

AANHANGSEL MODELOVEREENKOMSTEN INWERKINGTREDING Wkb (uitsluitend na 01-01-2024 te gebruiken)

De ondergetekenden:

1. *, (K.v.K. *), hierna te noemen: “**de Ondernemer**”;
2. **Naam en adresgegevens verkrijger(s)**, hierna (gezamenlijk) te noemen: “**de Verkrijger**”.

Overwegende:

- a. dat de Ondernemer en de Verkrijger op * een overeenkomst zijn overeengekomen waarin de koop en verkoop is geregeld van de **woning / het appartementsrecht** met het bouwnummer *, uit het plan “* **woningen / appartementen** te *”. Bij Woningborg bekend onder (voorlopig) planregistratienummer W-*;
- b. dat deze overeenkomst en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting, vanwege de inwerkingtreding per 01-01-2024 van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen aanpassing behoeft;
- c. dat de wetwijzigingen onder meer gaan over de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering en het opschortingsrecht van de Verkrijger waarover de Ondernemer:
 - tussen de 1^e en de 2^e maand na oplevering de Verkrijger schriftelijk per brief/e-mail op de hoogte moet stellen en vragen of de Verkrijger gebruik wil maken van opschortingsrecht en;
 - een afschrift van die brief/e-mail aan de notaris moet sturen;
- d. dat partijen deze wetwijzigingen wensen vast te leggen om e.e.a. goed en in lijn met de wet te regelen.

Komen hierbij nader overeen:

Artikel 1

Wijzigingen in de Overeenkomst

- In het artikel dat gaat over “**Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**” dient, in het geval voor keuze (B) is gekozen, in lid 2 en lid 3 voor “*zekerheid*” of “*bankgarantie*” gelezen te worden “*aan het depot gelijkwaardige zekerheid*”

Artikel 2

Wijzigingen in de Algemene Voorwaarden

- In het 1^e artikel dat gaat over “**Opschortingsrecht**”:
 - worden in lid 2 sub a. en lid 2 sub b. “*zekerheid*” of “*bankgarantie*” vervangen door “*aan het depot gelijkwaardige zekerheid*”
 - wordt lid 3 t/m 6 genummerd als lid 4 t/m 7 en wordt een nieuw lid 3 ingevoegd, luidende als volgt:
“*De Ondernemer stelt de Verkrijger 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*”

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Ondernemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris.”

- wordt in (het nieuwe) lid 4 vóór “..., tenzij de Verkrijger” ingevoegd “indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen”
- wordt in (het nieuwe) lid 5 “vervangende zekerheid” vervangen door “een aan het depot gelijkwaardige zekerheid”
- wordt in (het nieuwe) lid 6 “vervangende zekerheid” vervangen door “aan het depot gelijkwaardige zekerheid”
- wordt in (het nieuwe) lid 6 de verwijzing naar “lid 3” gewijzigd in “lid 4”
- wordt lid 7 als volgt gewijzigd:
“De Verkrijger kan het depot dan wel een aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.”
- In het 2^e artikel dat gaat over “**Opschortingsrecht**”:
 - wordt “bankgarantie” gewijzigd in “aan het depot gelijkwaardige zekerheid”
 - wordt sub a. als volgt gewijzigd:
“drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij ofwel de Verkrijger 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 Verkrijger aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de aan het depot gelijkwaardige zekerheid moet worden gehandhaafd) ofwel één of beide van de in het vorige artikel van deze Algemene Voorwaarden onder lid 3 bedoelde kennisgevingen niet zijn verstuurd (in dat geval blijft een aan het depot gelijkwaardige zekerheid gehandhaafd totdat óf de Verkrijger schriftelijk heeft ingestemd met vrijval daarvan óf in een voor partijen bindende uitspraak tot vrijval is beslist);”
- In het artikel dat gaat over “**Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer**” wordt in lid 4 de definitie van een verborgen gebrek als volgt gewijzigd:
“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 Ondernemer is toe te rekenen.”
- In voetnoot 3 wordt de tekst van artikel 7:768 BW als volgt gewijzigd:
“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 wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 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."

Artikel 3

Wijzigingen in de Algemene Toelichting

- In de toelichting op het artikel "**Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**" van de overeenkomst worden, met uitzondering van de laatste alinea (*Een eventuele door of namens de Verkrijger gestelde bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.*), "bankgarantie" en "vervangende zekerheid" gewijzigd in "aan het depot gelijkwaardige zekerheid"
- In de toelichting op het artikel "**Opschortingsrecht**" van de Algemene Voorwaarden:
 - worden "bankgarantie" en "vervangende zekerheid" gewijzigd in "aan het depot gelijkwaardige zekerheid"
 - wordt de 6^e alinea
"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."
gewijzigd in
"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."
 - wordt de 7^e alinea
"Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de Ondernemer. Deze vervalt na 3 maanden na oplevering, tenzij de Verkrijger

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf 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."

gewijzigd in

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

- wordt in de 8^e alinea de verwijzing naar "lid 5" gewijzigd in "lid 6"
- wordt in de 9^e alinea "De Verkrijger mag het depot of de ..." gewijzigd in "De Verkrijger kan het depot of de ..."
- wordt een nieuwe alinea toegevoegd, luidende als volgt:
"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."

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

op ____ - ____ - 20 ____

op ____ - ____ - 20 ____

te _____

te _____

de Ondernemer:

de Verkrijger:

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger: