ALGEMENE TOELICHTING VOOR DE AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHTEN EN BIJBEHORENDE ALGEMENE VOORWAARDEN MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND

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

Bij deze Algemene Toelichting horen:
- aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

NAAM

Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten met toepassing van de SWK 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 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 één (1) kalenderweek gaat in één (1) dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger ter hand is gesteld en loopt zeven (7) dagen later om 24.00 uur af.

De Verkrijger kan binnen één (1) week na ingang van de bedenktijd zonder opgaaf 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 te laten plaatsvinden.

Artikel 2 Levering
Het is de bedoeling dat het/de appartementsrecht(en) pas in eigendom aan de Verkrijger wordt/worden geleverd binnen zes (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 Levering in het bezit te zijn gesteld van het SWK waarborgcertificaat of een toezegging tot certificaatafgifte.

Aan geen van de in artikel 2 van de aannemingsovereenkomst gestelde voorwaarden behoeft 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.

De Ondernemer mag 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 situatie dat de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die bij oplevering van het privé-gedeelte ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de Verkrijger).

Dit is alleen anders wanneer de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte geen aan het depot gelijkwaardige 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 door of namens de Verkrijger gestelde 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 aanneemsom ingevuld.
Dit is de termijnregeling van SWK. 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 SWK.

De Verkrijger wordt geacht na te gaan of de werkzaamheden op grond waarvan de Ondernemer de Verkrijger 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.
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. In het geval dat een bezoek aan uw appartement niet tot de mogelijkheden behoort, kan door of namens de Ondernemer aangeleverd beeldmateriaal (film of foto) van uw appartement ook tot geldig bewijs strekken.

Artikel 4 lid 5 Uitstelrente
Op grond van deze bepaling heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling tot de Levering. In ruil hiervoor is de Verkrijger aan de Ondernemer een uitstelrente verschuldigd over vóór de Levering vervallen termijnbetalingen.

Het is van belang dat de Verkrijger **géén** termijnbetalingen verricht zolang de Levering van het appartementsrecht (met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen) nog niet heeft plaatsgevonden en nog niet in het bezit is gesteld van het SWK waarborgcertificaat of een toezegging tot afgifte daarvan.
Met name wanneer de Ondernemer onverhoopt vóór de Levering en vóór (toezegging tot) 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 (toezegging tot) afgifte van het SWK waarborgcertificaat en bovendien ook vóórdat de Levering heeft plaatsgevonden, vallen niet onder de insolventiewaarborg van de verzekeraar.
Zie hiervoor het betreffende artikel in de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling.

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 Ondernemer aan de Verkrijger 25% van het gesaldeerde meer- en minderwerk factureren. Wanneer de Verkrijger 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 Ondernemer mag de Verkrijger het resterende bedrag ook per meerwerkonderdeel factureren. Mits gereed uiteraard.

Artikel 5 lid 1 Bouwtijd en start werkbare werkdagen
Als ‘aanvang bouw gebouw’ geldt:
a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf
b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het gebouw; óf

c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Als 'aanvang bouw gebouw' 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 verrichten van (funderings)werkzaamheden ten behoeve van een bijgebouw;
e. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
f. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
g. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
h. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
i. het bouwrijp maken van het terrein.

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 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 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 de Levering (van het/de appartementsrecht(en)) 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. 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 Verkrijger en de Ondernemer, op een redelijke wijze op te lossen, is lid 6 geschreven. Als het rentevoorstel verloopt vóór de definitieve datum van de Levering, is de Verkrijger 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 Verkrijger alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

Artikel 9 Afgifte weigering SWK waarborgcertificaat
De Verkrijger doet er verstandig aan om te verifiëren of de Ondernemer inderdaad het SWK waarborgcertificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 8 lid 2 genoemde termijn.
De Levering van het/de appartementsrecht(en) 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 SWK waarborgcertificaat zelf aanvragen.

Artikel 13 Uitsluitingen
Naast de verplichting om een gebouw 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 het gebouw bevinden en niets van doen hebben met bouwtechnische kwaliteit van het gebouw, worden deze werkzaamheden/voorzieningen uitgesloten van de SWK 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 deze na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van SWK 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.

Onder de in lid 1 sub b. bedoelde woningen 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 aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De Verkrijger heeft de keuze tussen een procedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen of bij de gewone rechter.

Indien de Ondernemer een procedure tegen de Verkrijger wil aanvangen moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief vragen of hij het geschil beslecht wenst te zien door de Geschillencommissie Garantiewoningen dan wel door de gewone rechter. De Ondernemer moet daarbij voor de reactie van de Verkrijger een termijn van ten minste één (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 Geschillencommissie Garantiewoningen of de gewone rechter.

Voor verdere bijzonderheden over een procedure bij de Geschillencommissie Garantiewoningen op basis van het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Garantiewoningen, wordt verwezen naar de website https://www.degeschillencommissie.nl/over-ons/commissies/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.

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 SWK 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 appartementsrechten. 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 SWK Garantie- en waarborgregeling en deze Algemene Toelichting. Ook deze moet de Ondernemer uiterlijk bij de aanbieding 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 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 Ondernemer
De Ondernemer 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 het gebouw c.q. het privé-gedeelte. Is de wijziging ofwel niet

noodzakelijk ofwel doet afbreuk aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw c.q. het privé-gedeelte, 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 het gebouw c.q. het privé-gedeelte kunnen éénzijdig aan de Verkrijger 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 Ondernemer het gebouw genoegzaam verzekerd moet houden zal ten minste het risico van brand, storm, water- en ontploffingsschade gedekt zijn, alsmede het risico van de wettelijke aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw.

Artikel 11 lid 1 Onwerkbare halve en hele werkdagen
Bij omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer 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 Ondernemer valt vanzelfsprekend niet onder de omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer.

Artikel 11 lid 2 Start bouw
Nadat de Verkrijger de overeenkomst heeft getekend, moet met de bouw van het gebouw binnen zes (6) maanden daarna 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.

Als ‘aanvang bouw gebouw’ geldt:
a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf
b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het gebouw; óf
c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Als ‘aanvang bouw gebouw’ 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 verrichten van (funderings)werkzaamheden ten behoeve van een bijgebouw;
e. het slaan van de ‘officiële’ eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
f. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
g. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
h. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
i. het bouwrijp maken van het terrein.

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

Artikel 11 leden 4 en 7 Oplevering, artikel 14 Herstel tekortkomingen en artikel 15 Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer
In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure van het gebouw c.q. het privé-gedeelte beschreven en de aansprakelijkheid van de Ondernemer na de oplevering.
Op het moment dat de Verkrijger de sleutels van het appartement 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 het appartement. Het is daarom van groot belang dat het appartement 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 van het gebouw c.q. het privé-gedeelte geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen drie (3) maanden na oplevering te herstellen.

Na de oplevering begint de onderhoudsperiode met garantie van zes (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 zes (6) maanden is de Ondernemer – behoudens de in artikel 15 lid 2 genoemde gevallen – niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen.

Waar in deze artikelen wordt gesproken over 'tekortkomingen' wordt gedoeld 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.

Artikel 12 en 13 Opschortingsrecht
De Verkrijger heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van het privé-gedeelte 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 van het privé-gedeelte een aan het

depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering van het privé-gedeelte en waarvan een kopie door de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering aan de Verkrijger 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 Ondernemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid 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 van het privé-gedeelte 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 aan het depot gelijkwaardige zekerheid is bedoeld als zekerheid voor de nakoming door de Ondernemer van zijn verplichtingen jegens de Verkrijger ten aanzien van de bij de oplevering van het privé-gedeelte en/of binnen drie (3) maanden daarna aan het privé-gedeelte geconstateerde tekortkomingen.

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

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/blokkeren 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 drie (3) maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten, mag dit alleen indien er na drie (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 drie (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 drie (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 drie (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 drie (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.