



Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017



Inhoudsopgave

Inleiding	blz 5
Woningborg N.V.	blz 7
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie in algemene zin	blz 9
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 (officiële tekst)	blz 13
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 nader toegelicht	blz 26
Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 en meer-/minderwerk	blz 32
Privacy Statement	blz 33
Colofon	blz 34





Inleiding

Waarom een woning*) met Woningborg-garantie?

Bij het kopen van een nieuwe woning let u waarschijnlijk op veel zaken; bijvoorbeeld hoe de woning eruit ziet, de kwaliteit van de gebruikte materialen, de locatie. Maar schenkt u ook voldoende aandacht aan de kwaliteit en de financiële positie van de bouwonderneming**) die uw woning gaat bouwen? En hoe zit het met garanties ten aanzien van de risico's tijdens de bouwperiode, of de garantieperiode na oplevering van de woning?

Het kopen van een woning is vaak de grootste financiële stap in uw leven. Risico's op technisch- en financieel gebied dienen dan ook adequaat te worden afgedekt. En die risico's zijn wel degelijk aanwezig! Een bouwonderneming kan immers failliet gaan en waar kunt u dan terecht?

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

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 is bedoeld voor transformatieprojecten, zijnde bouwprojecten waarbij bestaande panden, zoals bijvoorbeeld kloosters, kantoren of scholen, worden omgebouwd tot woningen.

In deze brochure kunt u lezen welke bescherming de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 u biedt tijdens de bouw en na oplevering van de woning.

*) Daar waar in de inleiding en het algemene deel gesproken wordt van woning, wordt zowel een eengezinshuis als een appartementsrecht bedoeld.

**) Daar waar in de inleiding en het algemene deel gesproken wordt van 'bouwonderneming' of 'de ondernemer' wordt bedoeld een onderneming die zich bezig houdt met het (doen) bouwen van woningen.





Woningborg N.V.

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

Werkwijze Woningborg

Ingeschreven ondernemingen

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

Beoordeling bouwplannen

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

Afgifte van het certificaat

Is een bouwplan door ons geaccepteerd onder de Woningborg-garantie en ingeschreven in het Woningregister, dan ontvangt u als koper van een woning in dat plan een certificaat van ons zodra de verkoop bij ons gemeld is en voldaan wordt aan de gestelde criteria in de officiële tekst van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017.

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

In het volgende onderdeel in deze brochure wordt nader ingegaan op de strekking van de twee waarborgen die door de afgifte van het certificaat worden verstrekt.

Bemiddeling

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

Toezicht

Woningborg staat 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.

Daarnaast is Woningborg aangesloten bij KIFID (www.kifid.nl) onder nummer: 200.000395.

Verkrijgers van een Woningborg-certificaat hebben daarmee de zekerheid dat de verstrekte waarborgen zijn ondergebracht bij een vergunninghoudende verzekeringsmaatschappij die onder toezicht staat van DNB en AFM.

Website

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





Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie in algemene zin

Inleiding

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

Wij willen u er volledigheidshalve op attenderen dat alleen de tekst van de 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 (officiële tekst)' (opgenomen in het volgende gedeelte van deze brochure) bindend is tussen u, de ondernemer en Woningborg. Lees daarom altijd eerst de volledige officiële tekst voordat u bijvoorbeeld een klacht indient bij de ondernemer of een beroep doet op één van de waarborgen.

Verplicht gebruik modelovereenkomsten

Ondernemers die hun woningen willen verkopen en bouwen met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie zijn verplicht om bij de verkoop één van de door Woningborg opgestelde modelovereenkomsten met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te hanteren.

Wij attenderen u er op dat wanneer er sprake is van een aparte koopovereenkomst en een aparte aannemingsovereenkomst, de koopovereenkomst ter zake van de grond c.q. het appartementsrecht geen modelovereenkomst van Woningborg betreft, niet door Woningborg wordt beoordeeld en evenmin onderdeel uitmaakt van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017.

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

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

Afwijkingen op de modelovereenkomsten

Het is de ondernemer niet toegestaan om van de tekst van de modelovereenkomsten af te wijken, tenzij hij daar voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van Woningborg voor heeft gekregen. Voor vragen over de aan u voorgelegde overeenkomst kunt u contact opnemen met de ondernemer of Woningborg.

Inhoud modelovereenkomst

Nemen wij onze model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting als voorbeeld, dan is hierin een groot aantal onderwerpen opgenomen, zoals bijvoorbeeld:

- de specificatie van de koop-/aanneemsom;
- de voorwaarden voor de notariële levering van de grond c.q. het appartementsrecht;
- de bedenktijd voor de verkrijger;
- de bouwtijd;
- de termijnen van de aanneemsom en de betalingsregeling;
- de ontbindende voorwaarden;
- de geschillenbeslechting;
- de toepasselijkheid van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling;
- het wettelijk opschortingsrecht (5%-regeling);
- de aansprakelijkheden van de ondernemer na oplevering van de woning.

De notariële levering in relatie tot het Woningborg-certificaat

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

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

Welke bescherming biedt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling?

In de Woningborg-modelovereenkomsten wordt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 van toepassing verklaard. Deze regeling is een aanvulling op de overeenkomst die u met de ondernemer sluit. Het geeft u extra rechten en zekerheden.



De afbouwwaarborg

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

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

Wat houdt de afbouwwaarborg nu precies in? Wanneer de ondernemer onverhoopt tijdens de bouw failliet gaat en u bent in het bezit van het Woningborg-certificaat én eigenaar van de grond c.q. het appartementsrecht, dan zal Woningborg u schadeloos stellen.

Woningborg heeft bij de uitvoering van de afbouwwaarborg twee mogelijkheden:

- of er wordt een afbouwregeling getroffen, waarbij door Woningborg de meerkosten voor de afbouw aan een afbouwende ondernemer worden vergoed;
- of de reeds door u aan de ondernemer betaalde termijnen, vermeerderd met rente, worden door Woningborg aan u vergoed.

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

De Woningborg-garantie en de daaraan gekoppelde herstelwaarborg

De Woningborg-garantie

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

De nadere uitwerking van de bouwtechnische garantienormen, garantietermijnen en de garantie-uitsluitingen is opgenomen in een aparte bijlage van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie, de zogenaamde Bijlage A. In uw overeenkomst kunt u nalezen welke versie van de Bijlage A van toepassing is.

Via de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie garandeert de ondernemer in de eerste plaats dat de woning voldoet aan de voor het transformatieproject toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit, behoudens eventuele uitsluitingen in de voor het project verleende vergunning(en) en/of eventuele uitsluitingen op het Woningborg-certificaat.

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

De Woningborg-garantie gaat in vanaf drie maanden na de oplevering van de woning en duurt in het algemeen zes jaar. Dat de Woningborg-garantie pas na drie maanden na oplevering ingaat, heeft te maken met het feit dat de ondernemer vanuit de met u gesloten overeenkomst maximaal drie maanden de gelegenheid heeft om de bij oplevering geconstateerde tekortkomingen te herstellen.

In Bijlage A kunt u nalezen voor welke onderdelen van de woning een kortere garantietermijn geldt dan de hiervoor genoemde zes jaar en welke onderdelen c.q. aspecten geheel van de garantie zijn uitgesloten. In geval van ernstige gebreken geldt een garantietermijn van tien jaar.

De Woningborg-garantie in geval van een appartementengebouw

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

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

De gedeelten die voor privé-gebruik bestemd zijn (woonruimte, berging e.d.), worden de 'privé-gedeelten' genoemd. De gedeelten in het gebouw die geen privé-gedeelten zijn maar toebehoren aan alle eigenaren, worden de gemeenschappelijke gedeelten genoemd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de fundering, het casco, de liften en het trappenhuis.

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

De privé-gedeelten worden apart van de gemeenschappelijke gedeelten opgeleverd.

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

Voor alle zaken die de gemeenschappelijke gedeelten betreffen, treedt de Vereniging van Eigenaars (hierna te noemen: 'VvE') op. Alle eigenaars in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE.

Iedere individuele appartementseigenaar ontvangt, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor afgifte, een eigen Woningborg-certificaat voor het privé-gedeelte.

De garantietermijn voor een privé-gedeelte gaat net als bij een eengezinshuis in vanaf drie maanden na de oplevering van het privé-gedeelte.

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

Kijkt u, voordat u een klacht indient, in de splitsingsakte(n) na of het onderdeel waarover u een klacht wilt indienen tot de gemeenschappelijke gedeelten wordt gerekend of niet.

Klachtenprocedure en de mogelijkheid van bemiddeling

Doet zich binnen de toepasselijke Woningborg-garantietermijnen onverhoopt een klacht voor, dan wordt in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie de verdere klachtenprocedure omschreven.

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

Ook op onze website www.woningborggroep.nl kunt u meer informatie lezen over de klachtenprocedure en de bemiddeling.

De herstelwaarborg

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

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

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

Een beroep op de herstelwaarborg is zodoende niet mogelijk in geval van een vonnis van de gewone rechter. Daarnaast wordt in de regeling een aantal omstandigheden omschreven, waarbij het beroep op de herstelwaarborg, ondanks voornoemde twee situaties, niet meer of nog niet mogelijk is.

De dekking van de waarborg is gemaximeerd tot de in de regeling genoemde bedragen.





Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 (officiële tekst)

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

Definities en afkortingen

Afbouwwaarborg:

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

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, welk rapport door of namens partijen is ondertekend.

Appartementsrecht:

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

Bijlage A:

De tot de Regeling behorende bijlage waarin de Garantienormen, garantietermijnen en de garantie-uitsluitingen zijn opgenomen.

BW:

Burgerlijk Wetboek.

Certificaat:

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

Garantiegerechtigde:

De in het bezit van het Certificaat zijnde Verkrijger in de zin van de Regeling die tevens eigenaar is van de grond c.q. het appartementsrecht, dan wel degene die anderszins ingevolge de Regeling de rechten van die Verkrijger, welke uit de Regeling voortvloeien, kan uitoefenen, alsmede de in het bezit van het Certificaat zijnde VvE voor het haar betreffende gedeelte.

Garantienormen:

De in Bijlage A genoemde normen waaraan het Huis c.q. het Privé-gedeelte c.q. het Gebouw moet voldoen.

Gebouw:

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

Gemeenschappelijke gedeelten:

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

Herstelwaarborg:

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

Huis:

Een eengezinshuis bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de Verkrijger

dan wel

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

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



Modelovereenkomst:

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

Ondernemer:

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

Oplevering:

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

Overeenkomst:

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

Planacceptatie:

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

Privé-gedeelte:

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

- a. een appartement, bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de Verkrijger,

dan wel

- b. een appartement dat door de Verkrijger wordt aangewend als vakantie-, recreatie- of tweede woning.

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

Regeling:

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017.

RvA:

Raad van Arbitrage voor de Bouw.

Verkrijger:

De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een ondernemer een Overeenkomst is aangegaan met het oogmerk het gekochte c.q. te realiseren Huis c.q. Privé-gedeelte zelf te gaan gebruiken c.q. bewonen.

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

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 met toepassing van een Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Woningregister:

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

Algemene bepalingen**Artikel 1**

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

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

Toepasselijkheid van de Regeling**Artikel 2**

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

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

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

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

Afdeling I: Afgifte van het Certificaat door Woningborg**Afgifte van het Certificaat aan de Verkrijger****Artikel 3**

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

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

3.3. Een verzoek als in artikel 3.2. omschreven, geschiedt door middel van toezending van een afschrift van de door de Ondernemer en de Verkrijger ondertekende Overeenkomst.

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

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

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

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

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. Indien 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 als omschreven in de artikelen 15 en 16 pas verkregen vanaf het moment dat het Huis of Appartementsrecht is ingeschreven in het Woningregister.



3.8.3. Indien Woningborg, al dan niet als gevolg van de insolventie van de Ondernemer, de inschrijving van een Huis of Appartementsrecht in het Woningregister doorhaalt, heeft dit geen gevolgen voor de Verkrijger ten behoeve van wie, vóór de doorhaling, een verzoek tot afgifte van het Certificaat door Woningborg is ontvangen conform hetgeen in dit artikel is bepaald.

Afgifte van het Certificaat aan de Vereniging van Eigenaars

Artikel 4

4.1. De 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 bij Woningborg in te dienen tot afgifte van een Certificaat aan de VvE.

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

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

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

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

4.8. Door afgifte van het Certificaat aan de VvE ontvangt deze 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. Indien er zich in het Gebouw één (1) of meerdere Appartementsrechten bevinden waarvoor, ten tijde van de afgifte van het Certificaat aan de VvE, (nog) geen Certificaat is afgegeven, zal het ingevolge de Akte van splitsing aan dat/die betreffende Appartementsrecht(en) toe te rekenen aandeel in het geheel c.q. gemeenschap niet onder de werking van de Regeling vallen.

Weigeringsgronden voor Woningborg

Artikel 5

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

- 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 als bedoeld in artikel 3.8.3.

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

5.3. Indien het Huis of 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.

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

Adreswijziging Verkrijger

Artikel 6

Indien, voordat het Huis of het Privé-gedeelte is opgeleverd aan de Verkrijger, de adresgegevens van de Verkrijger wijzigen ten opzichte van de in de Overeenkomst vermelde gegevens, dan maakt de Verkrijger daar binnen een redelijke periode melding van bij Woningborg.

Afdeling II: De door de Ondernemer verstrekte Woningborg-garanties

Aanvang Woningborg-garantietermijn op Huis of Privé-gedeelte

Artikel 7

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

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

7.3. Indien de 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 c.q. Privé-gedeelte is ingegaan, dan wel in zal gaan. Woningborg zal haar beslissing per aangetekende brief aan de Ondernemer en de Verkrijger ter kennis brengen.

7.4. Is een Huis of Privé-gedeelte nog onverkocht, maar naar de mening van de Ondernemer wel opleveringsgereed, dan zal hij daarvan direct opgave doen aan Woningborg door middel van de daartoe door Woningborg opgestelde 'Melding opleveringsgereedheid onverkochte woning(en) (Datumverklaring)'. Woningborg kan naar aanleiding van deze opgave het Huis of Privé-gedeelte (doen) inspecteren en de kosten van die inspectie aan de Ondernemer in rekening brengen. Woningborg stelt, al dan niet na een inspectie, bindend vast of op de door de Ondernemer opgegeven datum de Woningborg-garantietermijn is ingegaan voor het Huis c.q. Privé-gedeelte. 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 zal op het aan de Verkrijger af te geven Certificaat worden 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, hetgeen impliceert dat de Ondernemer noch tegenover de Verkrijger noch tegenover Woningborg door die meldingen of beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat, waarin het Huis of Privé-gedeelte zich bevindt.

Aanvang Woningborg-garantietermijn op de Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 8

8.1. Terstond, doch uiterlijk binnen twee (2) weken na de Algemene oplevering van een Gebouw waarop de Regeling van toepassing is, zal de Ondernemer de betreffende oplevering met datumvermelding schriftelijk melden aan Woningborg.

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

8.3. Indien de datum van de Algemene Oplevering niet objectief kan worden vastgesteld, dan stelt Woningborg, met inachtneming van artikel 8.2., bindend vast of, en zo ja op welke datum, de Woningborg-garantietermijn op de Gemeenschappelijke gedeelten is ingegaan dan wel in zal gaan. Woningborg zal haar beslissing per aangetekende brief aan de Ondernemer en de VvE ter kennis brengen. Indien de adresgegevens van de VvE niet bekend zijn bij Woningborg, zal Woningborg de hiervoor bedoelde beslissing ter kennis brengen van een aantal willekeurige Garantiegerechtigden in het Gebouw met het verzoek de kennisgeving aan de VvE door te sturen.

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



Garantie, garantienormen

Artikel 9

9.1. In Bijlage A zijn de Garantienormen, de garantietermijnen voor verschillende onderdelen van het Huis, Privé-gedeelte c.q. de Gemeenschappelijke gedeelten en de garantie-uitsluitingen opgenomen. Woningborg is bevoegd deze Bijlage A aan de eisen des tijds en de stand der techniek aan te passen. Op de rechtsverhouding van partijen is de bijlage van toepassing die gold ten tijde van de plaanmelding bij Woningborg.

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

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

Woningborg Garantie- en waarborgregeling als aanvulling op de Overeenkomst

Artikel 10

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

Klachtenprocedure

Artikel 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 schriftelijk en binnen de toepasselijke garantietermijn op de hoogte te stellen door middel van een verzoek tot herstel.

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

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

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

11.1.5. Indien de Ondernemer de tekortkoming onder de garantie erkent, zal hij de herstelwerkzaamheden terstond doch uiterlijk binnen vier (4) weken na de in artikel 11.1.3. bedoelde mededeling uitvoeren. De Ondernemer is (behoudens in geval van overmacht, vakantiesluiting en/of weersomstandigheden) in verzuim indien hij deze verplichtingen niet of niet tijdig nakomt.

11.1.6. De Garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de Ondernemer bij het (doen) 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, is de Ondernemer gerechtigd om aan de Garantiegerechtigde een bedrag aan inspectiekosten ad € 90,- inclusief BTW in rekening te brengen. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS met dien verstande dat het geïndexeerde bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

11.3. Ingeval van faillissement, liquidatie of ontstentenis van de Ondernemer, dient de Garantiegerechtigde het schriftelijke verzoek tot herstel, onder vermelding van het Certificaatnummer, rechtstreeks en binnen de toepasselijke garantietermijn, aan Woningborg te richten.

Opschorting van aanspraken

Artikel 12

Indien de Garantiegerechtigde op het tijdstip van zijn verzoek tot herstel als bedoeld in artikel 11 de overeengekomen (koop)(-/)(aanneem)som (het saldo van het meer- en minderwerk daaronder begrepen) nog niet volledig aan de Ondernemer heeft voldaan, worden de aanspraken uit de Regeling opgeschort totdat de Garantiegerechtigde het resterende deel heeft betaald. Een uitzondering daarop wordt gemaakt in het geval de Garantiegerechtigde ingevolge de wet of een contractuele afspraak met de Ondernemer gerechtigd is de betaling op te schorten, dan wel in het geval hem zijn aanspraak op de bepalingen uit de Regeling in redelijkheid niet kan worden ontzegd. Opschorting van aanspraken zal niet leiden 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 indien hij zou kunnen aantonen dat de tekortkoming waarover hij klaagt zou zijn opgetreden binnen de toepasselijke garantietermijn.

Geschillenregeling tussen de Garantiegerechtigde en de Ondernemer

Artikel 14

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

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

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

“Alle geschillen tussen de Ondernemer en de Garantiegerechtigde naar aanleiding van de Regeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door de RvA 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.

Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de RvA dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

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

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

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 geschil in eerste aanleg.



Afdeling III: De Woningborg-waarborgen

De afbouwwaarborg

Artikel 15

15.1.1. Ingeval van insolventie van de Ondernemer dient de Garantiegerechtigde Woningborg daarvan binnen een redelijke periode, doch uiterlijk binnen twee (2) weken nadat hem de insolventie bekend is geworden, in kennis te stellen.

15.1.2. Ingevolge de Regeling gelden als insolventie uitsluitend:

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

Indien ten gevolge van molest¹ het faillissement van de Ondernemer is ontstaan, wordt dit niet aangemerkt als insolventie in de zin van de Regeling.

15.2.1. Een beroep op de Afbouwwaarborg 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. Indien de Ondernemer na certificaatgifte, maar voor de (onvoorwaardelijke) notariële levering in staat van insolventie komt te verkeren, komen zowel de afbouwwaarborg als de herstelwaarborg te vervallen.

15.2.2. Ingeval van insolventie van de Ondernemer vanaf drie (3) maanden na Oplevering en daarna is het bepaalde in artikel 16 van de Regeling van toepassing en is er geen beroep op de Afbouwwaarborg in de zin van artikel 15 van de Regeling meer mogelijk.

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

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

15.3.2. Woningborg zal na bekendwording van de insolventie van de Ondernemer, namens de Garantiegerechtigde, de curator bij schriftelijke sommatie overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in de Faillissementswet bevestiging verzoeken van de afbouw van het Huis c.q. het Privé-gedeelte c.q. het Gebouw. Bij gebreke van voornoemde bevestiging dan wel ingeval van een schriftelijke melding van de curator dat hij de Overeenkomst niet gestand doet, geldt de schaderegeling als hierna in artikel 15.4. omschreven en wordt de Garantiegerechtigde geacht een beroep te hebben gedaan op deze Afbouwwaarborg.

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

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

- Woningborg verzorgt uit naam van de Garantiegerechtigde de afbouw van het Huis c.q. Privé-gedeelte en het Gebouw en vergoedt hierbij de meerkosten voor het afbouwen ten opzichte van de in de Overeenkomst overeengekomen aanneemsom aan een afbouwende ondernemer;
- Woningborg vergoedt de reeds door de Garantiegerechtigde uit hoofde van de Overeenkomst aan de Ondernemer betaalde termijnen aan de Garantiegerechtigde, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

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

15.5.2. Tevens 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 het Gebouw en tot het financieel bijdragen in de afbouwkosten van de Gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw, welke kosten als gemeenschappelijke kosten in de zin van artikel 5:112 lid 1 sub a BW juncto artikel 5:122 lid 3 BW worden aangemerkt.

15.5.3. 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 als bedoeld in artikel 15.9. sub h is geen sprake.

15.6. Wanneer er door Woningborg een afbouwregeling wordt getroffen ter zake van een Huis c.q. Privé-gedeelte dat ten tijde van het insolvent raken van de Ondernemer nog niet was opgeleverd, ontvangt de Garantiegerechtigde - als onderdeel van de schadeloosstelling - een vergoeding van Woningborg voor te late Oplevering met ingang van de dag waarop het in de Overeenkomst overeengekomen aantal werkbare werkdagen (de eventueel als gevolg van meerwerk extra overeengekomen werkbare werkdagen daaronder begrepen) voor het Huis c.q. het Privé-gedeelte met tien procent (10%) wordt overschreden (met dien verstande dat de eerste tien procent (10%) overschrijding niet voor vergoeding in aanmerking komt).

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

15.7. Ter bepaling van het gestelde in artikel 15.6. hanteert Woningborg niet het werkelijke aantal werkbare werkdagen, maar het in de volgende tabel genoemde forfaitaire aantal werkbare werkdagen. Deze tabel kan jaarlijks door Woningborg worden aangepast.

A	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 aantal in de Overeenkomst opgenomen werkbare werkdagen wordt verhoogd met 10% en middels bovenstaande tabel herleid tot de uiterlijke opleverdatum. Gedeelten van een maand worden pro rata toegerekend. Eindtotalen worden naar 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 Verkrijger heeft verricht uit hoofde van de Overeenkomst dan wel overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, komen voor zijn eigen rekening en risico en maken derhalve geen onderdeel uit van de Afbouwwaarborg:

- (een) betaling(en) vóórdat de Verkrijger in het bezit is gesteld van het Certificaat; en/of
- (een) betaling(en) vóórdat de (onvoorwaardelijke) notariële levering heeft plaats gehad; en/of
- (een) betaling(en) zonder dat daarvoor de prestatie volledig is uitgevoerd zodat van onverschuldigde betaling sprake is; en/of

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 gedeponneerd 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.



- d. (een) betaling(en) waarmee de Verkrijger in strijd handelt met een betalingsinstructie, zoals bijvoorbeeld - doch niet beperkt tot - bevrijdende betaling; en/of
- e. (een) betaling(en) na de datum van insolventie van de Ondernemer, tenzij Woningborg hier vooraf schriftelijke toestemming voor heeft gegeven.

15.8.2. Betalingen als bedoeld in artikel 15.8.1. zullen, in het geval een afbouwregeling wordt getroffen door Woningborg, nogmaals worden verlangd van de Garantiegerechtigde. In het geval Woningborg uitvoering geeft aan de schadeloosstelling als omschreven in artikel 15.4. letter b., zullen voornoemde betalingen in mindering strekken op het door Woningborg aan de Garantiegerechtigde uit te keren bedrag.

15.9. De navolgende onderdelen zijn van de Afbouwwaarborg uitgesloten (e.e.a. voor zover dit geen beperking impliceert van de Regeling):

- het bouw- en woonrijp maken van het/de terrein(en) waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- het slopen van de opstal(len) die zich op het/de terrein(en) bevindt/bevinden, waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- het saneren van het/de terrein(en) waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het Huis c.q. het Gebouw;
- de eventuele meerkosten voor de Garantiegerechtigde indien als gevolg van een van overheidswege gewijzigd percentage omzetbelasting tussen het moment van sluiten van de Overeenkomst met de Ondernemer en de Oplevering van het Huis c.q. het Privé-gedeelte de nog verschuldigde termijnen van de aanneemsom worden gewijzigd overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake;
- vorderingen van de Garantiegerechtigde die met eventuele openstaande vorderingen van de insolvente Ondernemer kunnen worden verrekend, zullen door Woningborg namens de Garantiegerechtigde met die openstaande vorderingen worden verrekend. Dergelijke verrekenbare vorderingen vallen niet onder de dekking van de Afbouwwaarborg.

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 (doen) uitvoeren van het ingevolge de Regeling gegeven arbitrale vonnis van de RvA.

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

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

16.3. Indien sprake is van insolventie van de Ondernemer als bedoeld in artikel 15.1.2. ná het ingaan van de Woningborg-garantietermijn, kan de Garantiegerechtigde Woningborg rechtstreeks tot nakoming van de verplichtingen van de Ondernemer uit hoofde van de Regeling aanspreken.

In dit geval zal de Garantiegerechtigde per garantiejaar eerst een eigen risico verschuldigd zijn van € 250,- inclusief BTW. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS met dien verstande dat het geïndexeerde bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's. Woningborg zal het beroep op de herstelwaarborg niet verder in behandeling nemen dan na 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 voeren dan wel de herstelkosten tegen finale kwijting en vrijwaring van verdere aanspraken op herstel of schadevergoeding aan de Garantiegerechtigde te vergoeden.

16.5. De dekking van de Herstelwaarborg is in ieder geval beperkt tot een maximum bedrag van € 85.000,- inclusief BTW per Huis voor de gehele garantietermijn. Dit bedrag wordt voor nieuwe Certificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS, met dien verstande dat de éénmaal voor de Garantiegerechtigde bij afgifte van het Certificaat geldende bedragen gedurende de gehele duur van de waarborg onveranderd blijven.

16.6. Tot het in artikel 16.5. genoemde maximum bedrag behoort tevens de vergoeding van die kosten, die een onvermijdelijk gevolg zijn van de uitvoering van de herstelwaarborg door Woningborg (zoals bijvoorbeeld kosten van vervangende huisvesting of kosten voor tijdelijke opslag en herplaatsing van inboedel). Dergelijke kosten komen alleen voor vergoeding in aanmerking indien en voor zover Woningborg voorafgaande schriftelijke toestemming heeft gegeven voor het maken van deze kosten.

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

- indien er sprake is van een vonnis van de gewone rechter;
- indien 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.;
- 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;
- gedurende de termijn dat hoger beroep kan worden ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis van de RvA;
- indien er hoger beroep is ingesteld bij de RvA tegen (een deel van) het in eerste aanleg gewezen vonnis en dat hoger beroep ziet op een veroordeling die betrekking heeft op de schending van een in de Regeling genoemde Garantienorm;
- indien 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 Herstelwaarborg heeft gedaan bij Woningborg.

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

16.8. In geval van een Privé-gedeelte zijn de artikelen 16.1. t/m 16.7. van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de maximale waarborg als bedoeld in artikel 16.5. € 13.500,- inclusief BTW bedraagt.

16.9. In geval van Gemeenschappelijke gedeelten zijn de artikelen 16.1. t/m 16.7. van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat het maximale bedrag van de Herstelwaarborg als bedoeld in artikel 16.5. maximaal zoveel malen € 71.500,- inclusief BTW bedraagt als er in het Gebouw Privé-gedeelten zijn, waarvoor een Certificaat is afgegeven waarbij rekening dient te worden gehouden met het gestelde in artikel 16.11.

Het eigen risico als bedoeld in artikel 16.3. bedraagt voor de VvE € 500,- inclusief BTW per garantiejaar.

16.10. Bij elk beroep op de Herstelwaarborg ter zake van de Gemeenschappelijke gedeelten zal, met in achtneming van de Akte van splitsing, het aandeel, dat ingevolge artikel 4.9. aan de VvE wordt toegekend, (opnieuw) worden vastgesteld.

16.11. In geval van herstel in natura van de Gemeenschappelijke gedeelten in het kader van dit artikel door Woningborg, is de VvE gehouden tot betaling van het pro rata aandeel in de herstelkosten van het niet door certificaten gedekte breukdeel in de gemeenschap aan Woningborg. Woningborg is gerechtigd een voorschot ter hoogte van dit (ongedekte) aandeel in de herstelkosten van de VvE te vragen, alvorens tot uitvoering van de werkzaamheden over te gaan. Woningborg kan de uitvoering van de waarborg opschorten, totdat dit voorschot aan Woningborg is voldaan. Indien het voorschot niet binnen de door Woningborg in dit kader gestelde betalingstermijn is ontvangen, is Woningborg tevens gerechtigd ex artikel 16.4. alsnog tot schadeloosstelling in geld over te gaan van het pro rata aandeel in de herstelkosten van het door certificaten gedekte breukdeel in de gemeenschap.



Afdeling IV: Slotbepalingen

Overgang van rechten

Artikel 17

17.1. De in de Regeling bedoelde garanties en waarborgen worden aangemerkt als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 BW, behoudens in de situatie als omschreven in de laatste volzin van artikel 15.2.1. Dit houdt in dat bij notariële levering van het Huis dan wel het Appartementsrecht de garantie- en waarborgrechten uit de Regeling van rechtswege overgaan op de opvolgende eigenaar, mits deze voldoet aan de definitie van Verkrijger als omschreven in de aanhef van de Regeling.

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

Geschillenregeling tussen de Garantiegerechtigde en Woningborg

Artikel 18

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

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

“Alle geschillen tussen Woningborg enerzijds en de Garantiegerechtigde anderzijds naar aanleiding van de Regeling, meer speciaal ook de geschillen tussen de Garantiegerechtigde en Woningborg naar aanleiding van de in de Regeling genoemde waarborgen worden beslecht door de RvA 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.

Indien Woningborg een procedure aanhangig wil maken moet zij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de RvA dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

Woningborg is gebonden aan de door de Garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de Garantiegerechtigde binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook Woningborg de vrijheid te kiezen voor de RvA dan wel 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 2017 en zal van toepassing zijn op Huizen, Appartementsrechten en Gebouwen waarvoor het plan op of na 1 januari 2017 is aangemeld bij Woningborg.



Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 nader toegelicht

In dit deel van de brochure zal artikelsgewijs een toelichting worden gegeven op de officiële tekst van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017.

De inhoud van de in deze regeling van toepassing verklaarde Bijlage A is afhankelijk van de stand der techniek en de geldende regels en/of denkbeelden over bouwregelgeving. Hierdoor is de inhoud van de Bijlage A aan verandering onderhevig. Let er altijd op welke versie van de Bijlage A in uw overeenkomst van toepassing is verklaard. De Bijlage A is een losse bijlage bij de regeling.

Definities

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

Artikel 1

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

Artikel 2

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

Artikelen 3 t/m 6

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

U heeft recht op een certificaat indien het door u gekochte is ingeschreven in het Woningregister, u met de juiste ondernemer de juiste overeenkomst heeft gesloten en u voldoet aan de definitie van verkrijger.

Zodra u in het bezit bent van het certificaat én eigenaar bent geworden van de grond c.q. het appartementsrecht verkrijgt u de in de artikelen 15 en 16 omschreven afbouw- en herstelwaarborg.

In geval van een appartementengebouw maakt de VvE eveneens aanspraak op een certificaat voor de gemeenschappelijke gedeelten. Dit certificaat kan pas worden aangevraagd als de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn opgeleverd.

Indien er in het gebouw sprake is van zowel gecertificeerde - als niet gecertificeerde appartementsrechten, dan heeft de VvE alleen dekking naar rato van de gecertificeerde appartementsrechten. Meer hierover kunt u nalezen in de toelichting op artikel 18.

In artikel 6 wordt u gevraagd uw adreswijziging aan Woningborg door te geven indien deze tot het moment van oplevering wijzigt ten opzichte van de gegevens zoals deze in de met de ondernemer gesloten overeenkomst zijn opgenomen.

Woningborg heeft uw gegevens namelijk nodig op het moment dat zich een situatie voordoet als in artikel 15 van de regeling wordt omschreven.

Artikelen 7 en 8

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

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

Is een woning of een privé-gedeelte in een appartementengebouw gereed voor oplevering, maar op dat moment nog niet verkocht, dan kan de ondernemer hiervan, middels de zogenaamde 'datumverklaring', opgave doen aan Woningborg. Woningborg zal dan bindend vaststellen op welke datum de garantietermijn voor de betreffende woning c.q. het privé-gedeelte is ingegaan. Wordt een dergelijk(e) woning of privé-gedeelte daarna alsnog verkocht en opgeleverd aan een verkrijger, dan zal een deel van de garantietermijn al zijn verstreken.

Artikel 9

De ondernemer garandeert dat de woning c.q. het appartementengebouw zal voldoen aan de in de Bijlage A genoemde garantienormen.

In de 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 de Bijlage A specifiek van de Woningborg-garantie uitgesloten, zoals bijvoorbeeld:

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

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

Artikel 10

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling is een extra bovenop de rechten en verplichtingen die de ondernemer en u jegens elkaar hebben vanuit de gesloten overeenkomst. Dit impliceert bijvoorbeeld, dat wanneer een gebrek of geschil van de regeling is uitgesloten, deze mogelijk nog wel onder de contractuele verplichting van de ondernemer valt.

Artikel 11

Voor een beroep op de Woningborg-garantie zult u de in dit artikel omschreven klachtenprocedure dienen te volgen.

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

Na ontvangst van uw klachtmelding, zal de ondernemer binnen vier weken schriftelijk aan u kenbaar moeten maken of hij het gebrek onder de Woningborg-garantie erkent en, zo ja, welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten.

U bent verplicht de ondernemer toe te laten om onderzoek naar het gemelde gebrek uit te voeren.

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

De ondernemer kan na inspectie inspectiekosten aan u in rekening brengen indien hij niet aansprakelijk is op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling of de met u gesloten overeenkomst.

Doet zich binnen de toepasselijke garantietermijn een klacht voor, maar blijkt op dat moment dat de ondernemer niet meer bestaat of failliet is, dan dient u het schriftelijk verzoek tot herstel rechtstreeks aan Woningborg te richten. Woningborg zal dit verzoek dan beschouwen als een beroep op de herstelwaarborg als omschreven in artikel 16 van de regeling.



Artikel 12

Indien u ten tijde van uw klachtmelding aan de ondernemer niet volledig aan uw financiële verplichtingen jegens hem heeft voldaan, is de ondernemer gerechtigd uw aanspraken uit de regeling op te schorten tot het moment dat u wel aan uw verplichtingen heeft voldaan.

Deze opschorting van aanspraken geldt niet indien u op grond van de wet of de overeenkomst gerechtigd bent de betaling op te schorten, dan wel indien de opschorting van de aanspraken uit de regeling u in redelijkheid niet kan worden ontzegd.

Artikel 13

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

Artikel 14

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

Is een procedure onvermijdelijk, dan kunt u zich op grond van dit artikel wenden tot de RvA (zie hiertoe www.raadvanarbitrage.nl). Wil de ondernemer een procedure tegen u beginnen, dan zal hij eerst schriftelijk aan u moeten vragen voor welke van voornoemde instanties u het geschil beslecht wilt zien. Maakt u geen (tijdige) keuze, dan is de keuze aan de ondernemer.

Vorderingen over garantiegebreken kunnen tot drie jaar na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende garantietermijn worden ingesteld. Stelt u na deze termijn een vordering in, dan zult u niet ontvankelijk zijn in uw vordering. Houdt u bovendien rekening met de termijnen waarbinnen nog eventueel een beroep op de herstelwaarborg kan worden gedaan, in het bijzonder zoals omschreven in artikel 16.7. sub b.

Artikel 15

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

Indien u vóór het ingaan van de Woningborg-garantietermijn verneemt dat de ondernemer in staat van insolventie is komen te verkeren, dan dient u hiervan schriftelijk melding te maken bij Woningborg.

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

Een beroep op de afbouwwaarborg is alleen mogelijk wanneer u in het bezit bent van het Woningborg-certificaat én u eigenaar bent geworden van de grond c.q. het appartementsrecht. Heeft u wel al een certificaat, maar bent u nog geen eigenaar geworden van de grond c.q. het appartementsrecht, dan zullen, als gevolg van de insolventie van de ondernemer, de middels het certificaat door Woningborg verstrekte waarborgen komen te vervallen.

Indien de woning nog niet is opgeleverd, kan de afbouwwaarborg op twee manieren worden vorm gegeven door Woningborg: of er wordt een afbouwregeling getroffen waarbij door Woningborg de meerkosten voor de afbouw aan een afbouwende ondernemer worden vergoed. Of de reeds door u aan de ondernemer betaalde termijnen worden vergoed. De keuze is aan Woningborg.

Wanneer door Woningborg een afbouwregeling wordt getroffen, dan heeft u tevens recht op een vergoeding wegens te late oplevering, wanneer het oorspronkelijke aantal overeengekomen werkbare werkdagen met 10% is overschreden. De eerste 10% wordt niet vergoed. Het in artikel 15 opgenomen staatje is uitsluitend bedoeld voor Woningborg om te bepalen per wanneer de vergoeding ingaat. De vergoeding is gemaximeerd in bedrag en tijd. Het in het staatje opgenomen aantal werkbare werkdagen per maand worden als volgt over de dagen per maand verdeeld:

	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 die u heeft gedaan vóórdat u in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat en vóórdat de (onvoorwaardelijke) notariële levering heeft plaatsgehad, vallen niet onder de afbouwwaarborg en komen dus voor uw eigen rekening en risico. Verricht daarom geen betalingen aan de ondernemer zolang u niet bij de notaris bent geweest én u niet in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat!

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

Betalingen die u onverschuldigd heeft gedaan, of die u heeft gedaan nadat de ondernemer insolvent is geraakt zonder dat u voor deze betalingen schriftelijke toestemming van Woningborg heeft gekregen, vallen eveneens buiten de afbouwwaarborg en komen daarmee ook voor uw eigen rekening en risico. Dit heeft als consequentie dat wanneer Woningborg in het kader van de uitvoering van de waarborg een afbouwregeling treft, u deze betalingen nogmaals moet doen, of dat de betalingen, wanneer u financieel schadeloos wordt gesteld door Woningborg, in mindering strekken op de schadeloosstelling.



Artikel 16

In artikel 16 wordt de tweede van de Woningborg-waarborgen omschreven, de herstelwaarborg. Deze is gerelateerd aan de door de ondernemer ingevolge de regeling verstrekte garanties en niet aan diens contractuele garanties en verplichtingen.

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

Is er sprake van een vonnis van de RvA en heeft deze geoordeeld dat er ten aanzien van één of meerdere ingebrachte klachten sprake is van schending van één of meerdere van de in de regeling opgenomen garantienormen, en de ondernemer verzuimt om (tijdig) aan de ter zake van deze punten in het vonnis uitgesproken veroordeling te voldoen, dan kunt u uitsluitend voor deze punten uit het vonnis een schriftelijk beroep op de herstelwaarborg doen bij Woningborg. Komt u op basis van de verschillende criteria van artikel 16 een beroep toe op de herstelwaarborg, dan zal Woningborg uitsluitend voor deze punten uit het vonnis uitvoering geven aan de waarborg. In deze situatie geldt er voor u geen eigen risico.

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

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

De dekking van de herstelwaarborg is gemaximeerd.

In geval van een woning is de dekking beperkt tot maximaal € 85.000,- inclusief BTW per woning voor de gehele garantieperiode.

In geval van een appartementengebouw is de dekking van een gecertificeerd privé-gedeelte beperkt tot maximaal € 13.500,- inclusief BTW voor de gehele garantieperiode.

Indien zich in een appartementengebouw één of meer appartementsrechten bevinden waarop geen Woningborg-certificaat is afgegeven, dan heeft de VvE voor deze appartementsrechten geen dekking. Dit heeft als consequentie, dat wanneer de VvE een terecht beroep op de herstelwaarborg doet, Woningborg, wanneer zij voornemens is de waarborg uit te voeren middels herstel, op basis van de kosten van het beoogde herstel van de klacht(en) aan de gemeenschappelijke gedeeltes, van de VvE een bijdrage in de kosten zal verlangen ter grootte van het aandeel waarvoor de VvE geen dekking heeft. Dit bedrag kan de VvE eventueel verhalen op de eigenaren van de niet gecertificeerde appartementsrechten. De dekking van de VvE voor de gemeenschappelijke gedeeltes voor de gehele garantieperiode is gemaximeerd tot € 71.500,- inclusief BTW vermenigvuldigd met het aantal privé-gedeeltes in het gebouw waarvoor een certificaat is afgegeven.

De ten tijde van de afgifte van een certificaat geldende bedragen blijven onveranderd gedurende de duur van de waarborg.

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

Artikel 17

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

Heeft nu de eerste eigenaar een regeling met de ondernemer getroffen waarbij de ondernemer gebreken aan de woning c.q. het privé-gedeelte tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht, dan is de opvolgend eigenaar aan die afspraken gebonden.

De volgende eigenaar kan in dat geval dus niet alsnog aanspraak maken op herstel van de betreffende gebreken, omdat deze zijn afgekocht. Is jegens de ondernemer geen aanspraak meer mogelijk op garantie c.q. herstel, dan kan evenmin aanspraak worden gemaakt op de herstelwaarborg.

Artikel 18

Indien onverhoopt een geschil ontstaat over de wijze waarop Woningborg uitvoering geeft aan de Garantie- en waarborgregeling, dan kan het geschil, indien minnelijk overleg niet tot een oplossing heeft geleid, ter beslechting worden voorgelegd aan de RvA dan wel de gewone rechter.

Artikel 19

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.



Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 en meer-/minderwerk

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

Meerwerk

Het door de ondernemer met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 en zal derhalve ook moeten voldoen aan de Woningborg-garantienormen.

Minderwerk

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

Partijen kunnen bij overeenstemming over het minderwerk, de Beperkte Garantie- en waarborgregeling van toepassing verklaren en dit minderwerk vastleggen in de daarbij behorende 'nadere overeenkomst'. In deze overeenkomst worden de aansprakelijkheden evenredig tussen partijen verdeeld.

Zo is in de nadere overeenkomst o.a. bepaald dat de verantwoordelijkheid om de woning c.q. het privé-gedeelte na oplevering op de niet uit te voeren onderdelen aan het Bouwbesluit niveau te laten voldoen, van de ondernemer naar u als koper verschuift. Het is immers niet terecht dat de ondernemer aansprakelijk zou zijn voor materialen en/of constructies en/of werkzaamheden die niet door hem zijn toegepast en/of verricht, maar door u dan wel een door u ingeschakelde derde.

Het tussen u en de ondernemer overeengekomen minderwerk dient ook bij Woningborg kenbaar te worden gemaakt. Aan de hand van het gemelde minderwerk zal Woningborg een aanhangsel (clausule) op het reeds afgegeven certificaat maken, waarop de materialen en/of constructies en/of werkzaamheden worden vermeld welke niet langer onder de werking van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 vallen.

Privacy Statement

Dit is het Privacy Statement van Woningborg N.V. (hierna te noemen: 'Woningborg'). In dit Privacy Statement zetten wij uiteen hoe wij omgaan met persoonsgegevens die wij van u, de verkrijger als bedoeld in deze Woningborg Garantie- en waarborgregeling, verkrijgen.

Verwerking van persoonsgegevens door Woningborg

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 Wet Bescherming Persoonsgegevens wordt behandeld.

De door ons te verwerken c.q. verwerkte persoonsgegevens

Als persoonsgegevens gelden gegevens die kunnen worden gebruikt om uw identiteit te achterhalen.

Woningborg verwerkt de volgende persoonsgegevens van u:

- uw NAW-gegevens zoals deze zijn opgenomen in de door u met de bouwonderneming gesloten overeenkomst ter zake van de te realiseren c.q. gerealiseerde woning;
- uw e-mailadres (mits bekend);
- de AW-gegevens van de gerealiseerde woning.

Doeleinden van de verwerking

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

- het - indien aan alle daarvoor geldende voorwaarden is voldaan - aan u kunnen toezenden van een, al dan niet digitaal, exemplaar van het Woningborg-certificaat;
- het aan u kunnen toezenden van een aanhangsel met uitsluitingen op het Woningborg-certificaat aan de hand van het tussen u en de bouwonderneming overeengekomen minderwerk;
- het op basis van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling kunnen uitvoeren van onze verplichtingen jegens u en het in dat kader in contact kunnen treden met u;
- om met u in contact te kunnen treden en te kunnen reageren op door u gestelde vragen;
- om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

Uw persoonsgegevens worden alleen intern gebruikt door Woningborg en andere vennootschappen die direct bij de uitvoering van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling betrokken zijn. Uw gegevens zullen niet worden doorgegeven aan andere organisaties voor commerciële doeleinden.

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.

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

Beveiliging van de gegevens

De door ons verwerkte gegevens worden op passende wijze beveiligd tegen verlies en misbruik.

Vragen en recht op inzage en correctie

Als u vragen heeft over de verwerking van uw persoonsgegevens door Woningborg, of als u deze gegevens wilt inzien of wijzigen, neem dan contact met ons op.

Wijzigingen

Dit Privacy Statement kan worden gewijzigd. Deze wijzigingen worden bekendgemaakt op onze website www.woningborggroep.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.

Vragen

Als u vragen heeft over dit Privacy Statement of ons privacy beleid, dan kunt u contact met ons opnemen per brief, per telefoon of per e-mail. Onze gegevens treft u aan in het Colofon.



Colofon

Uitgave	Woningborg N.V.
Bezoekadres	Tielweg 24 2803 PK Gouda
Postadres	Postbus 805 2800 AV Gouda
Telefoon	(0182) 580 004
Fax	(0182) 510 245
KvK	24350159
E-mail	info@woningborggroep.nl
Website	www.woningborggroep.nl
Ontwerp	mostremarkable.nl / zomerinhuus.nl
Drukwerk	Drukkerij Van den Dool, Sliedrecht

© Woningborg N.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets van deze uitgave mag worden veeelvoudigd, 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 Reprerecht (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.woningborggroep.nl
info@woningborggroep.nl