

ALGEMENE TOELICHTING VOOR DE KOOPOVEREENKOMST VOOR EENGEZINSHUIZEN (GEREED GEKOMEN WONINGEN, DOCH NIET EERDER BEWOOND) EN DE 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:

- koopovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door SWK op 01 januari 2024;
- Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door SWK op 01 januari 2024.

NAAM

Koopovereenkomst voor eengezinshuizen met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

ALGEMEEN

Onder het woord akte wordt uitsluitend de koopovereenkomst verstaan. Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de koopovereenkomst, 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 en II van de koopovereenkomst – 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.

KOOPOVEREENKOMST

Koopprijs

De koopsom moet worden uitgesplitst in een koopsom grondkosten en een aanneemsom. Bij de hoogte van de aanneemsom dient de Ondernemer uit te gaan van de oorspronkelijke aanneemsom, zoals die gold bij aanvang van de bouw, eventueel vermeerderd met bouwrente.

Bodemkwaliteit

Het kopen van een nieuw gebouwde woning betekent dat de grond waarop de woning is gebouwd, geschikt is voor bebouwing en bewoning.

Artikel 1 Bedenktijd

De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koopovereenkomst 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 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 te laten plaatsvinden.

Artikel 2 Levering

Het is de bedoeling dat het perceel grond pas in eigendom aan de Verkrijger wordt geleverd binnen zes (6) weken nadat vaststaat dat de Verkrijger de koopovereenkomst 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 en dienen de werkzaamheden zoals opgenomen in het opnamerapport van artikel 3 ook uitgevoerd te zijn op de dag van de Levering.

Artikel 3 Opnamerapport

Onderdeel van de koopovereenkomst vormt een schriftelijk opnamerapport, welk rapport door beide partijen moet worden ondertekend en als bijlage aan de overeenkomst moet worden gehecht. Hierin moet een actuele productomschrijving van de woning worden opgenomen: welke onderdelen behoren wel en niet tot de aangekochte woning, bijvoorbeeld behoort daartoe wel of geen keuken of sanitair en zo ja van welk merk en welk type enz. Indien in de productomschrijving daarvan niet is afgeweken geldt de oorspronkelijke technische omschrijving met eventuele staten van wijziging. Daarnaast dient de Ondernemer in het rapport aan te geven welke (afbouw)werkzaamheden hij nog in de woning dient te verrichten voor de Levering. Bijvoorbeeld de keuken is nog niet geplaatst en in het opnamerapport wordt afgesproken dat de Ondernemer voor de Levering de keuken in de woning plaatst. Tevens dienen in het rapport de op dat moment aanwezige technische gebreken en tekortkomingen worden opgenomen. Herstel hiervan dient zoveel mogelijk voor de Levering plaats te vinden. Indien dit redelijkerwijze niet mogelijk is, kan dit ook na de oplevering gebeuren.

Deze gebrekenopname vindt plaats onverminderd het recht op oplevering van de Verkrijger op de datum van de Levering. Ook het 5% opschortingsrecht van de Verkrijger bij oplevering wordt hierdoor op geen enkele wijze aangetast. Wel kan het opnamerapport er toe bijdragen dat het aantal opleveringsgebreken kan worden teruggebracht. Daarbij zijn zowel Verkrijger als Ondernemer gebaat. Ook overigens laat de inhoud van dit artikel de andere verplichtingen van de Ondernemer uit hoofde van de overeenkomst onverlet.

Artikel 5 (B) Waarborgsom/bankgarantie

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 in de koopsom begrepen aanneemsom. Dit kan een waarborgsom of een bankgarantie zijn, zulks ter keuze van de Verkrijger.

De waarborgsom ter grootte van 10% van de in de koopsom begrepen aanneemsom wordt verrekend bij de Levering en strekt alsdan in mindering op de totale koopprijs. De Verkrijger machtigt hiertoe de Notaris. Dit is het geval in de situatie dat de Ondernemer bij de Levering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de in de koopsom begrepen 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 Levering 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 totale koopsom. 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 vervalt bij betaling van de koopsom.

Artikel 8 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 8 lid 6 Verlopen hypotheekofferte

De datum van de Levering (van de grond en gebouwde opstallen) en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De Verkrijger moet echter wel, indien benodigd, zijn financiering regelen. De situatie kan zich voordoen, dat het rentevoorstel niet (meer) gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van de Levering. De datum van de Levering is bovendien afhankelijk van de uitvoering van de resterende werkzaamheden door de Ondernemer. Om problemen, die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de Verkrijger en de Ondernemer op een redelijke wijze op te lossen, is lid 6 geschreven en is het nodig de afspraken over de Levering af te stemmen op de termijn van de geldigheid van het rentevoorstel. 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, dan heeft de Verkrijger alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

Artikel 10 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 9 lid 2 genoemde termijn.

De Levering van de grond en de daarop gebouwde opstal(len) 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 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 SWK Garantie- en waarborgregeling.

Artikel 14 Geschillenbeslechting

Alle geschillen op grond van de koopovereenkomst 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 8 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 9 en 10 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de Verkrijger ondertekende stuk door de Ondernemer ontvangen is.

Daarom is het van belang, dat 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 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 koopovereenkomst voor eengezinshuizen. 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 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 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 4 Risico en verzekering**

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

Artikel 7 Oplevering, artikel 10 Herstel tekortkomingen en artikel 11 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 alle risico's op hem over.

De oplevering dient plaats te vinden op de dag van de Levering van de woning aan de Verkrijger. In onderling overleg kunnen partijen een andere datum afspreken, die doorgaans rond de datum van de Levering zal liggen. Partijen dienen van de oplevering een schriftelijk rapport op te maken. Hierin worden de tekortkomingen aan de woning genoteerd. Dit rapport wordt ook wel ‘proces verbaal van oplevering’ genoemd. Het is van groot belang dat de woning zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de Ondernemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling. De Ondernemer dient de bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen drie (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 11 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 koopovereenkomst 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 8 en 9 Opschortingsrecht

De Verkrijger heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van een gereed gekomen nieuwbouwwoning de laatste 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom in depot bij de Notaris te storten in plaats van aan de Ondernemer te betalen.

Dit recht (om 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom in depot bij de Notaris te storten) heeft de Verkrijger niet in het geval de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de in de koopsom begrepen 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/Levering 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/Levering automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de Verkrijger. De Verkrijger hoeft 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 en/of binnen drie (3) maanden daarna 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/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 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 8 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.