

**OVEREENKOMST OVER GARANTIEVERSTREKKING,
CONTRACTSOVERNEMING, VERPANDING
EN AFSTAND RETENTIERECHT**

Tussen:

- I. [...], statutair gevestigd in [...], met het kantoor gevestigd aan de [...], handelsregisternummer [...], (de "**Geldgever**"); en
- II. [...], statutair gevestigd in [...], met het kantoor gevestigd aan de [...], handelsregisternummer [...], (de "**Opdrachtgever**"); en
- III. [...], statutair gevestigd in [...], met het kantoor gevestigd aan de [...] in [...], handelsregisternummer [...], (de "**Aannemer**").

Hierna samen ook "**Partijen**".

Introductie en achtergrond:

1. Tussen de Aannemer en de Opdrachtgever is of wordt op [datum] een overeenkomst gesloten (de "**Aannemingsovereenkomst**") ter realisatie en/of ontwikkeling van [omschrijving nieuwbouw of verbouwing/renovatie en locatie] (het "**Project**");
2. Tussen de Geldgever is of wordt op [datum] een leningsovereenkomst met de Opdrachtgever gesloten voor een hoofdsom van EUR [bedrag] voor de financiering van de realisatie van het Project (de "**Financiering**"); en
3. De Geldgever, de Opdrachtgever en de Aannemer hebben de volgende aanvullende afspraken gemaakt.

Partijen spreken het volgende af:

A. Algemeen

1. De Aannemer en de Opdrachtgever zullen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Geldgever de Aannemingsovereenkomst (waaronder begrepen de bestekken en tekeningen) niet dusdanig wijzigen dat daardoor (i) de indeling, de kwaliteit en/of de waarde van het Project materieel verandert; (ii) verleende of nog te verkrijgen vergunningen en toestemmingen voor het Project en/of de exploitatie daarvan niet of niet meer op tijd kunnen worden verkregen of (geheel of gedeeltelijk) worden ingetrokken; en/of (iii) de afgesproken bouwtijd langer wordt. Als de Aannemer en de Opdrachtgever de Aannemingsovereenkomst wel dusdanig willen wijzigen, stuurt de Opdrachtgever, minimaal twee weken voordat de gewenste wijziging in moet gaan, een concept van de gewenste wijziging ter beoordeling aan de Geldgever. De Geldgever laat binnen een redelijke termijn aan de Opdrachtgever weten of zij instemt met de wijziging.
2. De Aannemer en de Opdrachtgever zullen de Aannemingsovereenkomst niet opzeggen, ontbinden, vernietigen of op andere manier beëindigen. Ook zullen zij hun verplichtingen onder de Aannemingsovereenkomst niet opschorten, vertragen of een faillissementsaanvraag met betrekking tot een andere partij indienen zonder schriftelijke mededeling aan de Geldgever van een voornemen tot het verrichten van een dergelijke handeling (met een toelichting daarop) tenminste zeven werkdagen voorafgaand aan de uitvoering van een dergelijk voornemen. Het bepaalde in de vorige zin heeft nadrukkelijk geen betrekking op de uitoefening door de Aannemer van een hem toekomend retentierecht. Hiervoor is in artikel B lid 3 en 4 een separate regeling opgenomen.

B. Garantie aanneemsom, meerwerk, retentierecht

De Aannemer en de Opdrachtgever spreken verder het volgende af:

1. De aanneemsom voor het Project zal nimmer meer bedragen dan het bedrag zoals vermeld in de Aannemingsovereenkomst, die als bijlage 1 is aangehecht en deel uitmaakt van deze overeenkomst, met uitzondering van het hierna bepaalde in artikel B lid 2.

2. Alle overschrijdingen van de aanneemsom, zoals onder andere meerwerk, boetes, vergoedingen en kosten, blijven voor rekening van de Aannemer, tenzij deze vooraf schriftelijk door de Opdrachtgever en de Geldgever zijn goedgekeurd. De Geldgever kan aan goedkeuring de voorwaarde verbinden dat de Opdrachtgever aantoont hoe hij het meerwerk gaat financieren. De Geldgever verleent bij voorbaat toestemming voor overschrijdingen van de aanneemsom, waaronder begrepen meerwerk, als de waarde daarvan in totaal niet meer dan 5% van de initieel door de Geldgever goedgekeurde aanneemsom bedraagt.
3. De Aannemer doet hierbij op voorhand afstand van zijn retentierecht onder de volgende voorwaarden:
 - (i) de aanneemsom ([exclusief/inclusief] BTW) is conform het in de Aannemingsovereenkomst opgenomen termijnschema aan de Aannemer betaald; en
 - (ii) de door de Geldgever goedgekeurde overschrijdingen van de aanneemsom zijn betaald.
4. Als de Aannemer een betalingsachterstand van de Opdrachtgever niet meldt, zoals afgesproken in artikel C lid 1, maakt de Aannemer geen aanspraak op zijn retentierecht.
5. De Aannemer zal zonder voorafgaande schriftelijke mededeling aan de Geldgever geen werkzaamheden voor het Project aan één onderaannemer uitbesteden als die werkzaamheden in totaal 25% of meer van de aanneemsom voor het Project beslaan.
6. Als de Aannemer werkzaamheden voor het Project aan één onderaannemer uitbesteedt en de betreffende werkzaamheden beslaan in totaal 10% of meer van de aanneemsom voor het Project, dan is de Aannemer tegenover de Geldgever verplicht van de onderaannemer te bedingen dat deze afstand doet van ieder aan hem toekomend retentierecht.

C. Informatieverplichting

1. De Aannemer informeert de Geldgever op verzoek van de Geldgever binnen vijf werkdagen over: (i) alle uitstaande verplichtingen onder de Aannemingsovereenkomst, (ii) de staat van het Project, (iii) de kosten die voor het Project zijn gemaakt, (iv) de betalingstermijnen die nog opeisbaar worden en (v) het overeengekomen meerwerk, (vi) eventuele betalingsachterstanden van de Opdrachtgever jegens de Aannemer of van de Aannemer jegens zijn

leveranciers of onderaannemers, alsmede (vii) alle overige zaken welke voor een financier van het Project relevant kunnen zijn en waar de Geldgever specifiek naar heeft gevraagd. De Geldgever heeft het recht om het Project op elk moment te inspecteren. De Aannemer wordt tijdig op de hoogte gesteld van het moment van inspectie.

2. De Opdrachtgever zal na overleg en met instemming van de Geldgever, maar voor eigen rekening, een externe kwaliteits- en voortgangsrapporteur aanstellen, die iedere twee maanden aan de Opdrachtgever, de Aannemer en de Geldgever zal rapporteren over de stand, voortgang en kwaliteit van het werk in het kader van het Project. Als de Geldgever (conform het bepaalde in artikel C lid 1) om informatie verzoekt, die al uit de laatste tweemaandelijksse rapportage van de externe kwaliteits- en voortgangsrapporteur blijkt, hoeft deze informatie niet nogmaals verstrekt te worden.

D. Afbouwgarantie Aannemer

Als zich een opeisingsgrond onder de Financiering voordoet, in de zin van artikel 20 lid 2 van de toepasselijke Algemene Voorwaarden van ING Real Estate Finance (zie hierna in artikel H lid 3), of als er sprake is van wanprestatie door de Opdrachtgever onder de Aannemingsovereenkomst, als gevolg waarvan de Aannemer aan de Geldgever een schriftelijke mededeling als bedoeld in artikel A lid 2 van deze overeenkomst heeft gedaan, voltooit de Aannemer op schriftelijk verzoek van de Geldgever, voor de Geldgever of voor een door de Geldgever aan te wijzen derde, als eigen verplichting het Project volgens de Aannemingsovereenkomst (inclusief het door de Geldgever goedgekeurde meerwerk). Deze verplichting van de Aannemer is onder de voorwaarde dat de Geldgever, of de door de Geldgever aan te wijzen derde, de volgens de Aannemingsovereenkomst verschuldigde bedragen en het door de Geldgever goedgekeurde meerwerk rechtstreeks aan de Aannemer betaalt.

E. Afbouwgarantie Opdrachtgever

1. Indien de Aannemingsovereenkomst, om wat voor reden ook wordt beëindigd, geldt het volgende:
 - (i) de Opdrachtgever verbindt zich tegenover de Geldgever in dat geval het Project (inclusief goedgekeurd meerwerk) te laten afbouwen en op te leveren volgens de Aannemingsovereenkomst;

- (ii) de Opdrachtgever selecteert hiervoor een andere, door de Geldgever goed te keuren, aannemer en informeert de Geldgever over de kosten van deze (nieuwe) aannemer, de te sluiten aannemingsovereenkomst en de daarbij behorende documenten; en
- (iii) de Opdrachtgever staat ervoor in dat een nieuwe aannemer eenzelfde overeenkomst als deze overeenkomst met de Opdrachtgever en de Geldgever aangaat.

F. Contractsovername

1. Als zich een opeisingsgrond onder de Financiering voordoet, in de zin van artikel 20 lid 2 van de toepasselijke Algemene Voorwaarden van ING Real Estate Finance (zie hierna in artikel H lid 3), waardoor aflossing en/of de betaling van rente niet of niet tijdig plaatsvindt, heeft de Geldgever het recht tot contractsovername van de Aannemingsovereenkomst. In dat geval draagt de Opdrachtgever, in overeenstemming met wat is bepaald in artikel 6:159 BW, zijn rechtsverhouding tot de Aannemer over aan de Geldgever of een door de Geldgever aan te wijzen derde. De Opdrachtgever verplicht zich na een schriftelijk verzoek van de Geldgever mee te werken aan deze contractsovername. De Opdrachtgever geeft hierbij aan de Geldgever een onherroepelijke volmacht om namens de Opdrachtgever hiervoor een akte op te maken en te ondertekenen en alle handelingen te verrichten die de Geldgever redelijkerwijs in dit proces wenselijk of noodzakelijk vindt. De Aannemer geeft hierbij op voorhand (in de zin van artikel 6:156 BW) toestemming voor deze contractsovername.
2. Voor een contractsovername aan een door Geldgever aan te wijzen derde, zoals in artikel F lid 1 bedoeld, is de instemming van de Aannemer vereist. Maar de Aannemer kan die instemming alleen weigeren als de voorgestelde derde aantoonbaar niet deskundig is en/of aantoonbaar niet van goede naam en faam is. De Aannemer kan aan de instemming met een door de Geldgever aan te wijzen derde ook de voorwaarde verbinden dat wordt aangetoond hoe de derde in de financiering van het Project zal voorzien.
3. De Opdrachtgever verschafft in geval van contractsovername de Geldgever of (indien van toepassing) de door de Geldgever aangewezen derde alle belangrijke gegevens en documenten, waaronder de bouwplannen, tekeningen, bestekken of technische omschrijvingen, begrotingen, overeenkomsten met

(onder)aannemer(s), leverancier(s), architect(en), constructeur(s) en andere bij de bouw betrokkenen, vergunningen die te maken hebben op de bouw en documenten of brieven waarin bepaalde vorm van overheidssteun is aangevraagd of toegezegd. De Opdrachtgever verleent hierbij aan de Geldgever een onherroepelijke volmacht om namens de Opdrachtgever al het nodige te verrichten dat noodzakelijk is om (de rechten voortvloeiend uit) dergelijke documenten aan de Geldgever of de door de Geldgever aangewezen derde over te dragen of op naam van de Geldgever of deze derde te (laten) zetten.

G. Verpanding van vorderingen uit Aannemingsovereenkomst

1. Als zekerheid voor de betaling of de teruggave van alles wat de Opdrachtgever aan de Geldgever nu of in de toekomst schuldig mocht zijn of worden op grond van de Financiering of op welke grond dan ook, verpandt de Opdrachtgever aan de Geldgever, die deze verpanding aanvaardt, de vorderingen die de Opdrachtgever heeft of ooit zal krijgen op de Aannemer op grond van de Aannemingsovereenkomst.
2. De Opdrachtgever verklaart dat hij tot het verpanden van deze vorderingen bevoegd is, dat deze vorderingen verpandbaar en overdraagbaar zijn en dat deze vorderingen niet al aan een ander zijn overgedragen of bij voorbaat met een beperkt recht zijn bezwaard.
3. De Opdrachtgever mag zonder schriftelijke verstuurde toestemming van de Geldgever de vorderingen niet aan anderen overdragen of verpanden.
4. Door ondertekening van deze overeenkomst erkent de Aannemer dat de verpanding aan hem is meegedeeld.
5. Alleen de Geldgever als pandhouder is bevoegd tot inning van de verpande vorderingen. De Geldgever machtigt hierbij de Opdrachtgever als pandgever tot de inning en ontvangst van betaling van de verpande vorderingen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3:246 lid 4 BW. De Geldgever kan deze machtiging op ieder tijdstip geheel of gedeeltelijk herroepen.

H. Verpanding van vorderingen uit CAR Verzekeringsovereenkomsten

1. Als zekerheid voor de betaling of de teruggave van alles wat de Opdrachtgever aan de Geldgever nu of in de toekomst schuldig mocht zijn of worden op grond

van de Financiering of op welke grond dan ook, verpand de Aannemer, respectievelijk, de Opdrachtgever, aan de Geldgever, die deze verpanding aanvaardt, de vorderingen die de Aannemer, respectievelijk, de Opdrachtgever, heeft of ooit zal krijgen op iedere persoon die van tijd tot verzekeraar is (de "**Verzekeraar**", en waar de context zulks verlangt, omvat dit begrip mede een tussenpersoon of bemiddelaar) onder iedere huidige en toekomstige *construction allrisk* verzekeringsovereenkomst met betrekking tot het Project. De pandrechten worden gevestigd door middel van registratie van deze overeenkomst of andere daartoe door de Geldgever geschikt bevonden documenten bij het register van de Belastingdienst en ieder ander door de Geldgever daartoe geschikt bevonden register, waarbij de Geldgever desalniettemin te allen tijde bevoegd is mededeling van de verpanding te doen aan de Verzekeraar.

2. De Aannemer, respectievelijk, de Opdrachtgever, verklaart dat hij tot het verpanden van deze vorderingen bevoegd is, dat deze vorderingen verpandbaar en overdraagbaar zijn en dat deze vorderingen niet al aan een ander zijn overgedragen of bij voorbaat met een beperkt recht zijn bezwaard.
3. De Aannemer, respectievelijk, de Opdrachtgever, mag zonder schriftelijke verstuurde toestemming van de Geldgever de vorderingen niet aan anderen overdragen of verpanden.
4. De Aannemer, respectievelijk, de Opdrachtgever, zal onverwijld na het aangaan van een nieuwe *construction allrisk* verzekeringsovereenkomst met betrekking tot het Project de Geldgever daarover informeren en zal, op ieder eerste verzoek van de Geldgever, onverwijld (i) alle informatie die de Geldgever nodig acht aan de Geldgever ter beschikking stellen en (ii) een pandrecht vestigen op de vorderingen die de Aannemer, respectievelijk, de Opdrachtgever, heeft of ooit zal krijgen op de desbetreffende Verzekeraar uit hoofde van de nieuwe *construction allrisk* verzekeringsovereenkomst met betrekking tot het Project een en ander conform de aanwijzingen van de Geldgever.

I. Slotbepalingen

1. Partijen zien af van de mogelijkheid om deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden zolang de Geldgever nog vorderingen heeft op de Opdrachtgever en/of de Aannemer.
2. Deze overeenkomst eindigt één kalenderjaar nadat het Project aan de Opdrachtgever of aan de Geldgever of een derde (in geval van contractsovername) is opgeleverd of zoveel eerder als Partijen overeenkomen.
3. Op deze overeenkomst zijn, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken, de Algemene Voorwaarden van ING Bank N.V., mede handelend onder de handelsnaam "ING Real Estate Finance", gedateerd 1 juni 2010, van toepassing. De Opdrachtgever en de Aannemer verklaren door ondertekening een exemplaar van de hiervoor genoemde algemene voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud ervan in te stemmen.
4. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden alleen voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam. Partijen bevestigen dat dit artikel geen invloed heeft op de forumkeuze in de Aannemingsovereenkomst.

Aldus in drievoud getekend op [...] te [...] door

[De Geldgever]

[De Opdrachtgever]

door: [naam ondertekenaar]
functie: [functie]

door: [naam ondertekenaar]
functie: [functie]

[De Aannemer]

door: [naam ondertekenaar]
functie: [functie]

Bijlage 1 – Aannemingsovereenkomst