

## **BIJLAGE**

### **1. De belangrijkste wijzigingen in de modelovereenkomsten 2024**

Zoals bekend bestaan de modelovereenkomsten uit 3 onderdelen:

1. Overeenkomst,
2. Algemene Voorwaarden en de
3. Algemene Toelichting.

Hieronder worden per onderdeel de belangrijkste wijzigingen genoemd.

#### **1. Overeenkomst:**

- a. **'Waarborgsom/ bankgarantie/ verpanding bouwdepot'**, in dit artikel moet voor "zekerheid" of "bankgarantie" gelezen worden "aan het depot gelijkwaardige zekerheid".
- b. **'Bouwtijd en start werkbare werkdagen'**, aan dit artikel is een nieuw lid toegevoegd op basis waarvan de ondernemer op verzoek van de verkrijger inzage moet verschaffen in zijn registratie omtrent de stand van de (on)werkbare werkdagen. Het is nu ook mogelijk om met halve (on)werkbare werkdagen te rekenen.
- c. **'Uitsluitingen'**, onderdeel 'de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen': Aan dit artikel is toegevoegd dat deze uitsluiting niet geldt als de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk verbonden zijn met het huis of het appartementengebouw (zoals bijvoorbeeld een sedumdak).
- d. **De Ontvangstverklaring** aan het einde van de overeenkomst: er wordt extra benadrukt dat de verkrijger niet eerder ondertekent voor de ontvangst van de genoemde (verkoop)-stukken dan nadat verkrijger ze ook daadwerkelijk heeft ontvangen.
- e. **Redactionele wijzigingen** vanwege de nieuwe terminologie vanuit de Wkb en/of de Omgevingswet.

#### **2. Algemene Voorwaarden:**

- a. **'Wijzigingen op initiatief van de Ondernemer'**, er is nu een uiterste termijn in het artikel opgenomen waarvóór de noodzakelijk doorgevoerde wijzigingen schriftelijk kenbaar moeten worden gemaakt bij de verkrijger(s).
- b. **'Wijzigingen in opdracht van de Verkrijger'**, laatste lid: zowel voor door de verkrijger ingeschakelde derden als voor de verkrijger zelf geldt dat er vóór de oplevering geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd, tenzij de ondernemer daar schriftelijk toestemming voor heeft gegeven.
- c. **'Werkbare werkdagen en oplevering'**, het is nu ook mogelijk om met halve (onwerkbaar) werkdagen te rekenen. Verder is nu expliciet omschreven dat de verkrijger geen aanspraak kan maken op de gefixeerde schadevergoeding als de bouwtijdoverschrijding of het uitstel van de aangekondigde opleverdatum aan verkrijgerzelf verwijtbaar is.
- d. **'Opschortingsrecht'**, in dit artikel zijn -kort gezegd- drie wijzigingen, zodat de tekst voldoet aan de nieuwe inhoud van wetsartikel 7:768 BW.
  1. voor "zekerheid" of "bankgarantie" moet gelezen worden "aan het depot gelijkwaardige zekerheid".
  2. ook wordt toegevoegd dat de Ondernemer 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 stelt aan te geven of hij van de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Ondernemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris.

3. ook wordt het artikel aangepast, zodanig dat de notaris het depot pas nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering in de macht van de aannemer mag brengen, als de notaris schriftelijk bewijs van de aannemer heeft ontvangen waaruit blijkt dat de aannemer de consument-opdrachtgever heeft gewezen op zijn opschortingsrecht op grond van 6:262 BW en opdrachtgever niet heeft aangegeven het depot te willen aanhouden.
- e. **'Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de ondernemer'**: dit artikel wordt aangepast aan de wijziging van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering in het kader van de Wkb.  
De definitie van 'verborgen gebrek' is aangepast aan de nieuwe inhoud van wetsartikel 7:758 BW. "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."
- f. **'Ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst'** (alleen in de koop-/aannemingsovereenkomsten): de 10% boete wegens het niet meewerken aan de notariële levering wordt alleen nog berekend over de koopsom en niet meer over de koop- en aanneemsom.
- g. **Voetnoot 1**) is aangevuld met de zinsnede: 'met uitzondering van subsidies op het gebied van investeringen in energiebesparende maatregelen'.

### 3. Algemene toelichting:

- a. Daar waar nodig zijn toelichtingen aangepast op bovengenoemde wijzigingen in de overeenkomst en/of de Algemene Voorwaarden.
- b. Toelichting bij het artikel 'Werkbare werkdagen en oplevering' in de Algemene Voorwaarden: de toelichting bij het onderwerp '(on)werkbaar werkdagen' is meer verduidelijkt.

## 2. De belangrijkste wijzigingen in de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 (incl. Bijlage A) en Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2024 (incl. bijlage A)

- Beide regelingen zijn herschreven in meer duidelijke taal (B1-niveau).
- Definities 'Huis' en 'Privé-gedeelte': de vakantie-, recreatie- of tweede woning valt niet meer onder de definitie. Dit type woningen kan vanaf 01-01-2024 voor onze Waarborgregeling Zakelijk aangemeld worden.
- Insolventiewaarborg: deze waarborg kent van oudsher 2 uitvoeringsvarianten: of er wordt afgebouwd, waarbij Woningborg dan de meerkosten van de afbouw vergoedt, of de reeds door de verkrijger betaalde termijnen van de aanneemsom worden vergoed. In de 2024-regelingen worden beide opties meer toegelicht en duidelijker vermeld dat het aan Woningborg is om per individuele situatie te bepalen op welke wijze deze waarborg door haar wordt uitgevoerd.
- Insolventiewaarborg, variant 'afbouw': de maximale vergoeding van Woningborg wegens bouwijdoverschrijding is verhoogd naar € 90,- per dag. De periode waarover deze vergoeding wordt betaald is verhoogd naar maximaal 120 kalenderdagen.
- De uitsluiting 'aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen' is aangepast conform de hierboven onder 'Overeenkomsten' genoemde wijziging.
- Herstelwaarborg: in geval van een beroep op deze waarborg naar aanleiding van een door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen uitgesproken vonnis is de verkrijger voortaan eerst een eigen risico verschuldigd.

### **Wijzigingen op garantie-uitsluitingen voor Bijlagen A Nieuwbouw en Transformatie:**

- **'Gebreken aan enkel- en isolatieglas (inclusief thermische breuk)'**: hieraan is nu toegevoegd dat de uitsluiting niet geldt in geval van veiligheidstoepassingen. In dat geval valt het gebrek onder de 6-jaars garantietermijn.
- **'Gebreken en schade als gevolg van onjuist onderhoud'**: deze heeft een duidelijkere omschrijving gekregen.
- **'Levering door derden van warmte etc.'**: net als in de eerdere Bijlagen geldt nog steeds dat een individueel bronsysteem, dat eigendom is van de verkrijger en op en/of onder het perceel van de woning of het gebouw is gesitueerd, niet onder deze garantie-uitsluiting valt maar onder de garantie. Omdat onvoldoende duidelijk was waaraan een dergelijk individueel bronsysteem dan moet voldoen, is nu de aanverwante normering aan de bepaling toegevoegd.
- **'Tocht als gevolg van de technisch vereiste ventilatie'**: toegevoegd is nu dat wanneer met de tocht de geldende wettelijke normering wordt overschreden, de tochtklacht niet langer onder de uitsluiting valt maar onder de garantie.
- **Beperkte garantietermijn 'hang- en sluitwerk'**: deurdrangers worden hier nu ook onder begrepen.
- **Voetnoot 'storm'**: de windsnelheid in de omschrijving is van 14m/sec gewijzigd in 17 m/sec.

### **Specifieke wijziging Bijlage A Nieuwbouw:**

De inhoud van artikel 4 'Verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie' is geactualiseerd en waar nodig meer verduidelijkt. Vooral het onderdeel over de voorraadboiler is aangepast in overleg met deskundige IAC.

### **3. Consequenties voor de t/m 31-12-2023 aangemelde plannen**

Plannen die t/m 31-12-2023 zijn aangemeld, blijven onder de werking vallen van de voor de betreffende plannen toepasselijke Nieuwbouw- of Transformatieregeling en de bijbehorende Bijlage A. Ook de daarbij gebruikte overeenkomsten blijven van toepassing.

Alleen als een overeenkomst door één of beide partij(en) op of na 01-01-2024 wordt ondertekend, is ook een aanhangsel van toepassing op de overeenkomst. Woningborg stelt het aanhangsel bij de modelovereenkomst 2021 beschikbaar voor nog in 2023 aangemelde plannen waarbij op of na 1 januari 2024 verkopen plaatsvinden. In het aanhangsel worden de relevante wetswijzigingen per 1 januari 2024 benoemd. Voor de aannemer en opdrachtgever is het van belang om het aanhangsel te tekenen zodat direct bij het contracteren de nieuwe wetteksten zijn opgenomen.

### **4. Beëindiging gebruik Aanvullende garantiemodules**

Tot nu toe was het mogelijk om bij nieuwbouwplannen naast de basis Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw ook te kiezen voor de Aanvullende garantiemodule(s) 'PassiefBouwen Keur', 'Inbraakveilige woning' en/of 'Energie Prestatie Garantie'. De modules worden in de praktijk nauwelijks meer gekozen. Dit komt o.a. omdat de garanties uit deze modules inmiddels grotendeels in wettelijke kaders terecht zijn gekomen. Om die reden stopt Woningborg per 01-01-2024 dan ook met het aanbieden van deze modules bij nieuwbouwplannen.

## 5. Geschillenreglement

Per 1 januari 2024 zal het Geschillenreglement 2024 in werking treden. In samenwerking met de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen) is gewerkt aan een nieuwe modernere versie van het Woningborg Geschillenreglement 2015. Zo is er onder andere een verduidelijking van de grondslagen van de procedurekostenregeling die van toepassing is zodra er op basis van onze modelcontracten een procedure wordt opgestart bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen.

## 6. Q & A wijzigingen m.b.t. aanmelding plannen voor of na 2024

We kunnen ons voorstellen dat u na het lezen van deze brief wellicht vragen heeft over uw eigen plannen. Onderstaand treft u alvast een Q&A aan waar de belangrijkste vragen worden beantwoord.

### **Wat wijzigt er voor de modelovereenkomsten als gevolg van de inwerkingtreding van de Wkb?**

De Wkb omvat wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek die van toepassing worden op alle (koop)(-/)(aannemings)overeenkomsten die vanaf 1 januari 2024 worden ondertekend tussen een aannemer en een particuliere opdrachtgever. Het gaat bijvoorbeeld over het opschortingsrecht van de opdrachtgever en op welk moment de notaris een deel van de aanneemsom mag overmaken naar de aannemer.

### **Het 5% opschortingsrecht - aannemer moet opdrachtgever informeren**

Een particuliere opdrachtgever die een nieuwe woning laat bouwen hoeft niet de hele aanneemsom aan de aannemer te betalen. Opdrachtgever mag de laatste 5% van de aanneemsom bij een notaris in een depot storten. Dit is de zogenaamde '5%-regeling' die is neergelegd in artikel 7:768 BW. Aan dit artikel wordt toegevoegd dat de aannemer de opdrachtgever tussen de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> maand na oplevering schriftelijk op de hoogte brengt van het opschortingsrecht dat de opdrachtgever heeft en vraagt of de opdrachtgever gebruik wil maken van zijn opschortingsrecht (ook wel de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid).

**Let op:** als aannemer moet u dus voortaan een brief/e-mail sturen naar uw kopers. En een afschrift daarvan moet u aan de notaris sturen.

### **Wanneer mag de notaris het bedrag in depot overmaken naar de aannemer?**

De notaris maakt het bedrag normaliter 3 maanden na oplevering over naar de aannemer. Maar dat mag alleen als aan 2 voorwaarden is voldaan:

- De notaris heeft een afschrift gekregen van het bericht dat de aannemer aan de particuliere opdrachtgever moet sturen over het opschortingsrecht.
- De particuliere opdrachtgever heeft binnen 3 maanden na oplevering niet aangegeven gebruik te willen maken van zijn opschortingsrecht.

Er zijn nog andere gevallen waarin de notaris (ook eerder dan 3 maanden na oplevering) het bedrag mag overmaken:

- De opdrachtgever geeft toestemming om het bedrag over te maken.
- De aannemer stelt een aan het depot gelijkwaardige zekerheid (bijvoorbeeld een bankgarantie waarvan de inhoud, de inroepbaarheid en de looptijd daaraan voldoet).
- Bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet (langer) gerechtvaardigd is.

### **Aansprakelijkheid aannemer na oplevering – omschrijving verborgen gebrek**

Een belangrijke wijziging is de aansprakelijkheid van de aannemer na de oplevering.

Voor invoering van de Wkb gold dat de aannemer niet aansprakelijk was voor de gebreken die de opdrachtgever 'redelijkerwijs had moeten ontdekken'. Per 1-1-2024 bent u als aannemer aansprakelijk voor gebreken aan bouwwerken die bij de oplevering niet zijn ontdekt. Het maakt daarbij niet uit of:

- De opdrachtgever de gebreken had moeten ontdekken bij de oplevering
- De gebreken zichtbaar of onzichtbaar waren bij de oplevering
- Het om een professionele of een particuliere opdrachtgever gaat.

De aannemer is echter niet aansprakelijk als het gebrek hem niet is toe te rekenen. Het is aan de aannemer om dit aan te tonen. De bewijslast ligt dus bij u als aannemer.

### **Wat betekent de Wkb voor de contracten in plannen die nog in 2023 zijn aangemeld?**

Vóór 1 januari 2024 ingediende planaanmeldingen vallen onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Ook de daarbij gebruikte model overeenkomsten blijven van toepassing.

### **Wanneer is het aanhangsel nodig?**

Alleen als een overeenkomst behorend bij een plan uit 2023 (of eerder) door één of beide partij(en) op of na 01-01-2024 wordt ondertekend, is ook een aanhangsel beschikbaar.

**Let op:** Woningborg stelt een aanhangsel bij de modelovereenkomst 2021 beschikbaar voor nog in 2023 (of eerder) aangemelde plannen waarbij op of na 1 januari 2024 verkopen plaatsvinden. In het aanhangsel worden de relevante wetswijzigingen per 1 januari 2024 benoemd.

In een tabel ziet de overgang er als volgt uit:

Planaanmelding	Woningborgregeling	Modelovereenkomst	Aanhangsel
Tot en met 2023	2021	2021	-Als beide partijen voor 1 januari 2024 de overeenkomst tekenen dan geen aanhangsel -Als een of beide partijen op of na 1 januari 2024 tekenen, dan wel een aanhangsel
Vanaf 2024	2024	2024	Geen aanhangsel

Het aanhangsel is te downloaden van onze website.

De per 1 januari 2024 ingediende planaanmeldingen vallen onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. Bij deze nieuwe regeling zijn modelovereenkomsten 2024 van toepassing. Zie bovenstaande tabel.



### **Wat is de inhoud van het aanhangsel?**

In het aanhangsel wordt -kort gezegd- de huidige tekst van de model overeenkomst 2021 aangepast/gecorrigeerd aan de genoemde wijzigingen van de wetsartikelen over het 5%-opschortingsrecht en de gewijzigde omschrijving van het verborgen gebrek.

### **Wat gebeurt er als het aanhangsel niet ondertekend wordt?**

Voor de aannemer en opdrachtgever is het van belang om het aanhangsel te tekenen. Woningborg heeft het aanhangsel niet nodig en kan gewoon een certificaat afgeven, omdat de wijzigingen de verzekering niet raken.

Voor de ondernemer betekent het dat wanneer hij het aanhangsel niet afsluit met de verkrijger, hij dan een overeenkomst met de verkrijger sluit die voor wat betreft de 5%-regeling en het verborgen gebrek strijdig is met de nieuwe wet, waardoor de betreffende bepalingen in de overeenkomst nietig zullen zijn en de nieuwe wetteksten hiervoor zal gelden.

Hoewel het eindresultaat uiteindelijk in beide scenario's hetzelfde is (de nieuwe wetteksten zijn/worden van toepassing) kan e.e.a. beter al direct bij het contracteren goed worden gedaan om latere discussies te voorkomen. En omdat Woningborg deze overeenkomsten beschikbaar stelt, is het aanhangsel ook door Woningborg opgesteld.

### **Verandert er iets aan de toepasselijke GWR 2021 (of eerdere versie)?**

Nee.

### **Gelden de wijzigingen ook bij plannen die voor de zakelijke regeling worden aangemeld?**

Nee, in beginsel niet. In het geval van de zakelijke regeling zal de deelnemer met een professionele opdrachtgever een aannemings-, turnkeykoop- en of samenwerkingsovereenkomst aangaan. De genoemde wetswijzigingen zijn van (semi) dwingend dan wel dwingend recht voor de consument-opdrachtgever.

Bij de professionele opdrachtgever mag wel worden afgeweken van het wetsartikel over het verborgen gebrek/de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering (art. 7:758 lid 4 BW), mits die afwijking uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen. De wetswijziging over de 5%-regeling is voor de professionele opdrachtgever sowieso niet van toepassing.

### **En wat als een plan in 2024 wordt aangemeld?**

Voor plannen die in 2024 worden aangemeld zal de nieuwe GWR 2024 en de nieuwe model-overeenkomst van toepassing zijn. De overeenkomsten zijn afgestemd op de nieuwe wetteksten.

Alle documenten zijn te downloaden van onze website [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).