

---

## ALGEMENE TOELICHTING

**voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

Bij deze Algemene Toelichting horen:

- Aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024;
- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

### NAAM

Aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

### ALGEMEEN

Onder het woord akte wordt uitsluitend de aannemingsovereenkomst verstaan. Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de aannemingsovereenkomst, de Algemene Voorwaarden en deze Algemene Toelichting.

De Ondernemer mag niet afwijken van de officiële tekst en volgorde van de artikelen van de modelovereenkomst.

Heel belangrijk is dat de overeenkomst volledig wordt ingevuld. Bij sommige artikelen is een keuzemogelijkheid aangegeven. Een keuze kan door de Ondernemer soms tevoren zijn gedaan.

Waar termijnen worden genoemd dient goed op het eventueel verstrijken van deze termijnen te worden gelet.

Het is voor de Verkrijger van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen – zoals vermeld bij I van de aannemingsovereenkomst – en de door de Ondernemer op te maken berekening van de hoogte van de eventuele subsidie die de Verkrijger mag verwachten, ter hand worden gesteld.

Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te paraferen.

### AANNEMINGSOVEREENKOMST

Het eventueel onder II.A. genoemde bedrag is het totaal van de al vervallen termijnen en is nader gespecificeerd in artikel 4 lid 3.

Het onder II.B. genoemde bedrag is het totaal van de nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom.

Het eventueel onder II.C. genoemde bedrag is de som van de verschuldigde financieringsvergoeding over de bedragen van II.A.

#### Artikel 1 Bedenktijd

De aannemingsovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge aannemingsovereenkomst is nietig. De bedenktijd van 1 kalenderweek gaat in 1 dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger ter hand is gesteld en loopt 7 dagen later om 24.00 uur af.

De Verkrijger kan binnen 1 week na ingang van de bedenktijd zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de Verkrijger de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde “verzendtheorie”. Meestal zal dit de datum zijn waarop de Verkrijger de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief te laten plaatsvinden.

#### Artikel 2 Levering

Het is de bedoeling dat het perceel grond pas in eigendom aan de Verkrijger wordt geleverd binnen 6 weken nadat vaststaat dat de Verkrijger de aannemingsovereenkomst niet meer kan ontbinden omdat hij (indien van toepassing):

- geen financiering krijgt; en / of
- geen huisvestingsvergunning krijgt, of de schriftelijke toezegging daartoe; en / of
- geen Nationale Hypotheek Garantie krijgt.

**Daarnaast dient de Verkrijger vóór de Levering in het bezit te zijn gesteld van het Woningborg-certificaat.**

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

Aan geen van de in artikel 2 van de aannemingsovereenkomst gestelde voorwaarden behoeft te worden voldaan wanneer de Levering geschiedt middels een zogenaamde "Groninger-akte" (levering onder ontbindende voorwaarden met uitgestelde betaling).

De ontbindende en, indien van toepassing, de opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst die ten tijde van de Levering nog als niet vervuld dan wel niet vervallen dienen te worden beschouwd, dienen alsdan als ontbindende voorwaarden in de akte van levering te zijn opgenomen.

### **Artikel 3 (B) Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

Indien een waarborgsom is voldaan, zal de Notaris in de regel voor een passende rentedragende bewaring zorgdragen.

De Ondernemer mag een zekerheid van de Verkrijger bedingen tot maximaal 10% van de aanneemsom. Dit kan een waarborgsom, een bankgarantie of de verpanding van het bouwdepot zijn, zulks ter keuze van de Verkrijger.

De waarborgsom ter grootte van 10% van de aanneemsom wordt verrekend met de laatste 10% van de aanneemsom. De Verkrijger machtigt hiertoe de Notaris. Dit is het geval in de situatie dat de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die bij oplevering ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de Verkrijger).

Dit is alleen anders wanneer de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid ten behoeve van de Verkrijger stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de laatste aannemingstermijn. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de Verkrijger.

Een eventuele door of namens de Verkrijger gestelde bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.

### **Artikel 4 lid 1 Termijnen en betalingsregeling**

In dit artikel worden de grootte van de termijnen (gedeelten van de aanneemsom) en de tijdstippen van betaling van de termijnen van de aanneemsom ingevuld.

Dit is de termijnregeling van Woningborg. Behalve de 10% zekerheid, als bedoeld in artikel 3, **zijn vooruitbetalingen niet toegestaan**. De facturen van de Ondernemer moeten derhalve – bij benadering – gelijke tred houden met de voortgang van de bouw en / of de waarde van het gebouwde. Dit wordt verzekerd via de termijnregeling van Woningborg.

Via <https://www.woningborg.nl/particuliere-koper/veelgestelde-vragen/termijnregelingen-eengezinshuizen/> kan de Verkrijger in de meeste gevallen nagaan welke werkzaamheden er uitgevoerd moeten zijn voordat een termijn gefactureerd mag worden.

De Verkrijger wordt geacht na te gaan of de werkzaamheden op grond waarvan de Ondernemer de Verkrijger een factuur heeft gezonden, ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd. In dit kader is het mogelijk om, uitsluitend in overleg en na voorafgaande afspraak met de Ondernemer, een bezoek aan de bouwplaats te brengen.

Het is echter niet mogelijk om op willekeurige momenten de bouwplaats te betreden. Dit in verband met de verantwoordelijkheid van de Ondernemer dan wel het uitvoerend bouwbedrijf voor de veiligheid van medewerkers en bezoekers op de bouwplaats alsmede het verhoogde risico van schade en letsel. In het geval dat een bezoek aan uw woning niet tot de mogelijkheden behoort, kan door of namens de Ondernemer aangeleverd beeldmateriaal (film of foto) van uw woning ook tot geldig bewijs strekken.

### **Artikel 4 lid 5 Uitstelrente**

Op grond van deze bepaling heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling tot de Levering. In ruil hiervoor is de Verkrijger aan de Ondernemer een uitstelrente verschuldigd over vóór de Levering vervallen termijnbetalingen.

Het is van belang dat de Verkrijger **géén** termijnbetalingen verricht zolang de Levering van de grond (met de eventueel daarop reeds gebouwde opstallen) nog niet heeft plaatsgevonden en nog niet in het bezit is gesteld van het Woningborg-certificaat.

Met name wanneer de Ondernemer onverhoopt vóór de Levering en vóór afgifte van het certificaat failliet gaat, loopt de Verkrijger in dit geval een groot financieel risico.

**Betalingen die door of namens de Verkrijger zijn verricht vóór afgifte van het Woningborg-certificaat en bovendien ook vóórdat de Levering heeft plaatsgevonden, vallen niet onder de insolventiewaARBorg van Woningborg.**

Zie hiervoor het betreffende artikel in de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

### **Artikel 4 lid 8 Betalingsregeling meer- en minderwerk**

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

Meer- en / of minderwerk moet schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

Bij opdracht van méér meerwerk dan minderwerk mag de Ondernemer aan de Verkrijger 25% van het gesaldeerde meer- en minderwerk factureren. Wanneer de Verkrijger méér minderwerk dan meerwerk is overeengekomen, zal verrekening daarvan bij de eerstvolgende termijn van de aanneemsom plaatsvinden.

Vaak wordt er, in geval van méér meerwerk dan minderwerk, gekozen om het resterende bedrag bij oplevering te factureren maar de Ondernemer mag de Verkrijger het resterende bedrag ook per meerwerkonderdeel factureren. Mits gereed uiteraard.

#### **Artikel 5 lid 1 Bouwtijd en start werkbare werkdagen**

Ingeval van vrijstaande woningen geldt als 'start bouw van de woning':

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van de betreffende woning; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van de betreffende woning; óf
- c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van de onderhavige woning bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Ingeval van geschakelde woningen geldt als 'start bouw van de woning':

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het blok waarvan de onderhavige woning deel uitmaakt; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het blok waarvan de onderhavige woning deel uitmaakt; óf
- c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een (de) zich onder de percelen van het blok waarvan de onderhavige woning deel uitmaakt bevindende bron(nen) ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie voor de onderhavige woning of alle woningen van het blok.

Als 'aanvang bouw van de woning' geldt niet:

- a. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- b. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- c. het inrichten en / of omheinen en / of uitzetten van het bouwterrein;
- d. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- e. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- f. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- g. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- h. het bouwrijp maken van het terrein.

#### **Artikel 7 leden 1, 2 en 3 Ontbindende Voorwaarden**

De tekst van deze leden bepaalt dat de Verkrijger binnen de in de overeenkomst genoemde termijnen na ondertekening van de akte de ontbinding van de overeenkomst in kan roepen als hij er niet in slaagt:

1. een eventueel benodigd rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenhypotheek wordt onder de maandelijksse verplichtingen begrepen de rente en premie; en / of
2. een eventueel benodigde huisvestingsvergunning te verkrijgen. Als regel kan de Ondernemer de Verkrijger inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen ter zake van het verkrijgen van een huisvestingsvergunning; en / of
3. de eventueel verlangde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen. Op 1 januari 1995 is de Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ingevoerd. Deze regeling stelt voor het hele land uniforme regels bij het garanderen van hypothecaire geldleningen.

Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

#### **Artikel 7 lid 6 Verlopen hypotheekofferte**

De datum van de Levering (van de grond) en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De Verkrijger moet echter, indien benodigd, wel zijn financiering regelen. De situatie kan zich voordoen, dat het rentevoorstel niet (meer) gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van de Levering. Om problemen, die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de Verkrijger en de Ondernemer, op een redelijke wijze op te lossen, is lid 6 geschreven. Als het rentevoorstel verloopt vóór de definitieve datum van de Levering, is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen. Als de rente inmiddels zodanig is gestegen, dat de maandlast van de nieuwe lening groter zou zijn dan de maandlast die is aangegeven in lid 1 (B), dan heeft de Verkrijger alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

#### **Artikel 8 Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw; Woningborg-certificaat**

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

---

Vaak wordt in de overeenkomst een (voorlopig) planregistratienummer van Woningborg vermeld (beginnend met W-20..). Dit nummer betekent nog niet dat het bouwplan al is geaccepteerd. U heeft pas zekerheid over de acceptatie door Woningborg als u van Woningborg het certificaat heeft ontvangen.

#### **Artikel 9 Afgifte weigering Woningborg-certificaat**

De Verkrijger doet er verstandig aan om te verifiëren of de Ondernemer inderdaad het Woningborg-certificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 8 lid 2 genoemde termijn.

De Levering van de grond (en de woning voor zover al gebouwd) wordt in ieder geval uitgesteld, totdat zeker is dat het certificaat wordt verstrekt of, nog beter, al is afgegeven.

Zo nodig kan de Verkrijger het Woningborg-certificaat zelf aanvragen.

#### **Artikel 13 Uitsluitingen**

Naast de verplichting om een woning te realiseren, kan de Ondernemer ook de verplichting hebben tot het verrichten van werkzaamheden of het aanbrengen van voorzieningen als in dit artikel bedoeld. Omdat al deze werkzaamheden / voorzieningen zich buiten de woning bevinden en niets van doen hebben met bouwtechnische kwaliteit van de woning, worden deze werkzaamheden / voorzieningen uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

#### **Artikel 15 Opschortende voorwaarden**

Een overeenkomst aangegaan onder opschortende voorwaarden wil zeggen dat de overeenkomst op zich wel tot stand komt, maar, voor wat betreft de artikelen die worden benoemd in lid 2 van dit artikel, de verplichtingen pas ingaan nadat de opschortende voorwaarden vervuld zijn. Voor wat betreft een eventuele te behalen verkoopscore kan de Ondernemer deze als vervuld verklaren indien de verkoopscore niet behaald is maar alle overige opschortende voorwaarden wel vervuld zijn.

Wanneer binnen de in dit artikel gestelde termijn niet alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, wordt de overeenkomst van rechtswege geacht nimmer tot stand te zijn gekomen en zijn partijen niet meer aan elkaar gebonden.

Bij niet tijdige vervulling van de opschortende voorwaarden, kan de Ondernemer de Verkrijger een schriftelijk verlengingsvoorstel van de termijn van de opschortende voorwaarden doen. Indien de Verkrijger hiermee wenst in te stemmen, dan zal deze verlenging door beide partijen voor akkoord getekend moeten zijn vóórdat de oorspronkelijke termijn voorbij is, wil zij rechtskracht hebben.

Onder de in lid 1 sub b. bedoelde vergunningen wordt o.a. verstaan de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit en / of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit en / of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit en / of een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

#### **Artikel 16 Geschillenbeslechting**

Alle geschillen op grond van de aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen, hierna te noemen "de Raad", of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De Verkrijger heeft de keuze tussen een procedure bij de Raad of bij de gewone rechter.

Indien de Ondernemer een procedure tegen de Verkrijger wil aanvangen moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief vragen of hij het geschil beslecht wenst te zien door de Raad dan wel door de gewone rechter. De Ondernemer moet daarbij voor de reactie van de Verkrijger een termijn van ten minste 1 maand in acht nemen. De Ondernemer is vervolgens gebonden aan de keuze van de Verkrijger. Indien de Verkrijger geen tijdige keuze maakt, dan is de Ondernemer vrij om te kiezen voor de Raad of de gewone rechter.

Voor verdere bijzonderheden over een procedure bij de Raad op basis van het Woningborg Geschillenreglement, wordt verwezen naar de website [www.raadvanarbitrage.nl/garantiewoningen/](http://www.raadvanarbitrage.nl/garantiewoningen/).

#### **Ondertekening en dagtekening; termijnen**

Bij het ondertekenen moet de Verkrijger de plaats waar en de datum waarop hij ondertekent invullen.

Deze datum is mede van belang voor een eventuele ontbinding van de overeenkomst. Dat wordt hierna nader toegelicht.

Partijen dienen er op toe te zien dat ieder van hen een door beiden getekend exemplaar van de akte ontvangt.

Artikel 7 geeft de periode aan waarbinnen de Verkrijger de financiering (hypotheek met eventuele Nationale Hypotheek Garantie) en de eventuele huisvestingsvergunning moet regelen. Deze periode gaat in bij de ondertekening van de overeenkomst door de Verkrijger.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

In artikel 8 en 9 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de Verkrijger ondertekende stuk door de Ondernemer ontvangen is.

Daarom is het van belang, dat de Verkrijger kan aantonen, dat de stukken zijn verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kan de Verkrijger van de Ondernemer of diens makelaar / verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven.

Afhankelijk van de inhoud van het artikel in de overeenkomst inzake opschortende voorwaarden, kan de situatie zich voordoen dat deze termijnen pas ingaan na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden.

### **Aparte handtekening voor de ontvangst van Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw**

Het is van belang om voor of bij het sluiten van de overeenkomst kennis te kunnen nemen van alle Algemene Voorwaarden, zoals de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw). Zij moeten aan de Verkrijger door de Ondernemer ter hand zijn gesteld.

De Verkrijger plaatst zijn handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als deze voorwaarden ook daadwerkelijk zijn ontvangen en in zijn bezit zijn.

Hetzelfde geldt voor de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw en deze Algemene Toelichting. Ook deze moet de Ondernemer uiterlijk bij de aanbidding van de overeenkomst ter hand stellen.

### **Ontbinding van de overeenkomst**

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de Verkrijger de ontbinding van de overeenkomst kan bewerkstelligen. In het Burgerlijk Wetboek is de ontbinding geregeld. De wet geeft aan degene die de overeenkomst wil ontbinden de keuze tussen 'inroepen' (via een brief) of 'vorderen' (aan de rechter vragen) om de overeenkomst te ontbinden. In sommige artikelen spreekt de overeenkomst naast inroepen ook over vorderen. Wanneer twijfel bestaat of de wanprestatie van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden, kan het verstandig zijn de bevoegde rechter in te schakelen. Er kan ook gedeeltelijk worden ontbonden. Een ontbinding kan leiden tot het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de overeenkomst.

## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **Artikel 3 Wijzigingen op initiatief van de Ondernemer**

De Ondernemer mag wijzigingen doorvoeren in het bouwplan mits deze aantoonbaar noodzakelijk zijn. Maar hoe noodzakelijk ook, de wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Is de wijziging ofwel niet noodzakelijk ofwel doet afbreuk aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning, zullen partijen in goed onderling overleg tot een vergelijk moeten zien te komen. Slechts wijzigingen die én noodzakelijk zijn én geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning kunnen éézijdig aan de Verkrijger worden medegedeeld op de wijze zoals in dit artikel van de Algemene Voorwaarden is beschreven.

### **Artikel 7 Risico tijdens de bouw en verzekering**

Zolang de Ondernemer de woning genoegzaam verzekerd moet houden zal tenminste het risico van brand, storm, water- en ontploffingsschade gedekt zijn.

### **Artikel 11 lid 1 Onwerkbare halve en hele werkdagen**

Bij omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer valt onder meer te denken aan weersomstandigheden die het werken tijdelijk onmogelijk maken en / of omstandigheden die het gevolg zijn van door of vanwege overheidsinstanties opgelegde c.q. afgekondigde lockdowns en / of andere maatregelen. Een door of vanwege overheidsinstanties afgekondigde bouwstop ten gevolge van malversaties in de bouw onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer valt vanzelfsprekend niet onder de omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer.

### **Artikel 11 lid 2 Start bouw**

Nadat de Verkrijger de overeenkomst heeft getekend, moet binnen 6 maanden daarna met de bouw van het complex waarvan zijn woning deel uitmaakt, zijn begonnen.

Afhankelijk van de inhoud van het artikel in de overeenkomst inzake opschortende voorwaarden, kan de situatie zich voordoen dat deze termijn pas ingaat na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden.

Onder 'complex' kan worden verstaan: "het aantal woningen dat onderdeel uitmaakt van het totale bouwplan".

Ingeval van vrijstaande woningen geldt als 'aanvang bouw complex':

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van de eerste woning van het complex; óf
  - b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van de eerste woning van het complex; óf
  - c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van de onderhavige woning bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Ingeval van geschakelde woningen geldt als 'aanvang bouw complex':

- a. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het eerste blok woningen van het complex; óf
- b. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het eerste blok woningen van het complex; óf
- c. indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een (de) zich onder de percelen van het blok waarvan de onderhavige woning deel uitmaakt bevindende bron(nen) ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie voor de onderhavige woning of alle woningen van het blok.

Als 'aanvang bouw complex' geldt niet:

- a. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- b. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- c. het inrichten en / of omheinen en / of uitzetten van het bouwterrein;
- d. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- e. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- f. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- g. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- h. het bouwrijp maken van het terrein.

#### **Artikel 11 leden 2, 5 en 6 Gefixeerde schadevergoeding en de mogelijkheid tot verrekening daarvan**

In relatie tot de leden 2, 5 en / of 6 kan voor de Verkrijger het recht ontstaan op een (gefixeerde) schadevergoeding. De vraag is daarbij of en, zo ja, wanneer deze (gefixeerde) schadevergoeding kan worden verrekend.

De overschrijding wordt uitgedrukt in kalenderdagen. Er wordt geen rekening gehouden met onwerkbare werkdagen, vakanties, etc.

Voor het aantal overschreden dagen waarover geen discussie bestaat, kan de (gefixeerde) schadevergoeding worden verrekend met de eerstvolgende termijn(en) van de aanneemsom.

Wanneer de Verkrijger bijvoorbeeld van mening is dat de Ondernemer 50 kalenderdagen te laat is met ofwel de start van de bouw ofwel met de oplevering van de woning en de Ondernemer vindt dat er 'slechts' sprake is van 30 kalenderdagen overschrijding, dan bestaat er over 30 kalenderdagen geen discussie en komen deze voor verrekening in aanmerking.

Voor de resterende 20 dagen zal de Verkrijger, indien minnelijk overleg niet tot het voor hem gewenste resultaat leidt, een procedure moeten starten tegen de Ondernemer.

#### **Artikel 11 lid 4 Oplevering, artikel 14 Herstel tekortkomingen en artikel 15 Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer**

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure beschreven en de aansprakelijkheid van de Ondernemer na de oplevering.

Op het moment dat de Verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst neemt, gaan in principe alle risico's op hem over.

De oplevering is tevens belangrijk, omdat de Verkrijger en de Ondernemer dan een rapport opstellen van de tekortkomingen aan de woning. Het is daarom van groot belang dat de woning zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de Ondernemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een speedige en efficiënte afwikkeling.

De Ondernemer dient de bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen 3 maanden na oplevering te herstellen.

Na de oplevering begint de onderhoudsperiode met garantie van 6 maanden te lopen. Deze garantie is ruim gesteld en omvat alle tekortkomingen die in de onderhoudsperiode door de Verkrijger worden signaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de Ondernemer te melden.

Na de onderhouds- c.q. garantieperiode van 6 maanden is de Ondernemer – behoudens de in artikel 15 lid 2 genoemde gevallen – niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de woning.

Waar in deze artikelen wordt gesproken over "tekortkomingen" wordt bedoeld op alle gevallen waarbij de Ondernemer in enig opzicht zijn verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst niet (waaronder ook: niet tijdig, volledig of

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

behoorlijk) nakomt. Het gaat daarbij zowel om gebreken als om ontbrekende zaken, verkeerde leveringen, andere uitvoering etc.

### **Artikel 12 en 13 Opschortingsrecht**

De Verkrijger heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van een woning de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten, in plaats van aan de Ondernemer te betalen. Indien de laatste aannemingstermijn 5% van de aanneemsom of meer bedraagt, dient het depot volledig uit de betaling van de laatste aannemingstermijn betaald te worden. Slechts wanneer de laatste termijn minder dan 5% van de aanneemsom bedraagt, is het toegestaan het ontbrekende deel van het depot uit een eerdere termijn aan de Notaris over te maken.

Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten) heeft de Verkrijger niet in het geval dat de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering en waarvan een kopie door de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering aan de Verkrijger wordt gestuurd. De Notaris controleert of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De Notaris bewaart de originele aan het depot gelijkwaardige zekerheid.

Hetzelfde geldt voor het geval de Ondernemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt en de Verkrijger bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de Ondernemer heeft gestort. De laatste 50% van deze waarborgsom wordt dan bij de oplevering automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de Verkrijger. De Verkrijger behoeft in dat geval dus zelf niets te doen.

Het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid is bedoeld als zekerheid voor de nakoming door de Ondernemer van zijn verplichtingen jegens de Verkrijger ten aanzien van de bij de oplevering en / of binnen 3 maanden daarna geconstateerde tekortkomingen.

In plaats van het depot mag de Ondernemer ook een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stellen. Als de Ondernemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt moet de Notaris het depot aan de Ondernemer uitbetalen.

Wanneer de Ondernemer de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen aan de Verkrijger en de Notaris heeft verstuurd en de Verkrijger maakt desondanks geen gebruik van zijn bevoegdheid tot het geheel of gedeeltelijk opschorten/blokken van het depot, valt het depot bij de Notaris van rechtswege vrij aan de Ondernemer. Wanneer de Ondernemer de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen aan de Verkrijger en de Notaris heeft verstuurd en de Verkrijger vóór het verstrijken van de 3 maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten, mag dit alleen indien er na 3 maanden na oplevering (nog) tekortkomingen bestaan. De Verkrijger dient aan de Notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan met de nog door de Ondernemer te leveren prestatie. Wanneer de Ondernemer (een van) de in lid 3 van het artikel "Opschortingsrecht" bedoelde kennisgevingen niet heeft verstuurd, blijft het depot, ook al heeft de Verkrijger het depot niet binnen 3 maanden na oplevering opgeschort/geblokkeerd, onder berusting van de Notaris.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake is van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid is van de Ondernemer.

In lid 6 van artikel 12 is geregeld dat de Verkrijger aan de Ondernemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat 3 maanden na oplevering zijn verstreken. Dit is het geval wanneer er geen redenen meer zijn die de opschorting rechtvaardigen, maar de Verkrijger weigert om het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid te laten vervallen. Deze schadevergoeding is vastgesteld op de wettelijke rente over het bedrag dat de Verkrijger na 3 maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De Verkrijger kan het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de arbiter of de gewone rechter. De Verkrijger zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter of de gewone rechter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot c.q. de aan het depot gelijkwaardige zekerheid. Het is dus niet zo dat na verloop van 3 maanden de Verkrijger het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid eenzijdig kan uitwinnen.

Elke vordering van de Verkrijger onder het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid zal nimmer meer kunnen bedragen dan maximaal het bedrag van de (restant) blokkade en is hoe dan ook gemaximeerd tot 5% van de tussen de Ondernemer en de Verkrijger overeengekomen aanneemsom.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## ALGEMENE VOORWAARDEN

voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

Overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2024.

### Definities

1. Onder *aannemingsovereenkomst* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder *Verkrijger* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de opdrachtgever is, en in die overeenkomst benoemd is als de Verkrijger.
3. Onder *Ondernemer* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is, en in die overeenkomst benoemd is als de Ondernemer.
4. Onder *Notaris* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst aangewezen Notaris.
5. Onder *woning* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw door de Verkrijger aan de Ondernemer is opgedragen.
6. Onder *onroerende zaak* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het / de in de aannemingsovereenkomst genoemde perce(e)l(en) grond met de daarop te bouwen opstal(len).

### Omvang aannemingsovereenkomst

#### Artikel 1

Het bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van de woning wordt geacht ingevolge de in de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.

### Wijzigingen situatietekening

#### Artikel 2

1. Indien de Ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van de woning wijzigt ten opzichte van de ingevolge de aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen Notaris deponeren en aan de Verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de Ondernemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van de onroerende zaak vermindert, heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de Verkrijger gerechtigd de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen.
4. Indien de Verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding respectievelijk ontbinding van de aannemingsovereenkomst, dient hij dat binnen een redelijke periode nadat hem de gewijzigde situatietekening ter hand is gesteld, schriftelijk – in geval van ontbinding bij aangetekende brief – aan de Ondernemer mede te delen.

### Wijzigingen op initiatief van de Ondernemer

#### Artikel 3

De Ondernemer is gerechtigd om, in de periode die begint bij ondertekening door de Verkrijger van de onderhavige overeenkomst en eindigt bij de oplevering in de zin van deze Algemene Voorwaarden, die wijzigingen in het bouwplan

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:



---

aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde en / of kwaliteit en / of uiterlijk en / of aanzien en / of bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen in dat geval geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De Ondernemer zal de wijzigingen schriftelijk, en bij voorkeur middels aangetekende brief, binnen een redelijke periode, doch ten minste minimaal veertien (14) dagen voor de oplevering in de zin van artikel 11 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden, kenbaar maken aan de Verkrijger.

### **Wijzigingen in opdracht van de Verkrijger**

#### **Artikel 4**

1. De Verkrijger kan de Ondernemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
2. De Ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
  - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
  - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen, waaraan de woning moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de Ondernemer binnen drie (3) weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de Verkrijger binnen één (1) week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de Verkrijger.
4. Het is de Verkrijger niet toegestaan, of namens hem door derden, vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen uit te (doen) voeren, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de Ondernemer.

### **Doorberekening van loon- en prijsstijgingen**

#### **Artikel 5**

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen<sup>1)</sup>; in dat geval moet in de aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan verrekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (B.T.W.) en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

### **Wijzigingen en subsidieregeling**

#### **Artikel 6**

Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 4 en 5 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning, voor rekening van de Verkrijger.

### **Risico tijdens de bouw en verzekering**

#### **Artikel 7**

1. Gedurende de (af)bouw blijven de opstallen voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is verplicht die opstallen tot het in artikel 8 van deze Algemene Voorwaarden genoemde tijdstip genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de Verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Verkrijger over te leggen.
2. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de Ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Overgang risico naar de Verkrijger

### Artikel 8

Op de dag waarop de Verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan – onverminderd de verplichtingen van de Ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst – alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de Verkrijger.

## Aanleg en gebruik nutsleidingen

### Artikel 9

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de Ondernemer medewerking verlenen aan dan wel gelegenheid geven tot het treffen en / of aanbrengen van voorzieningen voor elektrische energie, gas, water, riolering en telefoonaansluitingen en dergelijke door, dan wel op aanwijzing van, de al dan niet openbare nutsbedrijven. E.e.a. voor zover deze voorzieningen worden aangebracht. De Verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering, voor zover het aanbrengen van deze voorzieningen tot de contractuele verantwoordelijkheid van de Ondernemer behoort uit hoofde van de onderhavige overeenkomst, zijn in de aanneemsom begrepen.
3. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie tot de dag van oplevering voor rekening van de Ondernemer.

## Controle op uitvoering

### Artikel 10

De Verkrijger en de Ondernemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen de woning te inspecteren.

## Werkbare werkdagen en oplevering

### Artikel 11

1. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen<sup>2)</sup> worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer gedurende ten minste vijf (5) uren, respectievelijk ten minste twee (2) uren, door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen, al dan niet door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven, erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de Ondernemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.
2. Indien de Ondernemer niet binnen zes (6) maanden na de ondertekening van de aannemingsovereenkomst door de Verkrijger begonnen is met de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt en ook niet binnen veertien (14) dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de Verkrijger alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, is de Ondernemer vanaf de dag dat de Ondernemer had moeten beginnen tot aan de feitelijke dag van start bouw in de zin van dit lid een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom per kalenderdag.
3. De Ondernemer is verplicht na aanvang van de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt, de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering van de woning wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum, waarop de Verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen. De datum van oplevering moet door de Ondernemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan de Verkrijger worden meegedeeld.
5. Bij overschrijding van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen en ook, indien een door de Ondernemer reeds aangekondigde oplevering van de woning wordt opgeschort, zal de Ondernemer zonder ingebrekestelling tot aan de feitelijke dag van oplevering aan de Verkrijger een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd zijn van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom per kalenderdag.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
6. Indien en zodra aanspraak wordt gemaakt op de in de leden 2. en / of 5. van dit artikel bedoelde gefixeerde schadevergoeding, geldt nog het volgende:
- Wanneer de Verkrijger, onder overlegging van genoegzame bewijzen, aantoont dat de door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de Verkrijger, indien en voor zover dit redelijk is, recht op aanvullende schadevergoeding.
  - Op verlangen van de Ondernemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de Verkrijger ter zake van de bedoelde tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet.

De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en). De Verkrijger kan geen aanspraak maken op de in lid 5 van dit artikel bedoelde gefixeerde schadevergoeding en de eventuele aanvullende schadevergoeding zoals in dit lid 6 bedoeld, indien en zodra het overschrijden van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen en ook, het uitstellen van een reeds aangekondigde oplevering verwijtbaar is aan de Verkrijger.

## Opschortingsrecht

### Artikel 12

1. De Verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW<sup>3)</sup> en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag, in plaats van aan de Ondernemer te betalen, in depot storten bij de Notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
  - a. indien de Ondernemer bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de Verkrijger een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden aan de Verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De Notaris beoordeelt of deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid op. Een kopie van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid stuurt de Ondernemer aan de Verkrijger;
  - b. indien de Ondernemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt én er door de Verkrijger ten behoeve van de Ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 3 van de aannemingsovereenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 3 keuzemogelijkheid (B) lid 3 van de aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de Ondernemer in 5% depot ten behoeve van de Verkrijger).In deze gevallen is de Verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:768 BW<sup>3)</sup> de betaling van verdere bedragen aan de Ondernemer op te schorten.
3. De Ondernemer stelt de Verkrijger uiterlijk twee (2) maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één (1) maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 6:262 BW<sup>3)</sup> toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Ondernemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris.
4. De Notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Ondernemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, **indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen**, tenzij de Verkrijger van de in artikel 6:262 BW<sup>3)</sup> toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
5. De Notaris brengt het depot voorts in de macht van de Ondernemer voor zover de Verkrijger daarin toestemt, de Ondernemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
6. Indien de Verkrijger aan de Ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 van dit artikel bedoelde depotstorting of de door de Ondernemer gestelde aan het depot gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW<sup>3)</sup>. Gedurende de drie (3) maanden als bedoeld in lid 4 van dit artikel is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen tekortkomingen zijn geconstateerd.
7. De Verkrijger kan het depot dan wel een aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

### Artikel 13

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---

---

Voor het geval de Ondernemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt als bedoeld in artikel 12 lid 2 sub a. van deze Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid te zijn afgegeven door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

- a. drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij ofwel de Verkrijger de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW<sup>3)</sup> toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken (in dat geval deelt de Verkrijger aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de aan het depot gelijkwaardige zekerheid moet worden gehandhaafd) ofwel één of beide van de in artikel 12 lid 3 van deze Algemene Voorwaarden bedoelde kennisgevingen niet zijn verstuurd (in dat geval blijft een aan het depot gelijkwaardige zekerheid gehandhaafd totdat of de Verkrijger schriftelijk heeft ingestemd met vrijval daarvan of in een voor partijen bindende uitspraak tot vrijval is beslist);
- b. de Verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid;
- c. bij een uitspraak, die partijen bindt, is beslist dat de aan het depot gelijkwaardige zekerheid niet of niet langer gerechtvaardigd is. De Verkrijger kan de aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Het opnemen van een vervalt termijn, waardoor de geldigheidsduur wordt beperkt op een andere wijze dan onder a. en / of b. en / of c. van dit artikel is beschreven, is niet toegestaan.

Indien niet aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan, mag de Notaris deze zekerheid niet als een aan het depot gelijkwaardige zekerheid accepteren.

### **Herstel tekortkomingen**

#### **Artikel 14**

1. De Ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 11 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie (3) maanden na de datum van oplevering te herstellen.  
In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de Verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de Ondernemer.

### **Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer**

#### **Artikel 15**

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 14 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden garandeert de Ondernemer rechtstreeks ingevolge deze Algemene Voorwaarden de woning gedurende zes (6) maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de Verkrijger binnen genoemde garantieperiode en binnen een redelijke periode na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de Ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de Ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 14 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de Ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de woning:
  - a. tenzij sprake is van een niet door de Ondernemer aan de Verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en / of tekeningen en / of eventuele staten van wijziging waardoor de Verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de Ondernemer verlangd kan worden heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding. De Verkrijger zal de tekortkoming binnen een redelijke periode na de ontdekking aan de Ondernemer mededelen;
  - b. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
  - c. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de Ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;
  - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de Ondernemer ingevolge de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b. aan te merken indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij de woning ongeschikt maakt voor haar bestemming.
  4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is als verborgen gebrek aan te merken, indien het gebrek bij de oplevering niet is ontdekt, tenzij het gebrek niet aan de Ondernemer is toe te rekenen.
  5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig (20) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
  6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf (5) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.
  7. Indien de in lid 6 van dit artikel genoemde termijn verstrijkt
    - a. tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de Ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
    - b. binnen vier maanden na het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier maanden na de dag waarop de Ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

#### **Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw**

##### **Artikel 16**

De Ondernemer aanvaardt met betrekking tot de woning onverkort al de uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw voortkomende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de Verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 14 en 15 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

#### **Beëindiging en opzegging**

##### **Artikel 17**

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van artikel 7:763 BW<sup>3)</sup> en / of artikel 7:764 BW<sup>3)</sup> is uitgesloten.

#### **Ingebruikneming c.q. doorverkoop vóór oplevering**

##### **Artikel 18**

1. De Verkrijger is niet gerechtigd de woning vóór de oplevering en vóórdat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de Ondernemer.  
Bij overtreding is de Verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de Ondernemer een vergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de Ondernemer op aanvullende schadevergoeding indien en zodra de door de Ondernemer geleden schade aantoonbaar hoger is dan de vergoeding groot is.
2. Voordat de woning aan de Verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de Ondernemer deze derde als Verkrijger aanvaardt en tussen de Verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsovername heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW<sup>3)</sup>). Aan de in dit lid bedoelde toestemming van de Ondernemer kunnen door hem voorwaarden worden verbonden.

#### **Ontbinding van de aannemingsovereenkomst**

##### **Artikel 19**

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de aannemingsovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.  
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
2. Indien op grond van lid 1 van dit artikel de ontbinding van de aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

## **Bankgarantie**

### **Artikel 20**

Indien de Verkrijger, in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen, een schriftelijke bankgarantie jegens de Ondernemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 3 keuzemogelijkheid (B) lid 1 van de aannemingsovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de Notaris ter hand te worden gesteld;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
- c. afgegeven te zijn door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling;
- d. de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de Verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de Ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de Ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

### **NOTEN:**

- 1) Niet toegestaan ingeval van van overheidswege gesubsidieerde bouw, met uitzondering van subsidies op het gebied van investeringen in energiebesparende maatregelen.
- 2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
- 3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

#### Artikel 6:119 BW

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
3. Een bedongen rente die hoger is dan die welke krachtens de vorige leden verschuldigd zou zijn, loopt in plaats daarvan door nadat de schuldenaar in verzuim is gekomen.

#### Artikel 6:159 BW

1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 6:262 BW

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

#### Artikel 7:763 BW

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontlelen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

#### Artikel 7:764 BW

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.
2. In geval van zulke opzegging zal hij de voor het gehele werk geldende prijs moeten betalen, verminderd met de besparingen die voor de aannemer uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering door de aannemer van het reeds voltooide werk. Indien de prijs afhankelijk was gesteld van de werkelijk door de aannemer te maken kosten, wordt de door de opdrachtgever verschuldigde prijs berekend op grondslag van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de winst die de aannemer over het gehele werk zou hebben gemaakt.

#### Artikel 7:768 BW

1. De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.
3. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het tweede lid, heeft ontvangen, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

- 
- het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
  5. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

---

Paraaf de Ondernemer:

Paraaf de Verkrijger:

---



# **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](http://www.dnb.nl)) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM, [www.afm.nl](http://www.afm.nl)). Woningborg staat bij AFM geregistreerd onder nummer 12017305. Ook zijn wij aangesloten bij KIFID ([www.kifid.nl](http://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](http://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](http://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](http://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 Model-overeenkomsten 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 Appartements-rechten 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 molest<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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 rente<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> 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.

<b>A</b>	<b>B</b>
<b>Maand</b>	<b>Werkbare werkdagen</b>
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](http://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](http://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](http://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 'bevrozen'.
- 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](http://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](http://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](http://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](http://www.woningborg.nl)



# Bijlage A

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

Versie 01-01-2024

## 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)' en aan de eis van goed en deugdelijk werk. Dit houdt in dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties - onder redelijkerwijs te voorziene 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 op een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buiten-ruimte.
- g. Wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen 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 schade 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 verhardingskrimping 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, betalings-verplichtingen, 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 warmtapwater-installaties (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 warmte-pompen 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. Oppervlakteververing, 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 bouw-kundige constructie.
  - Molest.<sup>2</sup>
  - Overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grond-waterstand.
  - Storm.<sup>3</sup>

- 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 carports<sup>4</sup>).
  - 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 verwarmingsinstallatie<sup>5</sup> (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 aangebracht,<sup>6</sup> moet de te behalen en te handhaven temperatuur (tot een buitentemperatuur van -10°C) ten minste zijn

Tabel 1

Ruimte	Temperatuur in °C
Verblijfsgebied in de zin van het BB/het Bbl dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten (in de zin van het BB/het Bbl) zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22°C
Verkeersruimten (in de zin van het BB/het Bbl), 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 bevriezing 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<sup>7</sup> – Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen'.<sup>8</sup>
- 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.

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 kranen<sup>9</sup>) van het Huis of het Privé-gedeelte per tappunt, voor zover aangebracht, voldoen aan de navolgende uitgangspunten.

A. Bij toepassing van een doorstroomtoestel <sup>10</sup>

- a) Warmwatertemperatuur: minimaal 55°C<sup>11</sup>, te bereiken binnen 120 seconden.
- b) Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- c) Bij gebruik<sup>12</sup> 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 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 stort-douche), dan moet de capaciteit van de warmwatervoorziening daarop worden aangepast.

#### Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 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, moeten onderstaande ruimten voorzien zijn van een natuurlijke of mechanische ventilatievoorziening met een capaciteit van ten minste 7 dm<sup>3</sup>/s:

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Onder storm wordt verstaan: wind met een gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 17 m/sec.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Zie artikel 3 sub m van deze Bijlage A.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Zekerheidsklasse A moet worden toegepast, tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is.

<sup>9</sup> Geldt niet voor thermostatische mengkranen.

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> 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.