



# Recht

## Voortfinanciering van de bouw

*De bouwsector is booming. Zowel particulieren als bedrijven zijn volop aan het bouwen. Vaak willen aannemers de bouw niet voortfinancieren. Zij vragen dan een voorschot. Maar mag dat wel en maakt het uit in welke hoedanigheid (zakelijk of privé) de opdrachtgever optreedt? In deze bijdrage gaan wij hierop in, zodat u weet waar u aan toe bent.*

door Nathania Soon

### Consument-opdrachtgever

Een consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, oftewel een persoon die handelt in privé. Bent u consument en laat u een woning bouwen, dan kan een aannemer u in beginsel alleen verplichten tot het doen van termijnbetalingen. Deze dienen, bij benadering, overeen te stemmen met de voortgang van de bouw. Het Burgerlijk Wetboek van Curaçao beperkt hiermee de verplichting van de consument-opdrachtgever tot voortfinanciering om te voorkomen dat een aannemer voortuitbetalingen ontvangt en daarna de bouw niet afrondt. Van deze beschermingsregel kan niet in uw nadeel worden afgeweken. Afspraken die erop toezien dat de bouw-

fasen vooraf moeten worden betaald zijn dus in strijd met de wet en daarmee ongeldig.

Wel kan de aannemer van u verlangen dat u 10 procent van de aanneemsom in depot stort of dat u daarvoor vervangende zekerheid stelt, bijvoorbeeld in de vorm van een bankgarantie. Dat strekt tot zekerheid voor de nakoming van uw verplichtingen jegens de aannemer. Heeft u meer dan 10 procent van de aanneemsom als voorschot betaald, dan kunt u het meerdere van de aannemer terugvorderen.

Of u daadwerkelijk aanspraak kunt maken op de beschermingsregel, hangt af van verschillende factoren. Beslissend is niet de hoedanigheid van u als natuurlijk persoon als zodanig; de aard van het object (eigen bewoning, zakelijk gebruik

of gemengde bestemming) speelt bijvoorbeeld ook een rol. Daarnaast is van belang dat deze beschermingsregel zich niet zonder meer tot verbouwings- of renovatiewerkzaamheden uitstrekt.

### Zakelijke opdrachtgever

Voornoemde wettelijke bescherming voor de consument-opdrachtgever geldt niet voor de zakelijke opdrachtgever bij de bouw van woningen en ander onroerend goed. Zakelijke partijen kunnen elk voorschotbedrag afspreken. Ook bij het hantieren van een termijnregeling heerst contractsvrijheid. Echter, een dergelijke regeling kan soms nog steeds worden beïnvloed door algemene verweren over de geldigheid of afdwingbaarheid van afspraken, zoals overmacht (als dat niet is uitgesloten) en/of de redelijkheid en billijkheid. Hoewel in zakelijke verhoudingen niet verplicht, wordt in de praktijk vaak gewerkt met termijnbetalingen die in grote lijnen bij de voortgang van de bouw aansluiten. Een termijnregeling zou er dan als volgt uit kunnen zien: 10 procent van de aanneemsom bij ondertekening van de overeenkomst, 20 procent nadat de grondwerkzaamheden zijn gestart of voltooid, 20 procent nadat de vloeren zijn gelegd of daarmee is gestart, 20 procent nadat het dak voltooid is, 20 procent nadat het gebouw wind- en waterdicht

is en 10 procent bij oplevering. De exacte bouwfasen, percentages en eventuele zekerheden blijven echter een kwestie van onderhandelingen.

### Conclusie

De wet bevat een verbod op voortfinanciering als de opdrachtgever consument is en een woning laat bouwen. Termijnbetalingen zullen, althans bij benadering, moeten overeenstemmen met de voortgang van de bouw. Hier moeten aannemers rekening mee houden. Het meerdere kan de consument namelijk terugvorderen. Voor zakelijke opdrachtgevers geldt voornoemde wettelijke bescherming niet. In zakelijke relaties heerst in principe contractsvrijheid.

### Praktische aandachtspunten

Bent u consument-opdrachtgever of een zakelijke opdrachtgever: doe onderzoek naar de aannemer en schakel een toezichthouder in. Steeds dient te worden beoordeeld of de facturen met de voortgang van de bouw overeenkomen. Een termijnregeling kan daarbij helpen. Echter, de feitelijke voortgang van het werk in relatie tot de hoogte van en de specificaties bij de facturen is in beginsel (en zeker bij een consument) doorslaggevend.

Bent u aannemer: screen de opdrachtgever goed en be-

ding de nodige zekerheden, zodat u minder risico loopt dat de opdrachtgever niet kan betalen. Zorg er ook voor dat uw facturen overeenkomen met het door of namens u verrichte werk. Factuurspecificaties, waarin u het verrichte werk en de gebruikte materialen omschrijft, dienen duidelijk te zijn.

### Disclaimer

Deze bijdrage is geschreven naar het recht van Curaçao. Het is geen specifiek advies, noch is het een volledige weergave van de feitelijke en juridische materie. HBN Law & Tax BV aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik van informatie of advies uit deze bijdrage. Raadpleeg altijd eerst uw juridische adviseur voordat u actie onderneemt.



Nathania Soon is advocaat bij HBN Law & Tax.