 Hypotheek Garantie) 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 de Opdrachtgever kan aantonen, dat de stukken zijn verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kan de Opdrachtgever van de Deelnemer of diens makelaar / verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven.

Afhankelijk van de inhoud van het artikel in de overeenkomst inzake opschortende voorwaarden, kan de situatie zich voordoen dat deze termijnen pas ingaan na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden.

Aparte handtekening voor de ontvangst van Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2023

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 eengezinshuizen (projectmatige bouw). Zij moeten aan de Opdrachtgever door de Deelnemer ter hand zijn gesteld.

De Opdrachtgever plaatst zijn handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als deze voorwaarden ook daadwerkelijk zijn ontvangen en in zijn bezit zijn.

Hetzelfde geldt voor de toepasselijke BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2023 en deze Algemene Toelichting. 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

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

wil ontbinden de keuze tussen 'inroepen' (via een brief) of 'vorderen' (aan de rechter vragen) om de overeenkomst te ontbinden. In sommige artikelen spreekt de overeenkomst naast inroepen ook over vorderen. Wanneer twijfel bestaat of de wanprestatie van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden, kan het verstandig zijn de bevoegde rechter in te schakelen. Er kan ook gedeeltelijk worden ontbonden. Een ontbinding kan leiden tot het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de overeenkomst.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 3 Wijzigingen op initiatief van de Deelnemer

De Deelnemer mag wijzigingen doorvoeren in het bouwplan mits deze aantoonbaar noodzakelijk zijn. Maar hoe noodzakelijk ook, de wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Is de wijziging ofwel niet noodzakelijk ofwel doet afbreuk aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning, zullen partijen in goed onderling overleg tot een vergelijk moeten zien te komen. Slechts wijzigingen die én noodzakelijk zijn én geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning kunnen éénzijdig aan de Opdrachtgever worden medegedeeld op de wijze zoals in dit artikel van de Algemene Voorwaarden is beschreven.

Artikel 7 Risico tijdens de bouw en verzekering

Zolang de Deelnemer de woning genoegzaam verzekerd moet houden zal tenminste het risico van brand, storm, water- en ontploffingsschade gedekt zijn.

Artikel 11 lid 1 Onwerkbaar halve en hele werkdagen

Bij omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Deelnemer valt onder meer te denken aan weersomstandigheden die het werken tijdelijk onmogelijk maken en / of omstandigheden die het gevolg zijn van door of vanwege overheidsinstanties opgelegde c.q. afgekondigde lockdowns en / of andere maatregelen. Een door of vanwege overheidsinstanties afgekondigde bouwstop ten gevolge van malversaties in de bouw onder verantwoordelijkheid van de Deelnemer valt vanzelfsprekend niet onder de omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Deelnemer.

Artikel 11 lid 2 Start bouw

Nadat de Opdrachtgever de overeenkomst heeft getekend, moet binnen 6 maanden daarna met de bouw van het complex waarvan zijn woning deel uitmaakt, zijn begonnen.

Afhankelijk van de inhoud van het artikel in de overeenkomst inzake opschortende voorwaarden, kan de situatie zich voordoen dat deze termijn pas ingaat na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden.

Onder 'complex' kan worden verstaan: "het aantal woningen dat onderdeel uitmaakt van het totale bouwplan".

Ingeval van vrijstaande woningen geldt als 'aanvang bouw complex':

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van de eerste woning van het complex; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van de eerste woning van het complex; óf
- c. indien het tot de leveringsomvang van de Deelnemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van de onderhavige woning bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Ingeval van geschakelde woningen geldt als 'aanvang bouw complex':

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het eerste blok woningen van het complex; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het eerste blok woningen van het complex; óf
- c. indien het tot de leveringsomvang van de Deelnemer behoort, het boren c.q. slaan van een (de) zich onder de percelen van het blok waarvan de onderhavige woning deel uitmaakt bevindende bron(nen) ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie voor de onderhavige woning of alle woningen van het blok.

Als 'aanvang bouw complex' geldt niet:

- a. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- b. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- c. het inrichten en / of omheinen en / of uitzetten van het bouwterrein;
- d. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- e. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- f. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- g. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- h. het bouwrijp maken van het terrein.

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

Artikel 11 leden 2, 5 en 6 Gefixeerde schadevergoeding en de mogelijkheid tot verrekening daarvan

In relatie tot de leden 2, 5 en / of 6 kan voor de Opdrachtgever het recht ontstaan op een (gefixeerde) schadevergoeding. De vraag is daarbij of en, zo ja, wanneer deze (gefixeerde) schadevergoeding kan worden verrekend.

De overschrijding wordt uitgedrukt in kalenderdagen. Er wordt geen rekening gehouden met onwerkbare werkdagen, vakanties, etc.

Voor het aantal overschreden dagen waarover geen discussie bestaat, kan de (gefixeerde) schadevergoeding worden verrekend met de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Wanneer de Opdrachtgever bijvoorbeeld van mening is dat de Deelnemer 50 kalenderdagen te laat is met ofwel de start van de bouw ofwel met de oplevering van de woning en de Deelnemer vindt dat er 'slechts' sprake is van 30 kalenderdagen overschrijding, dan bestaat er over 30 kalenderdagen geen discussie en komen deze voor verrekening in aanmerking. Voor de resterende 20 dagen zal de Opdrachtgever, indien minnelijk overleg niet tot het voor hem gewenste resultaat leidt, een procedure moeten starten tegen de Deelnemer.

Artikel 11 lid 4 Oplevering, artikel 14 Herstel tekortkomingen en artikel 15 Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Deelnemer

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 3 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 15 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 12 en 13 Opschortingsrecht

De Opdrachtgever heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van een woning de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij de 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 dat de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Opdrachtgever heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering en waarvan een kopie door de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering aan de Opdrachtgever wordt gestuurd. De Notaris controleert of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De Notaris bewaart de originele aan het depot gelijkwaardige zekerheid.

Hetzelfde geldt voor het geval de Deelnemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt en de Opdrachtgever 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid is bedoeld als zekerheid voor de nakoming door de Deelnemer van zijn verplichtingen jegens de Opdrachtgever ten aanzien van de bij de oplevering en / of binnen 3 maanden daarna geconstateerde tekortkomingen.

In plaats van het depot mag de Deelnemer ook een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stellen. Als de Deelnemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt moet de Notaris het depot aan de Deelnemer uitbetalen.

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):

Wanneer de Ondernemer de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen aan de Verkrijger en de Notaris heeft verstuurd en de Verkrijger maakt desondanks geen gebruik van zijn bevoegdheid tot het geheel of gedeeltelijk opschorten/blokken van het depot, valt het depot bij de Notaris van rechtswege vrij aan de Ondernemer. Wanneer de Ondernemer de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen aan de Verkrijger en de Notaris heeft verstuurd en de Verkrijger vóór het verstrijken van de 3 maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten, mag dit alleen indien er na 3 maanden na oplevering (nog) tekortkomingen 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 met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie. Wanneer de Ondernemer (een van) de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen niet heeft verstuurd, blijft het depot, ook al heeft de Verkrijger het depot niet binnen 3 maanden na oplevering opgeschort/geblokkeerd, onder berusting van de Notaris.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake is van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid is van de Ondernemer.

In lid 6 van artikel 12 is geregeld dat de Verkrijger aan de Ondernemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat 3 maanden na oplevering zijn verstreken. Dit is het geval wanneer er geen redenen meer zijn die de opschorting rechtvaardigen, maar de Verkrijger weigert om het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid te laten vervallen. Deze schadevergoeding is vastgesteld op de wettelijke rente over het bedrag dat de Verkrijger na 3 maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De Verkrijger kan het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de arbiter of de gewone rechter. De Verkrijger zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter of de gewone rechter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot c.q. de aan het depot gelijkwaardige zekerheid. Het is dus niet zo dat na verloop van 3 maanden de Verkrijger het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid eenzijdig kan uitwinnen.

Elke vordering van de Verkrijger onder het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid zal nimmer meer kunnen bedragen dan maximaal het bedrag van de (restant) blokkade en is hoe dan ook gemaximeerd tot 5% van de tussen de Ondernemer en de Verkrijger overeengekomen aanneemsom.

Paraaf de Deelnemer:

Paraaf de Opdrachtgever(s):