WONINGBORG
Bouwzekerheid

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

2010

Geeft u meer zekerheid!

Inhoudsopgave

Inleiding 5 – 7

Woningborg Garantie- en waarborgregeling in algemene zin 9 – 12

Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 (officiële tekst) 13 – 26

Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 artikelsgewijs toegelicht 27 – 31

Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 in relatie tot meer- / minderwerk 33 – 34

Colofon 35

Inleiding

Inleiding

Waarom een woning*) met Woningborg-garantie?
Bij het kopen van een nieuwbouwwoning let u waarschijnlijk op veel zaken; bijvoorbeeld hoe de woning eruit ziet, de kwaliteit van de gebruikte materialen, de locatie. Maar schenkt u ook voldoende aandacht aan de kwaliteit en de financiële positie van de bouwonderneming**) die uw woning gaat bouwen? En hoe zit het met garanties ten aanzien van de risico's tijdens de bouwperiode, of de garantieperiode na oplevering van de woning? Het kopen van een woning is vaak de grootste financiële stap in uw leven. Risico's op technisch- en financieel gebied dienen dan ook adequaat te worden afgedekt. En die risico's zijn wel degelijk aanwezig! Een bouwonderneming kan immers failliet gaan en waar kunt u dan terecht?

Wanneer u deze problemen wilt voorkomen is het belangrijk een nieuwbouwwoning te kopen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing is.

In deze brochure kunt u lezen welke bescherming de Woningborg-garantie u biedt tijdens de bouw en na oplevering van de woning.

*) Daar waar in dit deel gesproken wordt van woning, wordt zowel een eengezinshuis als een appartementsrecht bedoeld.
**) Daar waar in dit deel gesproken wordt van bouwonderneming wordt bedoeld een onderneming die zich bezig houdt met het bouwen of doen bouwen van woningen.

Woningborg N.V.

Woningborg N.V. (hierna te noemen Woningborg) is een zelfstandig schadeverzekeringsbedrijf dat gespecialiseerd is in het waarborgen van woninggaranties.

Taken en bevoegdheden Woningborg

Ingeschreven ondernemingen

Ingeschreven bij Woningborg wordt een bouwonderneming niet zo maar. Voorafgaand aan de inschrijving wordt de bouwonderneming technisch en financieel beoordeeld. Wij kijken of de bouwonderneming solvabel genoeg is en of zij technisch hun zaken op orde hebben.

Beoordeling bouwplannen

Om bouwplannen en de daarmee samenhangende risico's op een verantwoorde wijze te kunnen accepteren voor toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, worden de bouwplannen integraal door Woningborg beoordeeld, waarbij zowel naar de financiële -, de juridische - als de technische risico's wordt gekeken.

Financiële beoordeling

Onze financieel medewerkers beoordelen de solvabiliteit en liquiditeit van de bouwonderneming. Hierdoor wordt de financiële draagkracht van de ondernemer zichtbaar en daarmee het risico op faillissement beperkt.

Juridische beoordeling

Onze juridisch medewerkers beoordelen vooraf de met de kopers af te sluiten (koop- /)aannemingsovereenkomst en eventuele aanvullende voorwaarden. Hierdoor wordt een juiste en evenwichtige rechtsverhouding tussen u en de ondernemer gegarandeerd.

Technische beoordeling

Onze technische bouwplantoetsers beoordelen o.a. tekeningen, technische omschrijvingen en verkoopdocumentatie. Zij toetsen o.a. aan het Bouwbesluit en signaleren technische risico's die kunnen leiden tot toekomstige klachten en / of schade.

Afgifte van het certificaat

Is een bouwplan door ons geaccepteerd onder de Woningborg-garantie en ingeschreven in het Woningregister, dan ontvangt u als koper van een woning in dat plan een certificaat van ons zodra de verkoop bij ons gemeld is en voldaan wordt aan de gestelde criteria in de officiële tekst van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010.

Op onze website **www.woningborg.nl** treft u een schema aan waarin de verschillende stappen van planacceptatie tot de afgifte van het certificaat worden weergegeven.

Bemiddeling

Heeft u na oplevering van de woning binnen de toepasselijke Woningborg-garantietermijnen een klacht aan de woning waarbij u met de ondernemer niet tot een oplossing kunt komen, dan heeft u de mogelijkheid om Woningborg om bemiddeling te vragen. Dit is niet verplicht, maar wel sterk aan te raden omdat hiermee in de meeste gevallen een kostbare en tijdrovende juridische procedure kan worden voorkomen.

Uitvoering van de waarborgen uit de Woningborg Garantie- en waarborgregeling

In het volgende onderdeel in deze brochure 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling in algemene zin' wordt nader ingegaan op de strekking van de twee waarborgen uit de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Toezicht van De Nederlandsche Bank

Omdat Woningborg een verzekeringsmaatschappij is, valt zij onder het toezicht van De Nederlandsche Bank.

Verkrijgers van een Woningborg-certificaat hebben daarmee de zekerheid dat de verstrekte waarborgen zijn ondergebracht bij een vergunninghoudende verzekeringsmaatschappij die onder toezicht staat van De Nederlandsche Bank.

Website

Meer informatie over Woningborg en de Woningborg Garantie- en waarborgregeling kunt u nalezen op onze website: www.woningborg.nl

Woningborg Garantie- en waarborgregeling in algemene zin

Woningborg Garantie- en waarborgregeling in algemene zin

Inleiding
In dit deel van de brochure geven wij u uitleg over verschillende aspecten die samenhangen met de Woningborg-garantie.

Wij willen u er volledigheidshalve op attenderen dat alleen de tekst van de 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 (officiële tekst)' (opgenomen in het volgende gedeelte van deze brochure) bindend is tussen u, de ondernemer en Woningborg. Lees daarom altijd eerst de volledige officiële tekst voordat u bijvoorbeeld een klacht in wilt dienen bij de ondernemer of een beroep wilt doen op één van de waarborgen.

Verplicht gebruik modelovereenkomsten
Ondernemers die zijn ingeschreven bij Woningborg zijn verplicht om bij de verkoop van hun nieuwbouwwoningen één van de door Woningborg opgestelde modelovereenkomsten met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te hanteren.

Er zijn verschillende modelovereenkomsten zoals de koop- / aannemingsovereenkomst, de aannemingsovereenkomst en de koopovereenkomst (voor gereed gekomen doch niet eerder bewoonde woningen).

Wij attenderen u er op dat wanneer er sprake is van een aparte koopovereenkomst en een aparte aannemingsovereenkomst, de koopovereenkomst ter zake van de grond c.q. het appartementsrecht niet door Woningborg wordt beoordeeld en evenmin onderdeel uitmaakt van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010.

In de modelovereenkomsten van Woningborg zijn de rechten en plichten van zowel de verkrijger als de ondernemer op een evenwichtige wijze vastgelegd.

Op onze website **www.woningborg.nl** kunt u de verschillende modelovereenkomsten inzien.

Afwijkingen op de modelovereenkomsten
Het is de ondernemer niet toegestaan om van de tekst van de modelovereenkomsten af te wijken, tenzij hij daar voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van Woningborg voor heeft gekregen.

Voor vragen over de aan u voorgelegde overeenkomst kunt u contact opnemen met de ondernemer of Woningborg.

Inhoud modelovereenkomst
Nemen wij de model koop- / aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting van Woningborg als voorbeeld, dan is hierin een groot aantal onderwerpen opgenomen, zoals bijvoorbeeld:
- de specificatie van de koop- / aanneemsom;
- de voorwaarden voor de levering van de grond c.q. het appartementsrecht;
- de bedenktijd voor de verkrijger;
- de bouwtijd;
- de termijnen van de aanneemsom en de betalingsregeling;
- de ontbindende voorwaarden;
- de geschillenbeslechting;
- de toepasselijkheid van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling;
- het wettelijk opschortingsrecht (5%-regeling);
- de aansprakelijkheden van de ondernemer na oplevering van de woning.

De notariële levering in relatie tot het Woningborg-certificaat
Eén van de voorwaarden voor notariële levering is dat u in het bezit bent van het Woningborg-certificaat.
Ga niet naar de notaris als u nog niet in het bezit bent van het certificaat!

Welke bescherming biedt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 u?
In de door Woningborg vastgestelde modelovereenkomsten wordt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 van toepassing verklaard.
De Woningborg Garantie- en waarborgregeling is een aanvulling op de (koop)(- /)(aannemings)overeenkomst die u met de ondernemer sluit.
Het geeft u extra rechten en zekerheden.

De afbouwwaarborg
Eén van de extra zekerheden wordt gevormd door de afbouwwaarborg van Woningborg.

De ondernemer verplicht zich in de overeenkomst om de woning c.q. het appartementengebouw, waartoe het gekochte appartementsrecht behoort, te bouwen naar de eisen van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de betreffende technische omschrijving (verkoopbrochure) en tekening(en), en, voor zover aanwezig, staten van wijziging.
Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door de afbouwwaarborg in de toepasselijke Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Bestek, detail- en / of werktekeningen vallen hier in principe niet onder.

Wat houdt deze waarborg nu precies in? Wanneer de ondernemer onverhoopt tijdens de bouw van de woning c.q. het appartementengebouw insolvent raakt (failliet gaat), en u bent in het bezit van het Woningborg-certificaat én eigenaar van de grond c.q. het appartementsrecht, dan zal Woningborg u schadeloos stellen.
Woningborg heeft bij de uitvoering van de afbouwwaarborg twee mogelijkheden:
- of de woning c.q. het appartementengebouw wordt afgebouwd, waarbij Woningborg de meerkosten voor de afbouw van de woning c.q. het appartementengebouw aan een afbouwende ondernemer zal betalen;
- of de reeds door u betaalde termijnen, vermeerderd met

rente, uit hoofde van de door u met een ondernemer in de zin van deze Woningborg Garantie- en waarborgregeling gesloten overeenkomst worden door Woningborg aan u terugbetaald.

Met een Woningborg-certificaat bent u zodoende gedurende de bouw gedekt tegen financiële risico's wanneer de ondernemer onverhoopt mocht failleren.

De Woningborg-garantie en de daaraan gekoppelde herstelwaarborg

De Woningborg-garantie
Een andere extra zekerheid bestaat uit de door de ondernemer aan u verstrekte Woningborg-garantie. Deze garantie is een extra bovenop de verplichtingen die de ondernemer heeft vanuit de met u gesloten overeenkomst. De Woningborg-garantie betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan u als verkrijger.

In de officiële tekst worden de garantievoorwaarden, garantienormen, garantietermijnen en de garantie-uitsluitingen genoemd.

Via de Woningborg Garantie- en waarborgregeling garandeert de ondernemer in de eerste plaats dat de woning voldoet aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw conform het Bouwbesluit.

Daarnaast garandeert de ondernemer dat de woning voldoet, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk.

De Woningborg-garantie gaat in vanaf drie maanden na de oplevering van de woning en duurt in het algemeen zes jaar. Dat de Woningborg-garantie pas na drie maanden na oplevering ingaat, heeft te maken met het feit dat de ondernemer vanuit de met u gesloten overeenkomst maximaal drie maanden de gelegenheid heeft om de bij oplevering geconstateerde tekortkomingen te herstellen.
In de officiële tekst kunt u nalezen voor welke onderdelen van de woning een kortere garantietermijn geldt dan de hiervoor genoemde zes jaar en welke onderdelen c.q. aspecten geheel van de garantie zijn uitgesloten. In geval van ernstige gebreken geldt een garantietermijn van tien jaar.

De Woningborg-garantie in geval van een appartementengebouw

Bij de aankoop van een appartementsrecht gelden er iets andere regels dan wanneer u een eengezinshuis koopt.

Een appartementengebouw is of wordt gesplitst in appartementsrechten. Koopt u een appartementsrecht, dan wordt u mede-eigenaar van het hele appartementengebouw. Alle verkrijgers tezamen zijn koper van het gebouw.

De gedeelten die voor privé-gebruik bestemd zijn (woonruimte, berging e.d.), worden de 'privé-gedeelten' genoemd.

De gedeelten in het gebouw die geen privé-gedeelten zijn maar toebehoren aan eenieder, worden de gemeenschappelijke gedeelten genoemd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de fundering, het casco, de liften en het trappenhuis.

In de splitsingsakte(n) wordt aangegeven wat privé of gemeenschappelijk is.

De privé-gedeelten worden apart van de gemeenschappelijke gedeelten opgeleverd.
Het privé-gedeelte wordt aan u als verkrijger opgeleverd.
De gemeenschappelijke gedeelten worden aan de gezamenlijke verkrijgers opgeleverd (de zogenaamde algemene oplevering).

Voor alle zaken die de gemeenschappelijke gedeelten betreffen, treedt de Vereniging van Eigenaars op. Alle eigenaars in het gebouw zijn automatisch lid van deze Vereniging.

Iedere individuele appartementseigenaar ontvangt, mits voldaan wordt aan de definitie van verkrijger, een eigen Woningborg-certificaat voor het privé-gedeelte.
De garantietermijn voor een privé-gedeelte gaat net als bij een eengezinshuis in vanaf drie maanden na de oplevering van het privé-gedeelte.

De Vereniging van Eigenaars ontvangt een eigen certificaat, maar pas na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten. De garantietermijn voor de gemeenschappelijke gedeelten gaat in vanaf drie maanden na de algemene oplevering. Doet zich een klacht voor aan de gemeenschappelijke gedeelten, dan kan alleen de Vereniging van Eigenaars aanspraak maken op de Woningborg-garantie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten. Kijkt u, voordat u een klacht indient, in de splitsingsakte(n) na of het onderdeel waarover u een klacht wilt indienen tot de gemeenschappelijke gedeelten wordt gerekend of niet.

Klachtenprocedure en de mogelijkheid van bemiddeling

Doet zich na oplevering van het eengezinshuis, het privé-gedeelte dan wel de gemeenschappelijke gedeelten onverhoopt een klacht voor binnen de toepasselijke Woningborg-garantietermijnen, dan wordt in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling de verdere klachtenprocedure omschreven.

Bovendien wordt hierbij de mogelijkheid van bemiddeling door Woningborg beschreven. Bemiddeling is niet verplicht voor partijen, maar wel sterk aan te raden omdat hiermee in de meeste gevallen een kostbare en tijdrovende juridische procedure kan worden voorkomen.

Op onze website **www.woningborg.nl** kunt u meer lezen over de klachtenprocedure en de bemiddeling.

De herstelwaarborg

De garantie van de ondernemer uit hoofde van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling is een gewaarborgde garantie. Dit houdt in dat wanneer het eengezinshuis c.q. het privé-gedeelte of de gemeenschappelijke gedeelten binnen de garantietermijnen niet voldoet / voldoen aan de kwaliteitsnormen en de ondernemer niet wil of kan herstellen, u (dan wel de Vereniging van Eigenaars) een beroep op de herstelwaarborg kunt doen op basis waarvan Woningborg voor herstel zorg zal laten dragen. Woningborg heeft daarbij de keuze uit herstel in natura of vergoeding van de kosten van herstel tegen finale kwijting.

Het hiervoor genoemde beroep op de herstelwaarborg is alleen mogelijk in de navolgende twee situaties:

- bij insolventie (faillissement) van de ondernemer ná het ingaan van de Woningborg-garantietermijnen;
- in het geval dat de ondernemer conform het Woningborg Geschillenreglement in een vonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouw is veroordeeld tot herstel van een onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling vallende klacht en de ondernemer verzuimt om dit onderdeel in het vonnis (tijdig) na te komen. De uitvoering van de herstelwaarborg zal zich beperken tot de onder de garantieregeling vallende gebreken. Onderdelen van het vonnis die geen betrekking hebben op de garantieregeling vallen dus buiten de waarborg.

Een beroep op de herstelwaarborg is zodoende niet mogelijk in geval van een vonnis van de gewone rechter.

Voor welke uitvoeringsmogelijkheid ook gekozen wordt, de dekking van de herstelwaarborg is hoe dan ook beperkt tot:

- in geval van een eengezinshuis: maximaal = € 110.000,- inclusief BTW (2010 = 100, met een jaarlijkse indexatie) per huis voor de gehele garantieperiode;
- in geval van een privé-gedeelte in een appartementengebouw: maximaal = € 17.000,- inclusief BTW (2010 = 100, met een jaarlijkse indexatie) per privé-gedeelte voor de gehele garantieperiode;
- in geval van gemeenschappelijke gedeelten in een appartementengebouw: maximaal = € 93.000,- inclusief BTW (2010 = 100, met een jaarlijkse indexatie) vermenigvuldigd met het aantal privé-gedeelten in het appartementengebouw waarvoor een Woningborg-certificaat is afgegeven.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 (officiële tekst)

Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 (officiële tekst)

Rechten uit deze Garantie- en waarborgregeling kunnen slechts ontleend worden aan de officiële tekst.

Definities

Akte van splitsing:
De notariële akte(n) van hoofd(- en onder)splitsing waarin de splitsing in Appartementsrechten is vastgelegd.

Algemene oplevering:
De oplevering van de Gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw aan (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars, nadat rapport is opgemaakt van eventuele tekortkomingen, welk rapport door of namens partijen is ondertekend.

Appartementsrecht:
Een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het Gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en voor zover ter zake van het Appartementsrecht een Certificaat is verstrekt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het Gebouw behorende grond.

Certificaat:
Een door Woningborg afgegeven certificaat, op basis waarvan de Garantiegerechtigde jegens Woningborg aanspraak kan maken op de waarborgen als omschreven in de Regeling.

Garantiegerechtigde:
De in het bezit van het Certificaat zijnde Verkrijger in de zin van de Regeling, dan wel degene die anderszins ingevolge de Regeling de rechten van die Verkrijger, welke uit de Regeling voortvloeien, kan uitoefenen, alsmede de in het bezit van het Certificaat zijnde Vereniging van Eigenaars voor het haar betreffende gedeelte.

Garantienormen:
De in de Regeling omschreven normen waaraan het Huis c.q. het Privé-gedeelte c.q. het Gebouw moet voldoen.

Gebouw:
Een in Appartementsrechten gesplitst c.q. te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat Privé-gedeelten bestemd tot wonen bevat.

Gemeenschappelijke gedeelten:
Die gedeelten van het Gebouw die blijkens de Akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als Privé-gedeelte te worden gebruikt.

Huis:
Een eengezinshuis bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de Verkrijger, met inbegrip van eventueel aangebouwde of geïntegreerde werk- / praktijk- / bedrijfsruimte voor zover de waarde daarvan niet meer is dan 50% van de totale koopprijs (exclusief grondprijs c.q. afkoopsom erfpacht) v.o.n.;

dan wel

Een eengezinshuis dat door de Verkrijger wordt aangewend als vakantie-, recreatie- of tweede woning.

Woningborg kan al dan niet onder het stellen van voorwaarden vrijstelling van deze bepaling verlenen.

Modelovereenkomst:
De door Woningborg vastgestelde en uitgegeven modelovereenkomsten voor de bouw of koop van een Huis dan wel een Appartementsrecht met de daarbij behorende algemene voorwaarden en algemene toelichting.

Ondernemer:
Een ondernemer, die is ingeschreven in het Register van ingeschreven ondernemingen en voor wat betreft artikel 3 en volgende mede de ondernemer die ten tijde van de aanvraag van het Certificaat stond ingeschreven in het Register van ingeschreven ondernemingen.

Oplevering:
Het moment waarop de Verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en dat rapport door of namens de Ondernemer en de Verkrijger is ondertekend, de sleutels van het Huis c.q. het Privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen.

Overeenkomst:
De concreet tussen de Ondernemer en de Verkrijger gesloten Modelovereenkomst (inclusief eventuele, door Woningborg goedgekeurde, aanvullende artikelen).

Planacceptatie:
De door Woningborg aan de Ondernemer gegeven schriftelijke toestemming om Huizen c.q. Gebouwen met toepassing van de Regeling te bouwen en te leveren.

Privé-gedeelte:
Een gedeelte van een Gebouw dat blijkens de Akte van splitsing bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt ('appartement'), en welke valt onder één van de navolgende categorieën:

a. een appartement, bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de Verkrijger, met inbegrip van eventueel aangebouwde of geïntegreerde werk-, praktijk- of bedrijfsruimte voor zover de waarde daarvan niet meer is dan 50% van de totale koopprijs (exclusief grondprijs of afkoopsom erfpacht) v.o.n.,
b. een appartement dat door de Verkrijger wordt aangewend als vakantie-, recreatie- of tweede woning.

Woningborg kan al dan niet onder het stellen van voorwaarden vrijstelling van deze bepaling verlenen.

Regeling:
De Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010.

Register van ingeschreven ondernemingen:
Het door Woningborg bijgehouden register, waarin de bij haar aangesloten ondernemers zijn opgenomen.

Vereniging van Eigenaars:
De vereniging waarvan de Verkrijger door de notariële levering van het Appartementsrecht van rechtswege lid wordt.

Verkrijger:
De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een ondernemer een overeenkomst is aangegaan met het oogmerk het gekochte huis c.q. Privé-gedeelte zelf te gaan gebruiken c.q. bewonen.

Woningborg kan al dan niet onder het stellen van aanvullende voorwaarden vrijstelling van deze bepaling verlenen.

Woningborg:
De te Gouda gevestigde Woningborg N.V.

Woningborg Geschillenreglement:
Geschillenreglement ten behoeve van woningen / appartementsrechten met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Woningregister:
Het door Woningborg bijgehouden register waarin de Huizen en Gebouwen zijn ingeschreven waarvoor Woningborg Planacceptatie heeft afgegeven.

Algemene bepalingen

Artikel 1

1.1. De Ondernemer neemt op zich de Huizen c.q. de Gebouwen, die zijn ingeschreven in het Woningregister, te bouwen of te leveren en te garanderen en te doen waarborgen zoals in de Regeling is bepaald.

1.2. Woningborg draagt ten behoeve van de Garantiegerechtigden zorg voor het verstrekken van de in de Regeling genoemde waarborgen.

Toepasselijkheid van de Regeling

Artikel 2

2.1. De Regeling is van toepassing voor een Verkrijger c.q. Garantiegerechtigde zoals gedefinieerd in de Regeling.

2.2. De Regeling is van toepassing op een Huis en Privé-gedeelte c.q. Gebouw zoals gedefinieerd in de Regeling.

2.2.1. De Regeling is eveneens van toepassing op het, ter zake van het Huis c.q. Privé-gedeelte, door de Ondernemer met de Verkrijger schriftelijk overeengekomen meerwerk.

2.3. De Regeling is niet van toepassing op Huizen of Gebouwen, waarvan de Ondernemer de bouw heeft aangenomen naar bestek en bouwtekeningen die door zijn opdrachtgever ter beschikking zijn gesteld, waarbij tevens directie wordt gevoerd.

Woningborg kan ten behoeve van de Ondernemer afwijken van deze bepaling.

Afdeling I: Afgifte van het Certificaat door Woningborg

Afgifte van het Certificaat aan de Verkrijger

Artikel 3

3.1. De Verkrijger van een in het Woningregister ingeschreven Huis of Appartementsrecht, heeft recht op afgifte van een Certificaat, met inachtneming van hetgeen in de artikelen 3 en 5 is bepaald.

3.2. Ingevolge de Overeenkomst is de Ondernemer verplicht om binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende Overeenkomst een verzoek bij Woningborg in te dienen tot afgifte van een Certificaat aan de Verkrijger.

3.3. Een verzoek als in artikel 3.2. omschreven, geschiedt door middel van het door Woningborg opgestelde formulier 'Melding verkoop / aanvraag Woningborg-certificaat', onder bijvoeging van een afschrift van de Overeenkomst.

3.4. Binnen een termijn van vier (4) weken na de totstandkoming van de Overeenkomst kan de Verkrijger ook zelf een verzoek tot afgifte indienen bij Woningborg, maar die bevoegdheid ontheft de Ondernemer niet van de aan hem opgelegde verplichting.

3.5. Woningborg zal binnen vier (4) weken na ontvangst van een verzoek het Certificaat verstrekken aan de Verkrijger onder afgifte van een kopie aan de Ondernemer, tenzij sprake is van een omstandigheid als omschreven in artikel 5.

3.6. Indien het verzoek betrekking heeft op een Huis of een Appartementsrecht in een Gebouw dat nog niet is ingeschreven in het Woningregister, begint de in artikel 3.5. genoemde termijn pas te lopen op het moment dat het Huis of Gebouw is ingeschreven in dit Woningregister. Woningborg zal de Ondernemer en de betrokken Verkrijger(s) tussentijds op de hoogte houden.

3.7.1. Door afgifte van het Certificaat aan de Verkrijger ontvangt deze de in de artikelen 17 en 18 omschreven waarborgen, vanaf de datum waarop het verzoek tot afgifte van het Certificaat door Woningborg is ontvangen, dan wel, indien dat later is, vanaf datum notarieel transport.

3.7.2. Indien het Huis of Gebouw op het moment van het verzoek om afgifte van het Certificaat nog niet is ingeschreven in het Woningregister, worden de waarborgen als omschreven in de artikelen 17 en 18 pas verkregen vanaf het moment dat het Huis of Gebouw is ingeschreven in het Woningregister.

3.7.3. Indien Woningborg de inschrijving van een Huis of Gebouw in het Woningregister doorhaalt, heeft dit geen gevolgen voor de Verkrijger ten behoeve van wie, vóór de doorhaling, een verzoek tot afgifte van het Certificaat door Woningborg is ontvangen conform hetgeen in dit artikel is bepaald.

Afgifte van het Certificaat aan de Vereniging van Eigenaars

Artikel 4

4.1. De Vereniging van Eigenaars van een in het Woningregister ingeschreven Gebouw, heeft recht op afgifte van een Certificaat, met inachtneming van hetgeen in de artikelen 4 en 5 is bepaald.

4.2. De Ondernemer is verplicht om binnen twee (2) weken na de Algemene oplevering een verzoek bij Woningborg in te dienen tot afgifte van een Certificaat aan de Vereniging van Eigenaars.

4.3. Een verzoek als in artikel 4.2. omschreven geschiedt door middel van toezending van het door Woningborg opgestelde formulier 'Procesverbaal van algemene oplevering van een in appartementsrechten gesplitst gebouw', onder bijvoeging van de door de notaris gewaarmerkte akte(n) van hoofd- en, indien van toepassing, ondersplitsing, een lijst met de straatna(a)m(en) en huisnummer(s) en postcode(s) alsmede het correspondentieadres van de Vereniging van Eigenaars.

4.4. Binnen een termijn van vier (4) weken na de Algemene oplevering kan de Vereniging van Eigenaars ook zelf een verzoek tot afgifte indienen bij Woningborg, maar die bevoegdheid ontheft de Ondernemer niet van de aan hem opgelegde verplichting.

4.5. Woningborg zal binnen vier (4) weken na ontvangst van een verzoek het Certificaat verstrekken aan de Vereniging van Eigenaars onder afgifte van een kopie aan de Ondernemer.

4.6. Woningborg heeft de bevoegdheid om, als naar haar oordeel alle daartoe geldende voorwaarden zijn vervuld, ambtshalve het Certificaat aan de Vereniging van Eigenaars te verstrekken.

4.7.1. Door afgifte van het Certificaat aan de Vereniging van Eigenaars ontvangt deze de voor de Gemeenschappelijke gedeelten geldende waarborg die in artikel 18 is omschreven, vanaf drie (3) maanden na de datum van de Algemene oplevering.

4.7.2. Indien Woningborg de inschrijving van een Gebouw in het Woningregister doorhaalt, heeft dit geen gevolgen voor de Vereniging van Eigenaars ten behoeve van wie, vóór de doorhaling, een verzoek tot afgifte van het Certificaat door Woningborg is ontvangen conform hetgeen in dit artikel is bepaald.

4.8. Indien er zich in het Gebouw één (1) of meerdere Appartementsrechten bevinden waarvoor, ten tijde van de afgifte van het Certificaat aan de Vereniging van Eigenaars, (nog) geen Certificaat is afgegeven, zal het ingevolge de Akte van splitsing aan dat / die betreffende Appartementsrecht(en) toe te rekenen aandeel in het geheel c.q. gemeenschap niet onder de werking van de Regeling vallen. Het aandeel in het geheel c.q. de gemeenschap waaraan door de Vereniging van Eigenaars in het kader van de Regeling rechten kunnen worden ontleend, zal in dat geval op een bijlage behorende bij het Certificaat worden vermeld.

Weigeringsgronden voor Woningborg

Artikel 5

5.1. Woningborg kan de afgifte van het Certificaat weigeren indien:
a. het verzoek tot afgifte niet tijdig is gedaan;
b. het verzoek tot afgifte een Huis of een Appartementsrecht in een Gebouw betreft, dat op de dag van het aangaan van de Overeenkomst niet ingeschreven was in het Woningregister en er geen sprake is van de situatie als bedoeld in de artikelen 3.7.3. en 4.7.2.;
c. de Overeenkomst niet is aangegaan op basis van een Modelovereenkomst;
d. de Verkrijger niet voldoet aan de in de Regeling gegeven definitie van Verkrijger.

5.2. Ingeval van een weigering, zal Woningborg deze uiterlijk vier (4) weken na ontvangst van het verzoek tot afgifte onder opgave van redenen per aangetekende brief, met bericht 'handtekening retour', ter kennis brengen van de Ondernemer en de Verkrijger.

5.3. Indien het Huis of Gebouw op het moment van het verzoek tot afgifte nog niet is ingeschreven in het Woningregister, begint de in artikel 5.2. genoemde termijn pas te lopen op het moment dat Woningborg heeft besloten om al dan niet tot inschrijving in het Woningregister over te gaan.

Woningborg zal de Ondernemer en de betrokken Verkrijger(s) tussentijds op de hoogte houden.

Adreswijziging Verkrijger

Artikel 6

Indien, voordat het Huis of het Privé-gedeelte is opgeleverd aan de Verkrijger, de adresgegevens van de Verkrijger wijzigen ten opzichte van de in de met de Ondernemer gesloten Overeenkomst vermelde gegevens, dan maakt de Verkrijger daar zo spoedig mogelijk melding van bij Woningborg.

Afdeling II: De door de Ondernemer verstrekte Woningborg-garanties

Aanvang Woningborg-garantietermijn op Huis of Privé-gedeelte

Artikel 7

7.1. Terstond, doch uiterlijk binnen veertien (14) dagen na de Oplevering van een Huis of Privé-gedeelte waarop de Regeling van toepassing is, zal de Ondernemer de betreffende Oplevering met datumvermelding schriftelijk melden aan Woningborg.

7.2. De Woningborg-garantietermijn gaat drie (3) maanden na de Oplevering in.

7.3. Indien de Ondernemer verzuimt om de Oplevering te melden aan Woningborg, dan wel de melding onvolledig is of niet in overeenstemming met de waarheid, dan stelt Woningborg, met inachtneming van artikel 7.2., bindend vast of, en zo ja op welke datum, de Woningborg-garantietermijn op het Huis c.q. Privé-gedeelte is ingegaan dan wel in zal gaan voor het Huis c.q. Privé-gedeelte. Woningborg zal haar beslissing per aangetekende brief, met bericht 'handtekening retour', aan de Ondernemer en de Verkrijger ter kennis brengen.

7.4. Is een Huis of Privé-gedeelte nog onverkocht, maar naar de mening van de Ondernemer wel opleveringsgereed, dan zal hij daarvan direct opgave doen aan Woningborg door middel van het daartoe door Woningborg opgestelde formulier 'Melding opleveringsgereedheid onverkochte woning(en) (Datumverklaring)'. Woningborg kan naar aanleiding van deze opgave het Huis of Privé-gedeelte (doen) inspecteren en de kosten van die inspectie aan de Ondernemer in rekening brengen. Woningborg stelt, al dan niet na een inspectie, bindend vast of op de door de Ondernemer opgegeven datum de Woningborg-garantietermijn is ingegaan voor het Huis c.q. Privé-gedeelte.

Woningborg zal de Ondernemer binnen één (1) maand na ontvangst van de hiervoor genoemde datumverklaring schriftelijk van haar beslissing in kennis stellen.

7.5. De meldingen van de Ondernemer, respectievelijk de beslissing van Woningborg, dienen uitsluitend ter vaststelling van de dag van aanvang van de Woningborg-garantietermijn, hetgeen impliceert dat de Ondernemer noch tegenover de Verkrijger noch tegenover Woningborg door die meldingen of beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat, waarin het Huis of Privé-gedeelte zich bevindt.

Aanvang Woningborg-garantietermijn op de Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 8

8.1. Terstond, doch uiterlijk binnen veertien (14) dagen na de Algemene oplevering van een Gebouw waarop de Regeling van toepassing is, zal de Ondernemer de betreffende oplevering met datumvermelding schriftelijk melden aan Woningborg.

8.2. De Woningborg-garantietermijn gaat drie (3) maanden na de Algemene oplevering in.

8.3. Indien de Ondernemer verzuimt om de Algemene oplevering te melden aan Woningborg, dan wel de melding onvolledig is of niet in overeenstemming met de waarheid, dan stelt Woningborg, met inachtneming van artikel 8.2., bindend vast of, en zo ja op welke datum, de Woningborg-garantietermijn op de Gemeenschappelijke gedeelten is ingegaan dan wel in zal gaan. Woningborg zal haar beslissing per aangetekende brief, met bericht 'handtekening retour', aan de Ondernemer en de Vereniging van Eigenaars ter kennis brengen.
Indien de adresgegevens van de Vereniging van Eigenaars niet bekend zijn bij Woningborg, zal Woningborg de hiervoor bedoelde beslissing ter kennis brengen van een aantal willekeurige Garantiegerechtigden in het Gebouw met het verzoek de kennisgeving aan de Vereniging van Eigenaars door te sturen.

8.4. De meldingen van de Ondernemer, respectievelijk de beslissing van Woningborg, dienen uitsluitend ter vaststelling van de dag van aanvang van de Woningborg-garantietermijn, hetgeen impliceert dat de Ondernemer noch tegenover de Vereniging van Eigenaars noch tegenover Woningborg door die meldingen of beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat, waarin de Gemeenschappelijke gedeelten zich bevinden.

Garantie, garantienormen

Artikel 9

9.1. De Ondernemer garandeert aan de Garantiegerechtigde, dat het Huis of het Privé-gedeelte en de Gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw zal respectievelijk zullen voldoen aan de hierna genoemde Garantienormen.

9.2. Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet respectievelijk voldoen aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw conform het Bouwbesluit. [1])

9.3. Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet respectievelijk voldoen, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Eén en ander voor zover er in de Regeling geen beperkingen zijn opgenomen.

9.4. Woningborg is bevoegd om op verzoek van een Ondernemer, al dan niet in het kader van experimenten in het belang van de volkshuisvesting, Huizen, Privé-gedeelten en Gebouwen en / of technische constructies onder de werking van de Regeling te accepteren, die afwijken van en / of een aanvulling zijn op de in de Regeling genoemde Garantienormen. Woningborg kan aan een acceptatie voorwaarden stellen, die waarborgen dat het niveau gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke eis.

Garantietermijnen

Artikel 10

10.1. Met uitzondering van de in artikel 10.3. vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn zes (6) jaar.

10.2. In het geval er zich ernstige gebreken voordoen, geldt er een termijn van tien (10) jaar. Een ernstig gebrek is slechts als ernstig aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het Huis, het Privé-gedeelte en / of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

10.3. De duur van de garantie is voor de onderstaande onderdelen beperkt:
a. Voor zowel dakbedekkingen als goten, indien niet aantoonbaar is dat het door de Ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot drie (3) jaar.
b. Tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van meer dan tien (10) mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, tot één (1) jaar, welke termijn ingaat één (1) jaar na ingang van de garantietermijn.
c. Voor het schilderwerk tot één (1) jaar na ingang van de garantietermijn c.q. één (1) jaar na voltooiing van het schilderwerk.
d. Voor hang- en sluitwerk, brievenbussen en soortgelijke materialen in het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.

[1]) Bedoeld wordt de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de op het Huis c.q. Gebouw verkregen vergunning(en).
Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van VROM (www.vrom.nl).

e. Voor de buitenriolering (in de regel vanaf vijftig (50) cm buiten de gevel; bepalend is de NEN 3215), tot twee (2) jaar.
f. Voor liften, tot twee (2) jaar.
g. Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.
h. Voor hydrofoorinstallaties, tot twee (2) jaar.
i. Voor aanrechtbladen, tot één (1) jaar.
j. Voor de verwarmingsinstallatie, tot twee (2) jaar.
k. Voor tapwaterinstallaties, tot twee (2) jaar.
l. Voor de voorziening(en) voor natuurlijke en / of mechanische luchtverversing, tot twee (2) jaar.
m. Voor gas-, water- en elektra-installaties, tot twee (2) jaar.
n. Voor de isolerende werking van dubbelglas, indien niet aantoonbaar is dat het door de Ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot drie (3) jaar.
o. Voor de meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk, tot zes (6) maanden.
p. Voor sanitair, tot één (1) jaar.
q. Voor de hechting van behang in het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.
r. Voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen welke geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in de garantie-uitsluitingen dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 10.3 letters c. en o. van de garantietermijnen.
s. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en –hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.

Garantie-uitsluitingen

Artikel 11

11.1. De navolgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

a. Gemeenschappelijke- en centrale antenne-inrichtingen.
b. Dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen bij een Huis, welke bijgebouwen niet op het erf van het huis zijn gesitueerd. Dakbedekking van alle opstallen bij een Gebouw die niet zelf één geheel vormen met de opstal(len) waarin (het) tot bewoning bestemde Privé-gedeelte(n) is (zijn) opgenomen.
c. Krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen.
d. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
e. Alle voorzieningen buiten het Huis c.q. het Gebouw, met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met het Huis c.q. het Gebouw één geheel vormen.
f. Inventaris, legplanken, stoffering en meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge de Garantienormen is vereist en / of voor zover niet in de Garantienormen ter zake een garantie wordt vereist.
g. Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
h. Behangwerk, voor zover niet anders bepaald.
i. Normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen.
j. Tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
k. Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
l. Kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van tien (10) mm of minder verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, echter onverminderd het herstel van hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken.
m. Gebreken aan enkel- en isolatieglas, tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
n. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, brievenbussen en soortgelijke materialen anders dan in het Huis c.q. het Privé-gedeelte.
o. Schaden die het gevolg zijn van:
   - brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmede is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
   - atoomkernreacties;
   - overstroming en / of voor de ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
   - molest; [2])
   - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
   - stuifsneeuw;
   - storm; [3])
p. Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het Huis / het Privé-gedeelte en / of de Gemeenschappelijke gedeelten.
q. Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het Huis / het Privé-gedeelte en / of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is / zijn gebruikt.

2) Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 's-Gravenhage is gedeponeerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het certificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht geworden is.

3) Onder storm wordt verstaan wind met een snelheid van meer dan 17 m / sec.)

r. Gebreken aan materialen, constructies en indeling van het Huis / het Privé-gedeelte en / of de Gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en / of schaden die daarvan, en / of van werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn, met uitzondering echter van door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking gestelde materialen ter zake waarvan de Ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de Verkrijger heeft meegedeeld, dat de Regeling daarop niet van toepassing zal zijn.
s. Esthetische kwesties.
t. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals bijvoorbeeld geschillen met betrekking tot perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
u. (Mechanische) beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling als aanvulling op de Overeenkomst

Artikel 12

De rechten en verplichtingen uit hoofde van de Regeling laten de overige rechten en verplichtingen, die de Ondernemer en de Verkrijger jegens elkaar hebben ingevolge de Overeenkomst, onverlet.

Klachtenprocedure

Artikel 13

13.1.1. De Garantiegerechtigde dient zo spoedig mogelijk na ontdekking van een tekortkoming waarmee niet voldaan wordt aan één of meer van de in de Regeling genoemde Garantienormen, de Ondernemer daarvan schriftelijk en binnen de toepasselijke garantietermijn op de hoogte te stellen door middel van een verzoek tot herstel.

13.1.2. De Garantiegerechtigde stuurt een kopie van zijn verzoek tot herstel aan Woningborg.

13.1.3. Terstond, doch uiterlijk binnen vier (4) weken, na ontvangst van het verzoek tot herstel van de Garantiegerechtigde door de Ondernemer, deelt deze schriftelijk aan de Garantiegerechtigde mede of de tekortkoming onder de Woningborg-garantie wordt erkend en welke herstelwerkzaamheden er verricht gaan worden.

13.1.4. De Garantiegerechtigde is verplicht de Ondernemer in staat te stellen de gemelde tekortkomingen te (doen) onderzoeken.

13.1.5. Indien de Ondernemer de tekortkoming onder de garantie erkent, zal hij de herstelwerkzaamheden terstond doch uiterlijk binnen vier (4) weken na de in artikel 13.1.3. bedoelde mededeling uitvoeren. De Ondernemer is in verzuim indien hij deze verplichtingen niet of niet tijdig nakomt. Er is geen sprake van verzuim indien het niet (tijdig) nakomen het gevolg is van overmacht, vakantiesluiting of de afhankelijkheid van weersomstandigheden.

13.1.6. De Garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de Ondernemer bij het (doen) uitvoeren van de onder artikel 13.1.5. bedoelde herstelwerkzaamheden.

13.2. Wanneer achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een Garantienorm noch een schending van de wettelijke aansprakelijkheid uit de Overeenkomst ten grondslag ligt, is de Ondernemer gerechtigd om aan de Garantiegerechtigde een bedrag aan inspectie kosten ad € 80,- inclusief BTW (2010 = 100) in rekening te brengen. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens (CBS) met dien verstande dat het geïndexeerde bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

13.3. Ingeval van faillissement, liquidatie of ontstentenis van de Ondernemer, dient de Garantiegerechtigde het verzoek tot herstel, onder vermelding van het Certificaatnummer, rechtstreeks aan Woningborg te richten.

Opschorting van aanspraken

Artikel 14

Indien de Garantiegerechtigde op het tijdstip van zijn verzoek tot herstel als in artikel 13.1.1. bedoeld de overeengekomen (koop)(-/)(aanneem)som (het saldo van het meer- en minderwerk daaronder begrepen) nog niet volledig aan de Ondernemer heeft voldaan, worden de aanspraken uit de Regeling opgeschort totdat de Garantiegerechtigde het resterende deel heeft betaald. Een uitzondering daarop wordt gemaakt in het geval de Garantiegerechtigde ingevolge de wet of een contractuele afspraak met de Ondernemer gerechtigd is de betaling op te schorten, dan wel in het geval hem zijn aanspraak op de bepalingen uit de Regeling in redelijkheid niet kan worden ontzegd.

Verlies van aanspraken

Artikel 15

Buiten de in artikel 10 genoemde garantietermijnen kan de Garantiegerechtigde geen beroep op de Garantienormen meer doen, zelfs niet indien hij zou kunnen aantonen dat de tekortkoming waarover hij klaagt zou zijn opgetreden binnen de toepasselijke garantietermijn.

Geschillenregeling tussen de Garantiegerechtigde en de Ondernemer

Artikel 16

16.1. Indien de Garantiegerechtigde en de Ondernemer een geschil krijgen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit de Regeling, zullen zij er naar streven dit geschil op minnelijke wijze op te lossen.

16.2. Zowel de Garantiegerechtigde als de Ondernemer kunnen zich tot Woningborg wenden met een verzoek tot bemiddeling. Woningborg heeft de bevoegdheid om een verzoek tot bemiddeling niet te honoreren. Woningborg heeft daarnaast de bevoegdheid om ambtshalve bemiddeling voor te stellen aan partijen.

16.3. Indien de Garantiegerechtigde en de Ondernemer niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de navolgende geschillenregeling:

"Alle geschillen tussen de Ondernemer en de Garantiegerechtigde naar aanleiding van de Regeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door de Raad van Arbitrage voor de Bouw overeenkomstig de regelen beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met inachtneming van het navolgende.

De Garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekend verzonden brief met bericht 'handtekening retour' een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Ondernemer is gebonden aan de door de Garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de Garantiegerechtigde binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

Garantiegerechtigde en Ondernemer hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter."

16.4. De rechtsvordering uit hoofde van een onder de Regeling vallende tekortkoming is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van drie (3) jaren na afloop van de op de tekortkoming betrekking hebbende garantietermijn zoals genoemd in de Regeling.

16.5. Hoger beroep tegen het arbitrale vonnis van de arbiter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw is mogelijk. Hierop zijn de regelen van toepassing zoals beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luidden op de dag van het aanhangig maken van geschil in eerste aanleg.

Afdeling III: De Woningborg-waarborgen

De afbouwwaarborg

Artikel 17

17.1. Ingeval van insolventie van de Ondernemer vóór Oplevering van het Huis c.q. het Privé-gedeelte c.q. de Gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw, dient de Garantiegerechtigde Woningborg daarvan terstond, doch uiterlijk binnen veertien (14) dagen nadat hem de insolventie bekend is geworden, schriftelijk in kennis te stellen.

17.2. Ingevolge de Regeling gelden als insolventie uitsluitend:
a. het faillissement van de Ondernemer;
b. het geval dat, naar het uitsluitende oordeel van Woningborg, voldoende feiten en omstandigheden zijn komen vast te staan, waaruit blijkt dat de Ondernemer zijn betalingen heeft gestaakt en in een toestand verkeert welke in feite overeenkomt met de hiervoor onder a. genoemde situatie.

Indien ten gevolge van molest [4]) het faillissement van de Ondernemer is ontstaan, wordt dit niet aangemerkt als insolventie in de zin van de Regeling.

17.3.1. Door ondertekening van de Overeenkomst heeft Garantiegerechtigde Woningborg onherroepelijk en bij uitsluiting gemachtigd om in geval van insolventie van de Ondernemer voor en namens Garantiegerechtigde de gevolgen van de insolventie van de Ondernemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhandelingen met de curator en het treffen van een afbouwregeling.

Tevens is Woningborg gerechtigd om al die maatregelen te nemen met betrekking tot het in aanbouw zijnde Huis c.q. Privé-gedeelte c.q. Gebouw die zij nodig of nuttig oordeelt ter beperking of regeling van de schade.

17.3.2. Woningborg zal na bekendwording van de insolventie van de Ondernemer, namens de Garantiegerechtigde, de curator bij schriftelijke sommatie overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in de Faillissementswet bevestiging verzoeken van de afbouw van het Huis c.q. Privé-gedeelte c.q. het Gebouw. Bij gebreke van voornoemde bevestiging dan wel ingeval van een schriftelijke melding van de curator dat hij de Overeenkomst niet gestand doet, geldt de schaderegeling als hierna in artikel 17.4. omschreven en wordt de Garantiegerechtigde geacht een beroep te hebben gedaan op deze afbouwwaarborg.

17.4. Indien en zodra Woningborg uitvoering geeft aan de afbouwwaarborg, wordt de Garantiegerechtigde door Woningborg schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen.

Woningborg heeft bij de schadeloosstelling de keuze uit de volgende opties:

a. Woningborg betaalt de meerkosten voor de Garantiegerechtigde voor het afbouwen van het Huis c.q. het Privé-gedeelte en het Gebouw ten opzichte van de in de Overeenkomst overeengekomen (koop- /)aanneemsom;
b. Woningborg betaalt de reeds door de Garantiegerechtigde uit hoofde van de Overeenkomst, die met een Ondernemer in de zin van de Regeling is gesloten, betaalde termijnen aan de Garantiegerechtigde terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

17.5. De Garantiegerechtigde is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling verplicht aan Woningborg alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking te verschaffen en is in het bijzonder verplicht zijn vordering op de Ondernemer uit hoofde van de Overeenkomst ter zake van de geleden schade en te lijden schade alsmede zijn vordering op het depot c.q. de vervangende zekerheid in het kader van het wettelijk 5%-opschortingsrecht aan Woningborg te cederen.

17.6. Wanneer er door Woningborg een afbouwregeling ter zake van het Huis c.q. Privé-gedeelte wordt getroffen, ontvangt de Garantiegerechtigde - als onderdeel van de schadeloosstelling - een vergoeding van Woningborg voor te late Oplevering met ingang van de dag waarop het oorspronkelijk aantal overeengekomen werkbare werkdagen voor het Huis c.q. het Privé-gedeelte met tien procent (10%) wordt overschreden (met dien verstande dat de eerste tien procent (10%) overschrijding niet voor vergoeding in aanmerking komt).

De vergoeding bedraagt vijfentwintig / honderdste promille (0,25‰) van de oorspronkelijke, in de Overeenkomst opgenomen, (koop- /)aanneemsom (exclusief vergoeding c.q. rente en het bedrag aan meerwerk dat niet in de aanneemsom is begrepen), met een maximum van € 75,- per kalenderdag, en wordt uitgekeerd voor maximaal 90 kalenderdagen.

17.7. Ter bepaling van het gestelde in artikel 17.6. hanteert Woningborg niet het werkelijke aantal werkbare werkdagen, maar het in de volgende tabel genoemde forfaitaire aantal werkbare werkdagen. Deze tabel kan jaarlijks door Woningborg worden aangepast.

A Maand	B Werkbare werkdagen
januari	11
februari	9
maart	18
april	15
mei	17
juni	21
juli	10
augustus	15
september	19
oktober	19
november	18
december	12

(Het aantal in de Overeenkomst opgenomen werkbare werkdagen wordt verhoogd met 10% en middels bovenstaande tabel herleid tot de uiterlijke opleverdatum. Gedeelten van een maand worden pro rata toegerekend. Eindtotalen worden naar

[4]) Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage is gedeponeerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het Woningborg-certificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.

boven afgerond op hele dagen. Overeenkomstig het gestelde in de Overeenkomst wordt het aantal werkbare werkdagen in geval van een Huis berekend vanaf 'het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer' en in geval van een Privé-gedeelte vanaf het moment 'aanvang bouw van het Gebouw'.)

17.8.1 Een beroep op de afbouwwaarborg is niet mogelijk vóórdat de Verkrijger in het bezit is van het Certificaat en vóórdat de notariële levering in de zin van de Overeenkomst heeft plaatsgevonden.

17.8.2. De navolgende betalingen die de Verkrijger heeft verricht uit hoofde van de Overeenkomst dan wel overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, komen voor zijn eigen rekening en risico en maken derhalve geen onderdeel uit van de afbouwwaarborg:

a. (een) betaling(en) vóórdat de Verkrijger in het bezit is gesteld van het Certificaat; en / of
b. (een) betaling(en) vóórdat de notariële levering heeft plaats gehad; en / of
c. (een) betaling(en) zonder dat daarvoor de prestatie volledig is uitgevoerd zodat van onverschuldigde betaling sprake is; en / of
d. (een) betaling(en) waarmee de Verkrijger in strijd handelt met een betalingsinstructie, zoals bijvoorbeeld - doch niet beperkt tot – bevrijdende betaling; en / of
e. (een) betaling(en) na de datum van insolventie van de Ondernemer, tenzij Woningborg hier vooraf schriftelijke toestemming voor heeft gegeven.

17.8.3. Betalingen als bedoeld in artikel 17.8.2. zullen, in het geval een afbouwregeling wordt getroffen door Woningborg, nogmaals worden verlangd van de Verkrijger. In het geval Woningborg uitvoering geeft aan de schadeloosstelling als omschreven in artikel 17.4. letter b., zullen voornoemde betalingen in mindering strekken op het door Woningborg aan de Verkrijger uit te keren bedrag.

17.9. Van de afbouwwaarborg zijn uitgesloten:

- het bouw- en woonrijp maken van het / de terrein(en) waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- het slopen van de opstal(len) die zich op het / de terrein(en) bevindt / bevinden, waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- het saneren van het / de terrein(en) waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het Huis c.q. het Gebouw.

De herstelwaarborg

In geval van een Huis

Artikel 18

18.1 De Garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de Ondernemer bij het (doen) uitvoeren van het ingevolge de Regeling gegeven arbitrale vonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouw.

18.2. Indien de Ondernemer in gebreke blijft om het arbitrale vonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouw na te komen, voert Woningborg op eerste schriftelijk verzoek van de Garantiegerechtigde de prestatie uit waartoe de Ondernemer is veroordeeld, voor zover het verzuim van de Ondernemer betrekking heeft op die onderdelen van de veroordeling waarin sprake is van schending van één of meerdere van de in de Regeling genoemde Garantienorm(en). Een in het vonnis toegewezen en verbeurde dwangsom valt niet onder de herstelwaarborg.

Indien in het arbitrale vonnis een termijn is genoemd waarbinnen door de Ondernemer moet worden gepresteerd, is de Ondernemer bij overschrijding van die termijn van rechtswege in verzuim. Indien het arbitrale vonnis geen termijn noemt, is de Ondernemer eerst na voorafgaande ingebrekestelling door de Garantiegerechtigde, met inachtneming van een redelijke termijn voor nakoming, in verzuim.

18.3. Indien sprake is van insolventie van de Ondernemer als bedoeld in artikel 17.2. ná Oplevering van het Huis, kan de Garantiegerechtigde Woningborg rechtstreeks tot nakoming van de verplichtingen van de Ondernemer uit hoofde van de Regeling aanspreken.

Voor de Garantiegerechtigde geldt in dit geval een eigen risico van € 220,- inclusief BTW (2010 = 100) per garantiejaar. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens (CBS) met dien verstande dat het geïndexeerde bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

18.4. Ongeacht of de uitvoering van de herstelwaarborg plaats vindt uit hoofde van artikel 18.2. dan wel artikel 18.3., Woningborg heeft in beide situaties de keuze om - voor zover van toepassing - het herstel in natura uit te voeren dan wel de herstelkosten tegen finale kwijting en vrijwaring van verdere aanspraken op herstel of schadevergoeding aan de Garantiegerechtigde te vergoeden.

18.5. De herstelwaarborg is in ieder geval beperkt tot een maximum bedrag van € 110.000,- inclusief BTW (2010 =100) per Huis voor de gehele garantieperiode. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor alle huishoudens (CBS), met dien verstande dat de éénmaal voor de Garantiegerechtigde bij afgifte van het Certificaat geldende bedragen gedurende de gehele duur van de waarborg onveranderd blijven.

18.6. Tot het in artikel 18.5. genoemde maximum bedrag behoort tevens de vergoeding van die kosten, die een onvermijdelijk gevolg zijn van de uitvoering van de herstelwaarborg door Woningborg (zoals bijvoorbeeld kosten van vervangende huisvesting of kosten voor tijdelijke opslag en herplaatsing van inboedel).
Dergelijke kosten komen alleen voor vergoeding in aanmerking indien en voor zover Woningborg voorafgaande schriftelijke toestemming heeft gegeven voor het maken van deze kosten.

18.7. De Garantiegerechtigde kan geen beroep op de herstelwaarborg (meer) doen:
a indien er sprake is van een vonnis van de gewone rechter;
b. indien hij niet binnen twee (2) jaar na het verzoek tot herstel aan de Ondernemer een arbitrale procedure bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw aanhangig heeft gemaakt, dan wel Woningborg rechtstreeks tot nakoming van de verplichtingen van de Ondernemer uit hoofde van de Regeling heeft aangesproken conform artikel 18.2.;
c. voor die onderdelen in het vonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouw ten aanzien waarvan de Ondernemer in verzuim is in de nakoming, maar waarbij geen schending van een in de Regeling opgenomen Garantienorm is uitgesproken;
d. gedurende de termijn dat hoger beroep kan worden ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouw;
e. indien er hoger beroep is ingesteld bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw tegen (een deel van) het in eerste aanleg gewezen vonnis en dat hoger beroep ziet op een veroordeling die betrekking heeft op de schending van een in de Regeling genoemde Garantienorm;
f. indien hij niet binnen één (1) jaar na dagtekening van het in eerste aanleg of in hoger beroep gewezen arbitrale vonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouw een schriftelijk beroep op de herstelwaarborg heeft gedaan bij Woningborg.

In geval van een Privé-gedeelte c.q. Gemeenschappelijke gedeelten

18.8. In geval van een Privé-gedeelte zijn de artikelen 18.1. t/m 18.7. van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de maximale waarborg als bedoeld in artikel 18.5. € 17.000,- inclusief BTW bedraagt.

18.9. In geval van Gemeenschappelijke gedeelten zijn de artikelen 18.1. t/m 18.7. van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de herstelwaarborg als bedoeld in artikel 18.5. maximaal zoveel malen €93.000,- inclusief BTW bedraagt als er in het Gebouw Privé-gedeelten zijn, waarvoor een Certificaat is afgegeven.

Het eigen risico als bedoeld in artikel 18.3. bedraagt voor de Vereniging van Eigenaars €440,- inclusief BTW.

18.10. Bij een beroep op de herstelwaarborg ter zake van de Gemeenschappelijke gedeelten zal, met in achtneming van de Akte van splitsing, altijd het aandeel, dat ingevolge artikel 4.8. aan de Vereniging van Eigenaars wordt toegekend, opnieuw worden vastgesteld.

18.11. Indien de Vereniging van Eigenaars in het bezit is van een Certificaat zonder vaststelling van het in artikel 4.8. bedoelde aandeel, zal bij een beroep op de herstelwaarborg het aandeel, met in achtneming van het gestelde in artikel 4.8. en de Akte van splitsing, opnieuw worden vastgesteld.

Afdeling IV: Slotbepalingen

Overgang van rechten

Artikel 19

19.1. De in de Regeling bedoelde garanties en waarborgen worden aangemerkt als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 B.W. [5]).
Dit houdt in dat bij notariële levering van het Huis dan wel het Appartementsrecht de garantie- en waarborgrechten uit deze Regeling van rechtswege overgaan op de opvolgend Verkrijger, mits deze voldoet aan de definitie van Verkrijger als omschreven in de aanhef van de Regeling.

19.2. Indien de Garantiegerechtigde een regeling met de Ondernemer heeft getroffen waarbij de Ondernemer onder de Regeling vallende tekortkomingen aan het Huis c.q. Privé-gedeelte niet heeft hersteld maar tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht, dan is de opvolgend Verkrijger aan deze afspraken en financiële afwikkeling gebonden. Dit impliceert dat de opvolgend Verkrijger geen aanspraak meer kan maken op herstel van deze tekortkomingen door de Ondernemer of Woningborg, noch hiervoor een beroep kan doen op de herstelwaarborg.

Geschillenregeling tussen de Garantiegerechtigde en Woningborg

Artikel 20

20.1. Indien de Garantiegerechtigde en Woningborg een geschil krijgen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit de Regeling, zullen zij er naar streven dit geschil op minnelijke wijze op te lossen.

20.2. Indien de Garantiegerechtigde en Woningborg niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de navolgende geschillenregeling:

"Alle geschillen tussen Woningborg enerzijds en de Garantiegerechtigde anderzijds naar aanleiding van de Regeling, meer speciaal ook de geschillen tussen de Garantiegerechtigde en Woningborg naar aanleiding van de in de Regeling genoemde waarborgen worden beslecht door de Raad van Arbitrage voor de Bouw overeenkomstig de regelen

[5]) Artikel 6:251 lid 1 B.W. luidt: "Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt."

beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met inachtneming van het navolgende.

De Garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

Indien Woningborg een procedure aanhangig wil maken moet zij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekend verzonden brief met bericht 'handtekening retour' een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

Woningborg is gebonden aan de door de Garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de Garantiegerechtigde binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook Woningborg de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

Garantiegerechtigde en Woningborg hebben beide het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter."

20.3. Hoger beroep tegen het arbitrale vonnis van de arbiter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw is mogelijk. Hierop zijn de regelen van toepassing zoals beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luidden op de dag van het aanhangig maken van het geschil in eerste aanleg.

Moment van inwerkingtreding

Artikel 21

De Regeling is van toepassing op Overeenkomsten die op of na 1 januari 2010 zijn gesloten. De Overeenkomst wordt als gesloten beschouwd indien Ondernemer en / of Verkrijger de Overeenkomst op of na 1 januari 2010 heeft / hebben ondertekend.

Woningborg garantie- en waarborgregeling 2010 artikelsgewijs toegelicht

Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 artikelsgewijs toegelicht

In dit deel van de brochure zal artikelsgewijs een toelichting worden gegeven op de officiële tekst van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010.

Definities

De officiële tekst begint met een aantal definities. Omdat deze definities voor zich spreken, zullen zij hier niet nader worden toegelicht.

Artikel 1

In dit artikel wordt bepaald dat de ondernemer verplicht is de woning c.q. het gebouw te bouwen volgens de garantievoorwaarden van Woningborg en wordt hij tevens verplicht ervoor te zorgen dat de in de regeling opgenomen waarborgen worden afgegeven aan de verkrijger.

Daarnaast wordt bepaald dat Woningborg de partij is die deze waarborgen dient te verstrekken.

Artikel 2

In dit artikel staat omschreven op wie en op welke woningen c.q. gebouwen de garantie- en waarborgregeling van toepassing is en welke uitzonderingen hierop mogelijk zijn.

Artikelen 3 t/m 6

In deze artikelen wordt omschreven hoe het certificaat van Woningborg dient te worden aangevraagd en op welke gronden de afgifte van het certificaat door Woningborg kan worden geweigerd.

In artikel 3 wordt beschreven hoe u als koper van de woning c.q. het appartementsrecht het door Woningborg af te geven certificaat kunt verkrijgen.

U heeft recht op een certificaat indien de ondernemer, met wie u uw overeenkomst heeft gesloten, is ingeschreven in het 'Register van ingeschreven ondernemingen' van Woningborg', de woning c.q. het appartementsrecht is ingeschreven in het Woningregister, er tussen u en de ondernemer een juiste overeenkomst is gesloten en u voldoet aan de definitie van verkrijger.

Of de ondernemer en de woning c.q. het appartementsrecht zijn ingeschreven, kunt u navragen bij Woningborg.

Zodra u in het bezit bent van het certificaat verkrijgt u de in de artikelen 17 en 18 omschreven afbouw- en herstelwaarborg.

In artikel 4 wordt beschreven hoe, in geval van een appartementengebouw, de Vereniging van Eigenaars het certificaat voor de gemeenschappelijke gedeelten kan verkrijgen. Dit certificaat kan pas worden aangevraagd als de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn opgeleverd.

In artikel 5 worden de gronden genoemd op basis waarvan Woningborg de afgifte van een certificaat kan weigeren. Indien de afgifte wordt geweigerd, zal Woningborg de betrokken partijen hiervan via een aangetekende brief en onder opgave van redenen in kennis stellen.

In artikel 6 wordt u gevraagd uw adreswijziging onmiddelijk aan Woningborg door te geven indien deze tot het moment van oplevering wijzigt ten opzichte van de gegevens zoals deze in de met de ondernemer gesloten overeenkomst zijn opgenomen.
Woningborg heeft uw gegevens namelijk nodig op het moment dat zich een situatie voordoet als in artikel 17 van de regeling wordt omschreven.

Artikelen 7 en 8

De garantietermijnen, zoals opgenomen in de regeling, gaan in vanaf drie maanden na de oplevering van de woning c.q. het privé-gedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten.

De ondernemer dient de datum van oplevering binnen veertien dagen na de betreffende oplevering aan Woningborg kenbaar te maken. Blijft de melding achterwege of is deze bijvoorbeeld onjuist dan wel niet volledig, dan stelt Woningborg bindend vast op welke datum de garantietermijn voor het huis c.q. privé-gedeelte is ingegaan dan wel in zal gaan.

Artikel 7 omschrijft ook de situatie dat een woning of een privé-gedeelte in een appartementengebouw gereed is voor oplevering, maar nog niet is verkocht. Door middel van de 'datumverklaring' kan de ondernemer hiervan opgave doen aan Woningborg. Woningborg zal dan bindend vaststellen op welke datum de garantietermijn voor de betreffende woning c.q. het privé-gedeelte is ingegaan.
Het voorgaande houdt in dat wanneer een dergelijk(e) woning of privé-gedeelte alsnog wordt verkocht en opgeleverd aan de verkrijger, een deel van de garantietermijn al zal zijn verstreken.

Artikelen 9 t/m 11

In artikel 9 wordt bepaald dat de ondernemer garandeert dat de woning c.q. het appartementengebouw voldoet aan de in het artikel genoemde garantienormen.

In de artikelen 10 en 11 worden de garantietermijnen en de garantie-uitsluitingen genoemd.
De algemene garantietermijn bedraagt zes jaar. Voor ernstige constructieve gebreken geldt een termijn van tien jaar. Voor een aantal onderdelen geldt een kortere termijn dan zes jaar.

Een aantal onderdelen en aspecten wordt specifiek van de Woningborg-garantie uitgesloten, zoals bijvoorbeeld:

- krimpscheuren;
- voorzieningen buiten de woning c.q. het gebouw (denk aan bestrating, erfafscheidingen, tuinophogingen e.d.);
- gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden dan wel die van derden, indelingswijzigingen of een onjuist onderhoud;

- esthetische kwesties;
- geschillen op grond van de met de ondernemer gesloten overeenkomst.

Heeft u een gebrek of geschil dat specifiek wordt uitgesloten van de regeling, dan betekent dit dat u de ondernemer voor dit punt niet uit hoofde van de regeling aan kunt spreken en dat u bij Woningborg geen beroep op de herstelwaarborg kunt doen.

Artikel 12
De Woningborg Garantie- en waarborgregeling is een extra bovenop de rechten en verplichtingen die de ondernemer en u jegens elkaar hebben vanuit de gesloten overeenkomst. Dit impliceert dat een gebrek of geschil dat op basis van artikel 11 van de regeling is uitgesloten, mogelijk wel onder de werking van de overeenkomst kan vallen.

Artikel 13
Wil een beroep op de Woningborg-garantie mogelijk zijn, dan zult u de in dit artikel omschreven klachtenprocedure dienen te volgen.

Dit houdt in dat u een geconstateerd gebrek altijd schriftelijk en binnen de garantietermijn moet melden bij de op het certificaat vermelde ondernemer. Een afschrift van uw verzoek tot herstel aan de ondernemer zendt u aan Woningborg.
U kunt hiervoor gebruik maken van het 'verzoek tot herstel', zoals opgenomen op onze website: **www.woningborg.nl**

Verder bepaalt dit artikel dat de ondernemer binnen vier weken na ontvangst van uw schriftelijke klachtmelding, schriftelijk aan u kenbaar moet maken of hij het gebrek onder de Woningborg-garantie erkent en, zo ja, welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten.

U bent verplicht de ondernemer toe te laten om onderzoek naar de gebreken uit te voeren.

Indien de ondernemer het gebrek onder de garantie erkent, dan dient hij de werkzaamheden uiterlijk binnen vier weken na zijn schriftelijke mededeling aan u uit te voeren. Ook in dat geval bent u verplicht de ondernemer toe te laten om het herstel uit te voeren.

De ondernemer kan na inspectie € 80,- inclusief BTW (2010 = 100 met jaarlijkse indexatie) aan inspectiekosten aan u in rekening brengen indien hij niet aansprakelijk is op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling of de met u gesloten overeenkomst.

Doet zich een klacht voor, maar blijkt op dat moment dat de ondernemer niet meer bestaat of failliet is, dan dient u het schriftelijk verzoek tot herstel rechtstreeks aan Woningborg te richten.

Artikel 14
Indien u ten tijde van uw klachtmelding aan de ondernemer niet volledig aan uw financiële verplichtingen jegens hem heeft voldaan, is de ondernemer gerechtigd uw aanspraken uit de regeling op te schorten tot het moment dat u wel aan uw verplichtingen heeft voldaan.
Deze opschorting van aanspraken geldt niet indien u op grond van de wet of de overeenkomst gerechtigd bent de betaling op te schorten, dan wel indien de opschorting van de aanspraken uit de regeling u in redelijkheid niet kan worden ontzegd.

Artikel 15
Indien u verzuimt om de schriftelijke klachtmelding binnen de toepasselijke garantietermijn te doen, dan kunt u geen aanspraak meer maken op de bepalingen uit de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, ondanks dat u wellicht aan zou kunnen tonen dat de klacht zich binnen de garantietermijn heeft voorgedaan.

Artikel 16
In dit artikel wordt bepaald dat u en de ondernemer er naar zullen streven om eventuele uit de regeling voortvloeiende geschillen op minnelijke wijze op te lossen. De ondernemer en u kunnen in dat kader bij Woningborg een verzoek om bemiddeling indienen.
Dit is niet verplicht, maar wel aan te raden, omdat hiermee in de meeste gevallen een juridische procedure kan worden voorkomen.
U kunt hiervoor gebruik maken van het 'verzoek tot bemiddeling' zoals opgenomen op onze website:
www.woningborg.nl
Het is uiteindelijk aan Woningborg ter bepaling of het verzoek om bemiddeling wordt gehonoreerd of niet.

Is een procedure onvermijdelijk, dan kunt u zich op grond van dit artikel wenden tot de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de gewone rechter. Wil de ondernemer een procedure tegen u beginnen, dan zal hij eerst schriftelijk aan u moeten vragen voor welke van voornoemde instanties u het geschil beslecht wilt zien. Maakt u geen (tijdige) keuze, dan is de keuze aan de ondernemer.

Vorderingen over garantiegebreken kunnen tot drie jaar na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende garantietermijn worden ingesteld. Stelt u na deze termijn een vordering in, dan zult u niet ontvankelijk zijn in uw vordering.

Artikel 17
In dit artikel wordt de eerste van de Woningborg-waarborgen omschreven, de afbouwwaarborg.

Indien u vóór oplevering van de woning c.q. het privégedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten verneemt dat de ondernemer als gevolg van insolventie niet meer in staat is de afbouw te voltooien, dan dient u hiervan schriftelijk melding te maken bij Woningborg.

Woningborg is door u, door ondertekening van de met de ondernemer gesloten overeenkomst, gevolmachtigd om de schade te beperken en af te handelen.
U dient daartoe alle medewerking te verlenen.

De schadeloosstelling kan op twee manieren worden vorm gegeven door Woningborg: of door middel van het bedrag van de bijbetaling aan een afbouwende ondernemer of door middel van betaling van reeds betaalde termijnen. De keuze is aan Woningborg.

Wanneer door Woningborg wordt gekozen voor een afbouwregeling, dan heeft u tevens recht op een vergoeding wegens te late oplevering, wanneer het oorspronkelijke aantal overeengekomen werkbare werkdagen met 10% is overschreden. De eerste 10% worden niet vergoed. Het opgenomen staatje is uitsluitend bedoeld voor Woningborg om te bepalen per wanneer de vergoeding ingaat. De vergoeding is gemaximeerd in bedrag en tijd.
Het in het staatje opgenomen aantal werkbare werkdagen per maand worden als volgt over de dagen per maand verdeeld:

Een beroep op de afbouwwaarborg is alleen mogelijk wanneer u in het bezit bent van het Woningborg-certificaat én u eigenaar bent geworden van de grond c.q. het appartementsrecht.
Betalingen die u heeft gedaan vóórdat u in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat en vóórdat de notariële levering heeft plaatsgehad, vallen niet onder de afbouwwaarborg en komen dus voor uw eigen rekening en risico. Verricht daarom geen betalingen aan de ondernemer zolang u niet bij de notaris bent geweest én u niet in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat!

Wordt u uitgenodigd voor de notariële levering, let u er dan op dat u daadwerkelijk in het bezit bent van het Woningborg-certificaat!

Betalingen die u onverschuldigd heeft gedaan, of die u heeft gedaan nadat de ondernemer insolvent is geraakt zonder dat u voor de betaling schriftelijke toestemming van Woningborg heeft gekregen, vallen eveneens buiten de afbouwwaarborg en komen daarmee ook voor uw eigen rekening en risico. Dit heeft als consequentie dat wanneer

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
1	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1	1	0
2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	2	2	2	2	1	1	2	2	2	1
4	1	1	2	2	2	3	1	2	3	2	2	2
5	2	2	3	3	3	4	2	2	3	3	3	2
6	2	2	3	3	3	4	2	3	4	4	4	2
7	2	2	4	4	4	5	2	3	4	4	4	3
8	3	3	5	4	4	6	3	4	5	5	5	3
9	3	3	5	5	5	6	3	4	6	6	5	3
10	4	3	6	5	5	7	3	5	6	6	6	4
11	4	4	6	6	6	8	4	5	7	7	7	4
12	4	4	7	6	7	8	4	6	8	7	7	5
13	5	4	8	7	7	9	4	6	8	8	8	5
14	5	5	8	7	8	10	5	7	9	9	8	5
15	5	5	9	8	8	11	5	7	10	9	9	6
16	6	5	9	8	9	11	5	8	10	10	10	6
17	6	5	10	9	9	12	5	8	11	10	10	7
18	6	6	10	9	10	13	6	9	11	11	11	7
19	7	6	11	10	10	13	6	9	12	12	11	7
20	7	6	12	10	11	14	6	10	13	12	12	8
21	7	7	12	11	12	15	7	10	13	13	13	8
22	8	7	13	11	12	15	7	11	14	13	13	9
23	8	7	13	12	13	16	7	11	15	14	14	9
24	9	8	14	12	13	17	8	12	15	15	14	9
25	9	8	15	13	14	18	8	12	16	15	15	10
26	9	8	15	13	14	18	8	13	16	16	16	10
27	10	9	16	14	15	19	9	13	17	17	16	10
28	10	9	16	14	15	20	9	14	18	17	17	11
29	10		17	15	16	20	9	14	18	18	17	11
30	11		17	15	16	21	10	15	19	18	18	12
31	11		18		17		10	15		19		12

Woningborg in het kader van de uitvoering van de waarborg een afbouwregeling treft, u deze betalingen nogmaals moet doen, of dat de betalingen, wanneer u financieel schadeloos wordt gesteld door Woningborg, in mindering strekken op de schadeloosstelling.

Artikel 18
In artikel 18 wordt de tweede van de Woningborg-waarborgen omschreven, de herstelwaarborg.

Indien de Raad van Arbitrage voor de Bouw in een vonnis heeft geoordeeld dat er ten aanzien van één of meerdere ingebrachte klachten sprake is van schending van één of meerdere van de in de regeling opgenomen garantienormen, en de ondernemer verzuimt om (tijdig) aan de ter zake van deze punten in het vonnis aangegeven herstel- en / of schadevergoedingsverplichtingen te voldoen, dan kunt u uitsluitend voor deze punten uit het vonnis een schriftelijk beroep op de herstelwaarborg doen bij Woningborg. Woningborg zal dan uitsluitend deze verplichtingen uit het vonnis nakomen. In deze situatie geldt er voor u geen eigen risico.

Een beroep op de herstelwaarborg is niet mogelijk in geval van een vonnis van de gewone rechter.

Doet zich bij u een klacht voor binnen de garantietermijn en de ondernemer blijkt op dat moment insolvent te zijn, dan kunt u Woningborg rechtstreeks tot nakoming aanspreken, indien en voorzover met de klacht niet voldaan wordt aan de in de regeling genoemde garantienorm(en).
In deze situatie geldt er voor u wel een eigen risico.

Woningborg kan op twee manieren uitvoering geven aan de herstel waarborg: of door middel van herstel in natura of door middel van vergoeding tegen finale kwijting van de kosten van herstel.

De herstelwaarborg is gemaximeerd. In geval van een woning is de dekking beperkt tot maximaal € 110.000,- inclusief BTW per woning voor de gehele garantieperiode.
In geval van een appartementengebouw geldt voor een privé-gedeelte een maximum van € 17.000,- inclusief BTW en voor de gemeenschappelijke gedeelten een maximum van € 93.000,- inclusief BTW vermenigvuldigd met het aantal privé-gedeelten in het gebouw, waarvoor een certificaat is afgegeven.
De geldende bedragen blijven onveranderd gedurende de duur van de waarborg.

Onder voornoemde dekkingsbedragen kunnen ook andere kosten dan de herstelkosten vallen, mits deze extra kosten het onvermijdelijke gevolg zijn van de uitvoering van de herstelwaarborg door Woningborg, zoals bijvoorbeeld kosten van vervangende huisvesting of kosten van opslag van spullen en mits Woningborg voorafgaande schriftelijke toestemming heeft gegeven voor het maken van deze kosten.

Er kan niet altijd een beroep op de herstelwaarborg worden gedaan. Zo kan er, zoals hiervoor al werd aangegeven, geen beroep op de herstelwaarborg worden gedaan indien er sprake is van een vonnis van de gewone rechter. Evenmin is een beroep op de herstelwaarborg mogelijk indien de termijn voor hoger beroep (de termijn waarbinnen incidenteel hoger beroep kan worden ingesteld daaronder begrepen) nog openstaat, dan wel een hoger beroepsprocedure in gang gezet is. Dit laatste voor zover het (incidenteel) hoger beroep ziet op een veroordeling in eerste aanleg die betrekking heeft op de schending van (een) garantienorm(en).
Een beroep op de herstelwaarborg is bovendien niet meer mogelijk indien de daarvoor gegeven termijn is verstreken.

Artikel 19
De garanties en de twee waarborgen zoals omschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling gaan bij een eigendomsoverdracht van de woning c.q. het privé-gedeelte van rechtswege over op een opvolgende eigenaar. Wil een opvolgende eigenaar een beroep doen op de garantie of een waarborg, dan zal hij eerst moeten aantonen dat hij eigenaar is van een woning / privé-gedeelte waarop de Woningborg-garantie van toepassing is en dat hij verkrijger is als omschreven in de regeling en binnen de toepasselijke garantietermijnen handelt.

Heeft nu de eerste eigenaar een regeling met de ondernemer getroffen waarbij de ondernemer gebreken aan de woning c.q. het privé-gedeelte tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht, dan is de opvolgend eigenaar aan die afspraken gebonden.
De volgende eigenaar kan in dat geval dus niet alsnog aanspraak maken op herstel van de betreffende gebreken, omdat deze zijn afgekocht. Is jegens de ondernemer geen aanspraak meer mogelijk op garantie c.q. herstel, dan kan evenmin aanspraak worden gemaakt op de herstelwaarborg.

Artikel 20
Indien onverhoopt een geschil ontstaat over de uitvoering door Woningborg van de Garantie- en waarborgregeling, dan kan het geschil, indien minnelijk overleg niet tot een oplossing heeft geleid, ter beslechting worden voorgelegd aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

Artikel 21
Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 in relatie tot meer- / minderwerk

Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 in relatie tot meer-/minderwerk

De ondernemer heeft de verplichting om een door hem te realiseren woning of appartementengebouw te bouwen en op te leveren aan de koper conform de afgegeven vergunning(en). In de vergunning(en) worden diverse wettelijke voorschriften genoemd waaraan de te bouwen woning c.q. het appartementengebouw dient te voldoen. Eén van die voorschriften betreft het Bouwbesluit. Aangezien de woning c.q. het gebouw tevens wordt gebouwd met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, dient de woning c.q. het gebouw ook te voldoen aan de bij de regeling behorende garantienormen.

Meerwerk

Het door de ondernemer met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010. Dit impliceert dat niet alleen de woning c.q. het privé-gedeelte moet voldoen aan de Woningborg-garantienormen, maar ook het overeengekomen meerwerk.

Minderwerk

Het kan zijn dat u als koper met de ondernemer overeenkomt dat deze bepaalde materialen en / of constructies en / of werkzaamheden niet toepast en / of verricht. Door dit 'minderwerk' kan strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit en de op basis daarvan afgegeven vergunning en / of de Woningborg-garantienormen.

Partijen kunnen bij overeenstemming over het minderwerk, de Beperkte Garantie- en waarborgregeling 2010 van toepassing verklaren en dit minderwerk vastleggen in de daarbij behorende nadere overeenkomst. In deze overeenkomst worden de aansprakelijkheden evenredig tussen partijen verdeeld.
Zo is in de nadere overeenkomst o.a. bepaald dat de verantwoordelijkheid om de woning c.q. het privé-gedeelte na oplevering op de niet uit te voeren onderdelen aan het Bouwbesluit niveau te laten voldoen, van de ondernemer naar u als koper verschuift. Het is immers niet terecht dat de ondernemer aansprakelijk zou zijn voor materialen en / of constructies en / of werkzaamheden die niet door hem zijn toegepast en / of verricht, maar door u dan wel een door u ingeschakelde derde.

Indien partijen de Beperkte Garantie- en waarborgregeling 2010 van toepassing verklaren op het minderwerk, dan dient het overeengekomen minderwerk door middel van het formulier 'melding minderwerk' ook bij Woningborg kenbaar te worden gemaakt. Aan de hand van dit formulier zal Woningborg een aanhangsel op het reeds afgegeven certificaat maken, waarop de materialen en / of constructies en / of werkzaamheden worden vermeld welke niet langer onder de werking van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling vallen.

Colofon

Uitgave Woningborg N.V.

Postadres Postbus 805
2806 AS Gouda

Telefoon (0182) 580 004
Fax (0182) 510 245

E-mail info@woningborg.nl
Website www.woningborg.nl

Ontwerp R.O.B. Reclame Ontwerp Bureau,
Zwijndrecht, www.robreclame.nl

Drukwerk Drukkerij Van den Dool, Sliedrecht

© Woningborg N.V.
Alle rechten voorbehouden. Niets van deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, getransformeerd tot software of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opname of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toe gestaan op grond van artikel 16b Auteurswet 1912 in verbinding met het Besluit van 23 augustus 1985b, Stb. 471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 882, 1180 AW Amstelveen). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient u zich te richten tot Woningborg N.V., Postbus 805, 2800 AV Gouda.

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm, stored in a database or retrieval system, or any other means without written permission from Woningborg N.V.

www.woningborg.nl