



Woningborg Garantie- en waarborgregeling

NIEUWBOUW 2024

Inhoudsopgave

Inleiding	blz. 3
Woningborg N.V.	blz. 4
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 in algemene zin	blz. 5
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 officiële tekst	blz. 9
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 nader toegelicht	blz. 23
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 meer-/minderwerk	blz. 29
Privacy Statement Woningborg N.V.	blz. 30
Colofon	blz. 33

Inleiding

Beperk uw risico's met een Woningborg-certificaat

Het kopen van een woning*) is vaak de grootste stap in uw leven. U let waarschijnlijk op veel zaken; bijvoorbeeld hoe de woning eruitziet, waar de woning ligt en wat de kwaliteit is van de gebruikte materialen. Maar kijkt u ook naar de kwaliteit en de financiële positie van de bouwonderneming**) die uw woning gaat bouwen?

En hoe zit het met garanties? Wat als de bouwonderneming failliet gaat en uw woning nog niet klaar is? Wat als er technische gebreken zijn na oplevering van uw woning?

U kunt de risico's hiervan beperken door een woning te kopen met de Woningborg garantie- en waarborg-regeling nieuwbouw.

In deze brochure leest u welke bescherming deze regeling u biedt tijdens de bouw en na oplevering van uw nieuwbouwwoning.

*) Als we het in deze inleiding en het algemene deel van deze brochure hebben over woning, bedoelen we zowel een eengezinshuis als een appartement(srecht).

**) Als we het in deze inleiding en het algemene deel hebben over bouwonderneming of de ondernemer, bedoelen we een onderneming die zich bezighoudt met het (laten) bouwen van woningen.

Woningborg N.V.

Woningborg is een verzekeraar die gespecialiseerd is in het waarborgen van woninggaranties. Hieronder leggen wij uit wat wij doen.

Werkwijze Woningborg

Stap 1 - Beoordeling bouwplannen

U kunt als koper zelf geen verzekering bij ons afsluiten. Dit moet de bouwonderneming doen die uw woning bouwt. Dit kan alleen als de onderneming bij ons is ingeschreven. Dit bedrijf legt de bouwplannen aan ons voor. Wij beoordelen vervolgens of we hierop een certificaat kunnen afgeven. We kijken hierbij naar financiële, juridische en technische risico's die bij het bouwproject aanwezig kunnen zijn. Accepteren wij een bouwplan, dan wordt het bouwplan ingeschreven in het Woningregister.

Stap 2 - Afgifte van het certificaat

Is een bouwplan door ons geaccepteerd onder de Woningborg-garantie en ingeschreven in het Woningregister, dan sturen wij u ons certificaat. Dit gebeurt zodra de verkoop bij ons is gemeld en als wordt voldaan aan de criteria in de officiële tekst van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Op onze website leest u meer over de afgifte van het certificaat. Verderop in deze brochure leest u meer over de waarborgen die het certificaat u biedt.

Bemiddeling

Het kan zijn dat u na oplevering een klacht heeft over uw woning. Natuurlijk probeert u dat eerst met de bouwonderneming op te lossen. Lukt dit niet, dan kunt u ons vragen te bemiddelen. In veel gevallen voorkomt u hiermee dat het een kostbare en tijdrovende rechtszaak wordt. Uiteraard moet uw verzoek passen in onze voorwaarden, moet de onderneming het met uw verzoek om de bemiddeling eens zijn en bemiddelen wij pas als de Woningborg-garantietermijn officieel is ingegaan.

Toezicht

Woningborg voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving. U weet dus zeker dat u met een betrouwbare partij in zee gaat. Zo staan wij in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB, www.dnb.nl) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM, www.afm.nl). Woningborg staat bij AFM geregistreerd onder nummer 12017305. Ook zijn wij aangesloten bij KIFID (www.kifid.nl) onder nummer 200.000395.

Website

Meer informatie over Woningborg en onze producten en diensten kunt u nalezen op onze website: www.woningborg.nl.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 in algemene zin

In dit deel van de brochure leest u meer over de Woningborg-garantie.

Goed om te weten: alleen de officiële tekst in deze brochure (de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 officiële tekst op pagina 9 tot en met 22), is bindend tussen u, de bouwonderneming en Woningborg. Lees daarom altijd eerst de volledige officiële tekst voordat u bijvoorbeeld een klacht indient bij de bouwonderneming of een beroep doet op één van onze waarborgen.

Verplicht gebruik modelovereenkomsten

Ondernemers die zijn ingeschreven bij Woningborg zijn verplicht om bij de verkoop van hun nieuwbouw-woningen één van de door Woningborg opgestelde modelovereenkomsten te gebruiken. Hierbij horen ook algemene voorwaarden en een algemene toelichting.

Als er een aparte koopovereenkomst is voor de grond of het appartementsrecht en een aparte aannemings-overeenkomst, dan is de koopovereenkomst geen modelovereenkomst van Woningborg. Daarom beoordelen wij deze koopovereenkomst niet. Ook maakt deze koopovereenkomst geen onderdeel uit van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

In de modelovereenkomsten van Woningborg zijn de rechten en plichten van zowel u als verkrijger (zie voor uitleg bij dit begrip pagina 10) als de bouwonderneming vastgelegd.

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

De notariële levering in relatie tot het Woningborg-certificaat

Een belangrijke stap in de aankoop van uw woning is de notariële levering van de grond of het appartementsrecht. De notaris maakt dan een akte van levering op. Dit wordt ook wel een overdrachts- of transportakte genoemd. Pas als u deze akte ondertekend retour heeft gekregen van de notaris, bent u officieel eigenaar van de grond of het appartementsrecht.

Koopt u een woning met Woningborg-certificaat, dan is het belangrijk dat u dit certificaat van ons ontvangen heeft op het moment dat de notaris de akte van levering opmaakt.

Eén van de voorwaarden voor notariële levering is dat u in het bezit bent van het Woningborg-certificaat.

Ga dus niet naar de notaris als u nog niet in het bezit bent van het certificaat!

Dat laatste geldt niet als u zelf opdrachtgever bent voor het bouwen van een woning op een kavel waarvan u al eigenaar bent of wordt (kavelbouw of individuele opdrachtbouw). In dat geval adviseren wij u geen betalingen aan de bouwonderneming te doen zolang u nog niet in het bezit bent van het Woningborg-certificaat.

Goed om te weten: vaak wordt in de overeenkomst een (voorlopig) planregistratienummer van Woningborg gebruikt (beginnend met W-20..). Dit nummer betekent niet dat het bouwplan al door ons is geaccepteerd voor dekking. U heeft pas zekerheid over onze acceptatie als u van ons het certificaat heeft ontvangen.

Welke dekking biedt de Woningborg garantie- en waarborgregeling?

In de Woningborg-modelovereenkomsten wordt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 van toepassing verklaard. Deze regeling is een aanvulling op de overeenkomst die u met de ondernemer sluit. Het geeft u extra rechten en zekerheden.

Insolventiewaarborg

Eén van de zekerheden vormt de insolventiewaarborg van Woningborg.

Wat houdt die insolventiewaarborg precies in? Wanneer de ondernemer onverhoopt tijdens de bouw failliet gaat en u in het bezit bent van het Woningborg-certificaat én eigenaar bent van de grond of het appartementsrecht, dan kunt u aanspraak maken op deze waarborg.

Woningborg heeft bij de uitvoering van de insolventiewaarborg de keuze uit twee opties:

- a. Woningborg regelt dat wordt afgebouwd. Woningborg betaalt namens u aan de afbouwende aannemer de meerkosten van de afbouw ten opzichte van de overeengekomen aanneemsom min de termijnen van de aanneemsom die u al aan de ondernemer heeft betaald (oftewel het restant van de aanneemsom).
- of:
- b. Woningborg vergoedt aan u de al door u aan de ondernemer betaalde termijn(en) van de met hem overeengekomen aanneemsom, vermeerderd met wettelijke rente.

De dekking van de insolventiewaarborg is maximaal 60% van de door u met de ondernemer overeengekomen aanneemsom. Woningborg heeft echter het recht in elk individueel geval te kiezen voor de voor haar meest gunstige optie. Dat kan betekenen dat Woningborg bij een nieuwbouwproject in het ene geval kiest voor optie a. en in het andere geval voor optie b.

Het kan zijn dat in de praktijk een uitkering onder de verzekering minder is dan 60%.

Een rekenvoorbeeld ter verduidelijking:

Aanneemsom	€ 200.000,00
Van de aanneemsom is betaald 20%	€ 40.000,00 -
Restant aanneemsom (80%)	€ 160.000,00
Kosten van afbouw	€ 250.000,00
Restant aanneemsom	€ 160.000,00 -
Meerkosten afbouw	€ 90.000,00

Maximale dekking 60% van € 200.000,00 = € 120.000,00

Optie a.: vergoeding door Woningborg van € 90.000,00

Optie b.: vergoeding door Woningborg van € 40.000,00 + wettelijke rente

Beide opties vallen dus binnen de maximale dekking en Woningborg heeft het recht te kiezen voor optie b.

Met een Woningborg-certificaat bent u tijdens de bouw tot een behoorlijk bedrag gedekt tegen financiële risico's wanneer de bouwondernemer onverhoopt failliet gaat.

Woningborg-garantie en de daaraan gekoppelde herstelwaarborg

Woningborg-garantie

Een andere zekerheid is de Woningborg-garantie die u van de bouwonderneming ontvangt. Deze garantie is een extra bovenop de contractuele verplichtingen van de bouwonderneming. De Woningborg-garantie is een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan u.

De Woningborg-garantie gaat in drie maanden na de oplevering van de woning. In deze drie maanden heeft de bouwonderneming de gelegenheid om eventuele gebreken te herstellen die bij oplevering geconstateerd zijn.

Bijlage A

In de bij de Woningborg garantie- en waarborgregeling behorende Bijlage A worden de garantienormen, garantietermijnen en de garantie-uitsluitingen genoemd.

De bouwonderneming garandeert dat de woning voldoet aan de toepasselijke eisen van het Bouwbesluit of het Besluit bouwwerken leefomgeving (afhankelijk welk besluit van toepassing is op het bouwproject). Ook garandeert de bouwonderneming dat de woning - onder redelijkerwijs te voorzien omstandigheden - voldoet aan de eisen van goed en deugdelijk werk.

De basisgarantietermijn bedraagt zes jaar. Voor ernstige constructieve gebreken geldt een garantietermijn van tien jaar.

In Bijlage A staat een aantal specifieke onderdelen waarvoor een kortere garantietermijn geldt dan de hiervoor genoemde zes jaar. Ook staan er onderdelen in die geheel van de garantie zijn uitgesloten.

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 samen zijn koper van het gebouw.

De gedeelten die voor privégebruik bestemd zijn, worden de privé-gedeelten genoemd. Dit zijn bijvoorbeeld woonruimtes en bergingen. De gedeelten in het gebouw die toebehoren aan alle eigenaren, worden de gemeenschappelijke gedeelten genoemd. Denk hierbij aan de fundering, het casco, de liften en het trappenhuis. In de splitsingsakte(n) wordt aangegeven wat privé en wat 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 (hierna te noemen: 'VvE') op. Alle eigenaars in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE.

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

De VvE ontvangt een eigen certificaat ná oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten. De garantietermijn voor de gemeenschappelijke gedeelten gaat in drie maanden na de algemene oplevering. Doet zich een klacht voor aan de gemeenschappelijke gedeelten, dan kan alleen de VvE aanspraak maken op de Woningborg-garantie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten. De VvE moet dan wel een certificaat hebben.

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 behoort of niet.

Klachtenprocedure en de mogelijkheid van bemiddeling

In de Woningborg garantie- en waarborgregeling staat de klachtenprocedure die ingaat als zich binnen de toepasselijke Woningborg-garantietermijnen onverhoopt een klacht voordoet.

Bemiddeling door Woningborg is hierbij een mogelijkheid. Bemiddeling is niet verplicht, maar wel sterk aan te raden, want in de meeste gevallen kan hiermee een kostbare en tijdrovende juridische procedure worden voorkomen.

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

Herstelwaarborg

De garantie van de ondernemer vanuit de Woningborg garantie- en waarborgregeling is een gewaarborgde garantie. Dit houdt in dat u (of de VvE) een beroep kunt doen op de herstelwaarborg bij Woningborg wanneer de woning (of het gebouw) binnen de garantietermijnen niet voldoet aan de kwaliteitsnormen en als de ondernemer dit niet wil of kan herstellen. Woningborg heeft daarbij de keuze uit herstel in natura of vergoeding van de kosten van herstel tegen finale kwijting (dat wil zeggen dat na het uitvoeren van de betaling, partijen niets meer van elkaar tegoed hebben). Ook hier geldt uiteraard dat u (of de VvE) een Woningborg-certificaat moet hebben.

Er kan in principe alleen beroep op de herstelwaarborg worden gedaan in de volgende twee situaties:

1. bij insolventie (faillissement) van de bouwonderneming ná het ingaan van de Woningborg-garantie-termijnen;
2. als de bouwonderneming volgens het Woningborg Geschillenreglement is veroordeeld tot herstel of vergoeding van een klacht en dit niet (tijdig) doet. Het gaat dan om het niet nakomen van een vonnis van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen met betrekking tot een klacht die onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling valt. Onderdelen van het vonnis die geen betrekking hebben op de garantieregeling, vallen dus buiten de waarborg.

Goed om te weten:

- Een beroep op de herstelwaarborg is niet mogelijk als het vonnis van de gewone rechter komt.
- In de regeling staat een aantal uitzonderingen: omstandigheden waarbij het beroep op de waarborg - ondanks de twee situaties hierboven - niet meer of nog niet mogelijk is.
- De dekking van de waarborg is nooit hoger dan de in de regeling genoemde bedragen.
- Wordt een beroep op de Herstelwaarborg gedaan, dan zult u in de meeste gevallen eerst een eigen risico moeten betalen. De hoogte hiervan en het maximale dekkingsbedrag van de waarborg kunt u terugvinden in artikel 16 van de regeling.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 officiële tekst

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

Definities en afkortingen

Aanneemsom:

De onder II of III van de Overeenkomst genoemde aanneemsom min, indien van toepassing, de onder II of III van de Overeenkomst genoemde vergoeding.

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 VvE, nadat rapport is opgemaakt van eventuele tekortkomingen en dit 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.

Bijlage A:

De bij de Regeling horende bijlage waarin de Garantienormen, garantietermijnen en de garantie-uitsluitingen staan.

BW:

Burgerlijk Wetboek.

Certificaat:

Een door Woningborg afgegeven certificaat, op basis waarvan de Garantiegerechtigde bij Woningborg aanspraak kan maken op de waarborgen zoals die in de Regeling staan.

Garantiegerechtigde:

De Verkrijger die in het bezit is van het Certificaat en die ook eigenaar is van de grond of het appartementsrecht; of degene die op een andere manier de uit de Regeling voortvloeiende rechten kan uitoefenen; of de VvE die in bezit is van het Certificaat voor het haar betreffende gedeelte.

Garantienormen:

De in Bijlage A omschreven normen waaraan het Huis, het Privé-gedeelte of het Gebouw moet voldoen.

Gebouw:

Een in Appartementsrechten gesplitst of te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat Privé-gedeelten bestemd tot wonen bevat en het aan die Privé-gedeelten toe te rekenen aandeel in de Gemeenschappelijke gedeelten.

Gemeenschappelijke gedeelten:

Die gedeelten van het Gebouw die volgens de Akte van splitsing niet als Privé-gedeelte worden gebruikt.

Herstelwaarborg:

De waarborg van Woningborg bij gebreken na ingang van de Woningborg-garantietermijn.

Huis:

Een eengezinshuis bestemd voor permanente bewoning.

InsolventiewaARBorg:

De waarborg van Woningborg bij insolventie van de Ondernemer vóór ingang van de Woningborg-garantietermijn.

Meerwerk:

Het in aanvulling op de Overeenkomst door of namens de Ondernemer met de Verkrijger schriftelijk overeengekomen meerwerk.

Modelovereenkomst:

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

Ondernemer:

De natuurlijke persoon of rechtspersoon aan wie Woningborg toestemming heeft gegeven om Modelovereenkomsten met Verkrijgers te sluiten.

Oplevering:

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

Overeenkomst:

De 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 of Appartementsrechten met toepassing van de Regeling te bouwen en te leveren.

Privé-gedeelte:

Een gedeelte van een Gebouw dat volgens de Akte van splitsing bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en bestemd is tot permanente bewoning.

Regeling:

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

RvA:

Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen.

Verkrijger:

De natuurlijke persoon of rechtspersoon die met de Ondernemer een Overeenkomst is aangegaan.

VvE:

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

Woningborg:

De te Gouda gevestigde Woningborg N.V.

Woningborg Geschillenreglement:

Geschillenreglement ten behoeve van woningen/appartementsrechten waarop een Woningborg garantie- en waarborgregeling van toepassing is.

Woningregister:

Het door Woningborg bijgehouden register waarin de Huizen en Appartementsrechten zijn ingeschreven waarvoor Planacceptatie is afgegeven.

Algemene bepalingen

Artikel 1

1.1. De Ondernemer neemt op zich de Huizen of de Appartementsrechten die zijn ingeschreven in het Woningregister en het Gebouw waartoe deze Appartementsrechten behoren, te bouwen, te garanderen en te laten waarborgen zoals in de Regeling is bepaald.

1.2. Woningborg zorgt - ten behoeve van de Garantiegerechtigden - 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 of een Garantiegerechtigde zoals gedefinieerd in de Regeling.

2.2. De Regeling is van toepassing op een Huis, een Privé-gedeelte of een Gebouw zoals gedefinieerd in de Regeling.

2.3. De Regeling is van toepassing op Meerwerk.

2.4. Woningborg kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, ten behoeve van de Ondernemer afwijken van het gestelde in artikel 2.1. en/of artikel 2.2., mits vorenbedoelde afwijkingen niet ten nadele van de Verkrijger zijn.

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. Volgens de Overeenkomst is de Ondernemer verplicht om een verzoek bij Woningborg in te dienen tot afgifte van een Certificaat aan de Verkrijger:

- binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende Overeenkomst; of
- (indien van toepassing) binnen twee (2) weken na het in vervulling gaan van de in de Overeenkomst opgenomen opschortende voorwaarden.

3.3. De Ondernemer dient een verzoek in, zoals in artikel 3.2. omschreven, door een afschrift van de door de Ondernemer en de Verkrijger ondertekende Overeenkomst toe te zenden.

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. 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. De Ondernemer ontvangt een kopie. Het Certificaat wordt niet afgegeven als er sprake is van een omstandigheid zoals omschreven in artikel 5.

3.6. Woningborg behoudt zich het recht voor om onderdelen van het te bouwen of gebouwde Huis of Appartementsrecht uit te sluiten van haar waarborgverplichtingen door een clause bij het Certificaat.

3.7. Als 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 Appartementsrecht is ingeschreven in dit Woningregister.

3.8.1. Door afgifte van het Certificaat aan de Verkrijger ontvangt deze de in artikelen 15 en 16 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.

3.8.2. Als het Huis of Appartementsrecht op het moment van het verzoek om afgifte van het Certificaat nog niet is ingeschreven in het Woningregister, worden de waarborgen zoals omschreven in de artikelen 15 en 16 pas verkregen vanaf het moment dat het Huis of Appartementsrecht is ingeschreven in het Woningregister, dan wel - indien dat later is - vanaf datum notarieel transport.

3.8.3. Als Woningborg - al dan niet door de insolventie van de Ondernemer - de inschrijving van een Huis of Appartementsrecht in het Woningregister doorhaalt, heeft dit geen gevolgen voor de Verkrijger voor wie, vóór de doorhaling, het 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 VvE van een Gebouw waarin zich Appartementsrechten bevinden waarop een Certificaat is verstrekt, 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 tot afgifte van een Certificaat aan de VvE bij Woningborg in te dienen.

4.3. De Ondernemer dient een verzoek in (zoals in artikel 4.2. omschreven) door toezending van het door Woningborg opgestelde formulier 'Procesverbaal van algemene oplevering van een in appartementsrechten gesplitst gebouw'. Bijgevoegd moeten zijn:

- 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); en
- het correspondentieadres van de VvE.

4.4. Binnen een termijn van vier (4) weken na de Algemene oplevering kan de VvE ook zelf een verzoek tot afgifte indienen bij Woningborg. Dit ontheft de Ondernemer niet van de aan hem opgelegde verplichting.

4.5. Woningborg zal binnen vier (4) weken na ontvangst van een compleet verzoek het Certificaat verstrekken aan de VvE. De Ondernemer ontvangt een kopie.

4.6. Woningborg behoudt zich het recht voor om onderdelen van de Gemeenschappelijke gedeelten uit te sluiten van haar waarborgverplichtingen door een clause bij het Certificaat.

4.7. Woningborg heeft de bevoegdheid om ambtshalve het Certificaat aan de VvE te verstrekken, als naar oordeel van Woningborg alle daartoe geldende voorwaarden zijn vervuld.

4.8. Door afgifte van het Certificaat aan de VvE ontvangt de VvE de voor de Gemeenschappelijke gedeelten geldende waarborg die in artikel 16 is omschreven, vanaf drie (3) maanden na de datum van de Algemene oplevering.

4.9. Als er zich in het Gebouw één (1) of meerdere Appartementsrechten bevinden waarvoor (nog) geen Certificaat is afgegeven ten tijde van de afgifte van het Certificaat aan de VvE, dan zal - op grond van de Akte van splitsing - het aan dat/die betreffende Appartementsrecht(en) toe te rekenen aandeel in het geheel of de gemeenschap niet onder de werking van de Regeling vallen.

Weigeringsgronden voor Woningborg

Artikel 5

5.1. Woningborg kan de afgifte van het Certificaat weigeren als:

- a. de ondernemer niet voldoet aan de in de Regeling gegeven definitie van Ondernemer;
- b. de verkrijger niet voldoet aan de in de Regeling gegeven definitie van Verkrijger;
- c. de Overeenkomst niet is aangegaan op basis van een Modelovereenkomst (de door Woningborg voor de Planacceptatie geaccordeerde (concept)overeenkomst daaronder begrepen);
- d. het verzoek tot afgifte niet tijdig is gedaan;
- e. het verzoek tot afgifte een Huis of een Appartementsrecht 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 zoals bedoeld in artikel 3.8.3.

5.2. Bij weigering zal Woningborg dit uiterlijk vier (4) weken na ontvangst van het verzoek tot afgifte - onder opgave van redenen - schriftelijk laten weten aan de Ondernemer en de Verkrijger.

5.3. Als het Huis of het Appartementsrecht 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.

Adreswijziging Verkrijger

Artikel 6

Als de adresgegevens van de Verkrijger wijzigen ten opzichte van de in de Overeenkomst vermelde gegevens voordat het Huis of het Privé-gedeelte is opgeleverd aan de Verkrijger, dan maakt de Verkrijger daarvan binnen een redelijke periode melding bij Woningborg. Dit gebeurt onder vermelding van het nummer van het Certificaat.

Afdeling II: De door de Ondernemer verstrekte Woningborg-garanties

Aanvang Woningborg-garantietermijn op Huis of Privé-gedeelte

Artikel 7

7.1. Direct - maar uiterlijk binnen twee (2) weken - na de Oplevering van een Huis of Privé-gedeelte waarop de Regeling van toepassing is, meldt de Ondernemer de betreffende Oplevering met datumvermelding schriftelijk aan Woningborg.

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

7.3. Als de datum van Oplevering niet objectief kan worden vastgesteld, dan stelt Woningborg - met inachtneming van artikel 7.2. - bindend vast of en zo ja op welke datum, de Woningborg-garantietermijn op het Huis of Privé-gedeelte is ingegaan of in zal gaan. Woningborg deelt haar beslissing schriftelijk aan de Ondernemer en de Verkrijger mee.

7.4. Is een Huis of een Privé-gedeelte nog onverkocht, maar - volgens de Ondernemer - wel opleverings-gereed, dan zal hij daarvan direct opgave doen aan Woningborg; dit gebeurt door middel van de daartoe door Woningborg opgestelde 'Melding opleveringsgereedheid onverkochte woning(en) (Datumverklaring)'. Woningborg kan naar aanleiding van deze opgave het Huis of het Privé-gedeelte (laten) 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 of het Privé-gedeelte. Verkoop van een in dit lid bedoeld opleveringsgereed Huis of Privé-gedeelte aan een Verkrijger laat de door Woningborg vastgestelde ingangsdatum van de Woningborg-garantietermijn voor het betreffende Huis of Privé-gedeelte onverlet. De vastgestelde ingangsdatum van de Woningborg-garantietermijn wordt op het aan de Verkrijger af te geven Certificaat vermeld.

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. Dit betekent dat de Ondernemer noch tegenover de Verkrijger noch tegenover Woningborg door die meldingen of beslissing ontslagen zal zijn van zijn verantwoordelijkheid voor de staat waarin het Huis of het Privé-gedeelte zich bevindt.

Aanvang Woningborg-garantietermijn op de Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 8

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

8.2. Als de datum van de Algemene oplevering niet objectief kan worden vastgesteld, dan stelt Woningborg - met inachtneming van artikel 8.1. - bindend vast of en zo ja op welke datum de Woningborg-garantietermijn op de Gemeenschappelijke gedeelten is ingegaan of in zal gaan. Woningborg deelt haar beslissing schriftelijk mee aan de Ondernemer en de VvE.

8.3. De meldingen van de Ondernemer, respectievelijk de beslissing van Woningborg, dienen uitsluitend ter vaststelling van de dag van aanvang van de Woningborg-garantietermijn. Dit betekent dat de Ondernemer noch tegenover de VvE noch tegenover Woningborg door die meldingen of beslissing ontslagen zal zijn van zijn verantwoordelijkheid 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, inclusief - indien van toepassing - het Meerwerk, en de Gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw gedurende de in Bijlage A genoemde garantietermijnen zal/zullen voldoen aan de Garantienormen.

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

9.3. Woningborg is bevoegd de Bijlage A aan te passen als nieuwe (technische) ontwikkelingen daarom vragen. Op de rechtsverhouding van partijen is de bijlage van toepassing die gold ten tijde van de plan-aanmelding bij Woningborg.

Woningborg garantie- en waarborgregeling als aanvulling op de Overeenkomst

Artikel 10

De rechten en verplichtingen die volgen uit de Regeling, laten de overige rechten en verplichtingen die de Ondernemer en de Verkrijger jegens elkaar hebben volgens de Overeenkomst, onverlet.

Klachtenprocedure

Artikel 11

11.1.1. De Garantiegerechtigde dient binnen een redelijke periode na ontdekking van een tekortkoming waarmee niet voldaan wordt aan één of meer van de Garantienormen, de Ondernemer daarvan op de hoogte te stellen. Dit moet gebeuren met een schriftelijk verzoek tot herstel, binnen de toepasselijke garantietermijn.

11.1.2. De Garantiegerechtigde stuurt een kopie van zijn verzoek tot herstel - onder vermelding van het certificaatnummer - aan Woningborg.

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

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

11.1.5. Als de Ondernemer de tekortkoming onder de garantie erkent, zal hij de herstelwerkzaamheden direct - maar uiterlijk binnen vier (4) weken - na de in artikel 11.1.3. bedoelde mededeling uitvoeren. De Ondernemer is in verzuim als hij deze verplichtingen niet of niet tijdig nakomt, tenzij er sprake is van overmacht, vakantie-sluiting en/of weersomstandigheden.

11.1.6. De Garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de Ondernemer bij het (laten) uitvoeren van de onder artikel 11.1.5. bedoelde herstelwerkzaamheden.

11.2. 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, mag de Ondernemer aan de Garantiegerechtigde inspectiekosten ad € 301,- inclusief btw in rekening brengen. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS. Het geïndexeerde bedrag wordt naar boven afgerond op hele euro's.

11.3. In geval van faillissement, liquidatie of ontstentenis (ontbreken van de bestuurder) van de Ondernemer, moet de Garantiegerechtigde het schriftelijke verzoek tot herstel - onder vermelding van het certificaat-nummer - rechtstreeks en binnen de toepasselijke garantietermijn aan Woningborg richten.

Opschorting van aanspraken

Artikel 12

Als de Garantiegerechtigde op het tijdstip van zijn verzoek tot herstel - zoals bedoeld in artikel 11 - de Aanneemsom (het (gesaldeerde) bedrag van het meerwerk en/of 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 als de Garantiegerechtigde wettelijk of door een contractuele afspraak met de Ondernemer gerechtigd is de betaling op te schorten, of als hem zijn aanspraak op de bepalingen uit de Regeling in redelijkheid niet kan worden onzegd. Opschorting van aanspraken leidt niet tot verlenging van garantietermijnen.

Verlies van aanspraken

Artikel 13

Buiten de in Bijlage A genoemde garantietermijnen kan de Garantiegerechtigde geen beroep op de Garantienormen meer doen; zelfs niet als hij kan aantonen dat de tekortkoming waarover hij klaagt, is opgetreden binnen de toepasselijke garantietermijn.

Geschillenregeling tussen de Garantiegerechtigde en de Ondernemer

Artikel 14

14.1. Als de Garantiegerechtigde en de Ondernemer een geschil krijgen naar aanleiding van of voortvloeiend uit de Regeling, streven zij ernaar dit geschil in goed onderling overleg op te lossen.

14.2. Zowel de Garantiegerechtigde als de Ondernemer kan zich tot Woningborg wenden met een verzoek tot bemiddeling. Woningborg is niet verplicht aan een verzoek tot bemiddeling mee te werken. Ook heeft Woningborg de bevoegdheid om ambtshalve bemiddeling voor te stellen aan partijen.

14.3. Als de Garantiegerechtigde en de Ondernemer samen niet tot een oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de volgende geschillenregeling:

“Alle geschillen tussen de Ondernemer en de Garantiegerechtigde naar aanleiding van de Regeling (waaronder vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding) worden beslecht door de RvA. De RvA doet dit 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 de RvA dan wel de gewone rechter.

Als de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand geven. In die maand moet de Garantiegerechtigde schriftelijk laten weten of hij het geschil door de RvA of door 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 RvA dan wel de gewone rechter.”

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

14.5. Hoger beroep tegen het arbitrale vonnis van de arbiter van de RvA is mogelijk. Hierop zijn de regelen van toepassing zoals beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil in eerste aanleg.

Afdeling III: De Woningborg-waarborgen

De Insolventiewaarborg

Artikel 15

15.1.1. Bij insolventie van de Ondernemer moet de Garantiegerechtigde Woningborg daarvan binnen een redelijke periode - maar uiterlijk binnen twee (2) weken nadat hem de insolventie bekend is geworden - in kennis stellen.

15.1.2. Ingevolge de Regeling gelden als insolventie uitsluitend:

- a. het faillissement van de Ondernemer;
- b. een situatie waarin, naar het uitsluitende oordeel van Woningborg, uit de feiten en omstandigheden duidelijk blijkt dat de Ondernemer zijn betalingen heeft gestaakt en in een toestand verkeert die vergelijkbaar is met het onder a. bedoelde faillissement.

Als het faillissement van de Ondernemer door molest¹ is ontstaan, wordt dit niet aangemerkt als insolventie in de zin van de Regeling.

15.2.1. Een beroep op de Insolventiewaarborg is niet mogelijk vóórdat de Verkrijger in het bezit is van het Certificaat en vóórdat de (onvoorwaardelijke) notariële levering in de zin van de Overeenkomst heeft plaatsgevonden. Als de Ondernemer ná certificaatafgifte maar vóór de (onvoorwaardelijke) notariële levering in staat van insolventie komt te verkeren, komen het Certificaat en de daaraan verbonden rechten te vervallen.

15.2.2. Bij insolventie van de Ondernemer vanaf drie (3) maanden na Oplevering is artikel 16 van de Regeling van toepassing. Er is dan geen beroep meer mogelijk op de Insolventiewaarborg in de zin van artikel 15 van de Regeling.

¹ 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 onder nummer 136/1981. 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.

15.3.1. Door ondertekening van de Overeenkomst heeft de Garantiegerechtigde Woningborg onherroepelijk en bij uitsluiting gemachtigd om in geval van insolventie van de Ondernemer voor en namens de Garantiegerechtigde de gevolgen van de insolventie van de Ondernemer te regelen. Hieronder vallen ook het onderhandelen met de curator en - als in artikel 15.4. voor optie a. gekozen wordt - het treffen van een afbouwregeling.

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

15.3.2. Bij insolventie van de Ondernemer vóór Oplevering van het Huis of het Privé-gedeelte, verzoekt Woningborg de curator bij schriftelijke sommatie om bevestiging van de nakoming (gestanddoening) van de Overeenkomst. Dit gebeurt na de bekendwording van de insolventie namens de Garantiegerechtigde en overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in de Faillissementswet. Ontbreekt deze bevestiging of meldt de curator schriftelijk dat hij de Overeenkomst niet gestand doet, dan geldt hetgeen zoals hierna in artikel 15.4. is omschreven. De Garantiegerechtigde wordt dan geacht een beroep te hebben gedaan op deze Insolventiewaarborg.

15.4. Wanneer Woningborg uitvoering geeft aan de Insolventiewaarborg gelden de volgende voorwaarden en bepalingen.

Woningborg heeft bij de uitvoering van de Insolventiewaarborg de keuze uit de volgende twee (2) opties:

- a. Woningborg regelt dat wordt afgebouwd. Woningborg betaalt namens de Garantiegerechtigde aan de afbouwende aannemer de meerkosten van de afbouw. Het gaat om de meerkosten ten opzichte van de Aanneemsom en het (gesaldeerde) bedrag van het meerwerk- en/of minderwerk, verminderd met de al door de Garantiegerechtigde aan de Ondernemer betaalde termijnen van die Aanneemsom en het (gesaldeerde) bedrag van het meerwerk en/of minderwerk.

Of:

- b. Woningborg vergoedt aan de Garantiegerechtigde de al door de Garantiegerechtigde - uit hoofde van de Overeenkomst - aan de Ondernemer betaalde termijn(en) van de Aanneemsom, vermeerderd met de wettelijke rente² vanaf de dag van betaling tot de dag van voldoening. Indien van toepassing vergoedt Woningborg ook de al door de Garantiegerechtigde - uit hoofde van de Overeenkomst - aan de Ondernemer betaalde termijn(en) van het (gesaldeerde) bedrag van het meerwerk en/of minderwerk, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag van betaling tot de dag van voldoening.

Het staat Woningborg vrij om in elk individueel geval, binnen de in artikel 15.10. bedoelde maximale dekking te kiezen voor de voor haar meest gunstige optie.

15.5.1. De Garantiegerechtigde moet - op straffe van verlies van zijn aanspraken - aan Woningborg alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking verschaffen. Hij is in het bijzonder verplicht zijn vordering op de Ondernemer volgens de Overeenkomst met betrekking tot de geleden en te lijden schade over te dragen aan Woningborg. Dit geldt ook voor zijn vordering op het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid in het kader van het wettelijk 5%-opschortingsrecht.

Als de door de Garantiegerechtigde geleden en te lijden schade niet volledig door Woningborg wordt vergoed, zal Woningborg:

- a. het door haar geïnde depotbedrag aan de Garantiegerechtigde uitkeren; en
- b. het na de onder a. bedoelde uitkering resterende bedrag (van de aan haar gecedeerde vorderingen dat zij heeft kunnen incasseren) naar evenredigheid met de Garantiegerechtigde delen en het aldus aan de Garantiegerechtigde toekomende bedrag aan de Garantiegerechtigde uitkeren.

15.5.2 Als Woningborg de Insolventiewaarborg uitvoert volgens artikel 15.4. sub a., dan wordt onder de in artikel 15.5.1. bedoelde medewerking ook verstaan dat de Garantiegerechtigde de nog niet betaalde termijn(en) van de Aanneemsom en - indien van toepassing - het Meerwerk, voldoet op een door Woningborg te bepalen wijze, e.e.a. met inachtneming van artikel 7:767 BW.

² Voor niet-handelstransacties en volgens samengestelde berekening.

15.5.3 Ook is de Garantiegerechtigde van een Appartementsrecht verplicht om (op eerste verzoek van Woningborg) eventuele vorderingen op eigenaren van niet-gecertificeerde appartementsrechten in het Gebouw aan Woningborg over te dragen. Te denken valt hierbij aan de vordering tot medewerking aan de afbouw van de Gemeenschappelijke Gedeelten van het Gebouw en de vordering tot het financieel bijdragen in de afbouwkosten daarvan. Deze kosten worden als gemeenschappelijke kosten aangemerkt in de zin van artikel 5:112 lid 1 sub a BW juncto artikel 5:122 lid 3 BW.

15.5.4. Verrekenbare vorderingen van de Garantiegerechtigde zijn van cessie uitgesloten. Hetzelfde geldt voor een eventuele subrogatie van Woningborg in de rechten van de Garantiegerechtigde. Van een subrogatie in verrekenbare vorderingen zoals bedoeld in artikel 15.9. sub h. is geen sprake.

15.6. Als Woningborg de InsolventiewaARBorg uitvoert volgens artikel 15.4. sub a. voor een Huis of een Privé-gedeelte dat ten tijde van het insolvent raken van de Ondernemer nog niet was opgeleverd, dan ontvangt de Garantiegerechtigde in het kader van de InsolventiewaARBorg een vergoeding van Woningborg voor te late Oplevering. Deze vergoeding gaat in op de dag waarop het in de Overeenkomst overeengekomen aantal werkbare werkdagen voor het Huis of het Privé-gedeelte, vermeerderd met - indien van toepassing - de als gevolg van het Meerwerk extra overeengekomen werkbare werkdagen, met tien procent (10%) wordt overschreden. De eerste tien procent (10%) overschrijding komt niet voor vergoeding in aanmerking.

De vergoeding bedraagt vijftientwintig/honderdste promille (0,25‰) van de Aanneemsom met een maximum van negentig euro (€ 90,-) per kalenderdag. De vergoeding wordt uitgekeerd voor maximaal honderdtwintig (120) kalenderdagen.

15.7. Om de vergoeding zoals bedoeld in artikel 15.6. te bepalen, hanteert Woningborg niet het werkelijke aantal werkbare werkdagen, maar het in de volgende tabel genoemde vooraf vastgestelde aantal werkbare werkdagen. Deze tabel kan jaarlijks door Woningborg worden aangepast.

A	B
Maand	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 tussen de Ondernemer en de Garantiegerechtigde overeengekomen aantal werkbare werkdagen wordt verhoogd met 10% en met behulp van bovenstaande tabel herleid tot de uiterlijke opleverdatum. Gedeelten van een maand worden naar rato toegerekend. Eindtotalen worden naar boven afgerond op hele dagen. Het aantal werkbare werkdagen wordt vanaf hetzelfde ingangsmoment berekend als in de Overeenkomst is bepaald.)

15.8.1. De navolgende betalingen die de Garantiegerechtigde (al dan niet uit hoofde van de Overeenkomst of overeenkomsten die daaruit volgen) heeft verricht, komen voor zijn eigen rekening en risico en maken dus geen onderdeel uit van de InsolventiewaARBorg:

- (een) betaling(en) vóórdat de Garantiegerechtigde in het bezit is gesteld van het Certificaat; en/of
- (een) betaling(en) vóórdat de (onvoorwaardelijke) notariële levering heeft plaatsgehad; en/of
- (een) betaling(en) vooruitlopend op de verrichte prestatie(s) van de Ondernemer in het kader van de in de Overeenkomst overeengekomen en door Woningborg goedgekeurde termijnregeling; en/of
- (een) betaling(en) waarmee de Garantiegerechtigde in strijd handelt met een betalingsinstructie, zoals bijvoorbeeld - maar niet beperkt tot - bevrijdende betaling; en/of
- (een) betaling(en) na de datum van insolventie van de Ondernemer, tenzij Woningborg hier vooraf schriftelijke toestemming voor heeft gegeven.

15.8.2. Betalingen zoals bedoeld in artikel 15.8.1. zullen, als de InsolventiewaARBorg wordt uitgevoerd volgens artikel 15.4. sub a., nogmaals worden verlangd van de Garantiegerechtigde. Wordt de InsolventiewaARBorg uitgevoerd volgens artikel 15.4. sub b. dan worden de in artikel 15.8.1. bedoelde betalingen in mindering gebracht op het door Woningborg aan de Garantiegerechtigde uit te keren bedrag.

15.9. De navolgende onderdelen zijn van de InsolventiewaARBorg uitgesloten (voor zover dit geen beperking betekent van de Regeling):

- a. het bouw- en woonrijp maken van het/de terrein(en) waarop het Huis of het Gebouw zal worden/is gerealiseerd of dat/die ten dienste staat/staan van het Huis of het Gebouw;
- b. het slopen van de opstal(len) die zich op het/de terrein(en) bevindt/bevinden, waarop het Huis of het Gebouw zal worden/is gerealiseerd of dat/die ten dienste staat/staan van het Huis of het Gebouw;
- c. het saneren van het/de terrein(en) waarop het Huis of het Gebouw zal worden/is gerealiseerd of dat/die ten dienste staat/staan van het Huis of het Gebouw;
- d. de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen, met uitzondering van die groenvoorzieningen die functioneel zijn en onlosmakelijk zijn verbonden met het Huis of het Gebouw;
- e. de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- f. de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het Huis of het Gebouw;
- g. de eventuele meerkosten voor de Garantiegerechtigde door een van overheidswege gewijzigd percentage omzetbelasting tussen het moment van sluiten van de Overeenkomst met de Ondernemer en de Oplevering van het Huis of het Privé-gedeelte. De nog verschuldigde termijnen van de Aanneemsom worden gewijzigd overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake;
- h. vorderingen van de Garantiegerechtigde die met eventuele openstaande vorderingen van de insolvente Ondernemer kunnen worden verrekend, worden door Woningborg namens de Garantiegerechtigde met die openstaande vorderingen verrekend. Dergelijke verrekenbare vorderingen vallen niet onder de dekking van de InsolventiewaARBorg.

15.10. De dekking van de InsolventiewaARBorg, inclusief - indien van toepassing - de vergoeding zoals bedoeld in artikel 15.6., is hoe dan ook gemaximeerd tot zestig procent (60%) van de Aanneemsom. Het staat Woningborg vrij om binnen de bedoelde maximale dekking te kiezen voor de voor haar meest gunstige uitvoeringsoptie.

De HerstelwaARBorg

In geval van een Huis

Artikel 16

16.1. De Garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de Ondernemer bij het (laten) uitvoeren van het volgens de Regeling gegeven arbitrale vonnis van de RvA.

16.2.1. Als de Ondernemer het arbitrale vonnis van de RvA niet nakomt, dan kan de Garantiegerechtigde bij Woningborg een schriftelijk beroep op de HerstelwaARBorg doen voor zover het verzuim van de Ondernemer betrekking heeft op die onderdelen van de veroordeling waarin sprake is van schending van één of meerdere Garantienorm(en) en waarbij is geoordeeld dat de Garantiegerechtigde ter zake een beroep op de Regeling toekomt.

Als in het arbitrale vonnis een termijn is genoemd waarbinnen de Ondernemer moet presteren, dan is de Ondernemer - bij overschrijding van die termijn - van rechtswege in verzuim. Als het arbitrale vonnis geen termijn noemt, is de Ondernemer pas in verzuim na voorafgaande ingebrekestelling door de Garantiegerechtigde, met inachtneming van een redelijke termijn voor nakoming.

16.2.2. Als op basis van artikel 16.2.1. een beroep op de HerstelwaARBorg wordt gedaan, is de Garantiegerechtigde eerst een eigen risico verschuldigd van € 321,- inclusief btw. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS. Het geïndexeerde bedrag wordt naar boven afgerond op hele euro's. Woningborg neemt het beroep op de waARBorg pas in behandeling na tijdige ontvangst van het verschuldigde bedrag.

16.3.1. Bij insolventie van de Ondernemer (zoals bedoeld in artikel 15.1.2.) ná het ingaan van de Woningborg-garantietermijn, kan de Garantiegerechtigde Woningborg rechtstreeks aanspreken tot nakoming van de verplichtingen van de Ondernemer uit hoofde van de Regeling.

16.3.2. Als op basis van artikel 16.3.1. een beroep op de Herstelwaarborg wordt gedaan is de Garantie-gerechtigde eerst een eigen risico verschuldigd van € 321,- inclusief btw per kalenderjaar. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS. Het geïndexeerde bedrag wordt naar boven afgerond op hele euro's. Woningborg neemt het beroep op de waarborg pas in behandeling na tijdige ontvangst van het verschuldigde bedrag.

16.4. Bij de uitvoering van de Herstelwaarborg in de zin van dit artikel, heeft Woningborg de keuze om - voor zover van toepassing - het herstel in natura uit te laten voeren of de herstelkosten te vergoeden aan de Garantiegerechtigde tegen finale kwijting en vrijwaring van verdere aanspraken op herstel of schade-vergoeding.

16.5. De dekking van de Herstelwaarborg is in ieder geval beperkt tot een maximumbedrag van € 159.368,- inclusief btw per Huis voor de gehele garantieperiode. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS. De eenmaal voor de Garantiegerechtigde geldende bedragen bij afgifte van het Certificaat, blijven gedurende de gehele duur van de waarborg onveranderd.

16.6. Tot het in artikel 16.5. genoemde maximale dekkingsbedrag behoort ook de vergoeding van die kosten die een onvermijdelijk gevolg zijn van de uitvoering van de Herstelwaarborg door Woningborg. Het gaat dan bijvoorbeeld om kosten voor vervangende huisvesting of tijdelijke opslag en herplaatsing van inboedel. Dergelijke kosten komen alleen voor vergoeding in aanmerking wanneer Woningborg voorafgaand schriftelijk toestemming heeft gegeven voor het maken van deze kosten.

16.7. De Garantiegerechtigde kan geen beroep op de Herstelwaarborg (meer) doen:

- a. als een gewone rechter een vonnis heeft uitgesproken over het gebrek;
- b. als hij niet binnen twee (2) jaar na het verzoek tot herstel aan de Ondernemer een arbitrale procedure bij de RvA aanhangig heeft gemaakt, dan wel Woningborg rechtstreeks tot nakoming van de verplichtingen van de Ondernemer uit hoofde van de Regeling heeft aangesproken conform artikel 16.3.;
- c. voor die onderdelen in het vonnis van de RvA 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. voor een in het vonnis van de RvA uitgesproken dwangsom;
- e. gedurende de termijn waarbinnen hoger beroep kan worden ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis van de RvA;
- f. als er hoger beroep is ingesteld bij de RvA tegen (een deel van) het in eerste aanleg gewezen vonnis en dat hoger beroep een veroordeling betreft met betrekking tot de schending van een in de Regeling genoemde Garantienorm;
- g. als hij niet binnen één (1) jaar na dagtekening van het in eerste aanleg of in hoger beroep gewezen arbitrale vonnis van de RvA een schriftelijk beroep op de waarborg heeft gedaan bij Woningborg.

In geval van een Privé-gedeelte of Gemeenschappelijke gedeelten

16.8. In geval van een Privé-gedeelte zijn de artikelen 16.1. t/m 16.7. van overeenkomstige toepassing; het maximale dekkingsbedrag van de Herstelwaarborg zoals bedoeld in artikel 16.5. bedraagt € 24.629,- inclusief btw.

16.9. In geval van Gemeenschappelijke gedeelten zijn de artikelen 16.1. t/m 16.7. van overeenkomstige toepassing. Het maximale dekkingsbedrag van de Herstelwaarborg zoals bedoeld in artikel 16.5. bedraagt maximaal zoveel malen € 134.739,- inclusief btw als er in het Gebouw Privé-gedeelten zijn waarvoor een Certificaat is afgegeven. Hierbij moet rekening gehouden worden met het gestelde in artikel 16.11.

Het eigen risico zoals bedoeld in de artikelen 16.2 en 16.3. bedraagt voor de VvE € 640,- inclusief btw.

16.10. Bij elk beroep op de Herstelwaarborg voor de Gemeenschappelijke gedeelten zal - met inachtneming van de Akte van splitsing - het aandeel dat volgens artikel 4.9. aan de VvE wordt toegekend, (opnieuw) worden vastgesteld.

16.11. Bij herstel in natura van de Gemeenschappelijke gedeelten in het kader van dit artikel door Woningborg, moet de VvE het pro rata aandeel in de herstelkosten - van het niet door certificaten gedekte breukdeel in de gemeenschap - aan Woningborg betalen. Woningborg zal een voorschot ter hoogte van dit (ongedekte) aandeel in de herstelkosten van de VvE verlangen. Woningborg zal de uitvoering van de waarborg opschorten, totdat dit voorschot aan Woningborg is voldaan. Als het voorschot niet binnen de door Woningborg in dit kader gestelde betalingstermijn is ontvangen, zal Woningborg overeenkomstig artikel 16.4. alsnog tot schadeloosstelling in geld overgaan van het naar rato aandeel in de herstelkosten van het door certificaten gedekte breukdeel in de gemeenschap.

Afdeling IV: Slotbepalingen

Overgang van rechten

Artikel 17

17.1. Behalve wanneer sprake is van de situatie zoals omschreven in de laatste volzin van artikel 15.2.1., worden de in de Regeling bedoelde garanties en waarborgen aangemerkt als kwalitatieve rechten (zoals bedoeld in artikel 6:251 lid 1 BW). Dit houdt in dat bij notariële levering van het Huis of het Appartementsrecht de garantie- en waarborgrechten uit de Regeling van rechtswege overgaan op de opvolgende eigenaar.

17.2. Als de Garantiegerechtigde van het Huis of het Appartementsrecht een regeling met de Ondernemer heeft getroffen en de Ondernemer de onder de Regeling vallende tekortkomingen aan het Huis of Privé-gedeelte niet heeft hersteld maar (tegen betaling van een geldbedrag) heeft afgekocht, dan is de opvolgende eigenaar aan deze afspraken en financiële afwikkeling gebonden. Dit betekent dat de opvolgende eigenaar 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 18

18.1. Als de Garantiegerechtigde en Woningborg een geschil krijgen naar aanleiding van of voortvloeiend uit de Regeling, streven zij ernaar dit geschil in goed onderling overleg op te lossen.

18.2. Komen de Garantiegerechtigde en Woningborg niet tot een oplossing van het geschil, dan geldt tussen hen de navolgende geschillenregeling:

“Alle geschillen tussen Woningborg en de Garantiegerechtigde 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 RvA. De RvA doet dit 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 de RvA of de gewone rechter.

Als Woningborg een procedure aanhangig wil maken, moet zij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand geven. In die maand moet de Garantiegerechtigde schriftelijk laten weten of hij het geschil door de RvA of door 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 RvA of de gewone rechter.”

18.3. Hoger beroep tegen het arbitrale vonnis van de arbiter van de RvA is mogelijk. Hierop zijn de regelen van toepassing zoals beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil in eerste aanleg.

Moment van inwerkingtreding

Artikel 19

De Regeling treedt in werking per 1 januari 2024 en zal van toepassing zijn op Huizen, Appartementsrechten en Gebouwen waarvoor het plan op of na 1 januari 2024 is aangemeld bij Woningborg.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 nader toegelicht

In dit deel van de brochure lichten we de artikelen uit de officiële tekst van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 toe. U kunt aan deze tekst geen rechten ontlenen.

Let op: bij de regeling hoort de (losse) Bijlage A. Deze kan veranderen door bijvoorbeeld gewijzigde bouwregelgeving. Let er daarom altijd op welke versie van Bijlage A in uw overeenkomst van toepassing is.

Artikel 1

In dit artikel staat dat de ondernemer verplicht is de woning of het gebouw te bouwen volgens de garantievoorwaarden van Woningborg. Ook bepaalt artikel 1 dat de ondernemer ervoor moet zorgen dat de in de regeling opgenomen waarborgen aan u (als verkrijger) worden afgegeven. Daarnaast staat erin dat Woningborg deze waarborgen zal verstrekken.

Artikel 2

In dit artikel staat op wie en op welke objecten de garantie- en waarborgregeling van toepassing is en welke uitzonderingen er zijn.

Artikelen 3 t/m 6

In deze artikelen staat hoe het certificaat van Woningborg moet worden aangevraagd en wanneer Woningborg kan weigeren een certificaat af te geven.

U heeft recht op een certificaat als:

- het door u gekochte huis of appartementsrecht is ingeschreven in het Woningregister;
- u met de juiste bouwonderneming de juiste overeenkomst heeft gesloten; en
- u voldoet aan de definitie van verkrijger zoals dat in de officiële tekst beschreven staat.

Zodra u in het bezit bent van het certificaat én eigenaar bent geworden van de grond of het appartementsrecht, krijgt u de in de artikelen 15 en 16 omschreven waarborgen.

Gaat het om een appartementengebouw, dan maakt ook de VvE aanspraak op een certificaat voor de gemeenschappelijke gedeelten. Dit certificaat kan pas worden aangevraagd als de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn opgeleverd.

Als er in het gebouw zowel gecertificeerde als niet-gecertificeerde appartementsrechten zijn, dan geldt de dekking van de VvE naar rato voor de gecertificeerde appartementsrechten. Meer hierover staat in de toelichting op artikel 16.

Wijzigt uw adres (dat in de overeenkomst met de bouwonderneming staat) vóórdat uw nieuwe huis of appartement wordt opgeleverd, dan is het belangrijk dat u dit zo snel mogelijk ook aan Woningborg doorgeeft. Dit staat in artikel 6. Vermeld daarbij altijd uw certificaatnummer (dat is het nummer dat begint met W-20..).

Artikelen 7 en 8

De garantietermijnen gaan in drie maanden na de oplevering.

De ondernemer moet de datum van oplevering binnen veertien dagen na de oplevering aan Woningborg doorgeven. Doet hij dit niet, of is de melding onjuist of onvolledig, dan stelt Woningborg vast op welke datum de garantietermijn ingaat of is gegaan. Die datum is bindend.

Is een huis of appartement klaar voor oplevering maar nog niet verkocht, dan moet de ondernemer dit aan Woningborg doorgeven via een 'datumverklaring'. Woningborg stelt dan (ook weer bindend) vast op welke datum de garantietermijn is ingegaan. Wordt het huis of appartement daarna alsnog verkocht en opgeleverd, dan zal een deel van de garantietermijn al zijn verstreken.

Artikel 9

De ondernemer garandeert dat de woning, het privé-gedeelte of het appartementengebouw voldoet aan de in Bijlage A genoemde garantienormen.

In Bijlage A worden ook 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 in Bijlage A van de Woningborg-garantie uitgesloten, zoals:

- krimpscheuren;
- voorzieningen buiten de woning of het gebouw (denk aan bestrating, erfafscheidingen, tuinophogingen e.d.);
- gebreken door eigen werkzaamheden of die van derden, indelingswijzigingen of onjuist onderhoud;
- esthetische kwesties;
- geschillen op grond van de met de bouwonderneming gesloten overeenkomst.

Heeft u een gebrek of geschil dat wordt uitgesloten van de regeling? Dan kunt u de ondernemer voor dit punt niet aanspreken op grond van de regeling. En dus kunt u in dat geval bij Woningborg ook geen beroep op de waarborg doen.

Artikel 10

U heeft met de bouwonderneming afspraken gemaakt in een overeenkomst. De Woningborg garantie- en waarborgregeling is een extra bovenop de rechten en verplichtingen in die overeenkomst. Stel dat een gebrek of geschil niet onder de Woningborg-regeling valt, dan kan het zijn dat dit wel nog wel onder de contractuele verplichting van de ondernemer valt, op basis van de overeenkomst die u met hem heeft gesloten.

Artikel 11

Wilt u een beroep doen op de Woningborg-garantie, dan moet u de in dit artikel omschreven klachten-procedure volgen.

Dit houdt in dat u een gebrek altijd schriftelijk en binnen de garantietermijn meldt bij de ondernemer. Een kopie van uw verzoek tot herstel stuurt u naar Woningborg, onder vermelding van het nummer van uw Woningborg-certificaat (beginnend met W-20..). U kunt hiervoor gebruikmaken van het formulier 'Verzoek tot herstel'; dit vindt u op onze website www.woningborg.nl.

Na ontvangst van uw klachtmelding moet de ondernemer binnen vier weken schriftelijk aan u laten weten 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 in uw woning om onderzoek naar het gebrek uit te voeren.

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

Is de ondernemer niet aansprakelijk (op grond van de Woningborg garantie- en waarborgregeling of de met u gesloten overeenkomst) dan kan hij inspectiekosten bij u in rekening brengen.

Het kan ook gebeuren dat zich een klacht voordoet binnen de garantietermijn, maar dat de ondernemer op dat moment niet meer bestaat of failliet is. In dat geval stuurt u een schriftelijk verzoek tot herstel aan Woningborg. Wij beschouwen dit verzoek dan als een beroep op de waarborg zoals omschreven in artikel 16 van de regeling.

Artikel 12

Dient u een klacht in bij de ondernemer, maar heeft u nog niet alle rekeningen aan hem betaald? Dan mag de ondernemer uw eventuele recht op herstel opschorten tot het moment waarop u heeft betaald. Met andere woorden: de ondernemer hoeft de klacht dan niet op te lossen, totdat alle rekeningen zijn voldaan. Dit geldt niet als u (op basis van de wet of de overeenkomst) terecht nog niet heeft betaald of als het onredelijk is om de klacht niet direct op te lossen.

Artikel 13

Als u de schriftelijke klachtmelding niet binnen de toepasselijke garantietermijn doet, dan kunt u geen aanspraak meer maken op de bepalingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling. Ook niet als u kunt aantonen dat de klacht zich binnen de garantietermijn heeft voorgedaan.

Artikel 14

In dit artikel staat dat u en de ondernemer altijd zullen proberen om eventuele geschillen in goed onderling overleg op te lossen. De ondernemer en u kunnen bij Woningborg om bemiddeling vragen. Dit is niet verplicht maar wel aan te raden, omdat hiermee in veel gevallen een juridische procedure wordt voorkomen. U kunt gebruikmaken van het formulier 'Verzoek tot bemiddeling'. U vindt dit formulier op onze website www.woningborg.nl. Woningborg mag uw verzoek om bemiddeling weigeren.

Is een juridische procedure onvermijdelijk, dan kunt u zich op grond van artikel 14 wenden tot de RvA (zie www.raadvanarbitrage.nl, onderdeel 'Garantiewoningen').

Wil de ondernemer een procedure tegen u beginnen, dan moet hij eerst schriftelijk aan u vragen voor welke geschilleninstantie u kiest (de RvA of een gewone rechter). Maakt u geen (tijdige) keuze, dan is de keuze aan de ondernemer.

Let op: u kunt tot drie jaar na afloop van de garantietermijn een vordering indienen voor een gebrek. Daarna kan dit niet meer. Daarnaast gelden er termijnen waarbinnen u eventueel een beroep op de herstelwaarborg kunt doen; kijk hiervoor met name naar artikel 16.7. sub b.

Artikel 15

In dit artikel wordt de eerste van de Woningborg-waarborgen omschreven, de insolventiewaarborg. Het gaat hierbij om het failliet gaan (insolventie) van de ondernemer tijdens de bouw.

Als u vóór de oplevering van uw woning hoort dat uw ondernemer failliet is, dan moet u hiervan schriftelijk melding maken bij Woningborg. U doet dan een beroep op de insolventiewaarborg.

U kunt alleen een beroep doen op de insolventiewaarborg wanneer u het Woningborg-certificaat heeft ontvangen én als u al eigenaar bent geworden van de grond of het appartementsrecht. Gaat de ondernemer failliet en heeft u wel al een certificaat maar bent u nog geen eigenaar van de grond of het appartementsrecht, dan komen de waarborgen en het certificaat te vervallen.

Uitvoeropties waarborg

Als de woning nog niet is opgeleverd, zal Woningborg:

- 1) een afbouwregeling treffen. Woningborg vergoedt dan de meerkosten van de afbouw (ten opzichte van de oorspronkelijk door u met de ondernemer overeengekomen aanneemsom en het (gesaldeerde) bedrag van het met de ondernemer overeengekomen meer- en/of minderwerk) aan de afbouwende ondernemer; of
- 2) de termijnen van de aanneemsom en het met de ondernemer overeengekomen meerwerk vergoeden die u al aan de ondernemer heeft betaald.

De keuze is aan Woningborg.

Vergoeding bij afbouwregeling

Als Woningborg een afbouwregeling treft, dan heeft u recht op een vergoeding voor te late oplevering onder een paar voorwaarden:

- Het oorspronkelijke aantal overeengekomen werkbare werkdagen (inclusief, indien van toepassing, de bij het meerwerk extra overeengekomen dagen) is met meer dan 10% overschreden.
- De eerste 10% overschrijding wordt niet vergoed.
- Er zit een maximum aan het bedrag en aan de duur van de vergoeding.

Op basis van de tabel in artikel 15 bepaalt Woningborg per wanneer de vergoeding ingaat. In het staatje hieronder staat hoe het aantal werkbare werkdagen uit de tabel per maand wordt verdeeld. **Let op:** de getallen in de tabel en onderstaande verdeling zijn alleen bedoeld voor Woningborg als onderdeel van haar waarborg en kunnen niet tussen u en de ondernemer worden gebruikt bij het bepalen van de opleverdatum op basis van de bouwtijd in uw overeenkomst.

	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

Betalingen in relatie tot de waarborg

Betalingen die u heeft gedaan vóórdat u in het bezit kwam van het Woningborg-certificaat en vóórdat de (onvoorwaardelijke) notariële levering plaatsvond, vallen niet onder de insolventiewaarborg; die komen dus voor uw eigen rekening en risico. **Betaal daarom niets aan de ondernemer zolang u niet bij de notaris bent geweest én u niet in het bezit bent van het Woningborg-certificaat!**

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

Bij individuele opdrachtbouw (kavelbouw), waarbij u eventueel al eigenaar bent van de grond, adviseren wij u om op grond van de met de bouwonderneming afgesloten overeenkomst geen betalingen te doen zolang u nog niet in het bezit bent van het Woningborg-certificaat.

U ontvangt het certificaat rechtstreeks van Woningborg.

Buiten de insolventiewaarborg vallen ook:

- betalingen die u heeft gedaan in afwijking van de overeengekomen en door Woningborg goedgekeurde termijnregeling en de daaraan gekoppelde prestaties van de ondernemer;
- betalingen die u heeft gedaan nadat de ondernemer failliet is gegaan, zonder dat u voor deze betalingen schriftelijke toestemming van Woningborg heeft gekregen.

Let op: deze betalingen komen voor uw eigen rekening en risico. Dit betekent dat u of de betalingen nogmaals moet doen (bij een afbouwregeling) of dat Woningborg de betalingen in mindering brengt op het uit te keren bedrag (als Woningborg de termijnen vergoedt die u al heeft betaald).

De insolventiewaarborg bedraagt maximaal 60% van de overeengekomen aanneemsom. Woningborg is gerechtigd bij de uitvoering te kiezen voor de voor haar meest gunstige optie.

Artikel 16

In artikel 16 staat de tweede Woningborg-waarborg, de herstelwaarborg. Deze waarborg gaat over de garanties die de ondernemer na de oplevering verstrekt volgens de regeling. Dit gaat dus niet over contractuele garanties en verplichtingen van de ondernemer.

Heeft u na oplevering van uw woning een klacht en bent u naar de RvA gegaan, dan kunt u een beroep doen op de herstelwaarborg als:

- de RvA in een vonnis oordeelt dat er sprake is van schending van één of meerdere van de in de regeling opgenomen garantietermijnen; en
- de ondernemer niet (tijdig) voldoet aan de uitspraak van de RvA.

In het artikel staat ook een aantal omstandigheden waarbij een beroep op de waarborg niet, nog niet of niet meer mogelijk is. Zo kan er bijvoorbeeld geen beroep op de herstelwaarborg worden gedaan als er sprake is van een vonnis van de gewone rechter.

Doet u op basis van een vonnis van de RvA een beroep op de herstelwaarborg, dan geldt voor u een eigen risico. Heeft u recht op uitvoering van de herstelwaarborg, dan laat Woningborg u dat weten.

Heeft u een klacht binnen de garantietermijn en blijkt de ondernemer op dat moment niet meer te bestaan of failliet te zijn, dan kunt u direct bij Woningborg een beroep op de herstelwaarborg doen. Dit kan alleen als er niet wordt voldaan aan de in de regeling genoemde garantietermijn(en). Ook hier geldt een eigen risico.

Woningborg kan op twee manieren uitvoering geven aan de herstelwaarborg:

1. herstel in natura;
2. vergoeding van de herstellkosten.

Het dekkingsbedrag van de herstelwaarborg is gemaximeerd.

De bedragen die gelden op het moment van afgifte van het certificaat, blijven onveranderd gedurende de duur van de waarborg.

Als zich in een appartementengebouw één of meer appartementsrechten bevinden waarop geen Woningborg-certificaat is afgegeven, dan heeft de VvE voor deze appartementsrechten geen dekking. Doet de VvE terecht een beroep op de waarborg en worden de klachten hersteld, dan zal de VvE een eigen bijdrage moeten betalen voor de gedeeltes die niet onder de dekking vallen. Dit bedrag kan de VvE eventueel verhalen op de eigenaren van de niet-gecertificeerde appartementsrechten. Worden de klachten niet door Woningborg hersteld maar worden de herstelkosten door Woningborg vergoed, dan ontvangt de VvE vergoeding naar rato van het gedekte deel.

Onder de dekking kunnen ook andere kosten vallen dan de herstelkosten alleen. Het gaat dan om kosten die het gevolg zijn van herstelwerkzaamheden, zoals kosten voor vervangende huisvesting of kosten van opslag. Woningborg moet dan wel vooraf schriftelijk toestemming hebben gegeven voor het maken van deze kosten!

Artikel 17

Verkoopt u uw huis of appartement, dan gaan de garanties van de ondernemer en de waarborgen van Woningborg over op de volgende eigenaar. Wil diegene een beroep doen op de garantie of een waarborg, dan zal hij eerst moeten aantonen dat hij eigenaar is van het huis of appartement waarop de Woningborg-garantie van toepassing is. Ook moet hij kunnen aantonen dat hij handelt binnen de toepasselijke garantietermijnen.

Heeft de ondernemer gebreken aan uw huis of appartement afgekocht, dan is de volgende eigenaar aan die afspraken gebonden. Hij kan dus niet alsnog aanspraak maken op herstel van de gebreken, omdat deze zijn afgekocht. Is geen aanspraak meer mogelijk op garantie of herstel, dan kan ook geen aanspraak meer worden gemaakt op de waarborg.

Artikel 18

Mocht er onverhoopt een geschil ontstaan tussen u en Woningborg over de manier waarop wij de garantie- en waarborgregeling uitvoeren, dan proberen we dat eerst in goed onderling overleg op te lossen. Lukt dat niet, dan kan het geschil worden voorgelegd aan de RvA of de gewone rechter.

Artikel 19

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 meer-/minderwerk

De ondernemer is verplicht om een woning of appartementengebouw te bouwen en op te leveren in lijn met (de) afgegeven vergunning(en). In deze vergunning(en) staan wettelijke voorschriften waaraan moet worden voldaan. Eén van die voorschriften is het Bouwbesluit of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (afhankelijk welk besluit van toepassing is op de verkregen vergunning). Omdat op de woning of het gebouw ook de Woningborg garantie- en waarborgregeling van toepassing is, moet ook worden voldaan aan de bij de regeling horende garantienormen.

Meerwerk

Bent u met de ondernemer schriftelijk meerwerk overeengekomen, dan valt dit onder de werking van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A. Ook het meerwerk zal dus moeten voldoen aan de Woningborg-garantienormen.

Minderwerk

Het kan zijn dat u met de ondernemer afsprekt dat hij bepaalde, vanuit uw aannemingsovereenkomst met hem toe te passen, materialen, constructies en/of werkzaamheden op uw verzoek niet toepast en/of verricht. Dit heet 'minderwerk'. Dit minderwerk kan leiden tot strijdigheid met wettelijke eisen en de - op basis daarvan - afgegeven vergunning en/of strijdigheid met de Woningborg-garantienormen.

In dat geval kunt u met de bouwondernemer de 'Beperkte Garantie- en waarborgregeling' van toepassing verklaren. U legt het minderwerk dan vast in de 'nadere overeenkomst' die bij deze regeling hoort. In deze overeenkomst worden de aansprakelijkheden evenredig tussen partijen verdeeld. Er staat onder meer in dat niet de ondernemer, maar u verantwoordelijk bent om onderdelen die niet worden uitgevoerd, na oplevering toch aan het wettelijk niveau te laten voldoen. Het zou immers niet terecht zijn als de ondernemer aansprakelijk zou zijn voor materialen, constructies en/of werkzaamheden die niet door hem zijn toegepast en/of verricht, maar door u of een door u ingeschakelde derde.

Het tussen u en de ondernemer overeengekomen minderwerk (voor zover dit betrekking heeft op niet-uitgevoerd werk) valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Privacy Statement Woningborg N.V.

Dit is het Privacy Statement van Woningborg N.V. (KvK 24350159), hierna 'Woningborg' genoemd. In dit Privacy Statement zetten wij uiteen hoe wij omgaan met persoonsgegevens die wij van u verkrijgen.

Verwerking van persoonsgegevens

Voor Woningborg is de bescherming van persoonsgegevens zeer belangrijk. Woningborg respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u aan ons verschaft, of die wij via de bouwonderneming verkrijgen, altijd vertrouwelijk en in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming wordt behandeld.

De door ons verwerkte persoonsgegevens

Als persoonsgegevens gelden gegevens die kunnen worden gebruikt om uw identiteit te achterhalen. Woningborg verwerkt de volgende persoonsgegevens van u:

- De persoonsgegevens die in de getekende ((koop-/)aannemingsovereenkomst, die wij in kopie via de bouwonderneming ontvangen als zijnde de *aanvraag om afgifte van het Woningborg-certificaat*, zijn opgenomen.
- De adresgegevens van de woning of het object dat door ons in dekking wordt genomen (veelal het nieuwe adres van de garantiegerechtigde(n)).
- De gegevens die u ons zelf verstrekt (bijvoorbeeld wanneer u ons per e-mail een vraag stelt).

Doeleinden van de verwerking

Deze persoonsgegevens worden door Woningborg uitsluitend verwerkt voor de volgende doeleinden:

1. Het - als aan alle daarvoor geldende voorwaarden is voldaan - aan de verkrijger kunnen toezenden van een al dan niet digitaal exemplaar van het Woningborg-certificaat.
2. Het - als aan alle daarvoor geldende voorwaarden is voldaan - aan de ondernemer kunnen toezenden van een al dan niet digitaal kopie van het Woningborg-certificaat, en een voor ingevuld proces verbaal van oplevering.
3. Het uitvoeren van de verzekeringsovereenkomst, zoals het beoordelen en eventueel afhandelen van beroepen op de waarborg met betrekking tot een Woningborg-certificaat.
4. Het voeren van de administratie, waaronder het berekenen, vastleggen en innen van verschuldigde bedragen.
5. Activiteiten van intern beheer.
6. Om met u in contact te kunnen treden en te reageren op door u gestelde vragen.
7. Het behandelen van geschillen en het doen uitoefenen van accountantscontrole, interne audits en/of uitvragen van onze toezichthouders.
8. Het voldoen aan wettelijke verplichtingen, zoals (maar niet beperkt tot) de verplichtingen die volgen uit de Wet op het financieel toezicht, de Sanctiewet 1977, de administratie- en bewaarplicht.

Het anderszins verwerken van uw persoonsgegevens gebeurt alleen wanneer u Woningborg daarvoor ondubbelzinnig toestemming hebt verleend.

Wat is de rechtsgrond voor de verwerking?

De rechtsgrond voor de hiervoor bedoelde doeleinden van verwerking is gelegen in:

- De door u gegeven toestemming.
- Het op uw verzoek nemen van precontractuele maatregelen en/of de uitvoering van de (verzekerings) overeenkomst.
- Het voldoen aan wettelijke verplichtingen.
- De behartiging van gerechtvaardigde belangen van Woningborg of van een derde.

Voor de hiervoor als 5 tot en met 7 genummerde doeleinden kan Woningborg zich beroepen op de grondslag van het gerechtvaardigd belang. Dit gerechtvaardigde belang bestaat uit intern beheer, historisch- en statistisch onderzoek en (door)ontwikkeling van ICT systemen.

Heeft u bezwaar tegen deze verwerkingen van uw persoonsgegevens? Dan leest u verderop in dit Privacy Statement hoe u een beroep kunt doen op het recht van bezwaar.

Verplichte verstrekking van persoonsgegevens

Wanneer wij u om persoonsgegevens vragen, dan maken we u op uw eerste verzoek duidelijk of de verstrekking noodzakelijk of wettelijk verplicht is. Bovendien vertellen we u wat de mogelijke gevolgen zijn als u de gegevens niet verstrekt. Hierbij is altijd het uitgangspunt dat Woningborg niet meer persoonsgegevens zal verwerken dan strikt nodig is.

Worden persoonsgegevens met derden gedeeld?

Voor een optimale dienstverlening delen we uw persoonsgegevens met leveranciers. Denk hierbij aan leveranciers die ons e-mailsysteem onderhouden.

Ten behoeve van de statistiek worden object- en adresgegevens doorgegeven aan het Centraal Bureau voor de Statistiek. Deze gegevens worden uitsluitend gebruikt voor het verkrijgen van een statistiek. Deze statistiek is niet herleidbaar naar natuurlijke personen en wordt op regionaal niveau gepubliceerd.

Uw persoonsgegevens kunnen gedeeld worden met vennootschappen binnen de Woningborg groep. Verder kunnen wij uw persoonsgegevens delen met partners die direct betrokken zijn bij de uitvoering van de (verzekerings)overeenkomst. Uw gegevens zullen niet worden doorgegeven aan andere organisaties voor commerciële doeleinden.

Woningborg verstrekt overigens geen persoonsgegevens aan derde partijen die de gegevens voor eigen doeleinden gebruiken, tenzij:

- U uw voorafgaande toestemming heeft gegeven voor de verstrekking.
- Woningborg wettelijk verplicht is om de gegevens te verstrekken.

Vindt er een doorgifte maar landen buiten de EU plaats?

Uw persoonsgegevens worden vrijwel uitsluitend binnen de grenzen van de Europese Unie verwerkt.

Vindt er geautomatiseerde besluitvorming en/of profilering plaats?

Woningborg maakt geen gebruik van geautomatiseerde besluitvorming en/of profilering.

Voor welke termijn worden persoonsgegevens bewaard?

Uw gegevens worden nooit langer dan noodzakelijk of wettelijk verplicht bewaard. Uw persoonsgegevens worden door Woningborg op een veilige manier vernietigd zodra de door Woningborg vastgestelde bewaartermijnen zijn verlopen.

Beveiliging van persoonsgegevens

Woningborg heeft vanzelfsprekend alle noodzakelijke passende technische en organisatorische maatregelen genomen om uw persoonsgegevens te beveiligen tegen verlies of onrechtmatig gebruik. Op zowel organisatorisch als technisch gebied worden alle data vertrouwelijk behandeld.

Wat zijn uw rechten?

- Inzagerecht: u kunt de door Woningborg verwerkte persoonsgegevens inzien.
- Correctie- en verwijderingsrecht: u kunt gegevens laten wijzigen of verwijderen.
- Recht van bezwaar: u kunt uzelf altijd afmelden voor bijvoorbeeld e-mailings. Uw bezwaar tegen niet-commercieel gebruik van uw persoonsgegevens, bijvoorbeeld voor onze administratie, lossen we in onderling overleg op.
- Recht op beperking: als u vindt dat wij niet de juiste persoonlijke gegevens hebben van u, heeft u het recht om uw gegevens tijdelijk te laten 'bevriezen'.
- Recht op gegevensoverdraagbaarheid: u kunt uw gegevens door ons in een gangbaar machinaal formaat laten overdragen aan een ander verantwoordelijke persoon of bedrijf.
- Intrekking van toestemming: u heeft altijd het recht een eenmaal gegeven toestemming in te trekken. Wij zullen de verwerking dan ogenblikkelijk staken.

Wijzigingen?

Dit Privacy Statement kan worden gewijzigd. De meest actuele versie van het Privacy Statement staat op onze website: www.woningborg.nl. Woningborg kan uw persoonsgegevens verwerken voor nieuwe doeleinden die nog niet staan vermeld in dit Privacy Statement. In dat geval zullen wij contact met u opnemen alvorens uw gegevens te gebruiken voor deze nieuwe doeleinden, om u op de hoogte te stellen van de wijzigingen aan ons reglement voor de bescherming van persoonlijke gegevens en om u de kans te bieden uw deelname te weigeren.

Klachten?

Het staat u verder altijd vrij een klacht in te dienen bij de toezichthouder. De toezichthouder op de privacy-wetgeving is de Autoriteit Persoonsgegevens. U kunt contact opnemen met de toezichthouder via www.autoriteitpersoonsgegevens.nl.

Vragen?

Als u vragen heeft over de verwerking van uw persoonsgegevens door Woningborg, of als u gebruik wilt maken van uw rechten zoals hiervoor omschreven, neem dan contact op met onze Functionaris Gegevensbescherming. De actuele contactgegevens van onze Functionaris Gegevensbescherming staan vermeld in het Privacy Statement op www.woningborg.nl.

Colofon

Uitgave	Woningborg N.V.
Bezoekadres	Tielweg 24 2803 PK Gouda
Postadres	Postbus 805 2800 AV Gouda
Telefoon	0182 580 004
KvK	24350159
E-mail	info@woningborggroep.nl
Website	www.woningborg.nl
Ontwerp	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 toegestaan 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 3051, 2130 KB Hoofddorp). 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



Bijlage A

(als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie-
en waarborgregeling Nieuwbouw 2024)

Versie 01-01-2026

Definities

Voor de definitie van de begrippen 'Certificaat', 'Garantiegerechtigde', 'Garantienormen', 'Gebouw', 'Gemeenschappelijke gedeelten', 'Huis', 'Ondernemer', 'Overeenkomst', 'Privé-gedeelte', 'Regeling' en 'Verkrijger' verwijzen we u naar de 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 (officiële tekst)'. Waar in deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van de navolgende artikelen voor zowel Huizen als voor Privé-gedeelten en Gemeenschappelijke gedeelten van Gebouwen.

Garantienormen

Artikel 1

Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet/voldoen aan de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit (BB)/het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)¹ en aan de eis van goed en deugdelijk werk. Dit houdt in dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties - onder redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden - deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor ze zijn bestemd. Een en ander voor zover er geen andere afspraken zijn gemaakt tussen de Ondernemer en de Garantiegerechtigde over minderwerk en/of cascobouw en voor zover er in de voor het Huis of het Gebouw verleende vergunning(en), het Certificaat, de Regeling en/of deze Bijlage A geen beperkingen zijn opgenomen.

Garantietermijnen

Artikel 2

2.1. Met uitzondering van de in artikel 2.3. vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn 6 jaar.

2.2. Bij ernstige gebreken geldt een termijn van 10 jaar. Een ernstig gebrek is alleen als ernstig aan te merken als het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt en/of als het gebrek het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

2.3.1. De garantietermijn is 2 jaar voor:

- a. Buitenriolering (vanaf 50 cm buiten de gevellijn tot aan de erfgrans).
- b. Garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken die behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten.
- c. Installatietechnische voorzieningen, inclusief ventilatie-toevoerroosters, leidingwerk (waaronder ook loze leidingen en/of leidingen en voorzieningen voor datacommunicatie) en tappunten. Onder dit garantie-onderdeel vallen niet de binnenriolering, waarvoor de garantietermijn van 6 jaar geldt, en de in artikel 2.3.3. sub a. genoemde installaties.
- d. Kitwerk zonder waterkerende functie.
- e. Liften. Voorwaarde is dat het voor liftinstallaties noodzakelijke onderhoud (waaronder ook de verplichte periodieke keuringen worden begrepen) in deze garantieperiode is uitgevoerd; anders zijn de liften uitgesloten van de garantie.
- f. Vloerafwerkingen van een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buitenruimte.
- g. Wand-, vloer-, trap- en plafondaafwerkingen binnen het Gebouw die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, indien en voor zover niet uitgesloten in artikel 3 dan wel begrepen onder het gestelde artikel 2.3.2. sub d.
- h. Zonweringen (tot een maximale gemiddelde uurlijkse windsnelheid van 8 m/sec).

2.3.2. De garantietermijn is 1 jaar voor:

- a. Hang- en sluitwerk, inclusief deurdrangers, rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten voor zover deze onderdelen tot het Huis of het Privé-gedeelte behoren.
- b. Kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen. Deze termijn van 1 jaar gaat pas in vanaf 1 jaar na het ingaan van de garantietermijn zoals omschreven in de Regeling. Voor het herstel van hinderlijke gevolgen van het kromtrekken geldt de garantietermijn van 6 jaar.
- c. Sanitair (inclusief bevestigingsmiddelen).
- d. Schilderwerk (waaronder ook wordt begrepen silicaatverf op metselwerk of op betonwerk). Deze termijn van 1 jaar gaat in vanaf het ingaan van de garantietermijn zoals omschreven in de Regeling of, indien dat moment later is, vanaf het moment van voltooiing van het schilderwerk. Als de schade aan het schilderwerk een bouwkundige oorzaak heeft, geldt de garantietermijn van 6 jaar.

2.3.3. De garantietermijn is 6 maanden voor:

- a. Huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie.

2.4. Ook onder de garantie van de Regeling valt schade die rechtstreeks en onvermijdbaar het gevolg is van een onder de Regeling vallend gebrek (of het herstel daarvan).

Garantie-uitsluitingen

Artikel 3

De volgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

- a. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief deurdrangers, rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten die onderdeel zijn van de Gemeenschappelijke gedeelten.
- b. Antenne-inrichtingen (gemeenschappelijke en centrale).
- c. Behangwerk.
- d. Condensvorming en de schadelijke gevolgen daarvan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- e. Esthetische kwesties.
- f. Gebreken aan enkel- en isolatieglas (inclusief thermische breuk), met uitzondering van veiligheids- toepassingen waarvoor de garantietermijn van 6 jaar geldt en gebreken die zijn veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie, voor zover niet anders bepaald.
- g. Gebreken aan materialen, constructies en/of indeling van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast en gebreken en/of schaden die daarvan het gevolg zijn. Deze uitsluiting geldt niet voor gebreken aan materialen die door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking zijn gesteld, als de Ondernemer niet binnen een redelijke periode vóór de toepassing ervan, schriftelijk aan de Verkrijger heeft laten weten dat de Regeling op die materialen niet van toepassing is.
- h. Gebreken en schade die aanwijsbaar het gevolg zijn van het niet of het niet op de juiste wijze onderhouden (conform het reguliere en/of voorgeschreven onderhoud) van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten.
- i. Gebreken en schade die zijn ontstaan doordat het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt.
- j. Geringe scheurvorming die (mede) het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal, van invloeden van buitenaf of van normale zetting van het Huis of het Gebouw, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de deugdelijkheid.
- k. Geschillen op grond van de Overeenkomst (zoals geschillen over perceelgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
- l. Inventaris, legplanken, stoffering, meubilering en keukenopstelling (inclusief apparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge de Garantienormen is vereist en/of voor zover niet in de Garantienormen ter zake een garantie wordt vereist).

- m. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) en door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties). Deze garantie-uitsluiting geldt niet voor bronnen die eigendom zijn van de Verkrijger(s) én zich op en/of onder het perceel van het Huis of het Gebouw bevinden (bodemwisselaars of open bronnen) als er warmtepompen worden toegepast.
- n. (Mechanische) beschadigingen.
- o. Onderdelen van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die zijn gehuurd of geleased of anderszins geen deel uitmaken van de leveringsomvang van de Ondernemer.
- p. Oppervlakteverwering, vlekvorming en/of verkleuring van materialen.
- q. Schaden die het gevolg zijn van:
 - Aardbeving of vulkanische uitbarsting.
 - Asbest.
 - Atoomkernreacties.
 - Brand, als omschreven in de beurs-brandpolis. Hieronder vallen ook blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade.
 - Extreme weersinvloeden, onverminderd de eis van goed en deugdelijk werk ten aanzien van de bouwkundige constructie.
 - Molest.²
 - Overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand.
 - Storm.³
 - Stuifsnieuw.
 - Van buiten komend onheil.
- r. Scheurvorming in het vuurvaste materiaal van open haarden.
- s. Tocht die uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie, tenzij de toegestane maximale luchtstroom in de leefzone (zoals bepaald in het BB/het Bbl (zie voetnoot 1)) wordt overschreden.
- t. Voorzieningen buiten het Huis of het Gebouw. Deze garantie-uitsluiting geldt niet voor:
 - De op zichzelf staande en op hetzelfde erf als het Huis of het Gebouw gesitueerde opstallen (zoals bergingen, garages en carports⁴).
 - Voorzieningen die op hetzelfde erf gesitueerd zijn en constructief met het Huis of het Gebouw verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering.

Verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie

Artikel 4

In aanvulling op artikel 1 van deze Bijlage A garandeert de Ondernemer dat de verwarmingsinstallatie, de tapwaterinstallatie en de ventilatie zullen voldoen aan de navolgende voorwaarden en uitgangspunten:

Verwarmingsinstallatie van een Huis of een Privé-gedeelte

Als alle onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer geplaatste verwarmingselementen of inblaasroosters (ten behoeve van luchtverwarming) gelijktijdig functioneren, alle ramen en deuren gesloten zijn en de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dan moet de verwarmingsinstallatie⁵ (al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie) van het Huis of het Privé-gedeelte, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) Voor de in Tabel 1 genoemde ruimten, voor zover daarin door de Ondernemer een verwarmingselement of inblaasrooster ten behoeve van luchtverwarming is aangebracht⁶, moet de te behalen en te handhaven temperatuur (tot een ontwerp-buitentemperatuur conform ISSO 51⁷) ten minste zijn:

Tabel 1 (het gaat om minimum temperaturen)

Ruimte	Temperatuur in °C ⁸
De woonkamer en keuken (verblijfsruimten)	22°C
De slaapkamer(s) en/of andere verblijfsruimten	20°C
Verkeersruimten (in de zin van het BB/het Bbl (zie voetnoot 1)), zoals gang, hal, trap en overloop	18°C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop	18°C
Toiletruimte	18°C
Douche- en/of badruimte	22°C
Inpandige bergruimte	15°C

- b) Ruimten waarin bevrozing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, cv-ketels en/of sanitair, moeten onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) zijn. Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (of door de ruimte te verwarmen of door een zogenaamd 'thermolint').
- c) De berekening van het vermogen moet gebeuren overeenkomstig 'ISSO-publicatie 51 (zie voetnoot 7) - Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen'.
- d) Het ontwerp en de aanleg van een individueel bodemenergiesysteem moeten voldoen aan de wettelijke eisen waaronder de eisen uit BRL 11000. Voor de berekening moet bovendien ISSO-publicatie 73 worden aangehouden.
- e) Wanneer er, conform het BB/het Bbl (zie voetnoot 1), bijvoorbeeld om bovenmatige opwarming van het Huis of het Privé-gedeelte te voorkomen, koeling (gèèn airconditioning) nodig is, kan het koelgedeelte (voor zover aanwezig) van de installatie niet gelijktijdig met het verwarmingsgedeelte van de installatie worden gebruikt.

Tapwaterinstallatie van een Huis of een Privé-gedeelte

Het vermogen van de warmwaterinstallatie moet zodanig gedimensioneerd zijn dat gedurende 24 uur per etmaal warm water geleverd kan worden om te voorzien in een redelijke behoefte. Met een redelijke behoefte wordt bedoeld (gebaseerd op landelijke gemiddelden):

- bij toepassing van een douche: 1 douchebeurt per persoon per dag van 8 minuten met een waterbesparende douchekop (maximaal 6 liter water per minuut van 38°C);
- bij toepassing van een bad: een bad met een inhoud van 200 liter en gevuld met 114 liter gemengd water van 40°C.

Om aan het voorgaande te voldoen, moet de tapwaterinstallatie (inclusief de kranen⁹) van het Huis of het Privé-gedeelte per tappunt, voor zover aangebracht, voldoen aan de navolgende uitgangspunten:

A. Bij toepassing van een doorstroomtoestel¹⁰

- a) Warmwatertemperatuur: minimaal 55°C¹¹, te bereiken binnen 120 seconden.
- b) Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 35 seconden.
- c) Bij gebruik¹² van de tappunten moeten de waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut en de waarden voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water ten minste voldoen aan het gestelde in Tabel 2.

Tabel 2

Tappunt	Ltr/min (minimale tapcapaciteit)	Ltr/min (Minimale tapcapaciteit bij minimale temperatuur van 55°C)	Product (temperatuur van 55°C x tapcapaciteit in ltr/min)
Bad	5	6,4	350
Douche	2,5	3,2	175
Wastafel	2,5	3,2	175
Aanrecht	2,5	3,2	175

B. Bij toepassing van een voorraadboiler

Wordt een warmwatervoorraadboiler toegepast, dan moet zowel aan de onder A. sub a., b. en c. genoemde uitgangspunten worden voldaan, als aan de navolgende.

De minimale inhoud van een boiler moet voldoen aan de in Tabel 3 vermelde hoeveelheid (in liters) en is gebaseerd op een warmwatertemperatuur van 55°C (aan het tappunt) en een netto-inhoud van 80%.

Tabel 3

Aantal personen	Bruto inhoud boiler (in liters)					
	Geen douche-WTW		Met douche-goot WTW		Met douche-pijp WTW	
	douche	bad	douche	bad	douche	bad
1 en 2	107	162	82	150	66	142
3	148	203	111	179	87	162
4	171	226	128	193	99	175
5	198	254	149	214	116	192
6	226	281	170	235	134	209
Extra per persoon meer	27	27	21	21	17	17

Tabel 3 is gebaseerd op:

- Het aantal personen per woning is gelijk aan het aantal slaapkamers +1.
- Bij toepassing van een douche en een bad wordt uitgegaan van een boilerinhoud gebaseerd op een bad.
- Een tweede badkamer heeft geen invloed op de grootte van het boilervat; de capaciteit is afgeleid van het aantal personen.
- Als een afwijkende temperatuur wordt ingesteld moeten de waarden in Tabel 3 worden gecorrigeerd, rekening houdend met 10 graden koudwateraanvoer. Bij een instelling van bijvoorbeeld 60°C geldt dan een correctiefactor van $(55-10) / (60-10) = 0,9$.
- Een opwarmtijd van de boiler tussen 1 en 8 uur (ofwel de dagvoorraad). Voor elke minuut dat het opladen korter duurt dan 1 uur mag de inhoud van de boiler éénmalig 1% kleiner worden. Als oplaadtijd moet het opwarmen van 10°C naar 55°C worden gehanteerd (bij een warmtepomp exclusief elektrisch element). De oplaadtijd is maximaal 8 uur. Bij een opwarmtijd langer dan 8 uur moet de inhoud van de boiler 50% groter zijn.

Heeft de te installeren boiler een hogere netto-inhoud dan mogen de waarden voor de boilerinhoud als vermeld in Tabel 3 worden gecorrigeerd; deze hogere netto-inhoud moet dan wel worden aangetoond.

De netto-inhoud kan desgewenst ook worden bepaald door een aaneensluitende tapping uit te voeren met een mengtemperatuur van 40°C, bij een koudwatertemperatuur van 10°C en een minimale taphoeveelheid van 5 liter per minuut. Door de getapte hoeveelheid boven de 40°C te vermenigvuldigen met 30/45 (omrekening naar 55°C) en vervolgens te vermenigvuldigen met 100/80 (omrekening netto-inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in Tabel 3.

Als vooraf bekend is dat het Huis of het Privé-gedeelte wordt uitgevoerd en opgeleverd met sanitair dat meer dan de algemeen gebruikelijke hoeveelheden warm water verbruikt (bijvoorbeeld grote baden of een stortdouche), dan moet de capaciteit van de warmwatervoorziening daarop worden aangepast.

Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 35 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan moet aan het tappunt een watertemperatuur bereikt zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging, met een minimum van 45°C.

Voor warmwataansluitingen voor (vaat)wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet.

Voor het meten van de wachttijden gelden de volgende voorwaarden:

- Het meten gebeurt bij ten minste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in Tabel 3. Deze hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van ten minste 100 kPa.
- De warmwaterinstallatie moet in bedrijf zijn, de boiler op temperatuur en de naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt ten minste een warmwatertemperatuur conform de eisen in de NEN 1006 (zie voetnoot 11) gerealiseerd kan worden.
- Het meten gebeurt zonder perlators en waterbesparende douchekoppen.
- De meting wordt uitgevoerd nadat er ten minste 30 minuten geen warm water getapt is.
- De meting wordt uitgevoerd bij een, op ontwerp temperatuur, verwarmde woning.
- De wachttijd moet per afzonderlijk tappunt worden gemeten.
- Er worden geen metingen uitgevoerd aan thermostatische mengkranen.

Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in het van toepassing zijnde BB/Bbl (zie voetnoot 1), moeten onderstaande ruimten voorzien zijn van een natuurlijke of mechanische ventilatievoorziening met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s:

- (een) opstelruimte(n) voor wasautomaat en/of wasdroger;
- (een) bergruimte(n) niet zijnde een trapkast.

Het geluidsniveau van de ventilatie wordt bepaald op grond van de minimale vereiste ventilatiecapaciteit voor een ruimte conform BB/Bbl (zie voetnoot 1).

¹ Bedoeld wordt de versie van het BB/het Bbl die van toepassing is op de op het Huis of het Gebouw verkregen (omgevings)vergunning(en). Genoemde besluiten zijn te raadplegen via de website van de Rijksoverheid.

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 gedeponneerd onder nummer 136/1981. Als 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 gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 17 m/sec.

⁴ Onder carport wordt verstaan: een op zichzelf staande, overdekte, vorstvrij gefundeerde constructie zonder wanden dan wel een constructief aan een huis en/of garage verbonden afdak; beide met zodanige afmetingen en situering dat deze geschikt is om daaronder een personenauto te stallen.

⁵ Met inachtneming van artikel 3 sub m. van deze Bijlage A.

⁶ Het aanbrengen van een warmte-afgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen de Ondernemer en de Verkrijger. De aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een Huis, een Privé-gedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimumeis op grond van het BB/het Bbl en/of de Regeling.

⁷ Waar gesproken wordt van 'ISSO-publicatie 51' wordt bedoeld op de versie van deze norm, zoals geldend drie maanden vóór de datum van de aanvraag van de verkregen (omgevings)vergunning.

⁸ Uitgangspunt is de ruimtetemperatuur conform ISSO-publicatie 51 (zie voetnoot 7).

⁹ Geldt niet voor thermostatische mengkranen.

¹⁰ Doorstroomtoestellen zijn combiketels, alsook toestellen met een relatief groot vermogen inclusief een boiler met kleine inhoud, ten behoeve van het continu tappen van warm water.

¹¹ Conform de NEN 1006 moet de warmwatertemperatuur aan het mengtoestel of het tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie ten minste 55°C zijn. Als er wel sprake is van circulatie of van een collectief leidingnet dan moet de temperatuur ten minste 60°C zijn.

Bij installaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleidingen ten minste 60°C zijn.

¹² Bij 2 of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal 2 tappunten (voor de in die ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen), tenzij dit nadrukkelijk is uitgesloten.