

## **ALGEMENE TOELICHTING**

**voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2013.

Bij deze Algemene Toelichting horen:

- Aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2013;
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 juli 2013.

### **NAAM**

Aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

### **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 ondernemer mag niet afwijken van de officiële tekst en volgorde van de artikelen van de modelovereenkomst.

Heel belangrijk is dat de overeenkomst volledig wordt ingevuld. Bij sommige artikelen is een keuzemogelijkheid aangegeven. Een keuze kan door de ondernemer soms tevoren zijn gedaan.

Waar termijnen worden genoemd dient goed op het eventueel verstrijken van deze termijnen te worden gelet.

Het is voor de verkrijger van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen – zoals vermeld bij I van de aannemingsovereenkomst – en de door de ondernemer op te maken berekening van de hoogte van de eventuele subsidie die de verkrijger 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 3.

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 verkrijger ter hand is gesteld en loopt 7 dagen later om 24.00 uur af.

De verkrijger 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 verkrijger de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde “verzendtheorie”. Meestal zal dit de datum zijn waarop de verkrijger de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te laten plaatsvinden.

#### **Artikel 2 Levering**

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

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

**Daarnaast dient de verkrijger vóór de notariële levering in het bezit te zijn gesteld van het Woningborg-certificaat.**

---

Paraaf ondernemer:

Paraaf verkrijger:

---

Bovendien dient er gestart te zijn met de bouw van het complex waarvan de middels deze aannemingsovereenkomst verkochte en te bouwen woning deel uitmaakt. In de toelichting op artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden wordt verklaard wat onder “start bouw van het complex” wordt verstaan.

Van deze laatste voorwaarde kan worden afgeweken indien er sprake is van levering met overdrachtsbelasting in plaats van omzetbelasting. Levering met overdrachtsbelasting kan plaatsvinden wanneer sprake is van levering van een onbebouwd perceel grond, de zogenaamde ‘maagdelijke grond’ of indien er zich op het perceel grond waarop de woning wordt gerealiseerd, nog een te slopen opstal bevindt.

Er is sprake van een onbebouwd perceel grond wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er mogen geen bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden; én
- b. er mogen nog geen voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond; én
- c. er mogen in de omgeving van de grond geen voorzieningen worden of zijn getroffen; én
- d. er mag ten behoeve van het te realiseren bouwplan nog geen omgevingsvergunning zijn verleend.

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan in het geval van een te slopen onroerende zaak (opstal en ondergrond), zijn de volgende:

- a. op het moment van levering mogen er nog geen sloopwerkzaamheden hebben plaatsgevonden; én
- b. op het moment van levering moet het te slopen gebouw meer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik zijn genomen; én
- c. op het te slopen gebouw mag geen herzieningstermijn rusten.

Overigens zijn er ook enkele gevallen bekend waarbij ná aanvang maar vóór het einde van sloopwerkzaamheden nog steeds kon worden geleverd onder het regime van de overdrachtsbelasting. In welk geval dit wel of niet mogelijk is, is niet aan Woningborg te bepalen maar aan de Belastingdienst.

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 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.

Zoals uit dit artikel blijkt, mag de ondernemer een zekerheid van de verkrijger bedingen tot maximaal 10% van de aanneemsom. Dit kan een waarborgsom, een bankgarantie of de verpanding van het bouwdepot zijn, zulks ter keuze van de verkrijger.

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

Dit is alleen anders wanneer de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering geen vervangende zekerheid ten behoeve van de verkrijger stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de laatste aannemingstermijn. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de verkrijger.

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

### **Artikel 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 Woningborg. Behalve de 10% zekerheid, als bedoeld in artikel 3, **zijn vooruitbetalingen niet toegestaan**. De facturen van de ondernemer moeten derhalve – bij benadering – gelijke tred houden met de voortgang van de bouw en / of de waarde van het gebouwde. Dit wordt verzekerd via de termijnregeling van Woningborg.

Wellicht wilt u nagaan of de werkzaamheden op grond waarvan de ondernemer 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 ondernemer, een bezoek aan de bouwplaats te brengen.

---

Paraaf ondernemer:

Paraaf verkrijger:

---

Het is echter niet mogelijk om op willekeurige momenten de bouwplaats te betreden. Dit in verband met de verantwoordelijkheid van de ondernemer dan wel het uitvoerend bouwbedrijf voor de veiligheid van medewerkers en bezoekers op de bouwplaats alsmede het verhoogde risico van schade en letsel.

#### **Artikel 4 lid 5 Uitstelrente**

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

Het is van belang dat een verkrijger **géén** termijnbetalingen verricht zolang de notariële 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 Woningborg-certificaat.

Met name wanneer een ondernemer onverhoopt vóór de notariële levering en vóór afgifte van het certificaat failliet gaat, loopt de verkrijger in dit geval een groot financieel risico.

**Betalingen die door of namens de verkrijger zijn verricht vóór afgifte van het Woningborg-certificaat en bovendien ook vóórdat de notariële levering heeft plaatsgevonden, vallen niet onder de afbouwwaarborg van Woningborg.**

Zie hiervoor het betreffende artikel in de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling.

#### **Artikel 7 leden 1, 2 en 3 Ontbindende Voorwaarden**

De tekst van deze leden bepaalt dat de verkrijger binnen de in de overeenkomst genoemde termijnen na ondertekening van de akte de ontbinding van de overeenkomst in kan roepen als hij er niet in slaagt:

1. een eventueel benodigde hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenhypotheek wordt onder de maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie; en / of
2. een eventueel benodigde huisvestingsvergunning te verkrijgen. Als regel kan de ondernemer de verkrijger 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 levering (van de grond) en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De verkrijger moet echter, indien benodigd, 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 levering. Om problemen, die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de verkrijger en de ondernemer, op een redelijke wijze op te lossen, is lid 6 geschreven. Als de hypotheekofferte verloopt vóór de definitieve datum van levering, is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen. Als de rente inmiddels zodanig is gestegen, dat de maandlast van de nieuwe lening groter zou zijn dan de maandlast die is aangegeven in lid 1 (B), dan heeft de verkrijger alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

#### **Artikel 9 Afgifte weigering Woningborg-certificaat**

De verkrijger doet er verstandig aan om te verifiëren of de ondernemer inderdaad het Woningborg-certificaat 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 verkrijger het Woningborg-certificaat zelf aanvragen.

#### **Artikel 13 Uitsluitingen**

Naast de verplichting om een woning te realiseren, kan de ondernemer 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 Woningborg garantie- en waarborgregeling.

#### **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. Voor wat betreft een eventuele te behalen verkoopscore kan de ondernemer

---

Paraaf ondernemer:

Paraaf verkrijger:

---

deze als vervuld verklaren indien de verkoopscore niet behaald is maar alle overige opschortende voorwaarden wel 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.

Bij niet tijdige vervulling van de opschortende voorwaarden, kan de ondernemer de verkrijger een schriftelijk verlengingsvoorstel van de termijn van de opschortende voorwaarden doen. Indien de verkrijger 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.

#### **Artikel 16 Geschillenbeslechting**

Alle geschillen op grond van de aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw, hierna te noemen "de Raad", of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De verkrijger heeft de keuze tussen een procedure bij de Raad of bij de gewone rechter.

Indien een ondernemer een procedure tegen een verkrijger wil aanvangen moet hij eerst de verkrijger bij aangetekende brief vragen of hij het geschil beslecht wenst te zien door de Raad dan wel door de gewone rechter. De ondernemer moet daarbij voor de reactie van de verkrijger een termijn van ten minste 1 maand in acht nemen. De ondernemer is vervolgens gebonden aan de keuze van de verkrijger. Indien de verkrijger geen tijdige keuze maakt, dan is de ondernemer vrij om te kiezen voor de Raad of de gewone rechter.

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

Voor verdere bijzonderheden over een procedure bij de Raad op basis van het Woningborg Geschillenreglement, wordt verwezen naar de website [www.raadvanarbitrage.nl/garantiewoningen/](http://www.raadvanarbitrage.nl/garantiewoningen/).

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

Bij het ondertekenen moet de verkrijger de plaats waar en de datum waarop hij ondertekent invullen.

Deze datum is mede van belang voor een eventuele ontbinding van de overeenkomst. Dat wordt hierna nader toegelicht.

Partijen dienen er op toe te zien dat ieder van hen een door beiden getekend exemplaar van de akte ontvangt.

Artikel 7 geeft de periode aan waarbinnen de verkrijger 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 verkrijger.

In artikel 8 en 9 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de verkrijger ondertekende stuk door de ondernemer ontvangen is.

Daarom is het van belang, dat de verkrijger kan aantonen, dat de stukken zijn verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kan de verkrijger van de ondernemer of diens makelaar / verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven.

#### **Aparte handtekening voor de ontvangst van Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en Woningborg garantie- en waarborgregeling**

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 verkrijger door de ondernemer ter hand zijn gesteld.

De verkrijger 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 Woningborg garantie- en waarborgregeling en deze Algemene Toelichting. Ook deze moet de ondernemer uiterlijk bij de aanbidding van de overeenkomst ter hand stellen.

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

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

---

Paraaf ondernemer:

Paraaf verkrijger:

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 7 Risico tijdens de bouw en verzekering

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

### Artikel 11 lid 2 Start bouw

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

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;
- 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.

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;
- 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.

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.

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

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure beschreven en de aansprakelijkheid van de ondernemer na de oplevering.

Op het moment dat de verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst neemt, gaan in principe alle risico's op hem over.

De oplevering is tevens belangrijk, omdat de verkrijger en de ondernemer dan een rapport opstellen van de tekortkomingen aan de woning. Het is daarom van groot belang dat de woning zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de ondernemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling.

De ondernemer dient de bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen 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 verkrijger worden gesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de ondernemer te melden.

Na de onderhouds- c.q. garantieperiode van 6 maanden is de ondernemer – behoudens de in artikel 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 ondernemer 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.

---

Paraaf ondernemer:

Paraaf verkrijger:

---

### **Artikel 12 en 13 Opschortingsrecht**

De verkrijger 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 ondernemer te betalen. Indien de laatste aannemingstermijn 5% van de aanneemsom of meer bedraagt, dient het depot volledig uit de betaling van de laatste aannemingstermijn betaald te worden. Slechts wanneer de laatste termijn minder dan 5% van de aanneemsom bedraagt, is het toegestaan het ontbrekende deel van het depot uit een eerdere termijn aan de notaris over te maken.

Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten) heeft de verkrijger niet in het geval dat de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering en waarvan een kopie door de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering aan de verkrijger wordt gestuurd. 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.

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

Het depot of de vervangende zekerheid is bedoeld als zekerheid voor de nakoming door de ondernemer van zijn verplichtingen jegens de verkrijger ten aanzien van de bij de oplevering en / of binnen 3 maanden daarna geconstateerde tekortkomingen.

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

Aan het einde van de 3 maanden termijn valt het depot bij de notaris van rechtswege vrij aan de ondernemer, tenzij de verkrijger vóór het verstrijken van de 3 maanden termijn aan de notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag 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.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de ondernemer. Deze vervalt na 3 maanden na oplevering, tenzij de verkrijger schriftelijk aan de notaris te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven omdat er nog tekortkomingen zouden bestaan. Ook hier geldt dat het resterende bedrag van de bankgarantie in een redelijke verhouding dient te staan met de nog door de ondernemer te leveren prestatie.

In lid 5 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 bankgarantie 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 mag het depot of de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de arbiter 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 bankgarantie. Het is dus niet zo dat na verloop van 3 maanden de verkrijger het depot of de bankgarantie eenzijdig kan uitwinnen.

---

Paraaf ondernemer:

Paraaf verkrijger:

---