

Instructie - Garantiestelling Bieden met Zekerheid bij Nieuwbouw

Bij nieuwbouwprojecten geven verkopers (of projectontwikkelaars) bij het gunnen van een woning steeds vaker de voorkeur aan kandidaten die afzien van een financieringsvoorbehoud. Dit stelt de koper echter bloot aan aanzienlijke financiële risico's. Indien de financiering niet tijdig rondkomt en de koper de verplichtingen uit de koop- of koop/aanneemovereenkomst (hierna koopovereenkomst) niet kan nakomen, treedt er doorgaans een boeteclausule in werking. Om de koper tegen deze risico's te beschermen, kan de **Garantiestelling Bieden met Zekerheid (BMZ)** worden ingezet.

Wanneer is BMZ NIET relevant?

- **Toereikend financieringsvoorbehoud:** Er is een financieringsvoorbehoud opgenomen én de termijn hiervan is lang genoeg om een bindend kredietaanbod te verkrijgen.
- **Geen boetebeding:** De koopovereenkomst (en de bijbehorende Algemene Voorwaarden) bevat geen boeteclausule voor het niet nakomen van de leveringsverplichting.

Wanneer is BMZ WEL relevant?

- **Geen of een kort financieringsvoorbehoud:** De koper ziet af van het voorbehoud om de kans op gunning te vergroten, of de termijn is te kort om het hypotheektraject af te ronden.
- **Aanwezigheid van een boetebeding:** De koopovereenkomst of de bijbehorende Algemene Voorwaarden (check dit zorgvuldig) bevat een boetebeding bij niet-nakoming. Via BMZ kan de bankgarantie/garantiestelling (hierna bankgarantie) worden gesteld voor het verschuldigde boetebedrag (tot maximaal 10% van de koop-/aaneemsom; kies 10% als er geen specifiek bedrag/percentage is genoemd).

Waarborgsom of bankgarantie WEL verplicht gesteld

- **Situatie:** In de koopovereenkomst is een artikel opgenomen waarin de koper wordt verplicht om een waarborgsom of bankgarantie van doorgaans 10% van de koopsom te stellen. De Garantiestelling BMZ kan worden aangevraagd om aan deze contractuele verplichting te voldoen. Volg het proces zoals voorgeschreven in de koopovereenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie NIET verplicht gesteld

- **Situatie:** Er is geen verplichting tot het stellen van een waarborgsom of bankgarantie in de koopovereenkomst opgenomen, maar wel een boetebeding.
- **Relevantie van de Garantiestelling:** Als de koper geen financieringsvoorbehoud heeft en het risico op een boete wil afdekken, is een Garantiestelling BMZ waardevol.
- **Actie adviseur:** Omdat de koopovereenkomst géén bankgarantie eist, kan de notaris de garantiestelling in eerste instantie 'terugsturen' of niet verwerken. Informeer de notaris daarom dat er vrijwillig een Garantiestelling BMZ wordt gesteld ter dekking van het boetebeding. De notaris wordt daarbij gemachtigd om de garantiestelling in te roepen als de koper de verplichtingen waarop het boetebeding ziet niet nakomt..

Belangrijke acceptatie- en procesvoorwaarden

- **10-dagenregel:** De Garantiestelling BMZ moet binnen 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst worden aangevraagd om aanspraak te maken op de 90 dagen BMZ-dekking. De ingangsdatum mag verder in de toekomst liggen.
- **Ingangs- en einddatum:** Kies de ingangsdatum zo dicht mogelijk op het verstrijken van de wettelijk bedenktijd of einde van het financieringsvoorbehoud. De ingangsdatum kan niet in het verleden liggen. Stel de einddatum op 30 dagen na de juridische levering bij de notaris. *Let op: dit is de datum van de notariële eigendomsoverdracht, NIET de feitelijke oplevering van de woning.*
- **(Project)notaris:** Er dient altijd een notaris bekend te zijn bij de aanvraag (meestal de projectnotaris).
- **Aanvraag, Premie & Voorwaarden:** Het aanvraagproces, de hoogte van de premie, de afrekening en de Algemene Voorwaarden voor de Garantiestelling BMZ bij nieuwbouw zijn identiek aan die bij bestaande bouw.



**BNP PARIBAS
CARDIF**